



## Samrådsredogörelse

Detaljplan för bostäder inom del av fastigheten

# Bastuban 1, Europahuset

Eklanda, Mölnåls stad, Västra Götalands län

### Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav 2016-03-30, § 82, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder inom del av Bastuban 1, Europahuset. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2017-11-07, § 122, att samråd skulle genomföras kring framtaget förslag till detaljplan.

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ombyggnad av befintlig kontorsbyggnad, kallad Europahuset, till bostäder med viss del arbetsplatser, handel och annan service. Verksamheterna är främst tänkta att förläggas i byggnadens entréplan. Detaljplanen möjliggör även en ny byggnad i tre våningar nordväst om befintlig byggnad. Denna avses inrymma arbetsplatser och service.

### Samråd

Planförslaget har varit utställt för samråd enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden den 30 november – 21 december 2017. Under samrådet har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus samt på stadens hemsida.

Under och i anslutning till samrådstiden inkom 17 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 ORGANISATIONER

### 1. Länsstyrelsen (daterad 2017-12-18)

Länsstyrelsen ser överlag positivt på planen som innebär att redan ianspråktagen mark tas till vara och omvandlas från kontor till bostäder. Länsstyrelsen ställer sig dock tveksam till lämpligheten av att omvandla delar av nuvarande kontor till bostäder med tanke på närliggande hästverksamhet som ligger i Göteborgs kommun. Detta med tanke på människors hälsa och säkerhet, men också ur ett mellankommunalt perspektiv. Frågan behöver förtydligas enligt nedan. Frågor som berör geoteknik och buller behöver också belysas och säkerställas med hänsyn till prövningsgrunden människors hälsa och säkerhet. Vidare behöver frågor som berör MKN för vatten beaktas. Frågor om människors hälsa och säkerhet samt mellankommunala frågor behöver lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte ska prövas av länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL.

## **Människors hälsa**

### *Geoteknik*

Statens geotekniska institut har yttrat sig över detaljplanen. Länsstyrelsen hänvisar till SGI:s yttrande och gör ingen annan bedömning. SGI anser att stabiliteten för planen behöver klargöras ytterligare. I planområdets norra delar finns en slänt vars stabilitet inte är undersökt, vilket behöver kompletteras.

Vidare rekommenderar SGI att förekomst av kvicklera utreds för fastigheten i stort samt att det undersöks i vilken utsträckning området kan påverkas av ett sekundärskred. En sådan utredning krävs inte specifikt för föreliggande detaljplan, men kommer att krävas för framtida exploatering av aktuell fastighet och i närområdet.

### *Buller*

Av bullerutredningen framgår att riktvärden vid uteplats inte kan uppfyllas på vissa fasader mot gata. Med nuvarande plans utformning säkerställs inte att lämpliga uteplatser anordnas. Länsstyrelsen anser därför att det ska införas en planbestämmelse som hanterar att gällande riktvärden för uteplats ska uppfyllas. Det framgår av planbeskrivningen att det planeras för en primär uteplats på gården. Länsstyrelsen anser att det vore lämpligt att plats avsätts på plankartan för detta ändamål.

### *Djurhållning*

Länsstyrelsen anser att avståndet mellan hästverksamheten och de planerade bostäderna är mycket kort och förutom allergener kan andra olägenheter t.ex. lukt förekomma från verksamheten, vilket i ett senare skede kan förorsaka klagomål. Det framgår av genomförd utredning att halten 2 U/m<sup>3</sup> upplever känsliga personer sannolikt inte besvär. En hästallergiker kan dock reagera även vid hästallergennivåer som varar under kortare tid. För scenario 2 framgår att 99 percentilen av timmedelvärde är upp emot 10 U/m<sup>3</sup> vid den västra och sydvästra fasaden av Europahuset. risken för olägenhet skulle minska om t.ex. den del av Europahuset som vetter mot hästverksamheten inte skulle inrymma bostäder.

De beräkningar som utförts är väl genomförda, men Länsstyrelsen bedömer att resultatet är osäkert. Av utredningen framgår att en förutsättning för beräkningen är att ett antal hagar flyttas samt att en kontorsbyggnad byggs mot hagarna. Länsstyrelsen anser att det behöver säkerställas att hagarna flyttas, t.ex. genom avtal med hästverksamheten innan planen antas. Det behöver också villkoras på plankartan att kontorsbyggnaden uppförs innan bygglöv eller startbesked ges för bostäderna.

Av plankartan framgår att friskluftsintag ska placeras mot sydost i kontorshuset. Länsstyrelsen anser att en planbestämmelse även ska införas för de delar av Europahuset där halten uppgår till nära 10 U/m<sup>3</sup> enligt figur 7 i scenarioanalysen, avseende att friskluftsintag inte ska placeras i dessa lägen.

## **Mellankommunala frågor – pågående hästverksamhet, Långeberga stall i Göteborgs stad**

I planbeskrivningen refererar kommunen till den fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen där Långeberga stall beskrivs som prioriterat för Göteborgs stads fritidsverksamhet. Den bevarade hästgården anses vara ett kulturhistoriskt objekt inom det idag utvecklade området. På karta över den framtida markanvändningen redovisas hästverksamheten som rekreationsanläggning. Då intentionen även är att utveckla både Högsbo väster om, och Bastuban öster om, till en blandstad finns det inga ytor för ridklubben att expandera. Anläggningens omfattning kan därför ses som fullt utbyggd.

Av utredningen för hästallergener framgår, som nämnts ovan, att en förutsättning för beräkningen är att ett antal hagar flyttas samt att en kontorsbyggnad byggs mot hagarna. Det framgår inte av handlingarna om detta är lämpligt och görbart med hänsyn till Långeberga stalls verksamhet. Det framgår heller inte med tydlighet vad Göteborgs stad anser i frågan. Med tanke på att stallet anges vara prioriterat för Göteborgs stads fritidsverksamhet anser Länsstyrelsen att frågan behöver stämmas av med Göteborgs stad. Detta behöver förtydligas till granskningen.

### **Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten**

Då t.ex. parkering planeras i källarplan ska MKN för Frölunda grundvattenförekomst beaktas med avseende på eventuella behov av att bortleda grundvatten samt föroreningar från parkeringsytor. Bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken.

### **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.

#### *Riksintresse för kommunikation och trafik*

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande i sin helhet och gör ingen annan bedömning.

#### *Behovsbedömning*

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

#### **Kommentar:**

*Geoteknisk PM har kompletterats angående släntstabilitet bakom Europahuset. Slutsatsen är att stabilitetsförhållandena är tillfredställande. Även bergstabilitet kontrollerades. Utifrån platsbesök bedömdes att blocknedfall inte kan förekomma från slänten och in på detaljplanerområdet.*

*Utredning av hästallergener har fördjupats efter samrådet. nya simuleringar visar på halter 99,2-percentil som ligger under  $2 \text{ u/m}^3$  på i anslutning till Europahuset. För att ytterligare säkerställa en hälsosam livsmiljö är avsikten att ta in friskluft genom mekanisk tilluft, vilket få in luften från gynnsamma lägen. Planen reglerar också att plantering ska ske och byggnad med minst fyra meters höjd ska uppföras mot hästverksamheterna. Det kan också noteras att det justerade förslaget till hur byggnaden ska angöras, innebär lägre bullervärde än vad som redovisades i samrådet. Planbestämmelserna kompletteras så att de reglerar att gemensamma friytor om totalt minst  $500 \text{ m}^2$  ska finnas på byggnadens tak, innergård och/eller sydost om byggnaden. På dessa ytor överstiger trafikbullret inte 50 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal ljudnivå och halten av hästallergener är låga. Placeringen av dessa friytor bör dock inte läsas i detalj, då olika alternativ kan finnas. Flytt av hagar studerades i allergenutredningen inför samrådet, men är inte en förutsättning för aktuell plan.*

*Planförslaget förutsätts ge en viss förbättring avseende MKV vatten. De verksamheter som regleras i planen medför inga föroreningar till omgivningen utöver biltrafik till och från planområdet. Eftersom flertalet bilar förutsätts parkera inomhus istället för som idag på markparkering minskar utsläppen. Markparkeringen kommer till stor del stå outnyttjad i avvaktan på kommande planering inom Bastuban 1. Planen är snävt avgränsad för att inte föregå god utformning för angränsande delar av fastigheten. Vid*

*fortsatt planering kommer åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten i enlighet med Mölnåls stads dagvattenstrategi att säkerställas. Då ges möjlighet att också ansluta byggnader inom nu aktuellt planområde.*

## **2. Trafikverket** (daterad 2017-12-14)

### *Överenskommelse för E6.21 Söderleden*

Med anledning av Göteborg och Mölnåls stads kommande och pågående exploateringar i Fässbergsdalen har Trafikverket tillsammans med aktörerna utrett trafiksituationen längs Söderleden. Utredningen har visat åtgärder som behöver utföras för att ett antal exploateringar ska kunna antas och realiserats. Åtgärderna och aktörernas åtaganden finns beskrivna i en överenskommelse för Fässbergsdalen I överenskommelsen anges de olika detaljplanernas tänkta BTA för olika markanvändning.

Denna detaljplan utgör en del av det totala antal BTA bostäder som anges för "Gamla SCA, från kontor till bostäder. Trafikverket noterar dock att det i detaljplanen tillkommer cirka 1 000 m<sup>2</sup> sällanköpshandel och cirka 3 000 m<sup>2</sup> kontor (trafikutredningen sida 5) som inte finns inkluderade i överenskommelsen. Trafikverket anser att justering utifrån detta bör göras för kommande bostäder för det, som omfattas av "Planbesked 2" för att kompensera påökningen som gjorts av handel och kontor i detaljplanen. För kommande planarbete inom "Gamla SCA, från kontor till bostäder" bör staden följa de ramar som överenskommelsen utgör för att möjliggöra den fortsatta utvecklingen i området.

I överenskommelsen anges ett antal trimningsåtgärder i Fässbergsmotet som ska vara genomförda till år 2023 tillsammans med övriga åtgärder i överenskommelsen. För åtgärdernas genomförande behöver ett medfinansieringsavtal mellan staden och Trafikverket vara påskrivet innan övriga detaljplaner som regleras inom ramen för överenskommelsen inom Fässbergsdalen antas. Trafikverket anser att denna detaljplan inte behöver vara direkt bunden till medfinansieringsavtal då detaljplanen framförallt möjliggör en omvandling från kontor till bostäder. Trafikverket ser fram emot fortsatt gemensamt arbete i frågan kring kommande exploateringar.

### *Socio-ekodukt Sandsjöbacka – Änggården, Mölnåls*

För kännedom pågår i dagsläget dialog mellan Trafikverket och Mölnåls stad gällande eventuell framtida socio-ekodukt över E6.21 Söderleden för att minska barriäreffekten för människa, flora och fauna. För att detta ska bli verklighet krävs det att parterna dels säkrar finansiering och dels säkrar marken i hela grönstråket så att bebyggelsen inte kommer för nära kopplat till socio-ekodukten.

### **Kommentar:**

*Konsekvenser av fortsatt utbyggnad av området som t.ex. påverkan av trafik kommer att utredas i samband med planering av övriga ytor inom Bastuban 1. De förarbeten som genomförts inför denna fortsatta planering, utgår från att områdets behov av mobilitet till avgörande del sker med hållbara transporter som minskar behovet av biltrafik.*

## **3. SGI** (daterad 2017-12-14)

Planområdet är beläget i Eklanda cirka 3,5 km väster om Mölnåls innerstad. Enligt planbeskrivningen utgörs omgivande mark av asfalterade ytor i form av parkeringsplatser och angoringsvägar samt gångytor. I syfte att undersöka området geotekniska förutsättningar har en sammanställning av befintligt geotekniskt material genomförts. avseende förutsätt-

ningarna för ras och skred har dessa, i förhållande till när ursprungsutredningen gjordes, förändrats. Enligt utredningen är markytan söder om planområdet plan och det är först vid Frölundagatan och Otto Elanders gata där det finns en slänt mot söder. Konsultens bedömning är att stabilitetsförhållandena söder om planområdet är tillfredställande. SGI delar denna bedömning, men vi noterar att det i planområdets norra delar, in mot kommungränsen, finns en slänt som inte är undersökt. Säkerheten för denna anser vi behöver klargöras i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt lämpligt sätt säkerställas i planhandlingarna.

Vidare noterar SGI att det i planbeskrivningen och i geotekniskt PM är beskrivet att det förekommer kvicklera vid Frölundagatan och att det är angeläget att kvicklerans utbredning klargöras i det fortsatta planarbetet. Vår uppfattning är att denna rekommendation gäller för fastigheten i stort och inte för den aktuella detaljplanen. Detta eftersom planområdet ligger ca 175 meter från slänten ner mot vägen där ett initialscred kan ske. SGI anser att behovet av att klargöra kvicklerans utbredning motiveras i utredningen och på vilket sätt planen påverkas av ett sekundärt skridförlopp. Komplettering avseende detta rekommenderas.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående beaktas.

**Kommentar:**

*Geoteknisk PM har kompletterats angående släntstabilitet bakom Europahuset. Slutsatsen är att stabilitetsförhållandena är tillfredställande. Även bergstabilitet kontrollerades. Utifrån platsbesök bedömdes att blocknedfall inte kan förekomma från slänten och in på detaljplanområdet.*

**4. Lantmäterimyndigheten (daterad 2017-12-12)**

Egenskapsbestämmelserna  $e_1$  och  $e_2$  anger största tillåtna bruttoarea inom egenskapsområdet. Byggrätt uttryckt för absoluta tal bör inte användas när kvarteret delas in i flera fastigheter. Förslagsvis kan bestämmelsen ”största bruttoarea i procent av/andel av fastighetens yta inom egenskapsområdet” användas.

Kvartersmarken saknar kontakt med allmän plats – gata. I planbeskrivningen anges att avstyckning och servitutsbildning ska ske utifrån gällande detaljplan. I skrivande stund finns ingen sådan ansökan hos KLM.

I planbeskrivningen anges vidare att exploateringsavtal kommer att upprättas. Enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. För exploateringsavtal innebär det, när redovisningen saknas, att det inte finns någon möjlighet för KLM att lämna råd enligt 6 kap. 40-42 §§ PBL rörande avtalsinnehållet. Använd gärna handboken Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 10 och 22 a §§ PBL som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

I övrigt har KLM inget att erinra.

**Kommentar:**

*Lantmäterimyndighetens synpunkt på reglering av exploateringsgrad är principiellt riktig. Även procenttal för reglering kan dock vara svårhanterlig, då olika delar av byggrätten har olika förutsättningar. Aktuell detaljplan avser regleringen av ombyggnad av en enstaka byggnad, som idag har en ägare. Denne är också tänkt byggherre. Problematik som lantmäterimyndigheten tar upp om fördelning av exploatering bedöms därför inte vara aktuell i genomförandeskedet. Om så krävs kan för att reglera motstående intressen, kan en ändring av exploateringsbestämmelserna göras i samband med eventuell uppdelning av Europahuset i flera fastigheter.*

*Avtal som reglerar tillfart till allmän plats förutsätts vara tecknat och ansökan om servitut för tillfarten vara inlämnad före planens antagande.*

*Planbeskrivningen kompletteras avseende exploateringsavtal i enlighet med lantmäterimyndighetens synpunkter.*

#### **5. Polisen** (daterad 2017-12-05)

Lokalpolisområde Storgöteborg syd har ingen erinran avseende detaljplan för Europa-  
huset, del av Bastuban 1

**Kommentar:** *Noteras*

### **REGIONALA ORGANISATIONER**

#### **6. Västtrafik** (daterad 2017-12-14)

Området försörjs med kollektivtrafik vid intilliggande hållplatser Norra Långebergsgatan och Bäckstensgatan. Då de linjer som trafikerar Norra Långebergsgatan har högre utbud och når fler destinationer skulle vi vilja föreslå att man i planen satsar på goda gång- och cykelförbindelser till denna hållplats samt en upprustning av övergångsstället i anslutning till hållplatsen. Vi ser gärna att staden underlättar möjligheten att kunna använda cykel som en del i kollektivtrafikresan och därför anlägger en cykelparkering i anslutning till hållplatsen. Västtrafik ser fram emot att medverka i det fortsatta arbetet med planerna vid beträffar tillgänglighet till kollektivtrafik.

**Kommentar:** *Angivna busshållplatser nås genom gångvägar och trottoarer inom fastigheten. I kommande planering kommer ökad närhet till busshållplatser, cykelparkering vid hållplatserna och gång- och cykelvägar att studeras. Avsikten är att få till en bred samverkan om hållbara transporter i fortsatt planering.*

#### **7. Göteborgs stad** (daterad 2017-12-19)

Långeberga ridanläggning är en prioriterad anläggning i Göteborg. Fastighetskontoret vill därmed säkerställa att ridklubbens verksamhet inte påverkas utan kan fortsätta drivas på platsen.

Den föreslagna detaljplanen innebär att Långeberga blir av med hagar i Mölnåls stad. Ridklubben kan fortsatt disponera marken inom Göteborg stad utan begränsningar d.v.s. hagar kan förläggas i kommungräns om så önskas. Fastighetskontoret är mån om att

förvaltningen inklusive Idrotts- och föreningsförvaltningen samt ridklubben Långeberga får vara delaktiga under fortsatt detaljplanearbete.

Fastighetskontoret har inget att erinra mot detaljplanen såvida den inte inskränker eller negativt påverkar möjligheten att fortsatt driva ridklubb på platsen.

**Kommentar:**

*Mölnåls stads ser ridverksamheten som en positiv funktion i området och utgår från att den ska kunna fortleva. Ny utredning för hästallergener har tagits fram, se kommentar till länsstyrelsen. Nu beräknade halterna är lägre än vad som tidigare redovisats, och håller sig under de värden som utredningen bedömer anses påverka hälsan. Planen föreslår också ett antal åtgärder som ytterligare sänker halten av hästallergenerna där boende och besökare vistas. Därmed bedöms att en hälsosam bostadsmiljö kan skapas utan att detta ger inskränkningar för rid- och stallverksamheterna.*

*Under förutsättning att berörda parter är överens om det, och att det regleras genom avtal, kan skyddsåtgärder genomföras inom Göteborgs stads mark. Detta är dock, som framgår ovan, inte en förutsättning för planens genomförande.*

*Sommarhagarna inom Bastuban 1 är kopplade till att gällande detaljplan inte är fullt utnyttjad. De ligger inom bygg rätt för industri och kontor samt på mark för parkering. Avveckling är således inte en konsekvens av aktuell detaljplan.*

**8. Ellevio** (daterad 2017-12-18)

Området ligger utanför Ellevios koncessionsområde.

**Kommentar:** *Noteras*

**9. Skanova** (daterad 2017-12-04)

Skanova har tagit del av ärendet och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget. Till yttrandet har en karta med Skanovas anläggning i området markerad bifogats. Vidare framgår hur digitala kartor samt utsättning beställs.

**Kommentar:** *Noteras. Yttrandet översänds till exploitören.*

**10. Swedegas AB** (daterad 2017-11-30)

Swedegas AB har en högtryckledning för naturgas cirka 210 meter ifrån planområdet samt en mät- och reglerstation cirka 200 meter från det aktuella planområdet. Detta innebär att planerad byggnation inte påverkas av Myndigheten för samhällsskydds författningssamling (MSBBF 2009:7). Swedegas har därav inget att erinra mot detaljplanen.

**Kommentar:** *Noteras.*

**11. Räddningstjänsten** (daterad 2017-12-21)

#### *Insatstid*

Insatstiden i området är normalt under 10 minuter, vilket även innefattar höjdfordon med en vertikal räckvidd på 23 meter.

#### *Tillgänglighet*

Förutsättningar finns för att kunna efterleva räddningstjänstens Råd och anvisning 110 vari nödvändig tillgänglighet för utryckande fordon och uppställningsplatser specificeras.

Utförs innegården sluten och det förekommer lägenheter som enbart vetter mot denna måste utrymning av lägenheter lösas byggnadstekniskt med utvändig trappa eller via trapphus med förhöjt brandskydd.

#### *Brandvattenförsörjning*

Det finns två brandposter i anslutning till fastigheten. I öster på Bäckstensgatan vid övergångsställe och infart till parkering samt söder om parkeringen vi gångväg som ansluter till cykelbana utmed Otto Elanders gata.

Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt för brandbekämpning bör inte överstiga 125 meter. Med befintligt utförande överskrids detta avstånd varför räddningstjänsten anser att brandpostnätet skall kompletteras med en brandpost närmare Europabyggnaden så att täckningsgraden uppfyller VAV P83.

#### *Riskhänsyn*

Räddningstjänsten har inte kännedom om några relevanta riskkällor i det aktuella området

#### *Bedömning*

Tillgången till brandvatten bör beaktas i det fortsatta arbetet med planen. I övrigt har räddningstjänsten inget att erinra mot planen i samrådsskedet.

#### ***Kommentar:***

*Planbeskrivningen kompletteras med räddningstjänstens information och synpunkter. Dessa följs upp vid fortsatt projektering och vid hantering av bygglov. Ytrandet har överlämnats till byggherren.*

## **KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG**

### **12. Lokalförsörjningsavdelningen** (daterad 2017-12-21)

Planförslagets tillkommande bostäder medför att kapacitet av både förskole- och skolplatser behöver ses över i hela området. Behovet av förskola avses lösas inom senare utbyggnadsetapp inom fastigheten. Lokalförsörjningsavdelningen har inget att erinra gällande det aktuella planförslaget.

***Kommentar:*** *Noteras.*

### **13. Miljönämnden** (daterad 2018-01-30)

*Trafikbuller*



Beräkningsresultaten visar att de ekvivalenta ljudnivåerna vid de föreslagna bostädernas fasader blir som högst 52 dBA vid mest bullerutsatta fasadsidan (nordöstra hörnet på byggnaden).

Däremot visar beräkningarna att de maximala ljudnivåerna vid de flesta fasader (de som vetter mot vägar) överskrider riktvärdet 70 dBA. Det innebär att riktvärdet för maximala ljudnivån på primär uteplats inte uppfylls om balkonger placeras vid dessa fasader. I planhandlingarna föreslås därför att man på en sluten innergård anordnar en gemensam uteplats där riktvärdet för maximala ljudnivåer klaras. Om riktvärdena uppfylls på en gemensam uteplats kan balkonger placeras på mer bullerutsatta lägen.

#### *Hästverksamhet*

Cirka 50-150 meter nordost om planområdet ligger en ridanläggning som drivs av Långeberga Ridklubb samt ett privat stall. De föreslagna bostäderna kommer att ligga mycket nära hästverksamheterna. Totalt finns det uppskattningsvis 60 hästar på dessa båda anläggningar under större delen av året. Olägenhet som kan uppstå är framför allt allergier men även andra problem som lukt och flugor kan tänkas uppstå. IVL Svenska Miljöinstitutet har undersökt spridningen av hästallergen inom ramen för denna detaljplan.

Det finns inga gränsvärden för pälsdjursallergener liknande de som finns för exempelvis kvävedioxid, eller nivåer som är "säkra". Detta är helt individuellt, vilket gäller alla former av pälsdjursallergi. Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter som stall, hästhagar, paddock och bebyggelse. Om en person, som redan är hästallergisk, flyttar in i de nybyggda bostäderna kan inte besvär orsakade av hästarna i närheten uteslutas. Miljöförvaltningen anser därför att det inte är lämpligt att bygga bostäder så nära en redan etablerad hästanläggning.

Vid ett klagomål på hästverksamheten kan inte miljöförvaltningen i Mölnåls handlägga klagomålsärendet. Eftersom hästverksamheten ligger i Göteborg är det miljöförvaltningen i Göteborg som utreder eventuella klagomål på hästverksamheten.

#### *Dagvatten*

Enligt Mölnåls stads dagvattenstrategi (antagen av kommunfullmäktige 2016) ska dagvattnet bland annat omhändertas och renas nära källan i robusta system, säkerhets- och skötselfrågor ska beaktas i planeringsskedet samt så ska recipientens känslighet för flöde och föroreningar beaktas i val av lösning. Ytorna inom aktuellt planområde är till största delen hårdgjorda idag. Undantaget är de slänter som finns upp mot ridanläggningen. De verksamheter som planeras förväntas innebära begränsad påverkan på vatten. I detaljplanen föreslås att dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas inom den egna fastigheten så gott det går och att delar av taken kan utformas med växtlighet.

#### *Förorenad mark*

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram i samband med detaljplanläggningen (Structor, 2017-04-07). Resultatet av utredningen visar på att inga markföroreningar finns inom eller i närheten av planområdet.

#### ***Kommentar:***

*Ny utredning för hästallergener har tagits fram, se kommentar till länsstyrelsen. Beräknade halterna är lägre än vad som tidigare redovisats. Planen föreslår också ett antal åtgärder som ytterligare sänker halten av hästallergenerna där boende och besökare vistas. Föreslagna uteplatser placeras så att även bullernivåer håller sig inom föreskrivna gränsvärden. Åtgärder regleras även för minskning av andra störningar, som kan*

*uppstå mellan hästverksamheter och boende. Därmed bedöms att en hälsosam bostadsmiljö kan skapas utan att detta ger inskränkningar för rid- och stallverksamheterna.*

*Dagvatten förutsätts fördröjas och renas så långt detta är möjligt inom tillkommande fastighet. Ytterligare förbättringar kan studeras i samband med planering för övriga delar av Bastuban 1 och genomföras vid fortsatt utbyggnad i området.*

#### **14. Kultur- och fritidsnämnden** (daterad 2017-01-11)

##### *Beredning*

Redan idag finns ett behov i Eklanda av fler/större mötesplatser för barn och unga. Bokbussen och fritidsgården är mycket välbesökta. Fritidsgården är dock mycket liten. Bokbussen kräver tillräckligt stora ytor för att kunna stanna och vända. Med 250 nya lägenheter ökar behovet av mötesplatser ytterligare. Det finns ingen egentlig samlingslokal i området för de boende. Förvaltningen ser att det kan finnas plats för sådana mötesplatser i bottenvåningen på Europahuset eller en eventuell ny verksamhetsbyggnad.

Det finns sedan tidigare identifierat ett behov av spontanidrottsplats/allaktivitetsplats i området. Det finns medel i plan, men hittills har man inte kunnat hitta någon lämplig plats. Därför är det nu mycket önskvärt att identifiera en sådan lämplig yta.

##### *Kulturmiljö*

Ur kulturmiljösynpunkt finns inget att erinra.

##### *Ekonomi*

I och med att staden växer med nya boenden och fler invånare ökar också behovet av förutsättningar för ett liv mellan husen och en meningsfull fritid med ett brett kultur- och fritidsutbud som är tillgängligt för fler. De ekonomiska konsekvenserna av detta behöver kultur och fritidsnämnden bevaka i kommande verksamhetsplanering.

##### ***Kommentar:***

*Aktuell detaljplan ger möjlighet till lokaler för service för boende inom planområdet och Eklanda i övrigt. I kommande arbete för utveckling inom fastigheten kommer ytterligare lokaler samt allmänna platser såsom parker och torg att studeras.*

#### **15. Mölnåls Energi AB** (daterad 2017-12-12)

Bolaget påtalar att vi är på väg att ställa om världens energiförsörjning till förnybart. Energin kommer till stor del från solen direkt (t.ex. solpaneler) eller indirekt (t.ex. vattenkraft och biobränsle). Bolaget framför att de genom Riskullaverket bidrar med både elenergi och fjärrvärme på förnybart sätt till en koldioxidbesparing på 125 000 ton jämfört med el och värme med sämre klimategenskaper.

Europahuset har redan en anslutning till fjärrvärmenätet, ledningskarta bifogas yttrandet. Ledningars lägen och placeringar ska i förekommande fall säkerställas med u-områden, servitutsavtal eller i vissa fall med ledningsrätt.

Det fortsatta arbetet med detaljplanen får utvisa i vilken omfattning befintliga fjärrvärmeledningar kan vara kvar i sina nuvarande lägen alternativt flyttas eller ersättas. Erforderliga flyttningar, såväl permanenta som tillfälliga, alternativt andra förändringar av bolagets ledningar ska bekostas av exploitören. Innan eventuella åtgärder utförs skall skriftlig beställning ha erhållits.

***Kommentar:*** *Noteras. Yttrandet översänds till exploitören.*

## 16. Mölnåls Energi Nät AB (daterad 2017-12-20)

På fastigheten Bastuban 1 finns två större transformatorstationer. Dessa bedöms kunna försörja de nyexploateringar denna detaljplan omfattar. För dessa två transformatorstationer finns servitutsavtal. Dessa måste säkerställas vid eventuell fastighetsreglering. Befintliga och nya ledningars lägen och transformatorstationers placeringar skall säkerställas med u-områden. Vid tredimensionell fastighetsbildning bör anslutningspunkt för el utföras i markplan.

Bolaget framför samma synpunkter som Mölnåls Energi AB ovan, om hur ledningar och anläggningar hanteras och bekostas vid planläggning och genomförande.

**Kommentar:** Noteras. Yttrandet översänds till exploitören.

## ÖVRIGA

### 17. Långeberga ridklubb (2017-12-12)

Vad klubben förstår, försvinner de hagar som klubben har enligt arrendeavtal med Göteborgs kommun och som klubben har investerat i samt att man föreslår att ridklubbens parkering, som de nyligen investerat stora belopp i, istället ska användas som hagar. Med det scenariot kan de inte driva den verksamhet de har idag. Klubben undrar också över hur processen med Göteborgs kommun ser ut med förslaget att flytta hagar och ta bort parkeringen då ridklubben har arrendeavtal med Göteborgs kommun. Klubben framför också att angivet antal hästar i området som anges i planbeskrivningen inte är korrekt. Rätt antal är 60 hästar, 30 hos ridklubben och 30 i det privata stallet. Angivet antal medlemmar är inte heller korrekt. Rätt antal är ca 300, varav 95 % är barn och ungdomar.

### **Kommentar**

*De scenarios som redovisades i planbeskrivningen vid samrådet var framtagna för att jämföra dagens situation med hur allergenerna skulle kunna hanteras genom omdisposition av ytorna. Planen har dock inte utgått från detta alternativ.*

*Ny utredning för hästallergener har tagits fram, se kommentar till länsstyrelsen. Beräknade halterna är lägre än vad som tidigare redovisats. Utredningen och planhandlingarna har kompletterats med den information som rid- och stallverksamheterna framfört ovan och vid möte inför granskningen. I aktuellt planförslag föreslås också ett antal åtgärder som ytterligare sänker halten av hästallergenerna där boende och besökare vistas. Dessa åtgärder minskar också konsekvenserna av andra störningar mellan boende och hästverksamheterna. Därmed bedöms att en hälsosam bostadsmiljö säkerställas utan att detta ger inskränkningar för rid- och stallverksamheterna.*

*Under förutsättning att berörda parter är överens om det, och att det regleras genom avtal, kan skyddsåtgärder genomföras inom Göteborgs stads mark. Detta är dock, som framgår ovan, inte en förutsättning för planens genomförande.*

## Ändringar i planförslaget

- Utredning av de geotekniska förhållandena har kompletterats

- Fördjupning av utredning av hästallergener har genomförts.
- Ny bullerutredning har tagits fram utifrån ett nytt förslag till vägdragningsplan, som innebär att trafiken inte dras runt byggnaden
- Planbestämmelse om minsta omfattning för primär uteplats, skyddande vegetation samt uppförande av byggnad mot hästverksamhet har införts
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende exploateringsavtal
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende brandsäkerhet

### Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har bearbetat planförslaget enligt ovan och föreslår att planeringsutskottet beslutar att detaljplanen för bostäder inom del av Bastuban 1, Europahuset ställs ut för granskning.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman  
Planchef