

Handläggare: Björn Winstrand  
Tfn 031-315 14 19

Detaljplan för  
**MölnDals centrum,**  
**kontor öster om Nygatan**  
Del av fastigheten Åby 1:84 m.fl.

MölnDals stad  
Västra Götalands län

## **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

### **TIDIGARE BEHANDLING**

Kommunstyrelsen uppdrog 2013-05-29, § 167, åt stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för kontor öster om Nygatan, del av fastigheten Åby 1:84 m.fl. (vid och ovanpå spårvägsvändslungan i MölnDals innerstad). Idén med kontor i det nu aktuella planområdet är också redovisad i programförslaget "Vision MölnDals centrum" från 2004 (om än inte över själva spårvägsvändslungan). Ett förslag till detaljplan har upprättats och kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2013-08-20, § 55, att skicka ut förslaget på samråd. Samråd genomfördes under tiden 12 september t.o.m. 24 oktober 2013; resultatet redovisas i samrådsredogörelsen (daterad 2013-12-17). Planeringsutskottet beslöt om granskning 2013-12-18 § 100.

### **DETALJPLANENS SYFTE**

Detaljplanen för kontoret är en del i en övergripande idé om att långsiktigt utveckla hela centrala MölnDal. Målet är att skapa en levande och attraktiv innerstad med fler butiker, bostäder och mötesplatser. Kontoret är tänkt att tillföra uppåt 1000 nya arbetsplatser i innerstaden.

### **HUR GRANSKNINGEN GENOMFÖRTS**

Detaljplaneförslaget har kungjorts och hållits tillgängligt för granskning enligt 5 kap. 18-22 §§ PBL. Granskningen skedde från 2 t.o.m. 28 januari 2014 varvid 13 instanser/personer har yttrat sig. Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras nedan. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i [bilaga 1](#).

## INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

### STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN

#### 1. Länsstyrelsen

(daterat 2014-01-31)

*Bedömning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen*

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan godtas och inte kommer att prövas av länsstyrelsen om den antas.

*Synpunkter på planhandlingarna*

Länsstyrelsen ansåg i samrådsskedet att en kvantitativ riskanalys skulle göras och att eventuella riskreducerande åtgärder för att uppnå godtagbar samhällsrisik säkerställs. Risk-PM har reviderats 2013-12-16 och är fortfarande av kvalitativ natur men rapportens rekommenderade åtgärder är införda som bestämmelser i planen.

Länsstyrelsen och Mölndals stad har överenskommit att en kvantitativ riskanalys ska tas fram för att belysa den sammantagna samhällsrisiken inom de delar av Mölndals centrum som omfattas av pågående detaljplanering. De två övriga planer som berörs är detaljplaner för Mölndals innerstad norr och söder om Brogatan. I riskanalysen skall även föreliggande plans bidrag till helhetsbedömningen ingå. I den sammantagna helhetsbedömningen kan dimensionerande krav komma att ställas beträffande skyddsbestämmelserna, vilka bör beaktas i bygglovsskedet. Detta för att en avvägning av rimliga skyddsåtgärder för helheten ska kunna göras.

***Kommentar:*** En kvantitativ bedömning enligt ovan är beställd av en riskkonsult och kommer att redovisas tillsammans med de kommande detaljplanerna för Mölndals innerstad. Diskussioner har förts med kontorshusexploatören som, bland annat genom skrivningar i exploateringsavtalet, gjorts medveten om att resultatet kan komma att påverka bedömningen av bygglovsansökan.

Trafikområde för spårväg i planen *Söder om Brogatan* bör samordnas med motsvarande markanvändning i föreliggande plan.

***Kommentar:*** I föreliggande plan möjliggörs en förlängning av spårvägen söderut såväl i *Gamla Kungsbackavägen* som i sidområdet till gatan. Avsikten är att detsamma ska gälla i planen *Söder om Brogatan*.

SGI har, efter klarläggande från kommunens geotekniska konsult, inga ytterligare synpunkter på planhandlingarna under förutsättning att dessa revideras i enlighet med klarläggandet.

***Kommentar:*** Se yttrande från SGI nedan.

## 2. Statens geotekniska institut (SGI)

(daterat 2014-01-13, kompletterat 2014-01-21)

SGI refererar till sitt yttrande i samrådsskedet (2013-09-20) där det framfördes att handlingarna behövde förtydligas i vissa avseenden. Med klargörande om att det nu är den reviderade handlingen – PM Geoteknik REV A 2013-11-29 – som avses och de justeringar som gjorts, har SGI inga kvarstående geotekniska frågeställningar inför plangenomförande.

## 3. Trafikverket

(daterat 2014-01-28)

Trafikverket noterar kommunens bedömning (i samrådsredogörelsen) att det inte föreligger någon risk för köbildning ut på E6 som följd av planens genomförande. Vidare förutsätts att den aktuella byggnaden kommer att konstrueras och grundläggas på ett sådant sätt att risken för vibrationer som förstärks uppåt i byggnaden minimeras. I övrigt har Trafikverket inga synpunkter.

## KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

### 4. Räddningstjänsten Storgöteborg

(daterat 2014-01-27)

Räddningstjänsten påpekar att *Översiktplan för Göteborg fördjupad för sektorn transposter av farligt gods* (FÖP99) är antagen även av Mölndals kommun. Att med FÖP99 som utgångspunkt göra en komparativ kvalitativ analys är enligt räddningstjänsten en möjlig metod att beakta risken från lederna med farligt gods. Risk-PM:et (version 2013-12-16) gör så på en nivå som räddningstjänsten bedömer som tillfyllest.

Planbestämmelserna behöver dock justeras för att uppfylla sina syften.

1. ”Stomme i robust material” är en för allmän formulering och innebär i praktiken inga ytterligare krav än de som redan ställs i bygglagstiftningen.
2. Formuleringen "i första hand" är inte tvingande.
3. I stycket om ventilation borde placering preciseras.

***Kommentar:** Bestämmelserna har diskuterats ytterligare med räddningstjänsten och formuleringarna har justerats så att ”robust stomme” tagits bort, utrymningsvägar måste förläggas till motsatt sida och ventilationens placering preciseras funktionsbaserat.*

## **5. Kultur och fritidsnämnden, arbetsutskottet**

(daterat 2014-01-16)

Då de flesta kultur- och fritidsnämndens synpunkter och frågor tagits upp och/eller besvarats i samrådsredogörelsen vill nämnden även fortsättningsvis poängtera att gröna/levande tak kan vara ett positivt inslag såväl i stadsbilden som för dess miljömässiga fördelar.

***Kommentar:** I detaljplanen finns ett krav kring dagvattenavrinningen, tak med vegetation kan vara en hjälp till att uppfylla kravet. Synpunkten har delgivits exploatören.*

## **6. Kommunstyrelsens näringslivsutskott**

(daterad 2014-01-27)

Näringslivsutskottet har inget att erinra mot aktuellt förslag till detaljplan.

## **7. Tekniska nämnden**

(daterat 2014-01-28)

Tekniska nämnden översänder tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse som sitt eget yttrande. I tjänsteskrivelsen framförs ett antal synpunkter som anses viktiga för det fortsatta arbetet.

### ***Företeelser som behöver studeras noggrant i det kommande arbetet***

- Gestaltning och ljusförhållanden m.m. vid de viktiga kopplingar/gång- och cykelstråk som uppstår under och invid kontorsbyggnaden.
- Tillgängligheten med renhållningsfordon och transporter med längre fordon och hur detta påverkar befintlig parkering under bron samt hur det samspelar med gång- och cykelstråket och in/utfart för personbilar.
- Kontorshusets dockning mot Mölndals bro.
- Om den dagvattenledning som ligger under spårvagnslingan kan ligga kvar under byggnationen.
- Avfallsrummet i kontorshusets markplan (storlek).
- Mölndals bro måste besiktigas och mätas in före kontorets byggnation, ett kontrollprogram ska upprättas för byggtiden.

### ***Några synpunkter på vad man behöver tänka på vid det kommande arbetet***

- Avstängning av spårvägen är inte bara en kostnadsfråga. En med buss ersatt spårvagnstrafik innebär stora negativa konsekvenser för kollektivtrafikresenärer. Tiden som spårvagnstrafiken stängs av måste minimeras.
- Det tak som uppstår då yta tillförs vid korsningen mellan Mölndals bro och brorampen, påverkar miljön under bron.

- Kontorshusets byggnadstekniska anslutning får inte påföra ytterligare laster på Mölndals bro.
- Dricksvattenledningen under spårvagnsslingan måste ersättas av en ny som ska leda från Tempelgatan genom Bergmansgatan, Storgatan och genom Åbybergsgatan och som ska försörja Mölndals centrum som helhet.
- Spillvattenledningen under spårvagnsslingan ska vara kvar och hänsyn måste tas till denna under byggnationen.

***Kommentar:** Synpunkterna har delgivits exploatören och den grupp som jobbar med genomförandefrågorna (där också tekniska förvaltningen är representerad). Målsättningen med gestaltningen finns förtydligad i det gestaltungsprogram som arbetats fram för hela centrum. Miljön under bron kommer att få ett mer intensivt flöde av människor, bilar och cyklar, vilket är viktigt för upplevelsen av trygghet här. Enligt planbestämmelse får laster endast i "försumbar utsträckning" överföras till bron, formuleringen har valts för att lättare plåtar och liknande ska kunna anbringas.*

Tekniska nämnden tar också upp ett antal anläggningar och åtgärder som exploatören förväntas finansiera. Det gäller cykelparkering med tillhörande ytor som blir allmän plats under kontorshuset, kontroll av Mölndals bro under byggtiden med tillhörande besiktningar, kontrollprogram, mätningar m.m. åtgärder som behöver utföras på Mölndals bro för att docka an kontorshuset samt den yta som planeras att bli ett betongdäck mot rampen och Mölndals bro. Vidare ska exploatören betala anslutningsavgift för vatten- och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

***Kommentar:** Synpunkterna har delgivits exploatören och regleras i exploateringsavtalet.*

## **8. Miljönämnden**

(daterat 2014-01-29)

Miljöförvaltningen framför att dagvattenledningarna ansluts till Mölndalsån som är hårt belastad. Med hänsyn till miljö kvalitetsnormer för vatten, vilket innebär att Mölndalsån ska förbättras, bör frågan om utjämningsmagasin och andra åtgärder för att förbättra statusen av Mölndalsån utredas ytterligare.

***Kommentar:** En planbestämmelse låser avrinningen från området vid dagens mängd och hastighet. Detta kan göras med exempelvis dagvattenmagasin, där sedimentering medför att även viss rening av vattnet sker; ett annat alternativ kan vara "grönt tak", också det med en viss renande effekt. Frågan kommer att behandlas vidare i projekteringen, där teknisk lösning väljs.*

## **9. Skolnämnden, arbetsutskottet**

(daterat 2014-01-14)

Skolnämnden har inget att invända mot detaljplaneförslaget.

## **10. Mölndal energi AB**

(daterat 2014-01-27)

Mölndal energi framför ett antal argument för system med fjärrvärme och sorptiv kyla. Vidare påpekas vikten av att ha med en plan för hur kvarteret Kungsfisken och Knutpunkten ska kunna försörjas med fjärrvärme i framtiden.

***Kommentar:** Synpunkterna har delgivits exploatören samt den genomförandegrupp som arbetar med samordning av genomförandet av samtliga innerstadsplaner. Kontoret ska anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.*

## **11. Mölndal energi nät AB**

(daterat 2014-01-28)

En ny nätstation behövs för kontorsbyggnadens elförsörjning. Stationens läge har Mölndal energi nät AB för avsikt att säkerställa med servitut. Bolaget förordar en placering av stationen på kommande parkeringsyta under kontorshuset – inte den i planen föreslagna placeringen under rampen mot Mölndals bro. Vid placering i befintligt utrymme i rampen måste detta till stora delar byggas om och anpassas för att inrymma transformatorer ställverk m.m. Ny ventilation och eventuella uppsamlingsgropar för olja måste också iordningsställas. Vidare måste åtkomlighet utifrån fram till dörr finnas för kranbil, för t.ex. lyftning av transformator. Vidare rekommenderar bolaget att utrymmen i anslutning till nätstation inte nyttjas för ändamål där människor återkommande vistas under längre tid, med hänsyn till magnetfält.

Nödvändig flyttning av den 0,4 kV kabel som berörs av planen (och eventuellt andra erforderliga flyttningar) bekostas av exploatören.

***Kommentar:** Placeringen under brorampen har, i samråd med Mölndal energi, befunnits genomförbar. Ett mål med utvecklingen av centrala Mölndal är en större stadsmässighet. Placeringen av en nätstation bygger därför med nödvändighet på en kompromiss mellan flera olika intressen. Var än i planområdet (eller övriga innerstaden) en station placeras så kommer den att behöva ingå i urbant etsammanhang där särskilda krav ställs på anpassning.*

## **ÖVRIGA INTRESSETER**

### **12. Göteborg energi, Gothnet AB**

(daterat 2014-01-28)

Göteborg energi Gothnet har ett tomt optorör genom planområdet, som man vill ska beaktas för eventuella senare optodragningar.

***Kommentar:** Optoröret tvärs planområdet kommer inte att kunna ligga kvar i när kontorshuset byggs. Kontakt kommer att tas med Gothnet om röret som ges en ny förläggning i samråd med tekniska förvaltningen.*

### **13. Miljöpristagare**

(daterat 2014-01-02)

En medborgare och miljöpristagare menar att Mölndal borde profilera sig som miljöstad genom att solkraft integreras i väggar och tak till kontorsbyggnaden (både solceller och solvärme).

***Kommentar:** Synpunkten delges exploatören inför projekteringen. Tak- och fasadutformning av den nya byggnaden beror av många avväganden, hänsyn måste tas till exempelvis riskbild, ekonomi, estetik med mera. I detaljplanen regleras fasadmaterial så att de ska vara ej brännbara. Om väl detta uppfylls så finns det inga planmässiga hinder för solkraftsutnyttjande här.*

## **STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Revidering av planhandlingarna**

Efter granskningstiden har bestämmelserna om skydd, med avseende på risker med farligt godolyckor, justerats i samråd med räddningstjänsten. Revideringen är inte av sådan karaktär att en ny utställning är motiverad.

### **Synpunkter i granskningsskedet som inte har blivit tillgodosedda**

- Nätstation för elförsörjning av kontoret ska placeras på parkeringsytan under kontorshuset. (Mölndal energi nät AB)

### **Kvarstående synpunkter från samrådet som inte har blivit tillgodosedda**

- Kontoret ska flyttas söderut för att ge plats för en ny gång- och cykelbana parallellt med Mölndals bro. (Övriga medborgare)
- Kontorets parkeringar bör placeras på längre avstånd från kontoret och möjligheten att fördubbla parkeringsytan bör prövas. (Övriga medborgare)

Synpunkter som har med torgytan eller cirkulationen att göra beaktas inte, då området inte längre ingår i den aktuella planen. Tidigare framfört krav på annan typ av riskanalys har diskuterats med länsstyrelsen. Resultatet blev att den kvalitativa riskanalysen bearbetades vidare och skyddsbestämmelser infördes i planen.

### **Förslag till vidare handläggning**

Planeringsutskottet föreslås besluta att detaljplaneförslaget upprättat 2013-12-17, reviderat 2014-02-06, överlämnas till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen.

STADSBYGGNADSKONTORET

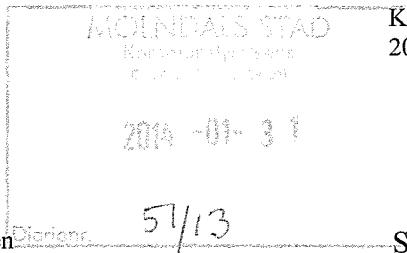
Kenneth Fondén  
Planchef

Björn Winstrand  
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten  
Ingemar Braathen  
Arkitekt  
010-22 44 366  
ingemar.braathen@lansstyrelsen.se



Korrigerande yttrande  
2014-01-31

Diarienummer  
402-42300-2013  
Dossienummer  
F 905

Sida  
1(2)

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen  
planeringsutskottet@molndal.se

## Yttrande över detaljplan för Mölnadals centrum, kontor öster om Nygatan i Mölnadals kommun, Västra Götalands län

Förslagshandlingar daterade 2013-12-17 för yttrande enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

### Korrigerering

Detta korrigerande yttrande korrigerar och ersätter i sin helhet Länsstyrelsens tidigare granskningsyttrande daterat 2014-01-30 med diarienummer 402-42300-2014.

### Bedömning enligt 11 kap 10§ PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan godtas och inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen ansåg i samrådskedet att en kvantitativ riskanalys ska göras och att eventuella riskreducerande åtgärder som krävs för att uppnå godtagbar samhällsrisk säkerställs i detaljplanen.

Inför förevarande granskningskede har planens Risk-PM reviderats 2013-12-16. Den reviderade rapporten är fortfarande av kvalitativ natur men rapportens rekommenderade riskreducerande åtgärder är i granskningshandlingen införda som bestämmelser i planen.

### Synpunkter på förslagshandlingen

Vid en diskussion mellan Länsstyrelsen, Mölnadals kommun och kommunens riskkonsult ÅF överenskomms att en kvantitativ riskanalys tas fram som belyser den sammantagna samhällsrisken inom de delar av Mölnadals centrum som omfattas av pågående detaljplanering. I denna riskanalys skall föreliggande plans bidrag till helhetsbedömningen ingå. De två övriga planer som berörs är detaljplaner för Mölnadals innerstad norr och söder om Brogatan.

Länsstyrelsen vill påpeka att då denna sammantagna helhetsbedömning färdigställt kan dimensionerande krav komma att ställas beträffande skyddsbestämmelserna vilka bör beaktas i bygglovsskedet. Detta för att en avvägning av rimliga skyddsåtgärder för helheten ska kunna göras.



I samråd om detaljplanen för Mölndals innerstad söder om Brogatan har Länsstyrelsen yttrat att det i gällande översiktsplan finns utlagt ett reservat för spårbunden trafik och att detta borde motsvaras av trafikområde utlagt i detaljplanen. Länsstyrelsen vill påpeka att ett trafikområde för spårväg i planen för Mölndals innerstad söder om Brogatan bör samordnas med motsvarande markanvändning i föreliggande plan.

SGI har, efter klarläggande från kommunens geotekniska konsult, inga ytterligare synpunkter på planhandlingarna under förutsättning att dessa revideras i enlighet med klarläggandet.

### **Beredning**

Ärendet har handlagts av Ingemar Braathen och granskats av Roger Lind. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

*Ingemar Braathen*

*Roger Lind*

### Kopia till:

Planavdelningen Mölndal – bjorn.winstrand@molndal.se

SGI – sgi@swedgeo.se

Trafikverket – per.steneras@trafikverket.se

Länsstyrelsen/

Enheten för skydd och säkerhet – patrik.jansson@lansstyrelsen.se