

Handläggare: Björn Winstrand
Tel 031-315 14 19

Detaljplan för

Åby mässhall och hotell

Mölndals stad, Västra Götalands län

UTSTÄLLNINGSLÅTANDE

TIDIGARE BEHANDLING

Kommunstyrelsen uppdrog 2008-03-26, § 97 åt stadsbyggnadskontoret att upprätta en detaljplan för en mässhall, uppdraget kom senare att utökas med en hotellbyggnad. Ett förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 2013-06-13 t.o.m. 2013-08-16. Inkomna synpunkter under samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2014-05-13, § 42, att bearbeta planförslaget enligt samrådsredogörelsen och därefter ställa ut detsamma.

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av en mässhall och ett hotell i anslutning till Åby travbana. Även anläggningens parkering kommer att göras om, bland annat för att bättre kunna hantera stora dagvattenflöden.

HUR UTSTÄLLNINGEN GENOMFÖRTS

Eftersom planarbetet påbörjades före den 2:e maj 2011 handläggs planen enligt den äldre versionen av plan- och bygglagen – ÄPBL 1987:10. Planförslaget har varit utställt enligt 5 kap. 23-24 §§ ÄPBL under tiden 22 maj t.o.m. 19 juni 2014. Under utställningstiden har ett trettiotal yttranden inkommit till stadsbyggnadsförvaltningen. Ett yttrande från en kommunal instans har inkommit strax därefter. Yttrandena sammanfattas och kommenterats nedan. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet som bilaga 1. Samtliga yttranden finns att ta del av i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen i Mölndals stad. Synpunkter framförda under samrådstiden och kommentarer till dessa framgår av samrådsredogörelsen.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN

1. Länsstyrelsen

(daterat 2014-06-19)

Bedömning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § ÄPBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

De synpunkter som tidigare framförts har i allt väsentligt beaktats.

Länsstyrelsen påpekar dock behovet av att förtydligande och bättre överensstämmelse mellan planbeskrivningen och PM – Trafik och parkering när det gäller uppgifter om trafiken på Söderleden vid vardagsmedeldygn.

Kommentar: Texten i planbeskrivningen har justerats.

2. Trafikverket

(daterat 2014-06-19)

Trafikverket utesluter inte risk för påverkan på riksintresset Söderleden och önskar fördjupat samråd mellan Trafikverket, kommunen och Länsstyrelsen där resultaten av trafikutredningen tydliggörs och säkerställandet av nödvändiga åtgärder diskuteras. Som exempel på åtgärder nämns trimningsåtgärder vid Fässbergsmotet, utbyggnad av gång- och cykelstråk samt förbättrad kollektivtrafik. Denna dialog bör knytas ihop med pågående arbete mellan Mölndal, Göteborg och Trafikverket kring genomförandet av fördjupad översiktsplan för Fässbergsdalen. För att kunna ta ett helhetsgrepp för hela dalgången anser Trafikverket att det bästa vore om den aktuella detaljplanen kunde invänta detta pågående arbete.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen ser väldigt positivt på de diskussioner som förs med Trafikverket, Länsstyrelsen och Göteborgs stad angående genomförandet av fördjupad översiktsplan för Fässbergsdalen, och kommer att ta upp aktuella åtgärder inom ramen för det arbetet. Mässbyggnaden är dock huvudsakligen en dagaktivitet och kan inte sägas bidra med något avgörande tillskott vid den för Söderleden och Fässbergsmotet kritiska tidpunkten.

3. Statens geotekniska institut (SGI)

(daterat 2014-06-18)

SGI delar geoteknikkonsultens bedömning att det inte finns några förutsättningar för skred vid befintliga förhållanden. Med hänsyn till områdets högsensitiva lera måste arbetsutföranden och schakter utföras så att stabilitetsproblem inte uppkommer. Det går inte att i underlag/plankartan utläsa om det finns begränsningar i t.ex. källarnivå med hänsyn till vad som är möjligt från stabilitetssynpunkt så att inte negativ omgivningspåverkan uppkommer.

***Kommentar:** Synpunkten om arbetsutföranden och schakter har delgivits exploitören. Källarutbyggnad kan bli aktuellt under delar av anläggningen och kan enligt geoteknik-PM:en användas som kompensationsgrundläggning. Anläggningen kommer också sannolikt att ges en bottenvåning som delvis ligger under marknivån, även om det inte definitionsmässigt är en källare. Om källare skulle bli aktuellt krävs att man dränerar för och tar hänsyn till tillfälligt höga grundvattennivåer och överväger vattentät konstruktion. Detta kommer att säkerställas i konstruktionsarbetet samt genom kontrollplanen i byggskedet.*

4. Försvarsmakten, Högkvarteret

(daterat 2014-06-19)

Försvarsmaket har inget att erinra i planärendet.

5. Svenska stadsnät

(daterat 2014-05-22)

Svenska kraftnät har ingenting att erinra mot förslaget. Företaget har emellertid fiber och kabelrör i området och flytt eller växling behöver projekteras i god tid före byggnation. Byggherren bör kontakta Svenska stadsnät 6-12 månader före projektstart. Kabelvisning begärs via Mölndal energi.

***Kommentar:** Informationen har delgivits exploitören.*

6. Västtrafik AB

(daterad 2014-06-13)

Västtrafik har inget att erinra mot planförslaget. Man framhåller vidare att området är förhållandevis välförsörjt av kollektivtrafik, inte bara via linje 753 Idrottsvägen (som nämns i planbeskrivningen) utan även av linje 751 i Frölundagatan. Det är viktigt att gångvägar till och från kollektivtrafiken blir tydliga, trygga och tillgängliga.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

7. Räddningstjänsten Storgöteborg

(daterat 2014-06-16)

Räddningstjänsten har inget att erinra mot detaljplanen.

8. Mölndal energi nät AB

(daterad 2014-06-17)

Planförslaget berör kablar i områdets östra del, som eventuellt kan behöva flyttas. Kablarnas läge ska säkerställas med servitut eller ledningsrätt. Mölndal energi nät förutsätter att de tillkommande anläggningarna kommer att försörjas med el via travsällskapets egna transformatorer, om inte kommer förmodligen plats för ny nätstation att behövas.

***Kommentar:** De ledningar som eventuellt blir kvar inne på kvartersmark kommer att säkerställas med servitut eller ledningsrätt. Avsikten är att de nya anläggningarna ska försörjas med el via travsällskapets transformatorer.*

9. Mölndal energi AB Fjärrvärme

(daterat 2014-05-23)

Mölndal energi framför ett antal argument för system med fjärrvärme och sorptiv kyla. Vidare påpekas att kostnaden för flyttningar eller andra förändringar, gällande ledningar i konflikt med de planerade byggnaderna, debeteras den som påkallar desamma. Åtgärder i ledningsnätet kräver skriftlig beställning.

***Kommentar:** Synpunkterna har delgivits exploitören samt tekniska förvaltningen. Anslutning planeras till Mölndals stads fjärrvärmenät. Frågan kommer att följas upp i samband med exploateringsavtal och bygglov.*

10. Kultur- och fritidsnämndens arbetsutskott

(daterat 2014-06-05)

Kultur och fritidsnämndens arbetsutskott ser mycket positivt på utbyggnaden med en mässhall/multiarena för en mångfald av evenemang i området. Då inget gestaltungsprogram görs i planarbetet bör stor vikt på god gestaltning läggas i bygglovskedet.

***Kommentar:** Gestaltningen har diskuterats i planarbetet, frågan om god gestaltning styrs delvis upp i exploateringsavtalet och kommer att följas upp i samband med bygglovet.*

11. Kommunstyrelsens näringslivsutskott

(daterat 2014-06-09)

Näringslivsutskottet har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

12. Miljönämnden

(daterat 2014-06-17)

Miljönämnden ser positivt på åtgärder som minskar utsläppen till Balltorpsbäcken. Nämnden anser det angeläget att genomförandet av sådana reningsåtgärder regleras på lämpligt vis i fortsatt arbete och att samråd sker med miljöförvaltningen kring vilka åtgärder som är skäligen.

***Kommentar:** Miljönämndens synpunkter har delgivits exploitören och tekniska förvaltningen.*

Miljönämnden ser positivt på åtgärder som förbättrar vägunderhållet och sänker hastigheterna, dock önskar nämnden att andra hastighetssänkande åtgärder än fartgupp övervägs, detta för att förebygga vibrationsstörningar.

***Kommentar:** Miljönämndens synpunkter har delgivits exploitören och tekniska förvaltningen. Detaljplanen reglerar inte vilken typ av fartdämpande åtgärder som får eller ska vidtas.*

Miljönämnden anser att det är bra att planbestämmelse finns om bullerskydd vid lastkajen. Nämnden menar att det bör förtydligas att detta bullerskydd syftar till att ljudnivåerna vid bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap inte överskrider följande utomhusriktvärden för industribuller:

Ekvivalent ljudnivå			Högsta Ljudnivå
50 dBA	45 dBA	40 dBA	55dBA
Dag kl 07-18	Kväll kl 18-22, samt lör- sön- och helgdag kl 07-18	Natt kl 22-07	Momentana ljud nattetid (kl 22-07)

Miljönämnden vill även att lastning och lossning i möjligaste mån styrs till tider där bullerstörningarna får omkringboende minimeras.

***Kommentar:** Miljönämndens synpunkter har delgivits exploitören. Planbeskrivningen kompletteras med tabellen ovan.*

ÖVRIGA INTRESSETER

13. Åby Nordgårds samfällighetsförening

(inkom 2014-06-19)

Samfällighetsföreningen menar att det varit svårt att komma i kontakt med stadsbyggnadsförvaltningen och att man inte fått svar på de frågor man ställde i samrådet. Vidare anses att hotelldelen blir för hög och att vridningen av högdelen, som gjorts sedan samrådet, ytterligare försämrar solförhållandena för föreningen.

***Kommentar:** Många av frågorna föreningen tidigare ställt hänger samman med sådant som beslutas i detaljprojekteringen och är lite för tidiga att besvara än. Förutom hotellbyggnadens maximala höjd så är det inte heller frågor som regleras i detaljplanen. Ett särskilt svarsbrev med ett försök att reda ut dessa frågor har sänts till föreningen.*

Hotellbyggnaden kommer förvisso att kasta en slag-skugga som vid några tillfällen når bostäderna i öster. Skuggan kommer emellertid att passera relativt fort. Några problem lär därför inte uppstå med att nå Boverkets rekommendation om minst fem soltimmar på uteplatser mellan klockan 9 och 17. Efter att hotellets slag-skugga passerat rakt östlig riktning kommer också bostädernas egna volymer att bidra med skuggor på trädgårdssidan.

14. Ägare till fastigheten Bandomaren 1

(inkom 2014-06-19)

Fastighetsägaren vidhåller sina tidigare synpunkter att den långa väggen mot Åbyvägen inte är god arkitektur och inte kommer att åldras med skönhet. Väggar av den här typen borde gömmas genom integration med bana, paddock och entré. För att få stil på utformningen borde entréområdet orienteras mot allmänheten istället för mot en innergård på området. Vidare framförs att mässutbyggnaden är en sent påtänkt del av områdets utbyggnad och att tankar kring helheten borde ha presenterats redan när Åby stallbacke och paddock planerades. Genom att först sälja

av en stor bit mark och sedan planera mässan på det som blev över får man en dålig lösning. Fastighetsägaren ogillar också den nya anslutningen till Åbyvägen i norra delen av planområdet samt saknar redovisning av de värden anläggningen tillför staden.

***Kommentar:** Anläggningen är resultatet av ett antal kompromisser där flera olika problem måste lösas – transporter, entréfunktioner, parkering och inre logistik med samordning mellan anläggningsdelarna m.m. Kanske hade mässhall och hotell kunnat utformas annorlunda om de varit påtänkta i ett tidigare skede, men de bedöms tillföra staden värden även i det nu förslagna läget. Det får anses berikande för staden att den traditionella travbanan utökas med en flora av aktiviteter. Utvecklingen av en mäss- och hotellanläggning här är ett sätt att tillgodose behovet av en arena för ”mellanstora” evenemang vad gäller utställningar, sport och konferenser. Utökad hotellkapacitet i centrala Mölndal är också ett välkommet inslag. Den nya infarten blir nödvändig i och med att skyddsplank uppförs mot kommande bostäder i norr, enligt detaljplanen för Åby stallbacke, vilket skär av tidigare tillfart norrifrån, till travsällskapets ytor.*

15. Ägare till fastigheten Selpinnen 8

(inkom 2014-06-18)

Fastighetsägarna menar att hänsyn inte tagits till deras synpunkter om hotellbyggnadens höjd – tvärtom har förslaget blivit sämre, med ökad utbredning av skugga.

***Kommentar:** Hotellbyggnadens slag-skugga förändras något i och med de justeringar som gjorts efter samrådet, dock passerar skuggan fortfarande byggnaderna i öster relativt fort. (Se även kommentar till yttrande 14 – Åby Nordgårds samfällighetsförening).*

16. Ägare till fastigheten Travtränaren 4

(inkom 2014-06-19)

Fastighetsägaren uttrycker oro för skador på de egna fastigheterna i samband med byggnationen samt till följd av den kommande verksamhetens transporter. Därför förutsätts att utredningar görs kring riskerna för skador på området öster om Åbyvägen samt att fastigheterna där besiktigas innan testpålning eller byggnadsarbeten påbörjas. Vidare önskas att Mölndals stad lämnar garantier mot fastighetsskador.

***Kommentar:** Det är byggherren som bestämmer hur byggnadsarbetena bedrivs och som därmed också har ansvar för att skador inte uppkommer på kringliggande bebyggelse. Eftersom Mölndals stad inte är byggherre i det här fallet kan staden inte heller lämna några garantier. De dåliga markförhållandena i Åbyområdet ställer stora krav på den som utför grundläggningsarbetena och en kontrollplan kommer att avkrävas byggherren innan bygget startar. Då avgörs i vilken utsträckning vibrationsmätning ska utföras.*

17. Ägare till fastigheten Åbylund 1

(daterat 2014-05-28 och 2013-06-11)

Fastighetsägarna har inkommit med en skrivelse identisk med yttrandet från ägarna till Åbylund 3,5,6,7, och 15. Därutöver har ett ytterligare yttrande insänts med frågor kring processen, vilka har besvarats i en separat skrivelse. Yttrandet innehåller även synpunkten att staden inte redovisat en tydlig plan för hur byggnadsarbetena ska bedrivas med avseende på riskerna för skador på kringliggande fastigheter samt med ett krav på att skador som uppkommer i samband med byggnadsarbetena ska ersättas till 100 %.

***Kommentar:** Angående synpunkterna i yttrandet identiskt med det från ägarna till Åbylund 3,5,6,7 och 15 – se kommentar till dessa under punkterna 20-24.*

När det gäller byggnadsarbetenas bedrivande och ersättning för eventuella skador är detta en fråga för byggherren. Se även punkt 17, (Travtränaren 4)

18. Ägare till fastigheten Åbylund 2

(daterat 2014-06-18)

Fastighetsägarna ser positivt på att flera klargöranden gjorts men menar att förslaget alltför utgör ett svårt slag mot deras boende avseende aspekterna hälsa, ekonomi, trivsel och landskapsbild. Planen anses därmed strida mot ÄPBL och Miljöbalken.

Buller och vibrationer har dokumenterat negativa hälsoeffekter, vilket aktualiseras vid lastzonerna med tillhörande vändplatser trots den bestämmelse som införts om bullerdämpande avskärmning vid inlastningen. Att placera både inlastningszoner och vändplatser under mässhallen skulle minimera problemen med vibrationer och buller och ge bra ytor till förvaring på för allmänheten avspärrade ytor. Inlastningen skulle därmed dra nytta av de buller- och vibrationsdämpande markarbeten som ändå utförs för mässlokal och hotell.

***Kommentar:** Som ett förtydligande av bestämmelsen om avskärmning vid inlastning införs i planbeskrivningen en tabell med gränsvärden som avskärmningen syftar till att uppfylla. Att placera hela inlastningen och vändytter under mässhallen skulle bli väldigt dyrt och dessutom skapa komplicerad inlastning via hiss. Det skulle också kräva långa rampkonstruktioner i ytorna utanför för att kunna nå källarnivån.*

Det stora antalet besökare kommer att innebära olägenheter. Förutom trafikbuller handlar det om kissande, nedskräpning, exponering av alkohol och berusade personer, sorl, skrik och skrån samt parkering av fordon vid den egna fastigheten – detta bör resultera i ytterligare avskärningsåtgärder.

***Kommentar:** Den verksamhet som planeras, med huvudsaklig inriktning mot fackmässor, förväntas inte öka andelen störningar av det nämnda slaget i någon påtaglig grad.*

Fastighetsägarna delar inte stadsbyggnadsförvaltningens uppfattning att hotellets stora/höga volym berättigas av närheten till travanläggningens byggnader, utan vidhåller uppfattningen att placeringen och höjd är olämpliga med hänsyn till omgivningen. De föreslår därför att mässhallen integreras i möjligaste mån med den befintliga anläggningen. Öppna, gemensamma ytor med flexibla avstängningar ger

möjlighet att anpassa ytor för båda och ge maximal stämning och nyttjandegrad. Hotelldelen bör vara lägre och placeras så långt in mot travovalen som möjligt.

***Kommentar:** Tanken är just den att mässan och hästsportanläggningen ska samordnas och berika varandra, detta var skälet till att hotelldelen flyttades efter samrådet så att en gemensam entré kunde anordnas. Den föreslagna utbyggnaden innebär en integrering mellan mässhallen och den befintliga hästsportanläggningen. Avsikten är att riva hela den gamla läktarbyggnaden, mot Åbyvägen, för att ge plats för mässhallen; nya läktare tänks inrättas ovanpå delar av hallen. Placering av hotellet längre in i komplexet innebär dock att det inte kan nås utan en lång passage genom mässan.*

Fastighetsägarna saknar uppgifter om vad kontrollplanen innehåller och hur skälig ersättning vid skada säkerställs i byggprocessen. Eftersom tidigare byggnation i området gett upphov till skador, vilka man menar inte ersatts fullt ut, önskar fastighetsägarna att markarbeten ska förläggas så långt som möjligt från den egna fastigheten.

***Kommentar:** Kontrollplanen är ett dokument som ska säkerställa att byggnaden/åtgärderna uppfyller samhällets krav. Där anges vilka kontroller som ska göras och av vem. Det är på så vis ett sätt för byggnadsnämnden/stadsbyggnadsförvaltningen att få insyn i hur arbetet bedrivs. Det är alltså inte ett instrument för att reglera ersättning för eventuellt uppkomna skador, sådant hanteras av annat regelverk. Kontrollplanen ska vara anpassad till omständigheterna i det enskilda fallet och ha den utformning och detaljeringsgrad som behövs och tas därför fram först i samband med byggnationen, inte under detaljplaneskedet.*

19. Ägare till fastigheterna Åbylund 3

20. Ägare till fastigheterna Åbylund 5

21. Ägare till fastigheterna Åbylund 6

22. Ägare till fastigheterna Åbylund 7

23. Ägare till fastigheterna Åbylund 15

(daterade 2014-06-11 – 16)

Ägarna till de fem fastigheterna har inkommit med identiska yttranden. Där anförs ett antal skäl till varför man menar att planförslaget bör ogillas:

Skälig hänsyn har inte tagits till fastighetsägarnas intresse enligt 5 kap. 2 § ÄPBL, detta eftersom planen ger ökade bullernivåer, värdeminskning på fastigheterna samt skador på egendom. Vidare utgör den ökade trafiken en ökad fara för barn i området.

***Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret bedömer att skälig hänsyn har tagits. När det gäller fastigheternas värde beror detta av en komplex kedja faktorer och kan vara svårt att uttala sig om med säkerhet, men det normala i*

förtätningsslagen är inte att fastigheterna sjunker i värde (relativt marknaden).

En stor del av Mölndal är byggt på mark med tämligen dåliga geotekniska förutsättningar. Att med hänvisning till detta förhindra all framtida byggnation i närheten av befintlig bebyggelse är inte rimligt. Det är dock aldrig tillåtet att skada andras egendom vid byggnation. De dåliga markförhållandena i Åbyområdet ställer stora krav på den som utför grundläggningsarbetena och en kontrollplan kommer att avkrävas byggherren innan bygget startar.

Trafikökningen är enbart kopplad till Åby mässhall/hotell och är under normaldagen relativt liten. Idrottsvägen får en ökning på ca 200-300 fordon per medelvardagsdygn (f/mvd) och Åbyvägen med ca 200-400 f/mvd i respektive riktning från utfarterna. Vid vissa, mer publika mässor förväntas trafiken att öka mer. För Idrottsvägen och Åbyvägen innebär det mellan 500 och 1700 f/mvd beroende på var man befinner sig. Med hänsyn gatornas läge och satt i relation till den totala trafikmängden på 4 500 - 7 500 har detta bedömts som rimligt. (Inte minst som gång- och cykelstråken planeras att stärkas i samband med ombyggnaden.)

För kommentar kring bullernivåer – se nedan.

Vibrationsutredningen är otillräcklig. Mätning bör ske på fler fastigheter och hänsyn bör tas till att medelhastigheten är högre än 40 km/h varför en högre medelhastighet bör användas vid beräkning.

Kommentar: *Vibrationsutredningens slutsats är att gränsvärdena för komfortvibrationer med största sannolikhet inte överskrids om vägunderhållet förbättras. Utredningen bygger på mätningar, det vill säga med verklig hastighet på kringliggande gator, inte antagen hastighet på 40 km/h.*

Det ökade bullret, till följd av byggnation samt mäss- och hotellverksamhet, med upp till 8 dB är inte skäligt. Bullernivåer överskrids redan idag i flertalet fastigheter, de bör därför ljudisolerats på kommunens bekostnad.

Kommentar: *Trafikökning på grund av mässhallen beräknas inte påverka huruvida bostäder innehåller gällande riktvärden eller inte. De riktvärden som överskrids gör det oberoende av mässhallens förekomst. Nämnade ökning på 8 dB gäller endast de maximala bullernivåerna, i bostadsområdets nordvästra del. Nivåerna där överskrider dock inte gällande riktvärden. Påståendet att bullergränsvärdena skulle överskridas i flertalet fastigheter är inte korrekt. Vissa bostäder, utmed Åbyvägen, utsätts redan idag för högre bullernivåer än rekommenderade gränsvärden. För dem medför inte den planerade utbyggnaden någon påtaglig skillnad, dock ingår de (oavsett utbyggnad) i kommunens Åtgärdsplan avseende biltrafikens miljöstörningar. (etapp 2 december 2000); det innebär att fastighetsägarna, redan idag, kan ansöka om att få bidrag för åtgärder på fönster och ventilationsdon av Mölndals stad. Enligt stadens miljömål ska de bostäder som omfattas av stadens bulleråtgärdsprogram ha åtgärdats till år 2022. Vibrationer till följd av byggnationen är avhängigt val av grundläggningsmetod med mera och får studeras inför byggskedet.*

Trafiksituationen behöver utredas vidare. De köer som förekommer på Åbyvägen endast ett fåtal gånger per år kommer nu att bli mer frekventa med ökade

luftföroreningar och vibrationer till följd; detta behöver studeras och redovisas utförligare.

Kommentar: Den aktuella stadsdelen har idag god luftkvalitet och de köer som kan uppkomma vid större evenemang har bedömts ge en försumbar inverkan på luftkvaliteten. När det gäller vibrationer från transporterna är dessa problem störst där hastigheten är hög, det vill säga längs Åbyvägen, vid köbildning sjunker hastigheten. Vibrationsutredningens slutsats är att även där kommer gränsvärdena för komfortvibrationer med största sannolikhet inte överskrids om vägunderhållet förbättras.

Förändringen av landskapsbilden, med så stora hus, står inte i proportion till det allmänna intresset och strider därmed mot ÄPBL och Miljöbalkens regler.

Kommentar: Den höga hotellbyggnaden placeras i norrläge och i direkt anslutning till travanläggningen, förändringen i stadsbilden har bedömts rimlig i utvecklingen av centrala Mölndal.

24. Ägare till fastigheten Åbylund 16

(daterat 2014-06-19)

Fastighetsägarna har inkommit med ett yttrande som kan sägas vara en utökad variant av yttrandet från ägarna till Åbylund 3,5,6,7 och 15. Nedan kommenteras de synpunkter som tillförts; för kommentar till de gemensamma delarna se punkterna 20-24 ovan.

Fastighetsägarna menar att parkeringsutformningen strider mot Mölndals stads arbete för en hälsosam frisk miljö, minskade olycksrisker samt att boende och besökare ska känna sig trygga. Buskörning på parkeringen kommer att leda till livsfara, utsläpp av partiklar och psykisk ohälsa. Detaljplanen bör därför reglera p-yornas utformning för att minimera buskörningen och inte överlämna åt travsällskapet godtycke att åtgärda problemen.

Kommentar: Parkeringens detaljutformning bör kunna utvecklas efter hand och regleras därför inte i detaljplanen, dock delar staden och exploatören målsättningen att utformningen ska motverka buskörning och olovlig camping. Ingenting i detaljplanens bestämmelser hindrar att parkeringen ges en inhägnad motsvarande dagens.

Konsekvensanalys saknas för buller, vibrationer och trafikstörningar som uppkommer till följd av det planerade gatuköket.

Kommentar: Gatuköket föreslås i ett läge där det lätt kan nås från ett flertal av aktiviteterna i Åby idrottscentrum och tätt inpå en av parkeringens infarter. Avståndet till närmaste bostadshus är över hundra meter (till Åbylund 16 över 150 meter) och däremellan finns en skyddsvall, det är ett förhållande som får betraktas som rimligt centralt i en stad. Att flytta gatuköket från dagens placering till Idrottsvägen borde också minska antalet gästande lastbilsförare som idag kör på Åbyvägen för att nå gatuköket.

Effekter av vibrationer från byggnation och transporter i området norr om Tribungatan är inte belysta.

Kommentar: Vibrationer till följd av byggnationen är avhängigt val av grundläggningsmetod med mera och får studeras inför byggskedet. När det gäller vibrationer från transporterna är dessa problem störst där hastigheten

är hög, det vill säga längs Åbyvägen. Vibrationsutredningens slutsats är att även där kommer gränsvärdena för komfortvibrationer med största sannolikhet inte överskrids om vägunderhållet förbättras.

Utredning saknas för hur buller och vibrationer påverkar barnen på Gärdesängens förskola. Det saknas också en plan för eventuell evakuering av förskolebarnen till följd av nämnda störningar.

Kommentar: *Gärdesängens förskola ligger på ett avstånd till (öster om) Åbyvägen motsvarande ungefär tredje husraden (till väster om Åbyvägen) på kartorna i bullerutredningen. Gränsvärden bör därmed inte överskridas vid förskolan. Någon evakueringsplan har inte tagits fram eftersom de i yttrandet framförda problemen inte förväntas uppstå.*

Mölndals stad behöver visa en plan för att minska även utomhusbullret i området.

Kommentar: *Trafikökning på grund av mässhallen beräknas inte påverka huruvida bostäder innehåller gällande riktvärden för buller eller inte.*

Skyddsvallarna vid Tribungatan och Tandemgatan är otillräckliga. Längs Tribungatan ligger skyddet i norrläge varför man inte behöver oroa sig för skuggeffekter. Även längs Tandemgatan skulle heller inte en höjning av vallen innebära någon negativ skuggeffekt, detsamma gäller för sträckorna utmed Åbyvägen och Idrottsvägen, varför skydd bör höjas/byggas ut även där.

Kommentar: *Störst ökning sker för maximala bullernivåer i bostadsområdets nordvästra del. Bullerutredningens slutsats är dock att nivåerna inte överskrider gällande riktvärden, varför utökning av skyddet mot Tribungatan inte bedömts motiverat. (Dock har planbestämmelse om bulleravskärmning vid lastkajen tillkommit.) Inte heller längs övriga sidor av bostadsområdet beräknas trafikökning på grund av mässhallen påverka huruvida bostäder innehåller gällande riktvärden eller inte. De riktvärden som överskrids gör det oberoende av mässhallens förekomst. Ett eventuellt nytt/utökat skydd måste där motiveras (och bekostas) utifrån andra grunder än detaljplanen för mässhallen.*

Kopplingen mellan västra och östra delarna av parkeringen bör stängas för att motverka onödiga buller och vibrationsproblem.

Kommentar: *För att bibehålla flexibilitet vid olika arrangemang och vid eventuella ändringar av parkeringsanläggningen (exempelvis utbyggnader av parkeringshus) samt skapa praktisk trafikhantering föreslås parkeringens olika delar sitta ihop även fortsättningsvis. En uppdelning i två parkeringar skulle också kunna skapa onödiga trafikrörelser genom att förare som kör till "fel" parkering måste köra runt hela anläggningen för att ta sig till avsedd sida.*

Fastighetsägarna menar vidare att förslaget innebär olägenheter med insyn till en grad som inte är acceptabel här.

Kommentar: *Vissa trädgårdar kommer att få en ökad insyn från de övre delarna av hotellet. Hotellet är dock placerat lika långt, från de närmaste bostäderna, som det är högt och förändringen har bedömts som rimlig i utvecklingen av den här delen av Mölndal.*

25. Ägare till fastigheten Åbylund 17

(daterat 2014-06-12 kompletterat 2014-06-12)

Fastighetsägarna har inkommit med två skrivelser. Den första är identisk med yttrandena från Åbylund 3, 5, 6, 7 och 15 – för kommentarer till denna se punkterna 20-24 ovan. Därutöver har fastighetsägarna inkommit med ytterligare en skrivelse där man understryker vissa problemställningar.

Fastighetsägarna säger sig ha problem med travanläggningen redan idag i form av oljud, från ventilation, slamsugning och högtalarljud. De motsätter sig utbyggnad av mässhall och hotell då det ger insyn, ökat trafikbuller samt påverkan på fastighetspriset. Vidare framförs att gatuköket kommer att medföra ökad trafik, högt ljud och nedskräpning. Oro framförs också för skador på den egna fastigheten i samband med byggnadsarbeten och att dessa skador inte ersätts.

***Kommentar:** Mässans aktiviteter planeras huvudsakligen föregå inomhus och ljudnivån utomhus till följd av evenemangen förväntas inte bli högre än vad man kan förvänta sig på en plats i Mölndals stadskärna. Trafikökning på grund av mässhallen beräknas inte påverka huruvida bostäder innehåller gällande riktvärden för buller eller inte. En stor del av Mölndal är byggt på mark med tämligen dåliga geotekniska förutsättningar. Att med hänvisning till detta förhindra all framtida byggnation i närheten av befintlig bebyggelse är inte rimligt. Det är dock aldrig tillåtet att skada andras egendom vid byggnation. Ersättning för eventuella skador är därför en fråga för byggherren. Att uttala sig om fastigheternas framtida värde är alltid vanskligt men det normala i förtätningslägen är inte att fastigheterna sjunker i värde (relativt marknaden). Gatuköket föreslås i ett läge där den lätt kan nås från ett flertal av aktiviteterna i Åby idrottscentrum och tätt inpå en av parkeringens infarter. Avståndet till Åbylund 17 är över 150 meter och däremellan finns en skyddsvall, det är ett förhållande som får betraktas som högst rimligt centralt i en stad.*

26. Ägare till fastigheten Åbyäng 17

(inkom 2014-06-19)

Fastighetsägarna motsätter sig ett bygge av den här storleken så nära den egna fastigheten. Markarbetena samt den tunga trafiken kommer att skada deras fastighet. Hotellbyggnaden är för hög och passar därför inte in i övrig bebyggelse, den möjliggör också insyn i trädgårdarna. Vidare motsätter sig fastighetsägaren placeringen av gatuköket då denna leder till olägenheter i form av oväsen på nätterna och nedskräpning samt att många kunder är förare av tunga fordon, med ökade husskador till följd. Vidare framförs en önskan om att dagens inhägnad på parkeringen permanentas för att stävja problemen med buskörning och olovlig camping.

***Kommentar:** Det höga hotellet placeras i direkt anslutning till travanläggningens övriga byggnader. Vissa trädgårdar kommer att få en ökad insyn från de övre delarna av hotellet. Hotellet är dock placerat lika långt, från de närmaste bostäderna, som det är högt och förändringen har bedömts som rimlig i utvecklingen av den här delen av Mölndal. Området har dåliga markförhållanden och en kontrollplan kommer att avkrävas byggherren. (Se även kommentar till yttrande 18 – Åbylund 17 ovan). Gatuköket ges ett läge*

där den lätt kan nås från ett flertal av aktiviteterna i Åby idrottscentrum och tätt inpå en av parkeringens infarter. Avståndet till närmaste bostadshus är över hundra meter och däremellan finns en skyddsvall, det är ett förhållande som får betraktas som högst rimligt centralt i en stad. Att flytta gatuköket från dagens placering till Idrottsvägen borde kunna minska antalet gästande lastbilsförare som idag kör på Åbyvägen. Parkeringens detaljutformning bör kunna utvecklas efter hand och regleras därför inte i detaljplanen, dock delar staden och exploatören målsättningen att utformningen ska motverka buskörning och olovlig camping. Ingenting i detaljplanens bestämmelser hindrar att parkeringen ges en inhägnad motsvarande dagens.

Om byggplanerna ändå kommer igång vill fastighetsägarna se en handlingsplan för hur Mölndals stad tacklar problemen vid byggnation. Fastighetsägarna ställer frågorna:

- Hur vibrationsproblem vid bygget löses?
- Kommer noggrannare analyser och mätningar att utföras?
- Kommer berörda fastighets ägare att ersättas vid skador?
- Hur hanteras den ökade trafiksituationen?

Kommentar: *Det är byggherren som bestämmer hur byggnadsarbetena bedrivs och som därmed också har ansvar för att skador inte uppkommer på kringliggande bebyggelse. Eftersom Mölndals stad inte är byggherre i det här fallet är det inte staden som tacklar de byggtekniska problemen. Vibrationer till följd av byggnationen är avhängigt val av grundläggningsmetod med mera och får studeras inför byggskedet. En kontrollplan kommer dock att avkrävas byggherren innan bygget startar (se även kommentar under punkt 19). När själva byggnadsarbetena planeras avgörs i vilken utsträckning vibrationsmätning ska utföras. Det är aldrig tillåtet att skada andras egendom vid byggnation. Ersättning för eventuella skador är därför en fråga för byggherren. När det gäller trafiken är trafikökningen kopplad till Åby mässhall/hotell är under normaldagen relativt liten. Idrottsvägen får en ökning på ca 200-300 fordon per medelvardagsdygn (f/mvd) och Åbyvägen med ca 200-400 f/mvd i respektive riktning från utfarterna. Vid vissa, mer publika mässor förväntas trafiken att öka mer. För Idrottsvägen och Åbyvägen innebär det mellan 500 och 1700 f/mvd beroende på var man befinner sig. Med hänsyn gatornas läge och satt i relation till den totala trafikmängden på 4 500 - 7 500 har detta bedömts som rimligt.*

27. Ägare till fastigheten Åbyäng 18

(inkom 2014-06-19)

Fastighetsägarna motsätter sig ett genomförande av planen som man menar innebär en nedgradering av området som sänker värdet på kringliggande fastigheter. Hotellbyggnaden är för hög och passar därför inte in i övrig bebyggelse i området, som inte bör anses vara en central del av Mölndal. Eftersom skador uppstått på bostäderna vid tidigare byggprojekt, på längre avstånd, så lär de uppstå även nu, varför planen bör skrotas.

Kommentar: *Förändringen i stadsbilden har bedömts rimlig i utvecklingen av den här delen av Mölndal. Området har dåliga markförhållanden och en*

kontrollplan kommer att avkrävas byggherren (se även kommentar under punkt 19 ovan).

STÄLLNINGSTAGANDEN

Ändringar efter samrådet

Följande justeringar av planförslaget gjordes inför utställningen:

- Tillåten höjd för hotellbyggnaden ökades med fyra meter och byggnadens läge och utbredning justerades något.
- En planbestämmelse om avskärmning mot buller till följd av lasthanteringen infördes i södra delen av mässhallen.
- Tillåten yta för kontor justerades, för att inrymma även kontoret som hör till den befintliga travanläggningen.
- Planbeskrivning, plankarta och bullerutredning förtydligades.
- Solstudien utökades.
-

Ändringar efter utställningen

Plankartan har reviderats avseende en uppdatering utav grundkartan, i övrigt har inga andra ändringar gjorts. Planbeskrivningen har förtydligats med riktvärden för buller vid lastkajen samt förtydligat trafiksituationen.

Synpunkter som inte tillgodoses

- Anläggningen ska inte tillåtas över huvud taget. (Flera fastighetsägare i närområdet)
- Anläggningen ska omplaneras fullständigt och hotellet omlokaliseras till en helt annan del av området. (Flera fastighetsägare i området)
- Hotellet ska byggas avsevärt lägre. (Flera fastighetsägare i området)
- Cirkulationsplats ska byggas i korsningen Åbyvägen/Måldomargatan/Tribungatan (Ägare till Ledvolten 1)
- Ytterligare mätningar och konsekvensanalyser ska tas fram för miljön i området. (Ägare till Åbylund 16)
- Evakueringsplan för Gärdesängens förskola ska utarbetas. (Ägare till Åbylund 16)
- Gatuköket ska helt utgå ur planen eller flyttas längre västerut. (Flera fastighetsägare i området)

Förslag till vidare handläggning

Planeringsutskottet föreslår besluta att detaljplaneförslaget upprättat 2014-05-13, reviderad 2015-06-16, överlämnas till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap 29 § (den äldre) plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10).

Kenneth Fondén
Planchef

Björn Winstrand
Planarkitekt



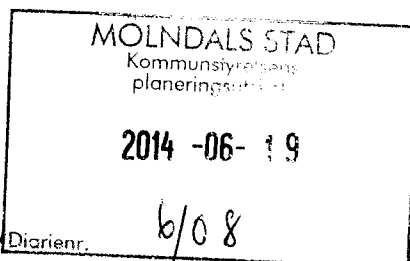
LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Ingemar Braathen

Arkitekt

010-22 44 366

ingemar.braathen@lansstyrelsen.se



Yttrande
2014-06-19

Diarienummer
402-19249-2014
Dossienummer
F 904

Sida
1(1)

Stadsbyggnadsförvaltningen
Mölnåls stad
planeringsutskottet@molndal.se

Yttrande över detaljplan för Åby mässhall och hotell i Mölnåls kommun, Västra Götalands län

Utställningshandlingar daterade 2014-05-13 för yttrande enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10)

Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Synpunkter på det utställda förslaget

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats. Det kan dock därutöver påpekas att även om det i PM – Trafik och parkering – Åby Mässhall och hotell inte specifikt anger tillkommande belastning på Söderleden om planförslaget genomförs anger beskrivningen att Söderleden enbart belastas med ytterligare 150 fordon per medelvardagsdygn. Länsstyrelsen tolkar inte PM – Trafik och parkering på samma sätt och vill påpeka behovet av förtydligande och bättre överensstämmelse mellan PM och beskrivning.

Beredning

Ärendet har handlagts av Ingemar Braathen och granskats av Roger Lind

Ingemar Braathen

Roger Lind

Kopia till:

Trafikverket – goteborg@trafikverket.se

Marie Rohdén

Från: Braathen Ingemar <ingemar.braathen@lansstyrelsen.se>
Skickat: den 19 juni 2014 13:26
Till: Planeringsutskottet SBF
Kopia: Trafikverket Göteborg
Ämne: PU6/2008 Dp Åby mässhall och hotell
Bifogade filer: 402-19249-2014 Åby mässhall och hotell, utställningsyttr.pdf

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bifogat översändes Länsstyrelsens yttrande över utställningshandlingen av detaljplan för Åby mässhall och hotell.

Ingemar Braathen

Arkitekt

010-22 44 366

ingemar.braathen@lansstyrelsen.se

Länsstyrelsen Västra Götaland

Samhällsbyggnadsenheten

403 40 Göteborg