

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

del av Mustad 6, Tonvillan

i Mölnådal, 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 2016-11-08, § 131, att granskning 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.

Granskning

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 22 november – 6 december 2016. Under granskningen har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnålds stadshus och på stadens hemsida. Under och i anslutning till granskningstiden inkom åtta yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen i Mölnålds stad. Länsstyrelsens yttranden redovisas i sin helhet i *bilaga 1*.

Inkomna synpunkter och kommentarer

1. Länsstyrelsen (daterad 2016-12-05)

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen behöver kompletteras med avseende på förorenad mark för att planen ska kunna accepteras av Länsstyrelsen och inte riskera att överprövas vid ett åtagande.

Förorenad mark

Utifrån nu utförda undersökningar är det fortfarande oklart hur föroreningsituationen ser ut inom källområdet. Därmed är det svårt att dra några slutsatser om hur föroreningsspridningen ser ut och vilka problem som kan uppstå i framtiden. Detta behöver klarläggas inför en bedömning av relevanta skyddsåtgärder.

Innan planen antas anser Länsstyrelsen därför att kompletterande undersökningar ska utföras för att utreda föroreningskällan och avgränsa den samt att utreda föroreningsspridningen. Mot bakgrund av en sådan undersökning ska förslag på eventuella skyddsåtgärder tas fram. Skyddsåtgärder som kan regleras i plan behöver införas på plankartan.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Råd enligt miljöbalken (MB)

Förorenad mark

När det gäller de befintliga bostäderna och frågan om att omvandla föreningslokalen till bostad bör mätningar av inomhusluften fortlöpande utföras inom ramen för ett kontrollprogram för att hålla koll på att nivåerna är under jämförvärdena även under längre tidsperioder. Ett sådant kontrollprogram bör även omfatta Tonvillan, om den omvandlas till bostäder, och bör tas fram i samråd med miljökontoret.

Kommentar: Efter granskningen har ytterligare miljöutredningar tagits fram med bland annat särskilt fokus på Tonvillan. De uppmätta halterna som beskrivs för Tonvillan i utredningarna ligger klart under använda jämförvärden, vilket betyder att halterna som människor exponeras för här är så låga att det inte bedöms föreligga några hälsorisker. Sammanfattningsvis bedöms det att Tonvillan kan användas för bostadsändamål.

Det har även efter granskningen tagits fram ett kontrollprogram, 2017-11-02, Geosigma, som omfattar hela fastigheten Mustad 6. Syftet med kontrollprogrammet är att kontinuerligt mäta potentiella föroreningshalter i inomhusluft och dricksvatten i byggnaderna på fastigheten, varav Tonvillan är en av byggnaderna. Undersökningar av inomhusluft och dricksvatten ska påbörjas i januari 2018. Provtagning utförs sedan var 9:e månad i enlighet med punkt 2.1 och 2.2 i kontrollprogrammet. Resultaten från varje provtagningstillfälle ska skriftligen redovisas till miljöförvaltningen tillsammans med en riskbedömning. Miljöförvaltningen har granskat kontrollprogrammet och bedömer att det är tillräckligt omfattande.

2. Trafikverket (daterad 2016-11-29)

Fastigheten ligger inom en av de korridorer som utreds för Götalandsbanans sträckning genom kommunen. Beslut om val av korridor har flyttas framåt sedan plansamrådet och väntas tidigast under första halvåret 2017. Då det inte är beslutat inom vilken korridor som sträckningen kommer att gå går det inte att bedöma eventuell påverkan i detta skede. Trafikverket har inga övriga synpunkter att framföra i detta skede.

Kommentar: Informationen har noterats.

3. Miljönämnden (daterad 2016-11-30)

Miljönämnden lämnar följande synpunkter:

Markföroreningar

Markmiljöutredningen har kompletterats med provtagning av klorerade föroreningar i grundvatten och jord. Förorening, PCE, har hittats i ett av två grundvattenprov. Grundvattenröret intill Tonvillan var torrt p.g.a. lite nederbörd. Det är inte uteslutet att föroreningen skulle kunna hittas i grundvattnet intill Tonvillan då föroreningar (PCE, cis-1-2-DCE och TCM) har hittats i inomhusluften i källaren i Tonvillan om än i låga halter. Miljöförvaltningen anser i likhet med länsstyrelsen att någon skyddsåtgärd som säkrar inomhusmiljön för kommande bostäder bör finnas t ex i form av en planbestämmelse.

Kommentar: Se kommentar ovan på Länsstyrelsens yttrande gällande Förorenad mark.

Trafikbuller

Planen är att byggnaden ska rymma 2-3 lägenheter. I dagsläget saknas balkonger eller annan uteplats i anslutning till byggnaden. I bullerutredningen anges att riktvärden för uteplats klaras inom grönmarkerade områden på bilagorna 1 och 2. Beroende på hur lägenheterna utformas kan åtgärder krävas för att klara riktvärden för uteplats i byggnadens norra del för att förordningens riktvärde på 50 dB(A) ekvivalentnivå ska klaras.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Ett bullerskydd längs med Rådavägen hade förbättrat ljudmiljön för kommande och befintliga bostäder.

Kommentar: De boende inom Tonvillan har tillgång till bostadsrättsföreningens stora grönområde som kan användas för utevistelse. Det finns även möjlighet att anordna uteplats vid Tonvillans södra och östra fasad där riktvärdena för buller ej överskrids.

4. Svenska Stadsnät (daterad 2016-11-22)

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. Lantmäterimyndigheten (daterad 2016-11-24)

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

6. Räddningstjänsten Storgöteborg (daterad 2016-11-29)

Brandpost finns i Rådavägen på ca 60 m avstånd och den utvändiga tillgängligheten till existerande byggnad för räddningsfordon är god. Räddningstjänsten Storgöteborg har därmed inget att erinra i ärendet.

7. Mölnåls Energi AB – fjärrvärme (daterad 2016-12-05)

Mölnåls Energi AB, Fjärrvärmenät har inget att erinra.

8. Statens geotekniska institut (daterad 2016-12-07)

Statens geotekniska institut har inget att erinra.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Ändringar i planförslaget

Efter granskningen har följande ändrats:

- Med hänsyn till den ändring som gjorts i förordningen om trafikbuller sedan granskningsskedet har redaktionella korrigeringar gällande trafikbuller i detaljplanen gjorts. Den aktuella trafikbullerförordningen vid bostadsbyggnader (SFS:2015:216) anger i 3 § stycket 1 att "Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad". Den nya förordningen kan appliceras på detaljplaner påbörjade efter den 2 januari 2015. Då detaljplanen för del av Mustad 6, Tonvillan, är påbörjad i november 2015 kan den nya förordningen appliceras, och därav har en korrigering gjorts.

De ekvivalenta värdena för Tonvillan ligger mellan 40-59 dBA, vilket betyder att alla värdena ligger under 60 dBA. Mölnåls stad anser med anledning av detta att den föreslagna planbestämmelsen m_1 från granskningsskedet kan i antagandehandling tas bort då Tonvillan klarar det idag aktuella ekvivalenta värdet som är < 60dBA för bostäder.

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att planeringsutskottet beslutar att detaljplanen för *Del av Mustad 6 - Tonvillan* godkänns och skickas vidare till Kommunfullmäktige för antagande.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Lisa Östman
Planchef

Karin Börjesson
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Paula Franco de Castro
Kulturgeograf
010-2244784
paula.franco.de.castro
@lansstyrelsen.se

MÖLNDALS STAD Kommunstyrelsens planeringsutskott 2016 -12- 05 Diariennr. 74/13
--

Yttrande
2016-12-05

Diarienummer
402-39397-2016

Sida
1(2)

Mölnadal kommun
planeringsutskottet@molndal.se

Granskningsyttrande över detaljplan för del av Mustad 6 Mölnadal kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 16-11-21 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen behöver kompletteras med avseende på förorenad mark för att planen ska kunna accepteras av Länsstyrelsen och inte riskera att överprövas vid ett antagande.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Planen behöver dock kompletteras med avseende på provningsgrunden människors hälsa, förorenad mark, enligt nedan.

Förorenad mark

Utifrån nu utförda undersökningar är det fortfarande oklart hur föroreningssituationen ser ut inom källområdet. Därmed är det svårt att dra några slutsatser om hur föroreningsspridningen ser ut och vilka problem som kan uppstå i framtiden. Detta behöver klarläggas inför en bedömning av relevanta skyddsåtgärder.

Innan planen antas anser Länsstyrelsen därför att kompletterande undersökningar ska utföras för att utreda föroreningskällan och avgränsa den samt att utreda föroreningsspridningen. Mot bakgrund av en sådan undersökning ska förslag på eventuella skyddsåtgärder tas fram. Skyddsåtgärder som kan regleras i plan behöver införas på plankartan.

Råd enligt miljöbalken (MB)

Förorenad mark

När det gäller de befintliga bostäderna och frågan om att omvandla föreningslokalen till bostad bör mätningar av inomhusluften fortlöpande

utföras inom ramen för ett kontrollprogram för att hålla koll på att nivåerna är under jämförvärdena även under längre tidsperioder. Ett sådant kontrollprogram bör även omfatta Tonvillan, om den omvandlas till bostäder, och bör tas fram i samråd med miljökontoret.

Detta beslut har fattats av planhandläggare Anna Hendén efter föredragning av Paula Franco de Castro. I den slutliga handläggningen har även företrädare från natur- och miljöskyddsavdelningen medverkat.

Anna Hendén

Paula Franco de Castro

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2016-11-28

Kopia till:

Trafikverket

Länsstyrelsen/

Naturavdelningen, Martin Goblirsch

Miljöskyddsavdelningen; Lotta Sahlin Skoog och Uffe Schultz

Trafikverkets ärendenummer
TRV 2016/102546
Kommunens ärendenummer
PU 74/13
Länsstyrelsens ärendenummer
402-39397-2016

Dokumentdatum
2016-11-28
Sidor
1(1)



Mölnads stad
planeringsutskottet@molndal.se

Länsstyrelsen Västra Götaland
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Trafikverkets yttrande detaljplan för Mustad 6, Tonvillan, Mölnads stad - granskning

Ärende

Trafikverket har tagit del av handlingarna gällande granskning av detaljplan för del av fastigheten Mustad 6. Syftet med detaljplanen är att omvandla den så kallade Tonvillan, som är en del av fastigheten Mustad 6, från bostadskompletterande ändamål till lägenheter.

Byggnaden är planerad att omvandlas till två eller tre lägenheter med en total boyta om cirka 240 m². I planen ingår även att säkerställa det befintliga miljöhuset på fastigheten som står på mark som i gällande detaljplan ej får bebyggas.

Fastigheten ligger cirka 1400 meter öster om Väst kustbanan samt väg E6/E20 där Trafikverket är väghållare.

Synpunkter

Götalandsbanan

Fastigheten ligger inom en av de korridorer som utreds för Götalandsbanans sträckning genom kommunen. Beslut om val av korridor har flyttas framåt sedan plansamrådet och väntas tidigast under första halvåret 2017.

Då det inte är beslutat inom vilken korridor som sträckningen kommer att gå går det inte att bedöma eventuell påverkan i detta skede.

Sammantagen bedömning

Trafikverket har inga övriga synpunkter att framföra i detta skede.

Med vänlig hälsning

Ulf Rosenqvist
Samhällsplanerare