



Stadsbyggnadsförvaltningen

Samrådsredogörelse  
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. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2019-06-11, PEU§ 63/19, att samråd 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 samråd enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 26 aug – 20 september 2019. Under samrådet har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, stadsbiblioteket samt på stadens hemsida.

Under och i anslutning till samrådstiden inkom 21 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 2019-09-13)**

#### **Sammanfattning av Länsstyrelsens samlade bedömning**

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



Stadsbyggnadsförvaltningen

Lånsstyrelsen ser positivt på att Mölnåls Stad utvecklar sin innerstad och förtåtar vid befintlig service. Förslaget har en hög ambitionsnivå gällande gestaltning och stadsmåssighet.

Inför kommande granskning behöver kommunen hantera följande punkter:

Kommunen behöver utföra en kompletterande utredning gällande förorenad mark, där föroreningen ska avgrånsas, riskbedåmas och vid behov hanteras i plankartan innan detaljplanen kan antas.

Kommunen behöver förtydliga frååor gällande yta för dagvattenrening samt trafikbuller innan antagande.

#### Hålsa och säkerhet- Fårorenade områden

Den utfårda markmiljöundersåkning som är gjord 181122 visar på att fyllnadsmassor och grundvatten är förorenat och täcker ej endast en del av planområdet. Till Granskning anser Lånsstyrelsen att kommunen behöver komplettera denna med ytterligare undersåkningar för hela området. Fråmst påpekar Lånsstyrelsen att området ligger i närheten av ett område som haft en Handelstrådgård där bekåmpningsmedel troligen anvånts.

#### **Kommentar:**

*En kompletterande Markmiljöutredning har utfårts av Orbicon daterad 191226 denna redovisar att påträffade fåroreningar är avgrånsade och en riskbedåmning har gjorts med förslag på hur dessa fåroreningar avses hanteras vid utbyggnad och detaljprojektering. Denna är avståmd med tillsynsmyndigheten, miljåförvaltningen i Mölnåls stad. Utifrån den kompletterade utredningen är stadens bedåmning att de åtgårder som föreslås är tillråckliga för att motverka en negativ påverkan på vid utbyggnad av detaljplanen.*

#### Hålsa och säkerhet- Buller

Lånsstyrelsen uppmårkssamar om att det är otydligt och ej framgår vilken vågtrafikprognos som antagits för våg E6/E20. Det behöver i så fall motiveras, alternativt ska beråkningarna uppdatera med Trafikverkets trafikprognos för våg E6/20.

#### **Kommentar**

*Bullerutredningen har kompletterats där ovanstående kommentar förtydligats och motiverats i utredningen.*

#### MKN Vatten – Dagvattenrening

Lånsstyrelsen saknar ett tydliggårande gällande om plankartan möjliggör tillråckliga ytor för rening. I plankartan anges en beståmmelse gällande att dagvatten från kvartersmark inte får åka men inte nååot motsvarande angående rening och att det behöver förtydligas.

#### **Kommentar**

*Dagvattenutredningen, daterad 2019 -10-15, har uppdaterats för att förtydliga att erforderliga ytor för rening finns inom planområdet på såväl kvartersmark som allmån platsmark. Detaljplanens utformning har korrigerats så att de ytor som kråvs för rening*



Stadsbyggnadsförvaltningen

*och hantering av dagvatten finns tillgängliga för det. Kompletterande text under rubriken om konsekvenser för detaljplan och kartor har lagts till i utredningen där detta förtydligats och uppdaterats. Dagvattenutredningen är avstämd med trafikutredningen för att de ytor som föreslagits även ska fungera ihop med trafikala rörelsebehov. En planbestämmelse som säkerställer att erforderliga ytor för dagvattenhantering uppförs vid genomförandet har införts i planhandlingarna.*

**Miljömål- Frisk luft**

Av planbeskrivningen s 34 under rubriken Risk framgår att skyddsåtgärder gällande placering av friskluftsintag och entréer bort från lederna föreslås i planbestämmelserna. Denna åtgärd hade varit positiv ur luftkvalitetssynpunkt men framgår dock inte som planbestämmelse på plankartan. Har det missats vid framtagning av plankartan?

**Kommentar**

*Plankartan har uppdaterats för att förtydliga ovanstående kommentar. Det område där bestämmelsen är aktuell enligt riskutredningen är endast kvarter D. I samrådsförslaget är denna bestämmelse redan införd (f9). Bestämmelsen finns kvar i granskningsförslaget och ingår numera i f14.*

**Behovsbedömning**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att förslaget inte innebär en betydande påverkan på miljön, således behövs det ej någon miljökonsekvensbeskrivning.

**Kommentar**

*Noteras*



Stadsbyggnadsförvaltningen

## 2. Trafikverket (daterad 2019-09-17)

### Trafik- Avfart från E6

Nedan är trafikverkets yttrande gällande avfart från E6 i sin helhet.

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

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

Mölnåls stad ansvar för att på egen hand eller via bindande avtal med berörda exploatörer finansiera åtgärder.

I det Trafiktekniska PM för Mölnåls centrum som gjordes i samband med innerstadsplanerna, där denna plan ingick, utgick man från 18 800 BTA bostäder i det aktuella planområdet. I aktuell detaljplan utökas det till 25 000 BTA bostäder och 3000 BTA kontor. Trafikverket anser att detta inte kan ses som en liten ökning. Den fördjupade analysen som gjordes, där man beslöt att avvakta med att anlägga två körfält på den södergående avfartsrampen från E6, visar en belastning på 0,74 i korsningen mellan avfartsrampen från E6 södergående och cirkulationsplatsen. Belastningen är mycket nära gränsen för god standard, vilket gör att även liten tillkommande trafik kan påverka korsningen och medföra köer på avfartsrampen.

Är det rimligt att anta den bilandel för hela planområdet som har antagits i trafikutredningen? Är den resvaneundersökning som ligger till grund för den antagna bilandelen tillförlitlig? Även om parkeringstalen är låga i detaljplanen finns risk att boende och anställda inom planområdet hittar parkeringsplatser i kringliggande kvarter. Trafikverket vill se ett utvecklat resonemang kring trafikallstring från detaljplanen och påverkan på avfartsrampen. Känslighetsanalyser med högre bilandelar, liknande de som gjordes i samband med detaljplan för Tingshuset 13, behöver göras för att inte riskera att påverka trafiksäkerheten på avfartsrampen från E6.

### **Kommentar**

*Syftet med den övergripande trafikutredningen för Mölnåls innerstad var att utreda nödvändiga åtgärder för samtliga fem detaljplaner i Mölnåls innerstad, åtgärder som nu är genomförda. Trafikutredningen för detaljplan Åbybergsgatan baseras på att den*

Stadsbyggnadsförvaltningen

*övergripande trafikutredningen för hela Mölnåls innerstad vilken kan användas trots att planerad exploatering för Åbybergsgatan har ökat.*

*Skålen är följande:*

*I den övergripande trafikutredningen antogs för Åbybergsgatan 18000 kvm BTA boståder och en bilandel på 61 %. Med resealstring enligt trafikverkets alstringsverktyg och en fingerad bilandel på 61 % ger det ca 810 bilresor per dygn. Enligt den senaste resvaneundersökningen för central Mölnåls är dock bilandelen 36 %, d v s betydligt lägre än vad som användes i den övergripande trafikutredningen. Med ökad exploatering till 25000 kvm BTA boståder och, i nuvarande granskningshandling, 8 600 kvm BTA kontor, samt en fingerad bilandel enligt senaste resvaneundersökningen blir antalet bilresor ca 1070 per dygn enligt alstringsverktyget, det vill säga ca 260 fler bilresor per dygn jämfört med tidigare trafikutredning. Med ett antagande om att ca 12 % av resorna sker under maxtimmen så rör det sig om en skillnad på 30 fordon eller en bilrörelse varannan minut, vilket får anses som en ytterst marginell skillnad i sammanhanget.*

*Det kan även konstateras att kontor och handel i detaljplanen för kvarteret Kungsfisken, som är en annan av planerna inom Mölnåls innerstad, har beräknats få mindre biltrafikstring än den exploatering som antogs för kvarteret i den övergripande trafikutredningen. Det har beskrivits i trafikutredningen för den nu lagkraft-vunna detaljplanen. Detta bidrar ytterligare till att genomförda åtgärder vad avser cirkulationen där avfarten från E6 ansluter, bedöms vara tillräckliga även med utbyggd detaljplan för Åbybergsgatan.*

*Utöver resonemanget ovan för Åbybergsgatan och Kungsfisken bör noteras att även de tre första nu utbyggda detaljplanerna också prognosticerades för en bilandel på 61 %, vilket sannolikt är högt räknat.*

*Slutligen kan noteras att Trafikverkets trafikstringverktyg ger en bedömd bilandel på 16 %, om man väljer att mata in Åbybergsgatans exploatering i det aktuella läget i centrala Mölnåls. Det vill säga betydligt lägre än vad som antogs både i den övergripande trafikutredningen och i trafikutredningen för Åbybergsgatan.*

*Mölnåls stad vidhåller att det är fullt rimligt att anta en bilandel enligt resvaneundersökningen från 2017 samt att argumenten ovan talar för att belastningen på bland annat avfarten från E6 inte blir högre än vad som bedömts i den övergripande trafikutredningen. Parkeringsstillgången för boståder och kontor blir enligt de lägsta parkeringstalen i kommunens parkeringspolicy, och det är inte sannolikt att ytterligare boendeparkering kommer att lösas på andra ytor, då all parkering på allmän plats i närområdet är tidsbegränsad och/eller avgiftsbelagd.*

*Förtydliganden har även gjorts i Trafikutredningen för Åbybergsgatan.*



Stadsbyggnadsförvaltningen

## Ny gång –och cykelbro

Trafikverket vill poängtera att gång- och cykelbrons genomförande måste invänta Trafikverkets planering för att fastställa förutsättningarna, och att erforderliga avtal behöver tecknas innan det går att säkerställa att den blir möjlig att genomföra. Trafikverket välkomnar kommunen att ta kontakt för dialog kring planering av bron.

### **Kommentar**

*Kommunen avser att invänta trafikverkets planering för att fastställa förutsättningarna samt att erforderliga avtal kommer att skrivas så att bron blir möjlig att genomföra.*

## Kollektivtrafik

I planhandlingarna görs bedömningen att det med successiva förstärkningar av dagens kollektivtrafik finns förutsättningar för att ta emot ökat resande som följer av planerade utveckling för planområdet. Trafikverket anser att detta behöver säkerställas i dialog med Västtrafik för att kunna utgöra en förutsättning för detaljplanen.

### **Kommentar**

*Kommunen har samrått med Västtrafik under samrådet.*

*Västtrafik ser inte att planen i sig medför ett ökat kapacitetsbehov i kollektivtrafiken utan ser snarare positivt på ett ökat underlag. Västtrafik ser positivt på en utveckling av området som med tanke på det centrala läget, har potential att bli mer attraktivt. Närheten och tillgängligheten till Mölnåls knutpunkt är god redan idag. Med planerad utbyggnad av gång- och cykelstråk kommer tillgängligheten öka ytterligare. Parkeringsställen bör hållas så låga som möjligt för att ytterligare öka tröskeln till bilen.*

*Det finns även goda förutsättningar för att resa hållbart inom närområdet då viktiga servicefunktioner som skola, förskola och även handel nås inom gång- och cykelavstånd. De ser också att närheten till kollektivtrafik leder till ökade möjlighet för barn och unga att röra sig självständigt till och från området.*

## Buller vibrationer och luftkvalitet

### Buller

Trafikverket poängterar att bullernivåerna är höga inom planområdet men menar att med rätt utformning och planlösning går det sannolikt att uppfylla bullerförordningen.

### **Kommentar**

*Kommunen delar trafikverkets bedömning och har även förtydligat riktlinjerna för buller genom planbestämmelse i plankartan.*

### Vibrationer

Trafikverket påpekar att det i vibrationsutredningen saknas uppmätta vibrationsnivåer och frekvenser från de platser som de planerade byggnaderna ska uppföras på. Vidare saknas också bedömning av komfortstörningarna utifrån planerad bebyggelses





Stadsbyggnadsförvaltningen

grundläggning, stomme och antal våningsplan. Trafikverket anser att i byggnader där människor stadigvarande vistas ska 0,4 mm/s vägd RMS inte överskridas.

### **Kommentar**

*Kommunen delar trafikverkets bedömning och har kompletterat vibrationsutredningen med mätningar där de nya byggnaderna ska uppföras samt gjort en bedömning utifrån resultatet. De byggandstekniska åtgärder som behövs regleras i bygglovet.–För att säkerställa att detta sker i samband med genomförande infördes redan i samrådet en bestämmelse om att riktvärde för vibrationer inte får överskridas: 0,4 mm/s vägd RMS på plankartan, denna kvartstår. . Planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden om ställningstaganden från vibrationsutredningen.*

### **Luftkvalitet**

Trafikverket anser att en beräkning av luftkvalitet för planområdet bör göras även för år 2040. I den bifogade luftkvalitetsutredningen har man tittat på prognosåret 2030.

Trafikverket undrar också varifrån siffrorna för trafiken på E6 har hämtats och hur de har räknats upp till de olika prognosåren?

### **Kommentar**

*En uppdatering av luftutredningen har gjorts där det förtydligas vilka siffror som använts samt ett tillägg för prognosår 2040 har även implementerats i utredningen.*

*Spridningsberäkningarna i utredningen visar att MKN klaras vid planområdet både i nuläget och i framtiden när området är bebyggt. Sammanfattningsvis ses inga hinder för planen ur luftkvalitetssynpunkt.*

### **Risk**

Trafikverket noterar att riskutredningen utgår från 2020 som prognosår för trafiken. Trafikverket anser det rimligt att anta att detaljplaneområdet inte kommer vara färdigbyggt under detta år. För att ta höjd för framtida trafikering i den statliga infrastrukturen anser Trafikverket att prognosår 2040 i riskutredningen med utgångspunkt i Trafikverkets basprognos för väg och järnväg ska användas. Se nedan länk för mer information om Trafikverkets basprognoser.

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

I övrigt hänvisar Trafikverket till Länsstyrelsens bedömning gällande risk.

### **Kommentar**

*Ett uppdaterat och förtydligt PM för risk har tagits fram. En uppdatering med nya värden har gjorts av de redovisade beräkningarna i den tidigare riskutredningen av ÅF, gällande samhällsriskerna i enlighet med ovanstående yttrande. Värdena är tagna från trafikverkets basprognoser.*

*Trots den relativt kraftiga ökningen i förväntat antal transporter på de båda transportlederna för år 2040 jämfört med år 2020 ligger resultaten i FN-kurvan fortfarande inom ALARP, dock med mindre marginal jämfört med ursprungsberäkningen i ÅFRU. Den minskade marginalen bedöms dock inte påverka*



Stadsbyggnadsförvaltningen

*slutsatsen, vare sig i ÅFRU eller i kapitel 2 i uppdaterat PM, då nästan hela det studerade området ligger bortom det för länet antagna riskavståndet på 150 meter.*

*Bedömningen är därmed att uppräknings för prognosår 2020 till 2040 ej påverkar behovet av skyddsåtgärder för planområdet.*

#### Dagvatten

Trafikverket påpekar att kommunen måste säkerställa att dagvatten hanteras inom planområdet och inte påverkar vägområdets dike på något sätt. Vägdiken är endast till för vägens avvattning och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter.

#### **Kommentar**

*Flödena bedöms ej påverka vägområdets diken. En dagvattenutredning är framtagen vilken redovisar de dagvattenflöden som genereras samt områden som kommer att hantera dagvatten i och med detaljplanens genomförande, vilket säkerställer att vägområdets diken ej påverkas.*

#### Geoteknik

Marken inom planområdet är enligt den geotekniska utredningen mycket sättningkänslig. Trafikverket utgår från att kommunen säkerställer att E6 och Västkustbanan inte påverkas negativt av planens genomförande, exempelvis genom sättningar.

#### **Kommentar**

*Noteras*

### **3. Försvarsmakten (daterad 2019-09-17)**

Försvarsmakten har inget att erinra.

#### **Kommentar**

*Noteras*

### **4. Lantmäteriet (daterad 2019-08-27)**

Planbeskrivningen, avsnittet Fastighetsrättsliga frågor, tredje stycket: Även fastigheter inom kv. Mörten, Nejonögat och Norsen kommer att behöva tillföras och/eller avstå mark för att överensstämma med detaljplanen. Oavsett vem som just nu är ägare till fastigheterna.

På plankartan bör grundkartan tonas ner för att öka läsbarheten.

I övrigt har Lantmäterimyndigheten inget att erinra

#### **Kommentar**

*Kommunen delar Lantmäteriets synpunkter och uppdaterar planbeskrivningen utifrån kommentar samt justerar plankartans grundkarta för att öka läsbarheten.*





Stadsbyggnadsförvaltningen

## 5. SGI (Statens geotekniska institut) (daterad 2019-08-27)

SGI noterar att det finns nivåskillnader mellan befintlig mark och fyllning/ramp runt bullerplank inom den östra delen av planområdet. SGI saknar en bedömning av geotekniska förutsättningar för den befintliga ramp/fyllning runt bullerplank och önskar komplettering avseende detta.

Enligt den geotekniska utredningen kommer de planerade byggnaderna att grundläggas på pålar. I utredningen anges även att eftersom marken inom planområdet är mycket sättningskänslig planeras det inte för några höjningar av dagens marknivåer utan att åtgärder vidtas med exempelvis lättfyllning.

I planbeskrivningen påtalas att åtgärd för att hantera översvämningar och minska konsekvenserna bör vara en höjdsättning och även att se över möjligheterna till fördröjning av ytligt rinnande vatten inom området t.ex. genom gröna tak, översvämningsytor, fördröjningsdammar och svackdiken. SGI noterar att texten i PM inte stämmer överens med texten i planbeskrivningen avseende markhöjningar i området. SGI ser från geoteknisk säkerhetssynvinkel att områdets oklarheter avseende markhöjningar och eventuella fördröjningsdammar samt svackdiken behöver tydliggöras i det fortsatta planarbetet.

### **Kommentar**

*I utredningen förtydligas att marken inom och i anslutning till aktuellt planområde är plan med endast några mindre nivåskillnader. 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. Befintliga stabilitetsförhållanden bedöms därför vara tillfredställande för planområdet.*

*Ett utvecklat resonemang i den geotekniska utredningen beskriver vad som gäller för detaljplanen gällande höjdsättningar. I planbeskrivningen har flera åtgärder, med bl.a. nya höjdsättningar, fördröjningsdammar och svackdiken, rekommenderats angående risken för eventuella översvämningar. I geotekniska utredningen förtydligas att vid behov av eventuella avsänkningar av dagens marknivåer, rekommenderas ett maximalt djup på ca 1,5 m och med slänter flackare än 1:2 för sådana åtgärder. I annat fall ska påverkan av stabiliteten beaktas. Detta förtydligas även i planbeskrivningen.*

*Utöver det ska de planerade byggnaderna grundläggas på pålar. Eftersom marken inom planområdet är mycket sättningskänslig skall åtgärder generellt vidtas vid eventuella höjningar av dagens marknivåer.*

*Stabilitetsförhållandena för detaljplanen bedöms uppfylla rekommenderad säkerhetsnivå för markanvändningen "Nyexploatering/Planläggning" i utredningen.*



Stadsbyggnadsförvaltningen

## 6. Västtrafik (daterad 2019-08-27)

Västtrafik har tagit del av detaljplanen och ser positivt på en utveckling av området som med tanke på det centrala läget, har potential att bli mer attraktivt. De påpekar att tillgängligheten till Mölnåls knutpunkt är god redan idag och med planerad utbyggnad av gång- och cykelstråk kommer tillgängligheten öka ytterligare. Parkeringstalen bör hållas så låga som möjligt för att ytterligare öka tröskeln till bilen.

Det finns även goda förutsättningar för att resa hållbart inom närområdet då viktiga servicefunktioner som skola, förskola och även handel nås inom gång- och cykelavstånd. Närheten till kollektivtrafik leder också till ökad möjlighet för barn- och unga att röra sig självständigt till och från området. Västtrafik ser inte att planen i sig medför ett ökat kapacitetsbehov i kollektivtrafiken utan ser snarare positivt på ett ökat underlag.

### **Kommentar**

*Noteras*

## 7. Polisen i Storgöteborg ( inkom 190827)

Polisområde Storgöteborg syd har inget att tillägga angående detaljplanen för fastigheterna som ska byggas vid Åbybergsgatan.

### **Kommentar**

*Noteras*

## 8. Vattenfall (inkom 190827)

Vattenfall har inge elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

### **Kommentar:**

*Noteras*

## 9. Telia Skanova (inkom 190919)

Skanova AB har flertalet anläggningar. Av särskilt vikt är befintlig anläggning i östra delen av Storgatan. Särskild hänsyn bör tas till denna anläggning i fortsatta planarbetet i syfte att anläggningen kan behålla sitt befintliga läge.

Skanova hänvisar även till ledningskollen.se.

### **Kommentar:**

*Noteras*



Stadsbyggnadsförvaltningen

## 10. Räddningstjänsten storgöteborg (daterad 190920)

Nedan sammanfattas Räddningstjänstens yttrande:

Räddningstjänstens insatstid till området är 10 minuter.

Området gränsar till E6/E20 och Väst kustbanan som är farligt godsleder. I planbeskrivningen Åbybergsgatan etapp 1 (Dnr PU 62/16) står beskrivet hur risk skall hanteras. Man har utgått från två tidigare utredningar- ”riskutredning detaljplan Åbybergsgatan och kvarteret Kungsfiksen” 2017-01-25 med projektnummer 730547 utförd av ÅF samt ”utlåtande risk Åbybergsgatan” 2019-03-21 med projektnummer A123819, utförd av COWI. Planbeskrivningen har man tagit hänsyn till det relevanta från de två utredningarna ovan.

Tillgängligheten för fordon är god. Barndvattenförsörjning bedöms som god. Räddningstjänsten har inget att erinra.

### **Kommentar**

*Noteras*

## **KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER**

## 11. Tekniska nämnden (daterad 20191125)

Tekniska förvaltningen anser att följande frågor bör hanteras innan planen går vidare till granskning.

Trafik

Plankarta och illustration:

1. På plankartan så står det Gata 1 ”Lokalgata” och Gata 2 ”Gångfartsgata”. Ersätt med endast Gata för att möjliggöra för trafikingenjörerna att själva reglera förutsättningarna på framtida gata.
2. ”Tillfällig vistelse” som är markerat med en orange markering längs med södra fasaden av Scandic Hotell är en planbestämmelse som inte känns igen?

Tekniskas bedömning är att ytan ska vara reglerad som Gata.

3. Det är kvartersmark utmed den nya gatan, varför det? Tekniskas bedömning är att ytan ska vara reglerad som Gata.
4. På illustrationen behöver Storgatans avsmalning mellan Barnhemsgatan och Åbybergsgatan tas bort.



Stadsbyggnadsförvaltningen

### **Kommentar**

1. *Stadsbyggnadsförvaltningen delar Tekniska förvaltningens yttrande och ändrar plankartan så att det endast står GATA.*
2. *Med tillfällig vistelse avses tillfällig övernattning på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande. I användningen ingår också olika typer av förlägningsboenden, konferensanläggningar och lägenhets hotell. Användningen betecknas på plankartan med O. Området hör till hotellverksamheten och den mark som ej gör det idag övergår till hotellets fastighet. Vilket betyder att det ej kan regleras som allmänplats GATA.*
3. *Efter samrådet har plankartan uppdaterats utifrån nya skisser från trafikutredningen. En dialog har förts med tekniska förvaltningen och delar av det som var kvartermark är nu reglerat som allmänplats gata för att få en mer sammanhållen förvaltning.*
4. *Illustrationsplanen är nu uppdaterad och Storgatan redovisas nu som dubbelriktad i såväl trafikutredning som illustrationsplan.*

### **Parkering**

Parkeringsstalet behöver tydligare bestämmas.

In- och utfart till nytt P-hus behöver studeras vidare, eventuell behöver plankartan kompletteras med in/utfartsförbud.

Kan infarterna till P-garagen från "Hotellgatan" om möjligt flyttas till Åbybergsgatan. Trafikingenjörerna är tveksamma till Hotellgatans infart via en gårdsgata som korsar en högtrafikerad gång- och cykelväg.

### **Kommentar**

*En parkeringsutredning har tagits fram av SWECO inför granskning som redovisar ett p-tal som avvägts mellan förvaltningarna och bedöms som godtagbart för detaljplanen.*

*Trafikutredningen har uppdaterats i dialog med tekniskas trafikingenjörer. Trafikutredningen visar att infarterna är möjliga att ha kvar på "Hotellgatan". För att skapa förutsättningar för mindre trafikrörelser har miljöhus och avfallhantering för bostäderna flyttats till Åbybergsgatan.*

*Det har bedömts tillsammans med tekniskas trafikingenjörer, att det med stöd av hastighetsbegränsande åtgärder är möjligt att ha kvar "Hotellgatans" infart ihop med korsande gång-och cykelväg.*

### **Utformning**

Gatubredder och radier behöver ses över längs gatan söder om Scandic Hotell, fungerar in- och utfarter till P-däck?



Stadsbyggnadsförvaltningen

Hushörnen i korsningen Åbybergsgatan/Villagatan, Åbybergsgatan/Nygatan och nya Hotellgatan/Villagatan bör kontrolleras avseende sikt vid möte i korsning.

*Trafikutredningen har uppdaterats i samråd med tekniskas trafikingenjörer gällande in – och utfarter från p-däck. I trafikutredningen har skisser över den möjliga trafiksituationen tagits fram.*

*I trafikutredningen har sikten kontrollerats och redovisas nu inom trafikutredningen. Bedömningar och vissa revideringar i plankartan har gjorts utifrån sikten i samråd med trafikingenjör på kommunen.*

Stadsmiljö-

Dagvatten

Dagvattenutredning som beskriver hur fördröjning och rening av dagvatten ska gå till är inte färdig inför samråd.

Innan granskning måste en dagvattenutredning med förslag på lösning vara klar.

*Dagvattenutredningen är uppdaterad och redovisar hur fördröjning – och rening av dagvatten ska ske i och med genomförandet av detaljplanen. Detta är även kontrollerat med plankartans ytor och bestämmelser.*

Park

I handlingarna står det att ”ca 500 meter väster om planområdet finns ett kuperat naturområde sparat in mellan husen”. Avses Åbykullen och Åbybersparken skulle texten kunna kompletteras med: Här finns både lekplats, promenadstigar och planteringar.

Noteras

Återvinning och Avfall (Lastzoner vid miljörum)

Avfallshanteringen behöver förtydligas så att lastzoner för sophämtning kan placeras ut på gatorna.

2021 kommer också en ny lag att träda i kraft som ställer större krav på producentansvar inom materialhämtning vilket bör beaktas. Bostadsnära insamling kommer att införas.

**Kommentar**

*För att skapa goda förutsättningar för avfallshämtning har avfallshanteringen för bostadshusen nu flyttats till Åbybergsgatan. Komplementbyggnaderna längs med Åbybergsgatan är nu s.k. miljöhus. Detta för att minska trafikflödena och skapa bättre utrymme på ”Hotellgatan” där fortfarande Scandic hanterar sitt avfall. Bedömningen är att detta underlättar sophämtningen. Lösningarna har tagits fram i samråd med tekniska förvaltningen.*



**Mölnåls stad**

Datum

2020-04-14

Dnr.

14(25)  
PU 62/16

Stadsbyggnadsförvaltningen





Stadsbyggnadsförvaltningen

## 12. Miljönämnden (daterad 2019-09-19)

### Buller

Området är utsatt för trafikbuller. Alla kommande bostäder klarar inte bullerförordningens § 3. För dessa gäller att minst hälften av bostadsrummen behöver vara vända mot en sida med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå nattetid. Planlösningen för hörnlägenheterna behöver studeras särskilt i detta avseende så att kravet på både ekvivalentnivå och maximalnivå nattetid klaras.

Bullerutredningen redogör för två alternativ, med och utan parkeringshus. Alternativet utan parkeringshus orsakar ca 5 dB högre ekvivalenta ljudnivåer i den östra fasaden för kvarter C vilket påtagligt försämrar kvaliteten för de boende. Det bör säkerställas att parkeringshuset byggs samtidigt som bostäderna.

Ventiler i fasad mot bullerutsatt sida ska vara ljuddämpade. Enkelsidiga små lägenheter, < 35 m<sup>2</sup>, bör placeras mot sida med lägre bullernivåer.

Enligt bullerutredningen redovisas inga ekvivalenta ljudnivåer över 65 dB(A) vid fasad. Den särskilda skrivningen i planbestämmelsen för lägenheter om högst 35 m<sup>2</sup> är då obehövlig och bör tas bort.

### **Kommentar:**

*Bullerutredningen redovisar två alternativ för att kommunen ej kan garantera byggstart av det som, i samrådshandlingarna, är planerat som parkerings- och kontorshus(Hus D), i samma skede som bostäderna uppförs.*

*Kommunen delar Miljönämndens yttrande om att det är gynnsamt om Hus D uppförs vid samma tidpunkt. Men om detta ej skulle vara möjligt bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att det genom ovan nämnd utredning säkerställs att inflytt är möjlig på inom kv A, B och C innan Hus D uppförs.*

*Till granskningsskedet har plankartan reviderats och bestämmelserna om p-hus är nu borttaget och ersatt av endast kontorshus med samma bestämmelser för byggnadshöjd samt nockhöjd.*

*I och med att de översta våningsplanen inom delar av Kv. C uppnår ekvivalenta bullernivåer på 65 dB(A) samt att inredda vindar tillåts bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att det är rimligt med en bestämmelse på plankartan som säkerställer att bullerkraven hålls.*

### Markföreningar

En översiktlig kompletterande markundersökning behöver utföras för kvarter B och C samt norra delen av kvarter A då dessa områden inte omfattades av den första undersökningen. Kommande provtagningsplan ska stämmas av med miljöförvaltningen innan provtagningen startar. Den markutredning som hittills utförts påvisar föreningar inom området men bedömningen är att det inte innebär miljö- och hälsorisker för kommande boende/personer som vistas inom området under förutsättning att en sanering genomförs. Anmälan krävs till miljöförvaltningen innan schakt i förorenade områden påbörjas.

### **Kommentar**



Stadsbyggnadsförvaltningen

*Stadsbyggnadsförvaltningen delar miljönåmndens yttrande och har uppdaterat och kompletterat markmiljöundersökningen i samråd med miljöförvaltningen.*

*Undersökningen av det område som inkluderas av den nya detaljplanen för Åbybergsgatan visar att jorden generellt inte innehåller några föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM. Undantaget är arsenik som uppmätts i halter strax över riktvärden för KM i fyra av nio analyserade jordprover. I ett av tio analyserade prover från ytjord har PCB uppmätts i halter över KM i övriga ligger halten under laboratoriets rapporteringsgräns.*

*Delar av fyllnadsmaterialet inom området kommer troligtvis behöva saneras men de uppmätta halterna av arsenik strax över riktvärden för KM bedöms inte ligga till grund för något större generellt saneringsbehov enligt Markmiljöutredningen. En ny riskbedömning, där platsspecifika riktvärden tas fram, kommer att göras i samband med detaljprojekteringen.*

*De överskottsmassor som kan uppstå vid byggnation ska skickas till godkänd mottagningsanläggning. I samband med djupa schakt kommer hantering av länsvatten att bli nödvändig. Eftersom grundvattnet i BH/GV10 innehåller höga halter av arsenik kommer pumpat länsvatten renas på lösta metaller innan det släpps till recipient.*

*Innan markarbeten genomförs inom fastigheten skall en underrättelse om upptäckt förorening upprättas samt en anmälan om avhjälpandeåtgärd med anledning av en föroreningskada i mark enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) till Tillsynsmyndigheten för hur de förorenade massorna skall hanteras.*

### Luftutredning

Luftutredningen kommer fram till att MKN inte överskrids, varken nu eller i framtiden inom hela planområdet. Miljökvalitetsmålet för NO<sub>2</sub> överskrids vid inflyttning år 2022 och även i framtiden runt år 2030 i ett mindre område i planens östra del vid Barnhemsgatan. Konsulten påtalar att beräkningarna troligtvis visar något för höga värden.

### Kommentar

*Noteras*

### Dagvatten

Konsulten anger att gröna lösningar är bästa alternativet för dagvattenhanteringen. Gröna dagvattenlösningar gör att både stadens målvärden för föroreningsutsläpp i recipient klaras samt att MKN för Mölnålsån inte försämras p.g.a. planförslaget. Även biologisk mångfald gynnas av att det blir mer grönt i området. Vid slutligt val av reningsmetod ska såväl fördröjningsbehov som reningsbehov vara utgångspunkten. Enligt planhandlingen kommer boendeparkering lösas genom parkeringsgarage under de nya kvarteren. Kommer detta innebära problem för val av gröna dagvattenlösningar?

För parkeringar ovan mark ska Riktlinjer för dagvattenhantering vid parkeringsytor (Tekniska nämnden 545/18) följas. Parkeringsgarage med golvavlopp ska förses med oljeavskiljare.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Dagvattenhanteringen som krävs för planens genomförande måste säkras, t ex genom exploateringsavtal.

### **Kommentar**

*Stadsbyggnadsförvaltningen delar Miljöförvaltningens synpunkter gällande skapandet av gröna fördröjnings-och reningslösningar och sker parkeringar ovan mark följs "Riktlinjer för dagvattenhantering vid parkeringsytor" (Tekniska nämnden 545/18. I dagvattenutredningen har kompletteringar gjorts för att tydliggöra vilka gröna lösningar som eftersträvas samt var de bör införas inom planområdet. Parkeringsgaragens, under bostäderna, uppförande studeras utifrån att skapa så stor mängd gröna lösningar som möjligt. En avvägning sker mellan att undvika parkeringar ovan mark för att skapa en tillgängligare stadsmiljö för gång-och cykeltrafikanter och antal parkeringar i garage.*

*I genomförandeavtalet införs en punkt som säkerställer att dagvattenhanteringen sker i enlighet med planhandlingarna.*

### **13. Fastighetsavdelningen (daterat 19-09-20)**

Bedömning från fastighetsavdelningen sammanfattas nedan:

Planförslaget medger bostadskvarter om ca 350 bostäder, kontors-och parkeringshus på mark som idag utgörs av främst parkering. Planförslaget berör skolområde Åby & Broslätt, med Katrinebergsskolan(F-9). I närheten finns även Montessoriskola samt förskolorna Broslätts förskola, Katrinebergs förskola, Gärdesängens förskola, Jungfruplatsens förskola och Torallastigens förskola. Planerad byggnation ingår i underlaget till befintlig befolkningsprognos. Vid fastighetsavdelningens planering för framtida behov av Förskole- och skolplatser i det aktuella området så ingår dessa bostäder. Fastighetsavdelningen har inget att erinra gällande planförslaget

### **Kommentar**

*Noteras*

### **14. Näringslivsenheten (inkom 190903)**

Är nöjda med förslaget och avstår från att yttra sig ytterligare.

### **Kommentar:**

*Noteras*

### **15. Skolnämnden (inkom 191018)**

Skolförvaltningen bedömer:

-att bostadsutbyggnaden i den planerade detaljplanen kan komma att ge upphov till ett utökat kapacitetsbehov förskola med ca 2 avdelningar och grundskola ca 2 klasser då det planeras många små lägenheter.

Förvaltningens bedömning är om det planeras bostäder med genomgående mer variation på storlek i motsvarande antal hade det behövts dubbelt så stor kapacitetsökning.



Stadsbyggnadsförvaltningen

-att det utifrån tidigare förstudiearbete kan finnas möjlighet att tillgodose kapacitetsökningen inom tomterna för förskola respektive grundskola i Åbyområdet men att en ny-och tillbyggnation i kombination med att en förändring av detaljplan kommer att behövas.

-- att det är av vikt att ett detaljplanearbete för de befintliga förskole- och grundskoletomten med beteckningarna Fullblodet, Tömmen och Passgångaren prioriteras snarast för att möjliggöra hur ytterligare kapacitet ska kunna planeras samt att investeringsmedel avsätts för ny-/tillbyggnation så att behovet av kapacitetsökning kan mötas i tid.

- -att det är av vikt att uppmärksamma behovet av en trygg och säker miljö inom planområdet men även på väg till och från angränsande områden för att barn och elever ska kunna förflytta sig till och från skola samt andra aktiviteter.

**Kommentar:**

*Inom detaljplanearbetet har säkra gång – och cykelvägar utretts och implementerats genom trafikutredningens skissförslag. Detta möjliggörs även i detaljplaneförslaget.*

*Övrig information noteras.*

**16. Mölndala fastighet AB (inkom 190904)**

Mölndala Fastighets AB (MFAB) nuvarande uppdrag avser utveckling av Forsåkerområdet öster om planområdet. Mölndala informeraratt i det pågående arbetet med Forsåker så möjliggörs för en ny broförbindelse över E6 som ansluter till en rondell söder om detaljplan Åbybergsgatan. Vidare informerar de om den gång-och cykelbro som planeras för intill Mölndals Bro och som kan komma att landa inom detaljplan Åbybergsgatan.

Mölndala (MFAB) bedömer att den nya detaljplanen inte inverkar på detaljplan Forsåker östra och förutsätter att kommande förbindelser omhändertas på tillfredställande sätt inom detaljplan Åbybergsgatan. Mölndala ser positivt på det tillskott av bostäder och lokaler som detaljplaneförslaget möjliggör.

**Kommentar:**

*Tidigt i arbetet med detaljplan Åbybergsgatan har en dialog och ställningstaganden tagits med hänsyn till utveckling av Forsåker. Hänsyn har också tagit genom att möjliggöra för en gång – och cykelbro från Forsåker som kan landa inom detaljplan Åbybergsgatan.*

**17. Utbildningsförvaltningen (inkom 190906)**

Utbildningsförvaltningen har inga synpunkter på detaljplaneförslaget.

**Kommentar**

*Noteras*

**18. Mölndals energi (daterat 19-09-18)**

## Stadsbyggnadsförvaltningen

1. Mölnåls energi har inkommit med ett yttrande som är ett svar från två tillfrågade parter, Mölnåls Energi Nät AB samt Mölnåls Energi AB.

För att tillgodose det kommande effekt- och energibehovet kan det komma att behöva uppföras en ny transformatorstation. Främst för att försörja kontors- och parkeringshus i östra änden av planområdet, då avståndet till befintliga stationer ligger på gränsen för att klara den elektriska dimensioneringen. Beroende på effektbehov hos framtida kunder inom exploateringsområdet kan det bli aktuellt med revidering av såväl antal som placering av transformatorstationer.

Om det på grund av tät exploatering ej medges några fristående transformatorstationer, får de byggas in i annan byggnad. Vid uppförande av nya transformatorstationer skall yta reserveras och placeras så att människor stadigvarande inte vistas alldeles intill. De skall inte lokaliseras intill bostäder eller kontor. Minsta säkerhetsavståndet är 5 m i alla riktningar.

Transformatorstation skall lätt kunna nås från gata samt placeras i markplan på grund av översvämningsrisken. Stationen måste vara tillgänglig för tyngre fordon/maskiner för att, vid ev. framtida akuta fel, kunna byta tunga komponenter.

För transformatorstationer som hamnar på kvartermark bör utrymme för dessa reserveras i de exploateringsavtal som kommer att tecknas.

Det förutsätts att erforderliga avtal om markupplåtelse samt tillgänglighet till stationer kan upprättas mellan Mölnåls Energi Nät AB och de framtida fastighetsägarna. Nya elledningar kommer att dras och dessa skall, så långt möjligt, förläggas i och utmed GC-vägar, trottoarer och gator dock ej i körbanor.

2. Ledningars lägen och transformatorstationers placeringar skall säkerställas med u-områden samt servitutsavtal. Vid tredimensionell fastighetsbildning är anslutningspunkt för el i markplan. Vi noterar också att på fastigheten Norsen 3, finns idag en befintlig byggnad som inte redovisas i planen. Byggnaden är en Likrikarstation som ägs av Göteborgs Spårvägar och kom till 2015 för att förstärka matningen till vändslungan vid Essity-huset. I denna station finns även signalkabel. Inom fastigheten finns vidare ett signalskåp med signalkabel.
3. Befintlig fjärrvärme och fjärrkyla finns i området och de nya fastigheterna kan anslutas till fjärrvärme- och fjärrkylanäten. Fjärrvärme finns inom planområdet i Barnhemsgatan, Storgatan samt i Åbybergsgatan. Fjärrkyla finns i Barnhemsgatan. Mölnåls Energi har för avsikt att inom de närmaste åren lägga en ny fjärrkylaledning i Storgatan och vi vill att hänsyn till detta tas i planarbetet. Vi behöver plats i Barnhemsgatan för vidare anslutning mot Storgatan.

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



Stadsbyggnadsförvaltningen

Erforderliga flyttningar, såväl permanenta som tillfälliga, alternativt andra förändringar av våra kablar, ledningar och/eller nätstationer eller andra anläggningsdelar, skall bekostas av exploitören. Innan eventuella åtgärder utförs skall skriftlig beställning ha erhållits.

För övrigt har vi inget att erinra mot upprättat planförslag.

### **Kommentar**

- 1. Gällande tekniska anläggningarmöjliggörs plats för ett eventuellt behov av transformatorstation inom detaljplanen. Planbestämmelse som säkerställer transformatorstation införs i plankartan. Uppförandet sker i enlighet med ovan rekommendationer.*
- 2. Mölnåls kommun har haft kommunikation med Göteborgs trafikkontor och informerat om att likriktarstationen kommer att ligga inom planområdet för Åbybergsgatan. Hänsyn till likriktarstationen kommer att tas vid uppförande av kontor i dialog med Göteborgs trafikkontor. Behov av inkludnader av såväl likriktarstation som transformatorstation hanteras vid planens genomförande. Planen kommer tillhandahålla en bestämmelse som säkerställer likriktarstationens varande.*
- 3. Barnhemsgatan ligger utanför detaljplanens avgränsning. Den del av Storgatan som finns inom detaljplanen är allmänplats och i den delen bedöms det finnas tillräcklig plats för anslutning av fjärrkylaledning. Övriga kommentarer noteras.*

### **19. Mölnåls energi 2 (daterat 2019-12-19)**

Mölnåls stad inkom den 10 december med önskemål om förtydligande av vissa punkter i vårt remissvar. Mölnåls Energi Nät AB, som är elnätsägare i området vill komplettera med följande synpunkter.

Som tidigare så kan vi se att där byggnation på kvarter D är planerad så kommer det i konflikt med befintlig byggnation:

Vi noterar också att på fastigheten Norsen 3, finns idag en befintlig byggnad som inte redovisas i planen. Byggnaden är en likriktarstation som ägs av Göteborgs Spårvägar/Trafikkontoret i Göteborg och kom till 2015 för att förstärka matningen till spårvagnsspåren vid vändslingan, Essity-huset.

Förutom likriktarstationen går det ett tryckt kablage både för Mölnåls Energi Nät och för Trafikkontoret för att få matning till likriktaren, men också matning till själva spåren. Vår uppfattning är att vi ligger i samma tryckning här.

Samlokalisering av ny nätstation för oss och likriktarstation för Trafikkontoret är fullt möjligt. Vi förordar en fristående byggnad. Men om den måste byggas in ska hänsyn tas till magnetfält. Mölnåls Energi Nät har ett säkerhetsavstånd på 5 meter runt om (även ovanför) där det inte skall finnas utrymmen för stadigvarande vistelse. Trafikkontoret bör svara på om de har andra säkerhetskrav än oss. Oavsett måste kablagen dras om. För





Stadsbyggnadsförvaltningen

vår del påverkar det inte om längden på kablarna ökas, utan det är fullt möjligt att lägga om matningarna. Hur detta påverkar likströmskablar för matning av spårvagnsspår bör stämmas av med Trafikkontoret.

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

### **Kommentar**

*Stadsbyggnadsförvaltningen och tagit del av ovan information och upplysning och har genom denna samrådit med såväl Mölnåls energi samt med Trafikkontoret i Göteborg. Den samlade bedömningen är att det är möjligt att samlokalisera ny nätstation med likriktarstationen och att de har samma uppfattning om säkerhetsavstånd som då sak säkerställas i bygglovet. Erforderliga flyttningar kommer att hanteras i och med genomförandet av byggnationen. En skriftlig beställning kommer att göras. Möjligt uppförandet av nätstation samt likriktarstation har säkerställts genom planbestämmelser i detaljplanen.*

### **20. Vård -och omsorgsnämnden (inkom 20190926)**

Vård- och omsorgsnämnden påpekar att det råder brist på grupp-och servicebostäder i Mölnåls och att det riskerar att vissa personer med beslut om bostad med särskild service enligt LSS eller SoL inte får sina behov tillgodosedda inom skälig tid.

Vilket kan medföra merkostnader för staden.

Vård och -omsorgsnämnden planerar att bygga 2 grupp -eller servicebostäder per år fram till 2025. Det största hindret mot en utbyggnad av dessa bostäder är tillgången på byggbar mark. Vård- och omsorgsnämnden vill därför framhålla att det är önskvärt att detaljplaner inom kommunen, där det är möjligt, inkluderar minst en bostad med särskild service.

Vård- och omsorgsnämnden vill därför att staden planerar för minst en grupp- eller servicebostad med minst 6 lägenheter i bostadsdelarna på Mörten 4 eller Nejonögat 5.

### **Kommentar:**

*Stadsbyggnadsförvaltningen och tagit del av ovan information och upplysning och har genom denna samrådit internt och med berörda förvaltningar. Bedömningen är att behovet av servicebostäder utreds i andra detaljplaner och därmed utreds det ej inom detaljplanen för Åbybergsgatan.*

### **SAKÄGARE**

### **21. Pandox( inkom 19-10-09)**

I egenskap av ägare till fastigheten Laken 1 inkommer vi härmed med ett yttrande gällande detaljplanen Åbybergsgatan etapp 1.

Under tiden 2004 -11-10 till och med 2019-12-31 har vi genom avtal med Mölnåls Stad getts rätt att disponera mar på fastigheten 1:84. Detta avtal är nu uppsagt av kommunen



Stadsbyggnadsförvaltningen

med hänvisning till att marken nu behöver tas i anspråk för annan användning. Anledningen till att vi behövt disponera denna mark är för att klara hotellets logistik med varutransporter, avfalls – och linnehantering. När denna dispositionsrätt nu tas bort behöver vi hitta en annan lösning för att säkerställa hotellets drift och de vitala funktioner som är kopplade till lastintaget. Denna lösning måste ske på den södra sidan av vår fastighet kring dagens lastintag och ut mot den nya gata som ska anläggas. Detta beror på att det är endast i denna del av byggnaden som det finns hissar och möjlighet att anordna avfallsrum och godsmottagning. Vi har med hjälp av arkitekt tagit fram ett förslag på hur detta skulle kunna lösas, se bifogat dokument. För att kunna tillgodose våra behov behöver fastighetsgränsen flyttas ut 3 m på den södra sidan för att klara dessa vitala funktioner.

Vi utgår också från samrådsförslaget tar hänsyn till tidigare parkeringsplatser tillhörande hotellet och att de bibehålls i närheten av vår fastighet.

Vi ber med detta yttrande, Mölnåls stad, att beakta vårt behov av att kunna lösa transporter till och från hotellet både under och efter exploateringen av grannfastigheterna som ingår i Åbybergsgatan etapp 1.

#### **Kommentar:**

*Mölnåls stad äger den mark som Pandox genom avtal lånat. En dialog har under planarbetets gång förts med Pandox utifrån bådas såväl detaljplanens intresse som Scandic Hotells intresse. D.v.s att både säkra upplåtelsen av ca 350 bostäder samt upprätthålla Scandic hotells verksamhet. Ett trafikförslag och planförslag har tagits fram där den nya gatan, s.k. Hotellgatan, ingår. Där har det bedömts som möjligt för Scandic hotell att ha kvar de mest vitala delarna i sin verksamhet som avfallshantering, godsmottagning och linnehantering samt uppföra en trygg gata med angöringar till de nya bostäderna söder om.*

*I detaljplanen har bestämmelser lagts in som möjliggör utbyggnad av befintlig byggnad (Scandic hotell) intill fastigheten Laken 1 samt som möjliggör en god angöring av de nya bostäderna söder om den nya gatan, s.k. "Hotellgatan".*

*Kommunen bedömer att de gått Pandox och Scandic hotell till mötes i mesta möjlig mån med hänsyn till den nya bostadsexploateringen.*

#### **Ändringar i planförslaget**

Nedan sammanfattas sådant som medfört ändringar i planförslaget efter samråd. Utöver nedanstående justeringar har även mindre kompletteringar och uppdateringar av planhandlingarna gjorts.

- Trafikutredningen har uppdaterats och reviderade skisser för trafikrörelser och utvärderingar i förhållande till sikt, hantering av lastplatser och trafikallstring har uppdaterats. Plankartan har justerats för att passa trafikförslaget.
- Luft- och bullerutredning har uppdaterats gällande trafikprognoser.
- Planen möjliggör nu endast för ett kontorshus i kv. D. Plankartan har justerats utifrån det. Kompletterande riskutredning har utförts för att säkerställa



**Mölnåls stad**

Datum

2020-04-14

Dnr.

23(25)

PU 62/16

Stadsbyggnadsförvaltningen

uppförandet av kontorshuset. Bestämmelser om en begränsning i antal BTA i förhållande till risk har införts utöver bestämmelse om att ventilation ska vara vänd bort mot farligt godsleder.



Stadsbyggnadsförvaltningen

- 
- Dagvattenutredningen har uppdaterats för att förtydliga att erforderliga ytor för rening finns inom planområdet på såväl kvartersmark som allmänplatsmark. Kompletterande text under rubriken om *konsekvenser för detaljplan* har lagts till inom dagvattenutredningen och bilagor som illustrerar detta har lagts till i utredningen. Detaljplanens utformning har korrigerats så att de ytor som krävs för rening och hantering av dagvatten finns tillgängliga och överensstämmer med de ytor som föreslagits i Bilaga 1 i dagvattenutredningen. Planbestämmelser som säkerställer att erforderliga ytor för dagvattenhantering uppförs har införts i plankartan.
- Kompletterat vibrationsutredningen. De byggandstekniska åtgärder som behövs regleras i bygglovet. För att säkerställa att detta sker i samband med genomförande infördes redan i samrådet en bestämmelse om att riktvärde för vibrationer inte får överskridas: 0,4 mm/s vägd RMS på plankartan. Planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden om ställningstaganden från vibrationsutredningen.
- Ett utvecklat resonemang i den geotekniska utredningen beskriver vad som gäller för detaljplanen gällande höjdsättningar.
- En planbestämmelse som möjliggör för likriktar-samt näststation införs i plankartan inom kv. D.
- Plankartan har justerats så att gångvägar längs med villagatan samt den nya s.k. "hotellgatan" inryms inom allmänplats.
- En parkeringsutredning har tagits fram av SWECO inför granskning som redovisar ett p-tal som bedöms som godtagbart för detaljplanen.
- För att skapa förutsättningar för mindre trafikrörelser på s.k. "hotellgatan" har miljöhus och avfallhantering för bostäderna flyttats till Åbybergsgatan. Planbestämmelser kring komplementbyggnadernas gestaltning och utförande har lagts till.
- Lokalgata och andra preciseringar för gatorna inom plankartan justeras så att det endast står GATA.

*Övriga justeringar*

- Bestämmelser kring byggnadernas gestaltning och kulörer har lagts till i plankartan samt beskrivits i planbeskrivningen.



**Mölnåls stad**

Datum

2020-04-14

Dnr.

25(25)  
PU 62/16

Stadsbyggnadsförvaltningen

### **Förslag till vidare handläggning**

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

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Elisabeth Östman  
Planchef

Alexandra Romanov  
Planeringsarkitekt