

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av fastigheterna

Hälsan 1, 2 och 3 samt Åby 1:84

Åby, Mölnådal, Västra Götalands län

Tidigare behandling

Kommunstyrelsens planeringsutskott gav 2018-05-22, § 54, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för ny simhall på Hälsan 2 och 3. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2019-08-20, § 73, att samråd skulle genomföras kring framtaget förslag till detaljplan.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av en simhall, komplettering av friidrottsläktaren med ett tak samt komplettering av tak och väggar runt bandybanan.

Granskning

Planförslaget har varit utställt för granskning enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 2020-01-09 – 2020-01-30. Under granskningen har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, Mölnåls stadsbibliotek och på stadens hemsida.

Under och i anslutning till granskningen inkom 12 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

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen.

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

1. Länsstyrelsen (daterad 2020-01-29)

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

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs

Länsstyrelsen befarar att:

- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Länsstyrelsen anser att behöver två frågor förtydligas innan antagande för att inte riskera prövas av Länsstyrelsen. Kommunen behöver hänvisa till korrekt särskilt skäl för att kunna upphäva strandskyddet i grönområdet väster om simhallen.

Länsstyrelsen anser även att de åtgärder som föreslås i skyfallsutredningen tydligare bör redogöras för i planbeskrivningen för att säkerställa genomförande. Länsstyrelsen bedömer att den skyfalls- och översvämningssmodellering som tagits fram är tillfredsställande. Kommunen har lyft upp viktiga delar av skyfalls- och översvämningssutredningen till planbeskrivningen. Det bör dock tydligare framgå av planbeskrivningen vilka åtgärder som kommer att genomföras för att säkerställa området vid ett 100-års regn.

Kommentar: *Skälet för upphävande av strandskyddet kommer att ändras i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.*

Planbeskrivningen kommer att förtydligas med vilka åtgärder i VA, dagvatten- och skyfallsutredningen som bidrar till att hantera de konsekvenser som planförslaget medför.

2. Trafikverket (daterad 2020-01-14)

Trafikverket har i ett tidigare samrådsskede yttrat sig: 2019-09-24 (TRV 2019/95811) och hade då synpunkter gällande att trafikalstringen inte redovisades. Trafikverket har inget att erinra i granskningsskedet

Kommentar: *Noteras.*

3. SGI (daterad 2020-01-29)

SGI har inga invändningar mot bedömningen att utförda beräkningar visar att det inte föreligger några stabilitetsproblem i Balltorpsbäcken. SIG har inga övriga frågor eller synpunkter på planförslaget.

Kommentar: *Noteras.*

4. Lantmäterimyndigheten (daterad 2020-01-10)

- All kvartersmark inom detaljplanen saknar kontakt med allmän plats - gata. Del av idrottsvägen bör därför inkluderas i detaljplanen.
- Egenskapsbestämmelsen p1: En av byggnaderna inom Åby 1 :84 är redan nu belägen närmare fastighetsgräns än 8 meter.

Kommentar: *Efter dialog med tekniska förvaltningen regleras infarterna till området som kvartersmark. Infarterna bedöms kunna lösas med de bestämmelser som förekommer i angränsande detaljplaner.*

En fastighetsreglering har genomförts efter granskning.

5. Räddningstjänsten (daterad 2020-01-22)

Räddningstjänsten har inget ytterligare att tillägga i ärendet.

Kommentar: *Noteras.*

6. Vattenfall AB (daterad 2020-01-23)

Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

Kommentar: *Noteras.*

KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

7. Mölndal Energi AB & Mölndal Energi Nät AB (daterad 2020-01-30)

Vi har inga synpunkter på upprättat planförslag annat än vad som tidigare påpekats under samrådet.

Kommentar: *Noteras.*

8. Tekniska förvaltningen (daterad 2020-03-10)

Tekniska förvaltningen har studerat planförslaget med avseende på trafik, vatten och avlopp, park och natur, drift och underhåll av utemiljön samt renhållning. Tekniska förvaltningen ser liksom i samrådet att planen är fullt genomförbar, men vill förtydliga att tekniska förvaltningen i detta yttrande inte yttrar sig om några åtgärder på allmän plats utanför planområdet.

De synpunkter som framförts vid samrådet bedöms ha beaktats. I den dagvattenutredning som är framtagen saknas dock beskrivning av hur dagvattnet ska ledas vidare från föreslagen dagvattenanläggning till recipienten Stora ån/Kålleredsbäcken. Om ett nytt utlopp ska anläggas i ån krävs anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen.

Inga budgetmedel finns upptagna för ombyggnation av allmän plats i anslutning till planområdet. Om sådan krävs bekostas detta av exploitören och fastighetsägaren dvs. fastighetsavdelningen, Mölndals stad.

Kommentar: *Eventuella byggnationer på allmän plats utanför planområdet samt finansiering av detta hanteras som ett separat ärende då det inte påverkar planförslagets genomförbarhet.*

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med en text om fördröjningsmagasinets anslutning till Stora ån/Balltorpsbäcken.

9. Näringslivsenheten (daterad 2020-01-15)

Vi önskar se att det i planen tas hänsyn till att det i nära anslutning bör finnas någon form av verksamhet som serverar mat och dryck.

Vi önskar även framföra att vi som, tidigare uttryckt, vill se att hallen byggs med hjälp av medfinansiering från privat aktör. Gärna en hotellaktör. Detta för även stödjande ytterligare boende till Åby-mässan samt för kommande verksamheter i området.

Kommentar: *I bestämmelsen R(idrottsplats/badhus) i plankartan finns det möjligheter att servera mat och dryck genom caféverksamhet.*

Finansiering av kommande byggnationer är inte en fråga som omfattas av detaljplanearbetet. Dialog om detta får föras med fastighetsavdelningen som ansvarar för byggnationen.

10. Fastighetsavdelningen (daterad 2020-01-28)

Fastighetsavdelningen har tagit del av materialet och har inget att erinra.

Kommentar: *Noteras.*

11. Miljönämnden (daterad 2020-01-28)

Miljöförvaltningen bedömer att den föreslagna detaljplanen tagit hänsyn till de miljöaspekter som planen berörs av på ett godtagbart sätt och har därför inga synpunkter på detaljplaneförslaget som det är utformat.

Kommentar: *Noteras.*

PRIVATPERSONER

12. Privatperson 1 (daterad: 2020-09-05)

Jag anser att planen bör säkerställa god utformning av byggnaden som skapar kvalitet åt området. Förhållandet mellan hus och allmän plats är oerhört viktigt för upplevelsen av trygghet och en attraktiv miljö. Bilderna i planbeskrivningen är inte på något sätt bindande. Fler byggnader lik mässhallen vore förödande för området.

Kommentar: *En bestämmelse om att en entré måste placeras mot Idrottsvägen kommer att läggas till. Detta för att reglera en god kontakt mellan simhallen och Idrottsvägen.*

Ändringar i planförslaget

Utöver redaktionella ändringar har följande ändringar gjorts.

- Ändra skälet för upphävande av strandskyddet för delar av planområdet
- Komplettera planbeskrivningen med vilka åtgärder i VA-, dagvatten och skyfallsutredningen som bidrar till att hantera de konsekvenser planförslaget medför
- Komplettera planbeskrivningen med en text om anslutning av fördröjningsmagasinet till Stora ån/Balltorpsbäcken
- Komplettera plankartan med bestämmelse om att entré måste placeras mot Idrottsvägen
- Komplettera plankartan med bestämmelse att utskjutande entré och skärmtak för cykelparkering får placeras max 4 m från fastighetsgräns



Datum 2020-02-04 Dnr. PU 37/18

5(5)

- Utöka området med prickmark för att uppnå en flexibel lokalisering av fördröjningsmagasinet

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggandsförvaltningen har bearbetat planförslaget enligt ovan och föreslår att detaljplanen för del av Hälsan 1, 2 och 3 samt Åby 1:84 antas.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
planchef

Sofia Refsnes
planarkitekt