

Samrådsredogörelse

Detaljplan för

del av Mustad 6, Tonvillan

i Mölnåls, Tallkotttegatan 3 och 5, Västra Götalands län

Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav 2015-11-25, § 288, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Mustad 6. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2015-11-10, § 114, att samråd skulle genomföras.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att omvandla den befintliga byggnadens lokaler, den så kallade Tonvillan, till lägenheter samt säkerställa det befintliga miljöhuset som i gällande detaljplan står på mark som ej får bebyggas.

Samråd

Planförslaget har varit utställt för samråd under tiden 17 – 31 augusti 2016. Under samrådet har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus och på stadens hemsida. Under och i anslutning till samrådstiden inkom åtta yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen i Mölnåls stad. Länsstyrelsens yttranden redovisas i sin helhet i *bilaga 1*.

Inkomna synpunkter och kommentarer

1. Länsstyrelsen (daterad 2016-09-14)

Länsstyrelsen ställer sig positiv till planförslaget och delar kommunens åsikt om att en miljökonsekvensbeskrivning ej behöver tas fram. Länsstyrelsen lämnar dock följande synpunkter:

Markföroreningar

Markföroreningar som uppges i planbeskrivningen, samt benämningen av byggnaden eller undersökt källa, behöver överensstämma med det som anges i den miljötekniska undersökningen.

I planförslaget saknas en kartläggning och bedömning av källområdet för kemtvätten. Detta behöver ses över och utifrån det ska det eventuellt bestämmas lämpliga skyddsåtgärder i planen.

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligats så att den överensstämmer med det som anges i den miljötekniska undersökningen.

Den miljötekniska undersökningen kompletteras med en kartläggning och bedömning av källområdet för kemtvätten, detta i enlighet med Länsstyrelsens synpunkt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Buller

Utifrån bullersynvinkel är det fördelaktigt att vända hälften av bostadrummen mot tyst sida. Dock anser Länsstyrelsen att planbestämmelsen som reglerar lägenhetsutformning behöver formuleras enligt nedan så att den överensstämmer med förordningen: "Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå, och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00, vid fasaden."

Kommentar: Planbestämmelsen gällande buller (m_1) revideras i enlighet med Länsstyrelsens anmärkning.

Strandskydd

Länsstyrelsen anser att hanteringen av strandskydd behöver ses över, dvs. både behovet av att upphäva strandskyddet och det särskilda skälet som uppges. Planområdet är inte avskilt från stranden eller ianspråktaget i den mening som avses i miljöbalken.

Kommentar: Efter dialog med Länsstyrelsen delar kommunen Länsstyrelsens åsikt om att strandskyddet saknar skäl till att upphävas. Utifrån detta revideras planbeskrivningen och plankartan så att strandskyddet återinträder i den nya detaljplanen.

2. Miljönämnden (daterad 2016-09-14)

Miljönämnden har inget att invända mot förslaget till ny detaljplan, men det som framförs nedan bör beaktas:

Markföroreningar

På fastigheten har olika verksamheter förekommit. Runt sekelskiftet startade en margarinfabrik. Mellan 1950-tal till 1970-tal bedrevs en kemtvättverksamhet och Volvo AB har haft en experimentverkstad för bilar och tanks för det militära, dock oklart under vilken tid. Tonvillan fungerade som administrationsbyggnad för margarinfabriken och har så vitt känt inte använts för någon verksamhet som kan ha förorenat byggnaden i övrigt. Bostadsrättsföreningen Mustad har låtit en konsult genomföra mätningar av klorerade lösningsmedel i inomhusluften med anledning av den f d kemtvättverksamheten. Mätningar har genomförts i källaren i Tonvillan månadsskiftet april-maj år 2015 och i april månad år 2016. Halterna i källaren ligger klart under använda jämförvärden och bedöms av konsulten inte utgöra någon hälsorisk för människor. Två dricksvattenprov togs år 2015 och analyserades med anmärkning på klorerade lösningsmedel. Inga halter kunde detekteras. Miljöförvaltningens bedömning är att några ytterligare undersökningar av mark eller byggnad inte är nödvändiga. Om framtida omvandling till bostäder innebär att bottenplattan påverkas, t ex genom håltagning eller liknande, och det kan innebära risk för påverkan på människors hälsa i kommande bostäder, bör dock utredning ske.

Kommentar: Se svar till Länsstyrelsens yttrande gällande markföroreningar ovan.

Trafikbuller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) är tillämplig för planen. Miljöförvaltningens utgångspunkt vid bostadsbyggande är att 3 § förordningen om trafikbuller, 55 dB(A) ekvivalentnivå, ska klaras vid fasad. Enligt bullerutredningen överskrider 55 dB(A) vid den norra och västra fasaden. Därför har en planbestämmelse införts, m_1 , som säger att minst hälften av boningsrummen ska ha minst ett fönster riktat mot en fasad där högsta ekvivalenta nivån är 55dB(A) och högsta maximal nivå är 70 dB(A). På Rådavägen i höjd med aktuell byggnad finns en busshållplats. Avståndet mellan hållplatsen och kommande bostäder är ca 40 meter. Både med hänsyn till de något förhöjda bullernivåerna samt busshållplatsen anser miljöförvaltningen att möjligheten att uppföra ett bullerskydd längs Rådavägen bör utredas för att skapa en så bra boendemiljö

Stadsbyggnadsförvaltningen

som möjligt. Miljöförvaltningens erfarenhet är att boende nära busshållplatser upplever trafiken vid hållplatsen som störande. Det är viktigt att kommande lägenheters planlösningar blir så bra som möjligt. Sovrum bör placeras mot den sida med lägst bullernivå så att möjlighet finns, framför allt under den varma årstiden, att ha öppet fönster nattetid.

Bestämmelse om ljudnivå vid uteplats bör införas på plankartan. Ljudnivån inomhus ska klara 30 dB(A) ekvivalentnivå och 45 dB(A) maximalnivå.

Kommentar: Vid omvandlingen från samlingslokal till bostäder är det viktigt att få en disposition där samvaro- och sovrumsfönster vetter mot en fasad med accepterade bullervärden. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att en god planlösning är möjlig att uppnå, och att detta, samt ljudnivån inomhus, prövas i bygglovet.

Energi

Fjärrvärme finns utbyggt i närområdet i Frimärksgatan och i gatan upp mot Larssons berg varför möjligheten att ansluta till nätet bör utredas.

Kommentar: Informationen har delgivits fastighetsägaren.

Dagvatten

I planbeskrivningen på sid 11 anges att detaljplaneförslaget inte ändrar dagvattenförhållandena jämfört med idag. Det står dock att dagvattnet från parkeringsplatserna bör renas innan det släpps till det kommunala nätet vilket låter bra. Förslag på reningsanläggning bör redovisas i kommande arbete.

Kommentar: Förslag på reningsanläggning hanteras i bygglovskedet vid prövning av en eventuell ändring av parkeringsytan.

3. Tekniska förvaltningen (daterad 2016-09-19)

Tekniska förvaltningen har inget att erinra. De vill dock informera om att det vid ändring av byggnadens användning från lokaler till bostadslägenheter ska erläggas tillkommande lägenhetsavgifter enligt gällande VA-taxa. Man får tillgodoräkna sig en lägenhetsavgift/150 kvm BTA.

Kommentar: Informationen har delgivits fastighetsägaren.

4. Svenska Stadsnät (daterad 2016-08-17)

Svenska Stadsnät informerar att det idag har kabel ansluten till båda fastigheterna. Vid en eventuell flytt bekostas det av byggherren. Vid schakt i närheten av ledningssträckorna behöver kabelvisning begäras via Mölnåls Energi. Utöver ovan har Svenska Stadsnät inget att erinra om planändringen.

Kommentar: Informationen har delgivits fastighetsägaren.

5. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (daterad 2016-08-18)

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap avstår från att yttra sig i ärendet.

6. Skanova (daterad 2016-08-22)

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) informerar om att de har anläggningar inom och intill det aktuella planområdet. Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar på privat mark bekostas av fastighetsägaren. I övrigt har Skanova inget att invända mot planförslaget.

Kommentar: Informationen har delgivits fastighetsägaren.

Stadsbyggnadsförvaltningen

7. Trafikverket (daterad 2016-08-25)

Trafikverket ser positivt på att kommunen planerar för bostäder i kollektivtrafiknära läge. Härigenom kan man minska bilberoendet och nå mål om en minskad klimatpåverkan. Trafikverket noterar att byggnaden befinner sig i ett bullerutsatt läge men att bullerkällan är det kommunala vägnätet. Kommunen bör notera att den aktuella fastigheten ligger inom Trafikverkets riksintresse för utredningskorridor för Götalandsbanan. Dragningen av banan sträckan Almedal -Mölnlycke utreds i nuläget och beslut väntas under hösten 2016. Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Informationen har noterats.

8. Räddningstjänsten Storgöteborg (daterad 2016-10-03)

Räddningstjänsten Storgöteborg har inget att erinra i ärendet.

Ändringar i planförslaget

Efter samrådet har följande ändrats:

- planbeskrivningen har förtydligats, så att den överensstämmer med det som anges i den miljötekniska undersökningen.
- planbestämmelsen gällande buller (m_1) har reviderats i enlighet med Länsstyrelsens anmärkning.
- strandskyddet kommer att återinträda när den nya detaljplanen antas, då det saknas särskilda skäl för att upphäva det.

Innan planförslaget ställs ut på granskning ska den miljötekniska utredningen kompletteras med en kartläggning och bedömning av källområdet för kemtvätten.

Förslag till vidare handläggning

Detaljplanen för *Del av Mustad 6 - Tonvillan* bearbetas enligt samrådsredogörelsen och ställas därefter ut för granskning.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGENLisa Östman
PlanchefKarin Börjesson
Planingenjör



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenhet
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010 22 44789
nirmala.blom-
adapa@lansstyrelsen.se

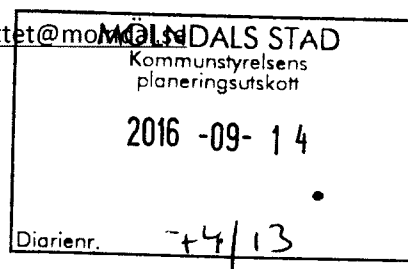
Samrådsyttrande
2016-09-14

Diarienummer
402-28716-2016

Sida
1(3)

Mölnadal stad

planeringsutskottet@molndalsstad.se



Förslag till detaljplan för del av Mustad 6, Tonvillan, i Mölnadal stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade 12 augusti 2016 för samråd enligt 5 kap. 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standard förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen ställer sig positiv till planförslaget men lämnar följande synpunkter vid bedömning enligt 5 kap 14§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Synpunkterna i detalj ges under rubriken: *Motiv för bedömningen.*

Markföreningar

Planbeskrivningen behöver förtydligas i enlighet med den miljötekniska undersökningen som hör till planen. I planförslaget ska det göras en bedömning av risken för eventuella framtida problem och utifrån det ska det eventuellt bestämmas lämpliga skyddsåtgärder i planen.

Buller

Utifrån bullersynvinkel är fördelaktigt att vända hälften av bostadrummen mot tyst sida. Då behöver kommunen se över planbestämmelsen för att förtydliga det.

Strandskydd

Länsstyrelsen anser att hanteringen av strandskydd behöver ses över, dvs. både behovet av att upphäva strandskyddet och det särskilda skälet som uppges. Planområdet är inte avskilt från stranden eller ianspråktaget i den mening som avses i miljöbalken. Grunderna för Länsstyrelsens bedömning utvecklas vidare under rubriken: Strandskydd.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/ säkerhet och strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Markföroreningar som uppges i planbeskrivning samt även den benämningen av byggnaden eller undersökt källa, behöver överensstämja med det som anges i det miljötekniskundersökning. I planbeskrivningen står det att PCE och TCE påvisats i Tonvillan men enligt undersökningen påvisades även PCE, cis-1,2-DCE och TCM. Detta behöver ses över så att de rätta ämnen anges som man har hittat spår av. Planförslaget innebär en ändring av användning till bostäder. Det behövs först klargöras hur föroreningssituationen och föroreningsspridningen ser ut vid källområdet. En bedömning ska sedan göras av risken för framtida problem. Utifrån det ska kommunen bestämma vilka skyddsåtgärder som är lämpliga för att säkra inomhusluftkvalitén. Dessa då ska regleras med en planbestämmelse.

Exempel på skyddsåtgärder kan vara övertrycksventilation av lägenheterna och/ eller ventilation av grunden mm.

Buller

Utifrån bullersynvinkel är det fördelaktigt att vända hälften av bostadsrummen mot tyst sida. Dock anser Länsstyrelsen att planbestämmelsen som reglerar lägenhetsutformning behöver formuleras enligt nedan så att den överensstämmer med förordningen:

”Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå, och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00, vid fasaden.”

Strandskydd (MB 7kap)

Länsstyrelsen ifrågasätter först och främst behovet av att upphäva strandskyddet. De byggnader som kan behöva tillkomma på parkeringen framför Tonvillan torde kunna hanteras med prövning av strandskyddsdispens.

Därtill saknas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet på de grunder som kommunen åberopar. Planområdet är inte avskilt från stranden eller ianspråktaget i den mening som avses i miljöbalken. Behovet av tätortsutveckling kan i vissa fall innebära att särskilda skäl för upphävande föreligger, dock under förutsättning att behovet inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område och intresset av att detaljplanen genomförs väger tyngre än strandskyddsintresset. Detta anser Länsstyrelsen inte i tillräcklig omfattning framgår av planhandlingarna.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Detta ärende har arkitekt/ planhandläggare, Nirmala Blom-Adapa föredragit och beslutat och planhandläggare, Paula Franco de Castro granskat. I den slutliga handläggningen har sakkunniga från natur- och miljöavdelningar deltagit.

Nirmala Blom-Adapa

Paula Franco de Castro

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

Trafikverket
SGI

Länsstyrelsen/
Naturavdelningen
Miljöskyddsavdelningen
Vattenavdelningen