



Datum  
2018-03-28

Dnr.  
1(15)  
PU 77/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

## Samrådsredogörelse

Detaljplan för fastigheten

# Kängurun 20 m.fl.

Inom Krokslätt i Mölnådal

### Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav 2017-03-29, § 107, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Kängurun 20. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2017-11-07, § 120, att samråd skulle genomföras kring framtaget förslag till detaljplan.

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett hotell inom fastigheten Kängurun 20.

### Samråd

Planförslaget har varit utställt för samråd enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 2017-11-23 t.o.m. 2017-12-15. Under samrådet har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, samt på stadens hemsida. Under och i anslutning till samrådstiden inkom 19 yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen i Mölnåls stad. Länsstyrelsens yttranden redovisas i sin helhet i *bilaga 1*.

### Inkomna synpunkter och kommentarer

### Statliga och regionala organ och bolag

#### 1. Länsstyrelsen (2017-12-14)

##### *Länsstyrelsens samlade bedömning*

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

Länsstyrelsen ser positivt på planen som syftar till att möjliggöra ett 22 våningar högt hotell vid Göteborgsvägen i ett kollektivtrafiknära läge. Länsstyrelsen anser dock att planen behöver förtydligas och kompletteras med avseende på provningsgrunden människors hälsa och säkerhet och MKN för vatten för att kunna accepteras. Det vore även särskilt lämpligt att risken för vibrationer utreds vidare och vid behov behandlas i planbestämmelserna.

##### *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 med avseende på geoteknik, luft och översvämning samt MKN för vatten måste lösas på ett tillfredställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av länsstyrelsen.

### *Motiv för bedömningen*

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

### Människors hälsa och säkerhet

#### Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har yttrat sig (2017-12-13) över planen. Stabilitetsfrågan behöver förtydligas. Länsstyrelsen hänvisar till SGI:s yttrande i sin helhet i frågan och gör ingen annan bedömning. SGI:s yttrande bifogas.

#### Luftkvalitet

Planområdet är beläget i en dalgång i ett trafikintensivt område i direkt anslutning till Göteborgsvägen och nära den statliga leden E6. Luftkvaliteten i planområdet påverkas negativt av utsläpp av trafiken och halterna av speciellt kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) är högre än miljökvalitetsnormen i området. Miljökvalitetsnormen för partiklar (PM<sub>10</sub>) beräknas klaras för samtliga scenarier.

För aktuellt planområde beräknas dygns- och timmedelhalterna för NO<sub>2</sub> överskrida miljökvalitetsnormen längs med Göteborgsvägen och precis söder om den byggnad som är belägen på platsen idag. Enligt luftkvalitetsutredningen bedöms det planerade hotellet att bli tillräckligt högt för att leda ner renare luft i gatuplan, vilket medför något lägre halter år 2025 i direkt anslutning till hotellet. Beräknade dygnsmedelhalter längs med Göteborgsvägen framför hotellet är 40-50 µg/m<sup>3</sup> i scenariot för värsta fall 2025. Motsvarande resultat för timmedelvärdena av kvävedioxid beräknas vara 75-85 µg/m<sup>3</sup>.

Luftutredningens resultat tyder på att MKN klaras framför hotellet år 2025. Marginalerna är dock relativt små och länsstyrelsen anser därför att planens intention bör vara att entréer till restaurang och lobby förläggs åt väster där luftkvaliteten är avsevärt bättre. Länsstyrelsen anser att plankartan ska fastställa att friskluftsintag ska vara riktade åt väster och inte åt Göteborgsvägen.

För att säkerställa att beräknade halter inte är underskattade anser Länsstyrelsen att luftutredningens avsnitt om urbana bakgrundshalter av NO<sub>2</sub> behöver utvecklas. Angivna urbana bakgrundshalter av NO<sub>2</sub> för kvarteret Kängurun är relativt låga och Länsstyrelsen funderar på om de är underskattade. Till exempel var uppmätt dygnsmedelhalt (98-percentil) av NO<sub>2</sub> på den regionala bakgrundsstationen Råö 12 µg/m<sup>3</sup> år 2016. Motsvarande urbana bakgrundshalt vid Kängurun har i luftutredningen uppskattats vara lägre, 11 µg/m<sup>3</sup>. Uppmätta urbana bakgrundshalter som årsmedelvärden i Ytterby utanför Kungälv har varit drygt µg/m<sup>3</sup> åren 2014-2016, medan den urbana bakgrundshalten i Kängurun uppskattas till 7 µg/m<sup>3</sup>.

Länsstyrelsen anser dessutom att bilagan med vägtrafik i området behöver förtydligas avseende vilken trafik som ingår i beräkningarna. Några av gatorna i tabellen förefaller ligga en bit norr om planområdet, medan trafikmängder på närbelägna gator t.ex. Bifrostgatan, Norra Ågatan och Bergskroken saknas. Resultatkarta 4a förefaller visa ett annat område än övriga kartor i rapporten.

#### Översvämning

Detaljplanen har inte bedömts ur risken för översvämning till följd av skyfall, endast höga flöden från Mölndalsån har studerats. Länsstyrelsen anser att konsekvenserna av ett skyfall, minst ett 100-årsregn, behöver beskrivas.

#### Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Mölndalsån som är recipient har måttlig ekologisk status. Kommunen behöver beskriva

hur planerade åtgärder kan påverka MKN för vatten till exempel med stöd av en enklare dagvattenutredning.

#### *Råd enligt PBL och MB*

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

#### Vibrationer

Planområdet ligger i anslutning till spårvägen och Göteborgsvägen. Marken inom planområdet består främst av lera med jorddjup mellan 16 till 40 m, vilket skulle kunna innebära risk för vibrationer inom området. Det finns inga riktvärden avseende vibrationer för kontor och centrumbebyggelse. Risken för vibrationer behöver dock utredas vidare och vid behov behandlas i planbestämmelserna.

#### Strandskydd

Kommunen avser att upphäva strandskyddet i planen. Länsstyrelsens bedömning är att de särskilda skälen som anges för att upphäva strandskyddet är godtagbara.

#### Dagvatten

I underlaget utgår man från att befintligt dagvattensystem kan ta omhand om dagvattnet även efter exploateringen. Det är dock viktigt att klargöra befintlig kapacitet samt behovet av fördröjning och rening av dagvatten. Hänsyn ska tas till klimatpåverkan.

#### Markföroreningar

Den miljötekniska markundersökningen är väl genomförd och ger en tydlig bild av föroreningssituationen inom planområdet. Det förekommer tjärasfalt inom delar av planområdet som kommer behöva hanteras vid schaktning. Det bör därför införas en upplysning på plankartan om att schaktning inom området ska anmälas till miljöförvaltningen.

#### Radon

Av planbeskrivningen framgår att det är oklart om marken inom planområdet är hög- eller lågriskområde för radon. Det framgår även att mätning ska genomföras alternativt att byggnaden ska utföras radonsäkert. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen genomför mätningen i nuläget och informerar om resultatet på plankartan.

#### Trafik

Trafikverkets yttrande (daterat 2017-12-12) bifogas för kännedom.

#### Behovsbedömning

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

#### *Kommentar:*

#### *Geoteknik*

*Den geotekniska utredningen har uppdaterats och kompletterats i enlighet med synpunkter av SGI. Plankartan har kompletterats med belastningsbestämmelser i överensstämmelse med den geotekniska utredningens resultat. Se även kommentarer till SGI:s yttrande.*

### *Luftkvalitet*

*Luftkvalitetsutredningen har reviderats och nya kartor för dygnsmedelvärdena har gjorts. (Figuren 4a i rapporten för kängurun var horisontellt spegelvänd. Detta har nu åtgärdats.) Stadens luftkonsult har besvarat länsstyrelsens samrådssynpunkter, resultatet sammanfattas nedan.*

*Scenarierna i rapporten är beräknade för tre olika prognosår, nuläget, 2025 och 2035. För de båda framtida prognosåren har ett "normalt" scenario och ett "worst case scenario" beräknats för att ta hänsyn till att minskningen av utsläppen från bensin och diseldrivna fordon samt övergången till eldrivna fordon kan ske i en långsammare takt än vad Trafikverkets prognostiserat.*

*För årsmedelvärdet för kvävedioxid sker inga överskridanden av miljökvalitetsnormen i något av de beräknade scenarierna.*

*För 98-percentil dygn (NO<sub>2</sub>)överskrider MKN inom planområdet endast i nuläget och 2025 "worst case". Halterna för "normalscenariet" 2025 och de båda 2035-scenarierna klarar MKN i planområdet.*

*98-percentil timme överskrider MKN endast i nuläget. För 2025 och 2035 har halterna sjunkit under MKN.*

*Spridningsbilden för planområdet för 2025 och 2035 visar på ett relativt förändrat mönster jämfört med den nuvarande bebyggelsen. Detta tyder på att det föreslagna höga huset har en påtaglig inverkan på de lokala spridningsförhållandena. Halterna runt det föreslagna huset blir något lägre och förklaras antagligen genom att den höga huskroppen hjälper till att renare luft från skikt längre upp blandas ner.*

*Avseende PM10 ligger årsmedelhalterna och 90 percentil dygn för nuläget, 2025 worst case och 2035 worst case väl under MKN.*

*Plankartan har kompletterats med bestämmelse som anger att friskluftsintag ska vara orienterade mot väster. En av hotelllets huvudentréer till hotellet kommer att förläggas åt väster. Det är dock viktigt att det även finns entréer mot Göteborgsvägen för att denna ska kunna få en funktion som stadsgata i enlighet med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång, och för att gångsträckan till spårvagnshållplatser ska bli så kort som möjligt. Planen ger därför möjlighet till entréer både mot väster och mot Göteborgsvägen i öster. Möjlighet att motverka läckage av inkommande luft ("luftslussar") vid entréer mot Göteborgsvägen utreds i samband med projektering av byggnaden.*

### *Förtydligande avseende urban bakgrundshalt*

*Den lokala bakgrundshalten är beräknad genom användande av medelvärdet från 2013-2016 av mätningar vid Mölndal-Göteborgsvägen (markplan) beräknat som årsmedelvärde, 98-percentil dygn och 98-percentil timme för de fyra åren. Därefter har det beräknade lokala bidraget från vägmissioner som ingår i de här genomförda beräkningarna, subtraherats från mätningarna. Det då erhållna lokala urbana bidraget är det som har lagts på i alla scenarier, d.v.s. allt från dagens till de olika framtida scenarierna. I samrådsversionen av luftutredningen blev det ett fel vid beräkningen av 98-percentil dygn, med en felskrivning av den lokala urbana bakgrundshalten som ska vara 21 istället för 11 µg/m<sup>3</sup>. Detta är åtgärdat i den reviderade utredningen.*

Beräkning av lokal UB			
	ÅrsMv	98%il dygnsmv	98%il timmv
Uppmätt Mölndal Göteborgsvägen (mv 2013-16)	24	61	86
Beräknad lokal haltbidrag Mölndal (utan UB)	17	41	55
<b>Lokal UB</b>	<b>7</b>	<b>21</b>	<b>31</b>

Emissioner har räknats för de gator som är listade i Bilaga A, som har reviderats och endast innehåller de gator som är relevanta för planområdet. Bedömningen har gjorts att de av länsstyrelsen övriga nämnda gatorna (3 st) inte i någon större omfattning påverkar halten vid det aktuella planområdet. Den gata som skulle kunna påverka är i så fall Bifrostgatan p.g.a. trafikmängden på denna gata men då det mellan Bifrostgatan och planområdet ligger bebyggelse i upp till tre våningar så bedöms risken som mycket liten att det blir någon påverkan från denna gata. Avseende Norra Ågatan så ligger denna närmare men har lägre trafikmängder varför det även här bedöms vara av mindre vikt för utredningen. Om trots detta Ågatan skulle tas med så är en grov uppskattning att det extra bidraget skulle bli mellan 1-2 µg/m<sup>3</sup> vid planområdet för 98-percentilerna dygn respektive timme. 1-2 µg/m<sup>3</sup> ligger dock inom beräkningens felmarginaler. Då felmarginalen är upp till 2 µg/m<sup>3</sup> samt då worst case-beräkningen för 2025 visar på en marginal upp till MKN på ca 5 – 10 µg/m<sup>3</sup> på dygns respektive timpercentilerna vid den planerade hotellbyggnaden är utredningskonsultens och stadens bedömning att MKN kommer att klaras.

#### Dagvatten och översvämning

En dagvattenutredning har tagits fram inför granskningen. Föreslagen dagvattenlösning omfattar fördröjning samt rening av dagvatten inom fastigheten. Fördröjningen är tänkt att ske i en makadambädd mellan befintlig garagebyggnad och det planerade hotellet. Dagvattenlösningen är dimensionerad för ett att klara skyfall motvarande ett 100-årsregn. Det innebär behov av ett ca 170 m<sup>3</sup> stort makadammagasin. Plankartan reglerar att dagvatten ska avledas till fördröjningsmagasin eller annan motsvarande lösning innan avledning till kommunens avloppsledningsnät sker.

#### MKN för vatten

Med syfte att förbättra MKN för vatten som i slutändan leds ut i Mölndalsån, föreslås att de delar av planområdet som kommer att utgöras av parkeringsplatser avleds till befintligt reningssystem i form av oljeavskiljare utanför parkeringshusets nordöstra hörn. Detta vattenrenas och leds in i fördröjningsmagasinet för parkeringshuset. Därtill kommer den tjärasfalt som finns i området att avlägsnas. Sammantaget bedöms planförslaget bidra till att förbättra vattenkvaliteten i Mölndalsån.

#### Vibrationer

Vibrations- och komfortmätningar har utförts inför granskningen (ÅF 2018-03-21). Ur komfortsynpunkt har det inte under den aktuella mätperioden inte registrerats några värden som uppnår nivån för måttlig störning (0,4 mm/s). Mätningarna har utförts inom befintlig byggnad (K21) inom fastigheten Kängurun 21, belägen omedelbart norr om planerat hotell. Grundläggningsförhållanden för hotellet inom Kängurun 20 är i stort sett identiska med byggnaden inom Kängurun 21. Hotellet kommer också att grundläggas på spetsbärande pålar, dock med något större djup till berg. Baserat på den mätning som utförts för K21 är det därför högst troligt att vibrationspåverkan på ny byggnad inom Kängurun 20 blir likartad. Risken för att få vibrationsproblem i hotellet får därför anses som mycket liten. Resultatet av mätningarna har införts i planbeskrivningen och hanteras i samband med bygglovprövning och projektering av bebyggelsen.

### *Markföreningar*

*Plankartan har kompletterats med en upplysning som anger att schaktning inom området ska anmälas till miljöförvaltningen.*

### *Radon*

*Byggnad ska utföras med radonsäkert utförande om inte mätning har genomförts inför projektering.*

## **2. Statens Geotekniska Institut, SGI (2017-12-13)**

I planbeskrivningen anges att ”aktuellt område är i stort sett plant både mot Mölndalsån i öster och mot det pålade parkeringshuset i väster. Den tidigare mothållande sponten norr om befintlig byggnad har avlägsnats och markytan utjämnats. I området norr om byggnaden har också KC-pelare installerats som förstärkningsåtgärd för tillfartsvägen till parkeringshuset. Sammantaget innebär detta att inga stabilitetsproblem bedöms föreligga inom aktuellt undersökningsområde.”

Det är inte tydligt i handlingarna var KC-pelare har installerats. SGI tolkar det som att KC-pelare ej är installerade mellan Mölndalsån och aktuell fastighet, vilket innebär att de inte förhindrar bakåtgripande skred från att nå planområdet om ett initialskred utlöses vid Mölndalsån.

I dagsläget finns inte förutsättningar för bakåtgripande skred vid Mölndalsån då beräknade säkerhetsfaktorer överskrider 1,3 se rapport 32 Göta älv utredningen. Då erosionsskydd saknas i Mölndalsån kan erosionen över tid innebära att stabilitetsförhållandena försämras och att det skapas förutsättningar för bakåtgripande skred. SGI saknar en bedömning av erosionsförutsättningarna i Mölndalsån och hur erosionen över tid påverkar stabiliteten för planen. Noteras bör att stabiliteten ska vara tillfredställande under hela bebyggelsens förväntade livslängd. Om metodiken med bakåtgripande skred nyttjas krävs det att planområdets säkerhet analyseras efter ett fullständigt skredförlopp. Säkerheten för planområdet ska klarläggas för att marken ska anses lämplig.

SGI anser att valda säkerhetsfaktorer inte är motiverade för ett område med förekomst av kvicklera. Allmänt anser vi att erforderlig säkerhetsfaktor ska ligga i övre delen av intervallet då kvicklera förekommer. Vidare noterar vi att det i några beräkningssektioner ser ut som om tillfälliga belastningar ligger på mothållandesidan i beräkningarna. SGI anser att beräkningarna bör justeras med avseende på detta.

I PM planeringsunderlag anges ”Enligt utförda stabilitetsberäkningar kan parkeringsytorna inom den låglänta delen belastas med en utbredd last om totalt 5 kPa. Alternativt 10 kPa med förändrade och anpassade marknivåer, se bilaga E.”

Det är inte tydligt hur markytans utjämning och borttagning av sponten, se ovan, har utförts och vilka marknivåer som råder idag och hur dessa förhåller sig till utförda beräkningar. Området bedöms, enligt PM planeringsunderlag, ha tillfredställande stabilitet under förutsättning att markytan har vissa nivåer i kombination med belastningar enligt ovan. SGI önskar ett förtydligande avseende detta. SGI kan därtill inte se att de belastningsrestriktioner som anges ovan har säkerställts på plankartan. Samtliga belastningar som är en förutsättning för tillfredställande stabilitet bör säkerställas på plankartan.

Sammanfattningsvis ser SGI att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas.

*Kommentar: Den geotekniska utredningen har kompletterats i enlighet med SGIs synpunkter (Tekniskt PM/Geoteknik, Planeringsunderlag Kängurun 20, ÅF 2018-03-27.) Sammanfattning av resultatet har införts i planbeskrivningen. Plankartan har kompletterats med följande planbestämmelse avseende maxbelastning som gäller inom hela planområdet: "Området får belastas med högst 10 kPa utgående från befintliga marknivåer enligt grundkartan. Begränsning av belastning gäller vikt av byggnad, inkl. uppfyllning samt rörlig last. Avvikelse kan medges om en "Detaljerad utredning" enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt Skredkommissionens Rapport 3:95 visar att så är möjligt."*

### **3. Trafikverket (2017-12-12)**

Trafikverket ser positivt på planförslagets centrala lokalisering då tillgången till GC-vägar och kollektivtrafikförbindelser är mycket goda. Detta möjliggör ett enklare och miljömässigt mer hållbart resande till och från planområdet utan bil.

Då planförslaget avser hotell, bedömer Trafikverket att trafiken kommer att fördelas utspjutt över ett större antal timmar över dygnet. Medräknat det kollektivtrafikhärläget anser trafikverket därmed att planförslaget inte enskilt bidrar till en påtagligt förvärrad trafiksituation på statligt vägnät. Trafikverket efterfrågar dock att Mölndals stad tar ett helhetgrepp gällande trafikpåverkan för kommande exploateringar i centrala Mölndal och Mölndalsåns dalgång. Trafikverket vill poängtera att trafiksituationen redan idag är mycket ansträngd vid såväl Lackarebäcksmotet som Kallebäcksmotet.

Trafikverket noterar att planområdet befinner sig i ett bullerutsatt läge. Trafikverket rekommenderar att standardlösningar (exempelvis ljudisolerade konstruktioner) tillämpas i samband med projektering.

Trafikverket bedömer även att det kan föreligga risk för vibrationsstörningar inom planområdet. Det bör ligga i exploatörens intresse att bevaka och säkerställa att riktlinjer för vibrationer uppnås.

Trafikverket upplyser vidare om att de ingångsvärden som används i trafikbullerutredningen avseende medel- och maxlängder för moderna motorvagnar och pendeltåg inte överensstämmer till fullo med trafikverkets senaste uppgifter. Trafikverket bedömer dock att de totala ljudnivåerna inte bör förändras nämnvärt.

*Kommentar: Vibrations- och komfortmätningar har utförts inför granskningen (ÅF 2018-03-21). Ur komfortsynpunkt har det inte under den aktuella mätperioden inte registrerats några värden som uppnår nivån för måttlig störning (0,4 mm/s). Mätningarna har utförts inom befintlig byggnad (K21) inom fastigheten Kängurun 21, belägen omedelbart norr om planerat hotell. Grundläggningsförhållanden för hotellet inom Kängurun 20 är i stort sett identiska med byggnaden inom Kängurun 21. Hotellet kommer också att grundläggas på spetsbärande pålar, dock med något större djup till berg. Baserat på den mätning som utförts för K21 är det därför högst troligt att vibrationspåverkan på ny byggnad inom Kängurun 20 blir likartad. Risken för att få vibrationsproblem i hotellet får därför anses som mycket liten. Resultatet av mätningarna har införts i planbeskrivningen och hanteras i samband med bygglovsprövning och projektering av bebyggelsen.*

Synpunkterna på bullerutredningen noteras.

*I samband framtagande av den fördjupade översiktplanen för Mölndalsåns dalgång påbörjades arbetet med att ta ett helhetsgrepp för trafikpåverkan inom översiktsplanens utredningsområde. Mölndal stad är positiva till att fortsätta detta arbete i dialog med Trafikverket.*

#### **4. Västtrafik (2017-12-08)**

Västtrafik har ingen erinran mot planen. Området har god kollektivtrafik med intilliggande hållplats Lackarebäck. I samband med genomförande av detaljplanen ser vi ett behov av att också förbättra miljön kring hållplatsen och dess anslutningar. Korsningen mellan Göteborgsvägen, Bifrostgatan och Ågatan är inte en plats som inbjuder till att befinna sig som cyklande, gående eller väntande på en spårvagn. Avståndet mellan de två hållplatslägena skapar en otrygghet vilket skulle förbättras om de placerades på samma sida om korsningen. Västtrafik ser gärna att staden underlättar möjligheten att kunna använda cykel som en del i kollektivtrafiken. Med en samlad hållplats förbättras möjligheten att skapa en parkering för cyklar som stödjer kombinerad mobilitet.

*Kommentar: Staden planerar att ta ett större grepp avseende utvecklingen längs Göteborgsvägen från Bifrostrondellen och norrut, då flera större utvecklingsprojekt planeras inom detta område. Västtrafiks synpunkter tas med i detta arbete.*

#### **5. Räddningstjänsten Storgöteborg (2017-12-15)**

Följande punkter ligger inom räddningstjänstens sakområde och bevakas under planprocessen.

Insatstiden är normalt under 10 minuter vilket även omfattar höjdfordon med en vertikal räckvidd på 23 meter.

Förutsättningar finns för att följa räddningstjänstens Råd och anvisning 110 ([www.rsgbg.se/ra](http://www.rsgbg.se/ra)) vari nödvändig tillgänglighet för utryckande fordon och uppställningsplatser specificeras.

Brandpost finns Göteborgsvägen direkt utanför fastigheten. Delar av den byggnad som är tänkt att uppföras på fastigheten kommer att överstiga 40 meter, vilket medför krav enligt byggreglerna på trycksatt stigarledning. Det innebär bland annat krav enligt AFS på tillgång till säkert släckvatten för rökdykning. Enligt allmänt råd i BBR skall stigarledningar enligt förenklad dimensionering klara att minst försörja två stålrör med ett totalflöde på 600 liter per minut. Det åligger projektet att påvisa att det flödet är tillräckligt. Ytterligare information finns att tillgå i räddningstjänstens Råd och anvisning 120.

Räddningstjänsten delar stadens och Länsstyrelsens uppfattning att riskanalys för det aktuella området inte behöver genomföras då avståndet till led för transport av farligt gods överstiger 150 meter. Räddningstjänsten har inte kännedom om några andra relevanta riskkällor i det aktuella området.

Insatser i höga hus ställer särskilda krav på det byggnadstekniska brandskyddet. Räddningstjänsten har inte kännedom om några andra relevanta riskkällor i det aktuella området. Räddningstjänsten har inget att erinra mot detaljplanen i samrådsskedet.

*Kommentar: Synpunkterna har förmedlats till exploitören för beaktande inför projektering och bygglovsprövning.*



**6. Lantmäterimyndigheten (2017-12-15)**

Lantmäteriet ser att behov av att förtydliga och komplettera planbeskrivningens avsnitt som behandlar exploateringsavtal. I övrigt upplyser lantmäteriet om behov av mindre korrigeringar och kompletteringar av plankartan.

*Kommentar: Planbeskrivningen och plankartan har kompletterats i enlighet med Lantmäteriets synpunkter.*

**7. Försvarsmakten (2017-11-27)**

Försvarsmakten har inget att erinra.

*Kommentar: Noteras.*

**8. Skanova (2017-12-13)**

Skanova har inget att erinra mot planförslaget. Skanova har anläggningar längs Göteborgsvägen, vilka är markerade på karta som bifogas yttrandet.

*Kommentar: Synpunkterna har förmedlats till exploatören för beaktande inför projektering.*

**9. Ellevio (2017-12-12)**

Planområdet ligger utanför Ellevios koncessionsområde.

*Kommentar: Noteras.*

**10. Polismyndigheten (2017-11-28)**

Lokalpolismyndigheten Storgöteborg Syd har ingen erinran mot detaljplanen.

*Kommentar: Noteras.*

**11. Vattenfall (2017-12-14)**

Vattenfall Eldistribution har inga anläggningar i området.

*Kommentar: Noteras.*

## Kommunala nämnder och bolag

### **12. Miljönämnden** (2017-12-20)

#### Luftföroreningar.

Luftutredningen omfattar fem olika scenarier med två worst-case scenarier år 2025 och 2035. Luftutredningen visar att det höga hotellet har en påverkan på de lokala spridningsförhållandena och bidrar till att föra ned renare luft från högre höjder. För prognosåren 2025 respektive 2035, inklusive worst-case scenarier, bedöms inte MKN överskridas. Om hotellet skulle bli lägre kan det vara aktuellt att uppdatera luftutredningen.

#### Förorenad mark

Tjårasfalt och förorenad jord har påträffats inom området. Några asfaltsprover har halter över gränsen för farligt avfall. Åtgärds mål för aktuell detaljplan bedöms vara Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning, MKN. Schakt inom förorenat område kräver anmälan till tillsynsmyndigheten. Samråd ska ske med tillsynsmyndigheten om föroreningar avses lämnas kvar på platsen.

#### Dagvatten

På plankartan finns en bestämmelse om att dagvatten ska avledas till fördröjningsmagasin eller annan motsvarande lösning innan avledning till kommunens dagvattennät. Dagvattnet från kvartersmarken bör genomgå någon form av rening innan avledning. Det gäller framförallt vattnet från vägar och parkeringsytor. Enligt Mölndal stads dagvattenstrategi (antagen av fullmäktige 2016) ska dagvattnet bland annat omhändertas och renas nära källan i robusta system, säkerhets- och skötsel frågor ska beaktas i planeringsskedet samt så ska recipientens känslighet för flöde och föroreningar beaktas i val av lösning. Belastningen på recipienten Mölndalsån bör minska då Mölndalsån mellan Kålleredsbäckens inflöde till Liseberg har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

#### Trafikbuller

Ljudnivåerna från trafiken är mycket höga, såväl ekvivalentnivån som maximalnivån. För hotellrum mot Göteborgsvägen kan fasader och fönster med extra god ljudisolerande förmåga krävas. Inomhus i hotellrum ska värdena 30 dB(A) ekvivalentnivå och 45 dB(A) maximalnivå klaras.

*Kommentar: Luftutredningen har reviderats inför granskningen med anledning av länsstyrelsens samrådssynpunkter. Se kommentarer till länsstyrelsens yttrande.*

*Det har införts en upplysning på plankartan om att schaktning inom området ska anmälas till miljöförvaltningen.*

*En dagvattenutredning har tagits fram inför granskningen. Föreslagen dagvattenlösning omfattar fördröjning samt rening av dagvatten inom fastigheten. Fördröjningen är tänkt att ske i en makadambädd mellan garagebyggnaden och det planerade hotellet. Dagvattenlösningen är dimensionerad för ett att klara skyfall motvarande ett 100-årsregn. Det innebär behov av ett ca 170 m<sup>3</sup> stort makadammagasin. Plankartan reglerar att dagvatten ska avledas till fördröjningsmagasin eller annan motsvarande lösning innan avledning till kommunens avloppsledningsnät sker.*

*Med syfte att förbättra MKN för vatten som i slutändan leds ut i Mölndalsån, föreslås att de delar av planområdet som kommer att utgöras av parkeringsplatser avleds till*

*befintligt reningssystem i form av oljeavskiljare utanför parkeringshusets nordöstra hörn. Detta vattenrenas och leds in i fördröjningsmagasinet för parkeringshuset. Därtill kommer den tjärasfalt som finns i området att avlägsnas. Sammantaget bedöms planförslaget bidra till att förbättra vattenkvaliteten i Mölndalsån.*

*Utformning av ljudisolerande konstruktioner kommer att studeras vid projektering av byggnaden. Gällande riktvärden för ekvivalent respektive maximal ljudnivå inomhus ska klaras.*

### **13. Tekniska nämnden (2017-12-15)**

Beräkning av kostnader för genomförande samt drift och underhåll är vid samrådet inte genomförd. Inför granskning måste underlag vara framtagna. Detta behöver utföras så att en korrekt genomförandebudget kan bestämmas för ombyggnad av teknisk försörjning samt gaturum som ligger till grund för exploateringsavtal och exploateringsbudget samt genomförandebeskrivning. Sikt vid utfart från kvartersgator Göteborgsvägen detaljstuderas. Förhöjning av utfart från kvartersgator som korsar gång och cykelbana mot Göteborgsvägen. Det är olämpligt att avlastning av bussar sker utmed Göteborgsvägen då det kan utgöra ett stort hinder för cykeltrafiken. Angöring av busstrafik bör därför studeras och om det är möjligt ordnas inne på kvartersmark från den västra sidan.

*Kommentar: En kostnadsberäkning för genomförande samt drift och underhåll för åtgärder i anslutning till Kängurun 20 har utförts inför granskningen. Kostnader kommer att regleras i kommande exploateringsavtal. Avlastning med bussar kommer huvudsakligen att ske på kvartersmark utmed hotellets södra sida.*

### **14. Kultur och fritidsnämnden (2017-12-11)**

Den höga hotellbyggnaden kommer enligt förslaget till detaljplan att bli ett nytt landmärke i dalgången. Kultur- och fritidsförvaltningen anser dock att ett 22 våningars hus kommer att dominera över platsen och förminska det intilliggande byggnadsminnet, Krokslätts fabriker. Vi anser att den fördjupade Översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång ska följas. Om Krokslätts fabriker står det: "Området och fabriksanläggningen är ett viktigt inslag i stadsmiljön och bör ges en framträdande roll vid förändringar i dalgången."

Stadens siluett och Krokslätts fabriker är områdets väl inarbetade landmärken och bör få fortsätta att vara det. Krokslätts fabriker har funnits i över 100 år och är genom sitt karaktäristiska uttryck en symbol för stadsdelen. Mycket av stadsdelens historia hör ihop med fabriken. Fabriksbyggnaderna gavs en medveten gestaltning med gedigna material för att utstråla hög status i området. Varje större byggnad i närheten förminskar fabriken maktighet och relationen till stadsdelen går förlorad.

Stadens gamla landmärken, Krokslätts fabriker och Fässbergs kyrka, är byggda med material och metoder som har gjort att de har stått kvar i över ett sekel. Därigenom har de utgjort orienteringspunkter för flera generationer. Långsiktighet är ytterligare en aspekt som bör tas med i planerande av nya byggnader som pekas ut som landmärken.

I dalgången byggs idag eller planeras många höga hus. En mängd höga hus som byggs under en relativt kort tidsperiod riskerar att tappa sina funktioner som landmärken i stadsbilden. Hotellbyggnaden i Krokslätt blir snart bara en i mängden av höga byggnader som syns från motorvägen. Kultur- och fritidsförvaltningen upplyser vidare om behov av redaktionell rättning i planbeskrivningen avseende byggnadsminnet att Krokslätts fabriker. Fabriken är ett enskilt byggnadsminne enligt Kulturmiljölagen, inte statligt.

*Kommentar: Detaljplanen följer den fördjupade översiktsplanens generella rekommendation som är att planera för en tät blandad stadsbebyggelse med aktiva bottenvåningar utmed Göteborgsvägen. Hotellet kommer genom tornets höjd att utmärka sig från sin omgivning, men blir samtidigt en länk mellan den äldre bebyggelsen från den epok då Krokslättis fabriker var ett eget samhälle vid Mölndalsån och den sentida modernare bebyggelsen längs Göteborgsvägen och markerar entrén mot Mölndals centrum idag. Det gamla fabriksområdets synlighet påverkas av all tillkommande bebyggelse utmed Göteborgsvägen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att Krokslättis fabriker med sin bebyggelse på båda sidor av Göteborgsvägen, även fortsättningsvis kommer att ha en viktig identitetskapande och visuellt framträdande roll för området.*

*Utformningen av hotellet har bearbetats inför granskningen. Förändringen innebär att fasaderna har fått en tydligare vertikalitet och rödbrun färgsättning som refererar till fabriksområdets äldre bebyggelse.*

*Planbeskrivningens skrivning om byggnadsminnet har korrigerats i enlighet med Kulturnämndens yttrande.*

#### **15. Skolnämnden (2017-12-14)**

Skolförvaltningen bedömer inte att planeringen av hotellverksamhet inom detaljplaneområdet påverkar skolnämndens volym av verksamhet.

Förvaltningen bedömer att solstudien som redovisas som bilaga till detaljplanen påverkar solljuset på förskolegården betydligt vinter, vår och höst i Kängurun 22.

Skolförvaltningen bedömer att det behöver tydliggöras hur dagsljusinsläppet i Känguruns förskola i fastigheten Kängurun 22 påverkas av höjderna på det planerade hotellet.

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

*Kommentar: Solstudien har kompletterats med en nulägesbild för att förtydliga planförslagets påverkan på solförhållandena för angränsande bebyggelse samt förskolegården. Av kompletteringen framgår att skuggningen av föreslagen bebyggelse huvudsakligen påverkar ytan söder om förskolegården. Vid framförallt vår- och höstdagjämning skuggar dock tornet en del av förskolegården mellan kl. 10 -11 på förmiddagen.*

*Dagsljusinsläpp i förskolebyggnaden bedöms inte påverkas av planförslaget.*

*Kvartersgatorna utformas så att oskyddade trafikanter ska kunna röra sig på ett tryggt och säkert sätt till och från området. Detta kommer att beaktas vid projektering av kvartermarken.*

#### **16. Vård- och omsorgsnämnden (2017-12-20)**

Eftersom syftet med planen inte är att bygga nya bostäder utan handlar om att möjliggöra ett hotell, ger förslaget till detaljplan ingen anledning för yttrande från Vård- och omsorgsnämnden.

*Kommentar: Noteras.*

### **17. Mölndal Energi AB (2017-12-12)**

Mölndals Energi framför följande sammanfattande synpunkter på planförslaget:

Mölndal Energi är mycket positiva till att fastigheten kommer att vara fortsatt ansluten till fjärrvärmenätet. Bolaget poängterar betydelsen av att fjärrvärmen till hela behovet året runt.

Fjärrvärmens ledningslägen skall säkerställas med u-områden, servitutsavtal eller i vissa fall med ledningsrätt. Eventuella flyttningar, såväl permanenta som tillfälliga, alternativt andra förändringar av våra ledningar, skall bekostas av exploatören. Innan eventuella åtgärder utförs skall skriftlig beställning ha erhållits. I yttrandet framförs vidare en utförligare beskrivning av fjärrvärmens fördelar för miljö, ekonomi och försörjningstrygghet.

*Kommentar: Synpunkterna har förmedlats till exploatören.*

### **18. Mölndal Energi Nät AB (2017-12-13)**

I befintlig fastighet Kängurun 20 finns idag en transformatorstation. För denna finns ett hyresavtal mellan fastighetsägaren och Mölndal Energi, med 3 års uppsägningstid. Denna transformatorstation försörjer, förutom Kängurun 20, även andra fastigheten utanför planområdet. För att kunna elförsörja dessa måste en ny station tas i drift innan den befintliga kan rivas. Den nya stationen måste placeras i närheten av den befintliga då det finns en teknisk begränsning i avstånd mellan transformatorstation och kund. Det är önskvärt att den nya stationen kan försörja både befintliga fastigheter samt blivande verksamheter inom Kängurun 20. Stadsbyggnadsförvaltningen får gärna ta fram förslag på möjliga placeringar för en ny transformatorstation som Mölndals Energi Nät ska godkänna.

Mölndals Energi anser att transformatorstationen i första hand ska utgöras av en fristående byggnad med byggnadsarea på ca 6 x 6 meter. Stationen ska lätt kunna nås från gatan samt omges av en 5 meter bred zon där inga anordningar får vidtas som hindrar framdragande och underhåll av allmänna underjordiska elledningar. Alternativt kan transformatorstation byggas in i annan byggnad. Vid ett sådant utförande bör den dock ej lokaliseras i direkt anslutning till bostadslägenheter.

Det förutsätts att erforderligt avtal om markupplåtelse samt tillgängligheten till stationen kan upprättas mellan Mölndals Energi Nät AB och fastighetsägare. Om en ny transformatorstation placeras på Kängurun 20 bör utrymme för denna reserveras i det exploateringsavtal som kommer att tecknas.

Nya elledningar kommer att dras och dessa, skall så långt det är möjligt, förläggas i och utmed GC-vägar, trottoarer och gator, dock ej i körbanor. Ledningars lägen och transformatorstationers placeringar, ska säkerställas med u-områden samt servitutsavtal. Vid tredimensionell fastighetsbildning bör anslutningspunkt för el utföras i markplan.

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

*Kommentar: Exploatören och Mölndals Energi Nät AB har kommit fram till en acceptabel placering av transformatorstationen i sydvästra delen av byggnaden, i entréplanet. Förslaget har bearbetats så att planen möjliggör denna lösning. Ledningars lägen och transformatorstationens placering säkerställs genom u- område och servitutsavtal.*

## Övriga

### **19. Boende på Vänortsgatan 30 i Mölndal (2017-12-15)**

”Jag är i grunden positiv till planförslaget och utvecklingen det innebär för området, det finns dock två aspekter som jag har synpunkter på enligt nedan.

1. Det föreslagna höghuset aspirerar på att bli ett landmärke, vilket är bra, men för att långsiktigt bli ett landmärke krävs mer än höjd och glasfasad, som med tiden kommer att minska i betydelse allteftersom fler moderna byggnader tillkommer längsmed Göteborgs/Mölndalsvägen. Som planförslaget visar på sid 25 finns det redan idag ett äldre landmärke inom Krokslätts fabriker i form av ett torn, som syns till vänster om det föreslagna höghuset i vyn på sidan 6 men som tyvärr saknas i vy från nordost på sidan 24 (önskvärt att detta kompletteras). På vyn från nordost på sidan 24 syns även Fässbergs kyrka som ett tydligt landmärke i bakgrunden till det föreslagna höghuset. Gemensamt för dessa landmärken är dess dekorativa utformning och ett accentuerat avslut i form av spiror som gör att de står på sig och står ut trots att högre och modernare byggnation tillkommer i dess närhet. Förutom höjden och glasfasaden faller tyvärr den föreslagna utformningen i aspirationen att bli ett modernt landmärke för området och Mölndals stad. Till skillnad från äldre landmärken saknar det föreslagna hotellet en dekorativ utformning och en accentuerad avslutning då utformningen är som ett rätblock samt avslutas tvärt med ett platt tak som en tråkig stubbe. Jag önskar att planförslaget ställer krav på en dekorativ utformning och accentuerad avslutning som kan ge ett bestående intryck, skapa ett långsiktigt landmärke, samt bidra till en dynamisk stads-siluetten även när fler byggnader i samma höjdklass tillkommer längs Mölndalsvägen i framtiden. Jag skulle vilja hänvisa till intressegruppen YIMBY GBG som skrivit väl om detta ämne.

2. De illustrationer på det föreslagna hotellet som finns i planförslaget saknar vy från väster (Safjället/bostäder) och visar uteslutande bilder från ost/norr/söder. Jag önskar att detta kompletteras för att få en komplett bild av förslaget.”

*Kommentar: Utformningen av hotellet har bearbetats efter samrådet. Förändringen innebär att fasaderna har fått en tydligare vertikalitet och rödbrun färgsättning som refererar till fabriksområdets äldre bebyggelse.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med en vy som visar hotellet från nordväst.*

Ställningstaganden

## Ändringar i planförslaget

### **Planbeskrivning**

Utformningen av hotellet har bearbetats inför granskningen och därmed har avsnittet som behandlar gestaltning reviderats. Illustrationer har reviderats. Avsnittet som behandlar exploateringsavtal har kompletterats och förtydligats. Planbeskrivningen har även kompletterats med förslag till dagvattenlösning i enlighet med utförd utredning. I övrigt har justeringar gjorts i planbeskrivningen med anledning av synpunkter under samrådet.

### **Plankartan har kompletterats med följande bestämmelser och upplysningar:**

- Planbestämmelse möjliggör att transformatorstation tillåts i del av byggnad.
- Planbestämmelse anger att friskluftsintag ska anordnas mot väster.
- Planbestämmelse anger belastningsrestriktion för marken inom planområdet.
- Möjlighet till skärmtak inom prickmark vid fasad samt för cykelparkering.
- Byggrätt för orangeri (inglasad uteservering) inom nordvästra delen av hotellet.
- Planbestämmelse anger att källare med vattentät konstruktion får anordnas.
- Planen har justerats något i korsningen norr respektive söder om det föreslagna hotellet. Syftet är att möjliggöra en förskjutning av gc-vägen med syfte att förbättra trafiksäkerheten i korsningen.
- Upplysning om att schaktning inom området ska anmälas till miljöförvaltningen.
- I övrigt har mindre behov av mindre korrigeringar och kompletteringar utförts på plankartan.

### **Förslag till vidare handläggning**

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att planförslaget bearbetas enligt ovan att planeringsutskottet beslutar att detaljplanen för fastigheten Kängurun 20 m.fl. därefter ställs ut för granskning.

## **STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Lisa Östman  
Planchef

Johan Wiik  
Planarkitekt