

Stadsbyggnadsförvaltningen

Granskningsutlåtande

Detaljplan för bostäder inom del av fastigheten

Bastuban 1, Europahuset, Mölnåls stad

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 och 2018-11-13 att granskning 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.

Hur granskningen har genomförts

Planförslaget har varit utställt för granskning enligt 5 kap. 21 § PBL (2010:900) under tiden 2018-11-29 – 2018-12-20. Under granskningen har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, samt på stadens hemsida. Under granskningstiden inkom 8 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*. Synpunkter framförda under samrådstiden samt kommentarer till dessa framgår av samrådsredogörelsen.

Inkomna synpunkter och kommentarer

Statliga och regionala organ och bolag

1. Länsstyrelsen (2018-12-20)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen befarar att:

- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet
- Mellankommunal samordning blir olämplig.

Länsstyrelsen anser att det råder för stor osäkerhet gällande de mätningar av allergener som gjorts för att kunna säga att det är lämpligt med bostäder i bygganden. I planen så refereras det till $2/\text{Um}^3$ som ett gränsvärde men det finns inget stöd i gällande forskning eller praxis att ett allergenvärde under $2/\text{Um}^3$ skulle innebära att personer med allergiska besvär inte skulle uppleva olägenheter vid denna nivå.

Vidare anser Länsstyrelsen att det inte är säkerställt att Hästverksamheten inte riskerar inskränkningar vid eventuella klagomål från framtida boende. Eftersom Långeberga stall är av Göteborgs Stad en prioriterad fritidsverksamhet enligt nu gällande fördjupade över-
siktplan riskerar den mellankommunala samordningen bli olämplig.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Motiv för bedömningen

Praxis för planering av bostäder i anslutning till djurhållning visar att det inte kan anges något generellt skyddsavstånd för hästhållning utan detta får prövas i varje enskilt fall utifrån lokala förhållanden. Vid utredningen i varje enskilt fall ska hänsyn tas till lokala förhållanden såsom verksamhetens art och omfattning, avstånd till bebyggelse, vind, topografi och vegetation.

Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett avstånd på 200 meter och Boverket hänvisar i sin *Vägledning för planering för och invid djurhållning* (Rapport 2011:6) till forskning som anger att höga koncentrationer av hästallergener kunde uppmätas i och mycket nära stall och hagar, medan halterna snabbt sjönk med avståndet till hästarna. Förhöjda värden kunde uppmätas i närområdet, men efter 50–100 meter från källan var halterna mycket låga.

I det här fallet planeras en byggnad med ett stort antal bostäder som närmast ca 50 m ifrån en ridanläggning med upp till 60 hästar. Ridanläggningen har funnits på platsen under en längre tid. Med anledning av kringliggande bebyggelse bedömer Länsstyrelsen inte att området kan anses vara lantligt.

Ridanläggningen bedöms i dagsläget vara fullt utvecklad och det bedöms svårt att kunna anpassa verksamheten om risk för hälsa eller olägenhet uppkommer för boende. Därför ställs det höga krav på att det i planen säkerställs att föreslagen markanvändning är lämplig i enlighet plan och bygglagen 2 kap 9§.

Allergener

Kommunen har tagit fram en uppdaterad utredning av hästallergen, där mätningar har genomförts under knappt tre veckor i september. Med hjälp av resultat från mätningarna och inverterad spridningsmodellering har emissionerna för hästallergen beräknats. Utredningen visar på lägre halter än den utredning som redovisades i samrådsskedet och det är svårt att värdera om de mätningar som genomförts är tillräckliga för att kunna dra slutsatsen att bostädernas placering nära hästverksamheten inte kommer att innebära fara för människors hälsa eller betydande olägenhet.

I granskningsskedet beskrivs inte längre den omflyttning av hagar som beskrevs i samrådsskedet som aktuell. Det innebär att hage 5 och hage 6 kommer att finnas kvar i sina lägen, ca 50 m från Europahuset. Förutom hagarna finns en ridbana på jämförbart avstånd från det planerade bostadshuset. Hästar kan således komma att befinna sig längs med hela den västliga fastighetsgränsen.

Länsstyrelsen har varit på besök på platsen tillsammans med VMC (Västra Götalandsregionens Miljömedicinska Centrum) för att få deras synpunkter på mätningarna och modelleringen. De menar att det inte finns någon fastställd halt, där allergiska personer inte känner besvär, utan det skiljer sig från individ till individ. De menar också att mätningar och spridningsberäkningar är svåra att utföra för att få säkerställda resultat för spridning av allergen. De menar att det finns oklarheter i mätningarna, bl a avseende att trots att mätningarna under 2018-09-15 och 2018-09-17 visar på dygnsmedelvärden av hästallergen över 2 U/m^3 vid fasad (figur 6 Hästallergener IVL okt 2018), så blir 99-percentilen för timmedelvärdet under året betydligt under 2 U/m^3 , vilket verkar osannolikt. De menar att det inte kan uteslutas att boende i det planlagda huset kan komma att uppleva besvär på grund av hästverksamheten.

Länsstyrelsen anser inte att det är säkerställt att det är lämpligt att planera området för bostäder (PBL 2 kap 9 §). Detta dels då det inte är känt vilken grad av exponering som krävs för att en allergisk person ska få symtom och den individuella variationen kan förväntas vara stor och dels då resultaten från använd metod är osäker och mätunderlaget är litet.

Störningar och andra olägenheter

Det nämns i planbeskrivningen att rid- och stallverksamheterna även kan ge påverkan genom bl.a. lukt, ljud, ljus och flugor. Ingen utredning eller kvantifiering av risken för störning har redovisats. Risken för dessa aspekter behöver beskrivas tydligare då även dessa kan innebära störningar för boenden och leda till tillsynsärenden.

Mölnbalds stad föreslår två typer av skyddsåtgärder för att minska riskerna för störningar från hästverksamheten för de boende och störningar från de boende som kan påverka hästverksamheten.

Den först är f_1 som reglerar att en *byggnad med minsta byggnadshöjd 24 m över angivet nollplan ska uppföras längs gräns mot nordväst. Kravet anses även uppfyllt om motsvarande byggnad på angränsande fastighet uppförs.*

Det framgår inte om denna byggnad får ersättas med plank i det fall det inte finns någon som vill uppföra en byggnad på platsen. Planbestämmelsen är också oklar vad avser den motsvarande byggnaden på angränsande fastighet, både vad gäller placering och vilken effekt denna ska ha på luftflöden, ljud mm. Beteckningen ”angränsande fastighet” ger en stor möjlighet till alternativa lägen, som inte automatiskt ger någon reducerande effekt på allergenförekomsten vid aktuellt planområde. Den alternativa byggnad som redovisas i planbeskrivningen ligger i anslutning till ridbanan, men Hage 5 ligger mellan byggnaden och planområdet, vilket gör det tveksamt att byggnaden har avsedd effekt.

Vidare kan Länsstyrelsen efter ett besök på platsen konstatera att hagarna ligger högre än befintlig byggnad och den hårdgjorda ytan där verksamhetsbyggnaden ska placeras. Är angiven höjd tillräcklig för att fungera som ett skydd? Av höjdkurvorna i plankartan så framgår det att stor del av hagarna befinner sig 22 m över nollplanen och högre. Planen måste förtydligas med avseende på ovanstående synpunkter.

Den andra är n_1 *Marken ska planteras med minsta förväntade växthöjd 3 m. Av denna planbestämmelse eller av planbeskrivningen behöver det framgå att växtligheten ska bestå av tätväxande träd/buskar, (barrträd) i enlighet med rekommendation i allergenutredningen för att ge effekt på luftströmmar, flugor, damm och som visuellt skydd. Även området norr om och söder om planområdet gränsar mot hästverksamheten. I dessa lägen finns genom planen inte möjlighet att föreskriva om växtlighet, det innebär att störningen kan bli större än om ett samlat grepp tagits för hela fastigheten.*

Det framgår också av planbeskrivningen att avsikten är att tilluft i verksamhetsbyggnaden och till bostäderna tas in genom mekaniskt system från områden där halten av allergener

kan förutsättas vara låga. Länsstyrelsen anser att detta behöver regleras som planbestämmelse.

Vidare saknar Länsstyrelsen resonemang om åtgärder som ska förhindra att boende upplever olägenheter från hästhållningen. Bör alla bostäder vid den nordvästra fasaden vara genomgående så att sovrum kan anordnas bort från hästarna och ge möjligheter till vädring osv?

Länsstyrelsen saknar också ett resonemang om det är lämpligt med balkonger mot hästverksamheten.

Tillsyn

Miljöförvaltningen i Mölndal kan inte handlägga ärenden på hästverksamheten då den ligger i Göteborgs stad. I förekommande fall behöver Miljöförvaltningen i Mölndal samverka med Miljöförvaltningen i Göteborg. Detta kan innebära att tillsynen vid eventuella klagomål försvåras. Hur hantering av eventuella klagomål ska hanteras bör beaktas och beskrivas i planhandlingarna.

Mellankommunal samordning

Länsstyrelsen anser att alla ovanstående frågeställningar har bäring på om detaljplanen kan anses vara lämplig ur ett mellankommunalt perspektiv. Av Göteborgs stads samrådsyttrande så framgår det att de endast tillstyrker föreslagen detaljplan om det inte riskerar att äventyra ridverksamheten. Länsstyrelsen anser att det råder stor osäkerhet kring planens konsekvenser och det är därmed inte är säkerställt att den mellankommunala samordningen är lämplig.

Kommentar:

Som länsstyrelsen skriver, är hästallergenvärdena låga 50 – 100 meter från källan. Detta vidimeras av utredningen av allergener som gjorts för planen. Då bostäderna ligger närmare än folkhälsomyndighetens rekommendation 200 meter, har ytterligare studier genomförts och förslag till åtgärder tagits fram. Utgångspunkt för detta har varit de frågeställningar som tagits upp av länsstyrelsen och i övriga yttranden i planprocessen. Det gäller därför även frågor om ljus (bländning), buller, lukt, flugor, störningar under byggtid, tillsyn och ekonomiska konsekvenser.

Hästallergener

Ridklubbens stall ligger cirka 150 – 200 meter från närmaste bostadsfasad. Det privata stallet ligger cirka 100 meter från närmaste bostadsfasad. Ridbana, paddock och hagar ligger cirka 50 – 200 meter från närmaste bostadsfasad. Området som hästallergener sprids ifrån är således utbrett. Studier från olika hästanläggningar visar att halterna är högst invid stall och gödselhantering. Även bl.a. vindriktning, topografi och vegetation påverkar spridningen. Utredningen för planen ger en samlad bild av halten av allergener i området. Relevanta åtgärder säkerställs genom planbestämmelser och i avtal.

En kompletterande utredning har tagits fram som visar effekterna av kombinationer av plank, vegetation, uppförande av verksamhetsbyggnad inom planområdet och/eller ridhus vid nuvarande ridbana. Bäst skydd ger plank och vegetation i anslutning till fastighetsgränsen mellan planområdet och hästverksamheterna. Krav på uppförande av verksamhetsbyggnaden till viss höjd, som fanns vid granskningen av planen, har därför tagits bort. Halterna blir 10 – 20 % lägre i marknivå invid bostadsbyggnaden. På högre höjd blir värdena i vissa fall högre än utan skydd. Värdena är dock likvärdiga eller längre än i marknivån. Planbestämmelserna angående krav på uppförande av skyddande plank och plantering anger nu höjd i förhållande till kartans nollplan och föreskriven lokalisering redovisas på plankartan. Slutbesked får inte ges förrän förskrivet plank och vegetation kommit till stånd. Dessa kommer således vara på plats innan de boende flyttar in.

Planbestämmelse om gemensam primär uteplats har förtydligats avseende placering (på tak, innergård och sydost om Europahuset). Planbestämmelse med krav på ventilation som reducerar hästallergener har lagts in. Lösningen torde vara mekanisk ventilation med luftintag i gynnsamma lägen. Härmed reduceras allergenhalter och även behovet av vädring med fönster. På fasad som utsätts för starkt buller är balkonger generellt tillåtna även om det kan få effekter på hälsan, så länge det också finns primär friyta med acceptabla bullervärden. På motsvarande sätt anser Mölndals stad att balkonger inte ska förhindras mot hästverksamheterna. De boende får själva avgöra om de vill nyttja de gemensamma friytorna eller sin egen balkong.

Ljus

En utredning av störningar från belysning inom hästverksamheternas område har tagits fram. Den visar att viss befintlig belysning kan ge störningar för de som kommer att bo inom planområdet. Förslag till förbättringar har tagits fram. Avtal om utbyte till bättre belysning och kostnadsansvar för detta tas fram före planens antagande.

Ljud

Ljud bedöms kunna ge störningar för de boende samt för hästverksamheterna. Ur boendesyndpunkt bedöms dock störningarna ligga inom gällande gränsvärden. Nivåerna minskas också genom plank (föreskrivs) och skyddande byggnad (byggrätt ges). Avseende störningar för hästar se nedan.

Lukt och flugor

Dessa störningar hör främst samman med stall och hantering av gödsel, men även med hagar och andra ytor där hästarna vistas samt skötsel av dessa. Ridklubbens stall har sluten gödselhantering. Förändring av gödselhantering vid stallet som ligger närmast de boende kan minska eventuella störningar. Även för dessa störningar ger skyddande plank och vegetation en förbättring. Krav på ventilation och gemensamma primära uteplatser i lämpliga lägen samt minskar påverkan för boende. Avtal om kostnadsansvar vid eventuell tillsyn tas fram före planens antagande.

Störningar för hästverksamheterna

Hästarna kan skrämmas av t.ex. rörelser och plötsliga ljud från planområdet. Hästarna är flyktdjur och försöker därför springa bort från det upplevda hotet. Därvid kan de skada sig själva och personer som befinner sig i närheten. Skyddande plank innebär att buller reduceras och att rörelser inom planområdet inte syns för hästarna.

Under byggtiden torde störningar för både hästar och personer som uppehåller sig inom hästverksamheternas område kunna uppstå. Avtal tas fram inför planens antagande, för att reglera hur dessa störningar ska hanteras. Avstämningar mellan hästverksamheter och byggherre görs under byggtiden.

Tillsyn

Rutinerna för hur tillsyn av hästverksamheten utförs i de fall någon framtida boende har synpunkter på dessa har stämts av med miljöförvaltningen i Mölndal. Tillsyn ska utföras av myndigheten inom det område störningen uppstår, i detta fall miljöförvaltningen i Göteborg. Beslut fattas således av miljönämnden i Göteborg. Om anmälan om störning inom hästverksamheterna kommer in till miljöförvaltningen i Mölndal, kommer de att vidarebefordra den till kollegorna i Göteborg. Hanteringen ska ske på objektiva grunder och därmed utan hänsyn till kommungräns. Objektiviteten säkerställs även genom att den part som beslutet går emot kan överklaga. Tillsynens bekostas av verksamhetsutövaren, i detta fall aktuell hästverksamhet. Risker för klagomål kan komma att öka genom övergång från kotsändamål till bostadsändamål. Då detta är en konsekvens av planen tas avtal fram, där byggherren och därefter fastighetsägaren för bostäderna tar på sig kostnader för tillsyn under åtta år räknat från första inflyttning.

Mellankommunal samordning

Genom de avtal som tecknas inför antagande detaljplanen antas, har verktyg för att hantera intressekonflikterna mellan boende och hästverksamheter skapats. Mölndals stad bedömer att de nivåer på störningar som kan kvarstå, är av sådan omfattning som normalt får tålas i samhället.

2. Statens Geotekniska Institut, SGI (2018-12-15)

SGI:s ställningstagande

I yttrande, daterat 2017-11-27, över samrådshandlingar uppmärksammar SGI att det i planområdet norra delar fanns en jordslänt som behövde vidare undersökas i det fortsatta planarbetet. Därtill att planhandlingarna kompletterades med en bedömning hur planområdets geotekniska säkerhet påverkas av förekomsten av kvicklera längs Frölundagatan. En bedömning som beskriver hur detaljplanen påverkas av ett skredförlopp med följdskred eftersöktes också.

SGI noterar att stabiliteten i ovan utpekad slänt har undersökts i det fortsatta planarbetet. Kompletterad geoteknisk utredning visar att stabiliteten med god marginal uppfyller kraven för en tillfredsställande stabilitet. Därtill har geoteknisk utredning kompletterats med ett resonemang kring hur förekomsten av kvicklera utanför planområdet påverkar stabiliteten för planen. SGI anser att det är rimligt att nyttja $n=15$ för bedömning av sekundärskredets utbredning. Med slänthöjd 8 meter medför detta en utbredning som är ca 120 som störst. Plangränsen ligger på ett större avstånd ifrån initialglidyten varvid konsulten i utredning gör bedömningen att planområdet inte påverkas av eventuella följdskred. SGI gör med översänt underlag ingen annan bedömning.

Sammanfattningsvis anser SGI stabiliteten för planområdet har undersökt på ett för planskedet tillfredsställande sätt. Synpunkter i samrådsyttrande anser vi har beaktats i det fortsatta planarbetet och SGI har således inga kvarstående erinrar beträffande planförslaget.

Kommentar:

Noteras

3. Trafikverket (2018-12-14)

Infrastruktur

Planområdet är lokaliserat cirka 600 meter norr om E6.20 Söderleden vilken är utpekad som riksintresse enligt 3 kap. 8 § miljöbalken samt primär led för farligt gods. E6.20 är av särskild nationell betydelse och ingår i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt. Vägen utgör en viktig länk för trafik från E6 till Göteborgs hamn samt till storindustrin.

Synpunkter

Trafikverket har inga ytterligare synpunkter i ärendet och hänvisar till tidigare framförda upplysningar och synpunkter. Trafikverket anser att tidigare framförda synpunkter är omhändertagna och har därmed inget att erinra mot antagande av aktuell detaljplan.

Kommentar:

Noteras

Kommunala nämnder och bolag

6. Miljönämnden (2019-01-29)

Planområdet gränsar till 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. Det finns risk för olägenheter när bostäder etableras nära hästanläggningar exempelvis allergiska reaktioner men även andra problem som lukt och flugor. Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter som stall, hästagar, paddock och bebyggelse.

Av de utredningar som gjorts bedömer miljöförvaltningen att det kvarstår risker för allergiska besvär eftersom halterna inom planområdet fortfarande är över 2U (ca 20 U som högst vid gränsen mellan planområdet och hästverksamheten och främst vid de friitor som gränsar till hästverksamheten) som 99,9 percentil av timmedelvärdet.

Kommentar:

Studier av hästallergen inomhus i bostäder studier visar att endast bostäder mycket nära stall (~10 m) hade mätbara halter inomhus, om ingen av de boende hade regelbunden kontakt med hästar (Boverket rapport 2011:6). Planen innehåller bestämmelse om att tilluften ska tas i fördelaktiga lägen. Planen reglerar också att gemensamma primära uteplatser ska finnas i lägen som genomförda utredningar visar har låga halter av allergener. Skillnaden mellan 99,2 och 99,9-percentilen är cirka 60 timmar per år. Vistas man under denna tid inomhus, på iordningsställda uteplatser eller befinner sig på annan plats (t.ex. arbetar), utsätts man inte för de halter som nämnden hänvisar till. Krav på avstånd mellan hästar och bostäder får också ställas i relation till annan spridning, t.ex. på kläder på personer som vistas bland hästar. Med de åtgärder som föreskrivs bedöms sannolikheten för störningar ur allergisynpunkt vara betryggande låg utifrån Boverkets rapport ovan. Detaljplan för verksamheter finns idag för området. Bedömningen bör därför utgå från de områden som innebär att bostäder medges i aktuell detaljplan. I övrigt se kommentar till länsstyrelsen.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

7. Fastighetskontoret Göteborg stad (2018-12-20)

Synpunkter

Långeberga Ridklubb är en viktig ridanläggning för barn och unga i Göteborgs Stad. Föreningen samarbetar med flera stadsdelar vid eftermiddags- och lovaktiviteter. Det finns goda kommunikationer med kollektivtrafik till anläggningen och bra tillgång på ridvägar. I området finns också en ridanläggning som drivs av en privatperson. Verksamheterna har ett tätt samarbete.

Fastighetskontoret vill säkerställa att ridklubbens verksamhet inte påverkas utan kan fortsätta drivas på platsen. Den föreslagna detaljplanen innebär att Långeberga blir av med hagar i Mölndals stad. Ridklubben kan fortsatt disponera marken inom Göteborgs stad utan begränsningar dvs hagar kan förläggas i kommungräns om så önskas. Följande frågeställningar kvarstår dock och behöver hanteras/utredas vidare.

Ridverksamhet

Det är viktigt att aktuell detaljplan inte påverkar ridverksamheten i Göteborg Stad negativt. Detta betyder att samma antal hästar, möjlighet att ha verksamhet i ridhus och på ridbana utomhus samt att rida ut i naturen ska bevaras. Det innebär att hantering av

gödsel, stark belysning utomhus och harvning av ridbanor kan ske både dag- och kvällstid. Hästarna ska dagligen kunna rastas i hagar på området och det ska fortsatt finnas förutsättningar att på ett säkert sätt flytta hästar inom ridanläggningarnas område utan att de utsätts för störande/skrämmande moment.

Barriärer

Det är nödvändigt med barriärer mellan bostäder och ridverksamheten för att minska allergenerna för de boende samt ur ett säkerhetsperspektiv för häst och ryttare. Även ljud, ljus och lukt kan verka störande för de boende. Enbart växtlighet kan inte ge ett tillräckligt skydd. I detaljplanen redovisas olika alternativ till barriärer. Vilket alternativ som avses och hur det säkerställer lösningar på problemen behöver förtydligas.

Ridvägar

Ridvägar är nödvändiga i storstadsområden för hästarnas och ryttarnas möjlighet att komma ut i naturen. Redan idag uppstår konflikter på ridvägarna vilket är en stor säkerhetsrisk för ryttare, häst och andra i området. Det är inte tillåtet att cykla på vägar som är märkta som ridvägar. Det är viktigt att möjligheten till uteritt bevaras och att ridvägarna inte ytterligare påverkas negativt.

Ökad trafik genom området

När kringliggande område förtätas och fler bostäder byggs ökar antalet människor som rör sig igenom området och genom ridanläggningarna. Idag används en stig/väg som går från Europahuset över ridanläggningens arrendemark och ner mot Långeberga Bygata. Genomfarten passerar mellan stall och hagar och används av gående, cyklar och mopeder och skapar redan idag problem för ridverksamheterna. Områdets närmaste centrum/service/handel finns i Högsbo/Sisjön vilket medför att denna trafik kommer öka. En ökad användning av denna genvägsfart och en sådan utveckling av vägnätet som beskrivs i detaljplanens utredning *Trafikbullen* är därför inte möjlig. Alternativ koppling för cykling och transport till Högsboområdet behöver identifieras.

Genomförandeskedet

Under byggtiden är det mycket viktigt att ta hänsyn till ridverksamheten eftersom hästar är flyktdjur och kan bli skrämde av höga ljudnivåer, främmande föremål eller plötsliga ljud. Exploatören behöver ha en nära dialog med ridverksamheten för att informera om arbeten och lyssna till ridverksamhetens behov.

Fortsatt arbete

Fastighetskontoret är mån om att förvaltningen inklusive Idrott- och föreningsförvaltningen samt ridklubben Långeberga får vara delaktiga i den fortsatta processen och arbetet samt sedan under genomförandet av detaljplanen.

Fastighetskontoret ser också att det fortsatta arbetet med planering av området behöver samordnas strukturmässigt med Göteborgs stad kring pågående översiktsplan och översiktsplan för Göteborg, fördjupad för Högsbo-Frölunda med Dag Hammarskjöldsleden. Fastighetskontoret anser att systemstrukturen bör tas fram i samverkan över kommungränser innan en detaljplan tas fram. Detta då denna utveckling i hög grad påverkar utvecklingen även inom Göteborgs stad.

Fastighetskontoret har inget ytterligare att erinra mot detaljplanen förutsatt ovan lämnade synpunkter utreds och såvida planen inte inskränker eller negativt påverkar möjligheten att fortsatt driva ridklubb på platsen. Erforderliga skyddsåtgärder förutsätts hanteras inom aktuell detaljplan och på den egna fastigheten.

Kommentar:

Utgångspunkten för planarbetet är att hästverksamheten är en tillgång och att boende inom planområdet ska vara möjligt utan att detta hindrar hästverksamheten.

De hästagar som finns inom Bastuban 1 har upplåtits tillfälligt utan avtal. Hagarna är inte säkerställda i gällande detaljplan för Bastuban 1, som anger industri och kontorsändamål. Gällande plan innehåller också byggrätt närmare hästverksamheten sydväst om Europahuset. Nu aktuell plan tar bara ställning till användningen av Europahuset och marken i direkt anslutning till detta.

Planförslaget har förtydligats och kompletterats avseende de skyddsåtgärder, som bedöms krävas för att nå en god samverkan mellan boende och hästverksamheter. Detta innefattar bl.a. efterfrågade barriärer i form av skyddande plank och vegetation mellan bostäderna och hästverksamheterna. Utformning av dessa har ytterligare preciserats. Åtgärderna säkerställs genom planbestämmelser och avtal mellan berörda parter. Detta omfattar såväl åtgärder som behövs under byggtiden som när de boende kommit på plats. Se även mer utförlig kommentar till länsstyrelsen.

Ridvägen mellan hästverksamheterna och Änggården ligger inte i direkt anslutning till aktuellt planområde. Planmässig samordning får därmed ske i samband med kommande arbete med övriga delar av Bastuban 1 och/eller i andra detaljplaner inom Göteborgs stad eller Mölndals stad.

Passager till fots eller med cykel genom hästverksamheternas område är inte en konsekvens av planen. Det torde till stor del avse personer som bor i Eklanda och som arbetar i Europahuset. Antalet boende torde bli färre än de som arbetade i byggnaden. Däremot kommer de troligen röra sig i närområdet vid delvis andra tidpunkter. En översyn av hur de kan passera utan att det innebär störning eller fara för hästar och ryttare bör därför göras. I kommande arbete behöver också studeras hur gång- och cykeltrafik kan fördelas på ett sätt så att andra alternativ än genom hästverksamheten stärks. Biltrafik från Bastuban 1 och Eklanda genom hästverksamheten är inte aktuellt. Detta scenario har endast studerats för att inte ge onödiga låsningar i bebyggelsemönstret.

Både Göteborgs stad och Mölndals stad har i den gemensamma FÖP:en för Fässbergsdalens dalgång uttryckt en ambition att utveckla blandstad i dalgången. Mölndals stad välkomnar fortsatt dialog och samverkan om bebyggelseutvecklingen på respektive sida av kommungränsen.

Avtal har tecknats mellan Mölndals stad och Göteborgs stad för att säkerställa att konsekvenserna av planens genomförande inte motverkar fortsatt ridverksamhet. Erforderliga skyddsåtgärder och åtaganden för byggherren har reglerats i exploateringsavtal, som tecknas inför planens antagande.

8. Långeberga Ridklubb (2018-12-14)

Långeberga Ridklubb är en liten familjär ridskola som satsar på barn- och ungdomsverksamhet i Göteborgs kommun. Det är inte möjligt att inskränka mer på verksamhetsytan och fortfarande bedriva en välfungerande ridskola med god hästhållning. Långeberga är lokaliserad nära kommunikationer med buss, vilket medför att barn- och ungdomar som rider hos oss lätt kommer till oss via kollektivtrafik i jämförelse med många andra ridskolor där medlemmarna är beroende av bil för att nå anläggningen. Långeberga Ridklubb har i dagsläget 206 ridande elever i veckan och antal barn och ungdomar som står i kö för att börja rida hos oss är ca 200.

Bibehållande av ridskolans funktion på aktuell plats i Göteborgs kommun

I ett yttrande som Fastighetskontoret Göteborgs stad inkom med 2017-12-19, beskrevs att Långeberga Ridklubb är en prioriterad ridanläggning i Göteborgs kommun.

Fastighetskontoret vill enligt sitt yttrande säkerställa att ridklubbens verksamhet inte påverkas utan kan fortsätta drivas på platsen. För att ridskolans funktion ska kunna bibehållas behöver bl.a. följande säkerställas:

- Ridskolan skall minst kunna hålla samma antal hästar som i nuläget, d.v.s. 30 stycken hästar. Tillsammans med grannstallet finns det 60 stycken hästar på anläggningen.
- Hästarna ska ha daglig utevistelse i hagar, där gräshagar är det bästa.
- Ridverksamheten ska fortsatt kunna ha ridning utomhus i paddockar under veckans alla dagar, vilket bl.a. medför daglig harvning samt stark belysning kvällstid.
- Ridskolan ska ha fortsatt möjlighet att komma ut med hästarna på ridstigarna i skogen
- Verksamheten behöver hantera gödsel, vilket skapar lukt och flugor.
- Avståndet mellan hästverksamheten och bostäderna behöver vara tillräckligt stort för att inte närboende ska drabbas av allergier.
- Hästar är flyktdjur som reagerar både på ljud och plötsliga rörelser. Därför behöver den relativt lugna miljön i närområdet säkras, bl.a. genom att förhindra en ökning av antalet passager genom stallområdet.

Enligt planförslaget framgår att "störningar ska regleras så att bostäder och hästverksamhet kan utvecklas utan hinder för varandra och att planen kan genomföras utan förändringar av hästverksamheten inom Göteborgs stad". Långeberga Ridklubb har dock en stor oro att exploatering av bostäder så nära ridverksamheten kan medföra en så stor negativ påverkan så att ridskolans funktion inte kan upprätthållas.

Säkerhetsavstånd mellan hästverksamhet och bostäder

Länsstyrelsen yttrande, 2017-12-18, framgår att de anser att "avståndet mellan hästverksamheten och de planerade bostäderna är mycket kort och förutom allergener kan andra olägenheter tex lukt förekomma från verksamheten som kan orsaka klagomål". I

Mölndals stads miljönämnds yttrande, 2018-01-30, skriver miljöförvaltningen att det inte är lämpligt att bygga bostäder så nära en redan etablerad hästanläggning. Förvaltningen framför vidare att Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter och bebyggelse. Det finns inte några fastställda gränsvärden för pälsdjursallergener och därmed inte några nivåer som är "säkra".

Människors hälsa - allergier

Ett viktigt syfte med planläggning enligt PBL är att reda ut och förebygga problem vid kommande bygglovgivning och exploatering. Hästallergi kan ge mycket svåra symptom hos människor som är överkänsliga (Boverket, rapport 2011:6). Omgivningspåverkan i form av olägenheter från djurhållning är enligt Boverkets rapport normalt hanterbar på ett praktiskt sätt. Den svåraste hälsoriskerna att hantera, och det förhållande som föranleder den mest strikta tillämpningen avseende säkerhetsavstånd, är just risken för allergenspridning från hästar och därmed risken för negativ påverkan på överkänsliga personer hälsa.

IVL Svenska Miljöinstitutet AB har utfört två olika studier av hästallergen, en scenarionanalys från maj 2017 och utredning med mätningar och beräkningar från oktober 2018. Bedömningen av allergirisk utgår från en tidigare studie (IVL, 82181) som visat att vid halter <0,1-2 U/m³ upplever inte personer med hästallergi några besvär. Beräknade halter i de nordostliga delarna av planområdet var 4 U/m³ som årsmedelhalt och 34 U/m³ som 99-percentil för timmedelvärden. I den andra studien (2018) utfördes mätningar av hästallergen under två veckor på platsen. I någon mån korregerades emissionsfaktorerna till spridningsberäkningen utifrån mätresultaten. Detta resulterade i avsevärt lägre beräknade halter i de nordostliga delarna av planområdet, <0,2 U/m³ som årsmedelhalt och cirka 2 U/m³ som 99-percentil för timmedelvärden. IVL drar slutsatsen att "utifrån att 2 U/m³ kan gälla som ett gränsvärde för när man känner obehag av hästallergen görs bedöm-

ningen att det inte borde föreligga några hinder för bostäder på Bastuban 1 under de förutsättningar som presenteras i rapporten". Långeberga Ridklubb anser dock att det inte finns tillräckligt mycket studier som underbygger denna slutsats. Långeberga Ridklubb känner en oro över vad som kan hända om människor som flyttar in är allergiska eller utvecklar en allergi. Långeberga Ridklubb anser också att mätningen som utfördes under 2018 sannolikt underskattar halterna av hästallergen av ett antal olika anledningar:

- Mätperioden var mycket kort och utfördes under två veckor i september då flera av hästarna fortfarande var på sommarbete.
- Vädersituationen under perioden bjöd på mycket nederbörd och under flertalet dagar var vindriktningen från planområdet mot hästverksamheten.
- Ett högt mätvärde den 16 september har tagits bort utan förklaring.
- Emissionsfaktorerna har beräknats utifrån bl.a. antal hästar på anläggningen och vistelsetid i hagar. Antalet hästar i rapporten är 49 stycken mot verklighetens 60 stycken hästar och hästarna vistas i hagarna 2 - 3 fler timmar än vad som framgår.
- Enligt rapporten har emissionsfaktorn för juni och juli satts till 0 då hästarna är på bete. Här behövs också en rättelse för samtliga hästar är inte på bete samtidigt beroende på tillgång till bete, tävlingssäsong mm. Det är vanligen mellan 20 - 30 hästar kvar på anläggningen under sommaren.
- Det saknas en analys över orsaken till de rejält sänkta halterna av allergen i rapporten från 2018.

En viss korrigering har gjorts i slutet av rapporten för hästantalet, men sammantaget blir osäkerheterna med mätningarna och beräkningarna mycket stora.

Mätningen från 2018 visar att under fem av sexton dygn (ca 30 %) uppmättes halter över 2 U/m³ på någon av mätplatserna. Det bör då observeras att detta är dygnsmedelhalter och att det därför kan förekomma avsevärt högre halter sett som timmedelhalter eller 10-minutershalter. En allergisk reaktion uppstår ofta mycket snabbt (minuter) då en känslig person utsätts för allergen.

Människors hälsa - andra olägenheter

Förutom allergener finns det andra olägenheter som kan störa närboende till en hästverksamhet såsom lukt och flugor från gödselhantering, damm i samband med ridning i paddock samt harvning samt stark belysning från ridbanor och buller från maskiner och hästar. Långeberga Ridklubb anser att det är olämpligt att bygga bostäder så nära hästverksamheten enligt befintlig utformning i planförslaget.

Kollektivtrafik, gång- och cykelbanor samt ökat antal rörelser genom hästverksamhetens område

Närheten till kollektivtrafik är även viktig för Långeberga Ridklubb vilket bidrar till färre resor med bil för att nå ridskolan. Ridskolan ser positivt på närhet till gång och cykelbanor, men det finns en säkerhetsrisk att öka andelen cyklister och fotgängare genom hästverksamhetens område. Hästar är flyktdjur och reagerar på ljud och plötsliga rörelser vilket kan leda till olyckor. Långeberga Ridklubb önskar därför att en GC-bana anläggs öster om berget för att ansluta till befintlig GCI-bana parallellt med Jolengatan för att minimera antalet passager genom stallområdet.

Skyddsåtgärder i planen

Långeberga ridklubb ser positivt på att det införts skyddsåtgärder i form av en byggnad (A) mellan bostäder och ridverksamheten samt en plantering med minst tre meters höjd (C). Ridklubben är dock osäker på om det är tillräckligt för att utesluta risken för att boende blir allergiska eller klagar på störningar från hästverksamheten. Enligt planförslaget framgår att byggnad A kan ersättas av en byggnad B som kan uppföras på Göteborgs stads mark om båda parter är överens. Långeberga Ridklubb undrar vad planen för byggnad B är och vilken verksamhet planeras i den lokalen och hur är det tänkt att transporter och rörelser till och från den byggnaden ska ske? Vilken tid på dygnet kommer

lokalen att användas? Viktigt att denna byggnad inte begränsar ridverksamheternas funktion - om hagmark tas i anspråk behöver den ersättas med ny mark då ridverksamheternas yta är begränsad. Ridskolan är för att en byggnad uppförs om det kan tillgodose föreningens intressen och behov.

Avtal

Långeberga ridklubb förespråkar ett längre skyddsavstånd mellan ridklubben och bostäder. Långeberga Ridklubb är en ideell förening och har inte ekonomisk möjlighet att vidta åtgärder vid eventuella klagomål från boende. Det är viktigt att åtgärder vid eventuella klagomål bekostas av Fastighets AB Balder, vilket bör tecknas i ett avtal.

Säkerhet under byggtiden

Som tidigare nämnts är hästar flyktdjur och kan reagera häftigt vid plötsliga ljud eller rörelser. Detta innebär en stor säkerhetsrisk för både människor och hästar. Vid arbeten som innebär tex. mycket buller behöver ridklubben och byggansvarig planera tillsammans för att i möjligaste mån undvika allvarliga skador på människor och hästar.

Kontakter med stallet och Långeberga ridklubb efter granskning av planförslaget

Efter granskningen har ytterligare kontakter tagits med hästverksamheterna. De har fick 2019-06-18 tillgång till IVL:s senaste utredning om effekter av studerade skyddsåtgärder.

Verksamheterna har blivit informerade om att alternativet med plank och vegetation föreslås som skydd vid fastighetsgräns samt vilka åtgärder i övrigt som säkerställs i planförslaget och avtal kopplat till detta. Ridklubben har med anledning av detta inkommit med ytterligare synpunkter. Dessa har således inkommit efter granskningen, men bedöms som relevanta att ta med i granskningsutlåtandet, då de del av kommunikeringen av ändringar och kompletteringar av planförslaget som berör hästverksamheternas intressen.

Kompletterande yttrande från Långeberga ridklubb (2019-06-18)

Långeberga ridklubb har under juni 2019 erhållit ny information avseende detaljplanen Bastuban 1, Europahuset i Mölndal. Denna information består av:

1. Ny allergenutredning "Åtgärder i form av skyddande byggnad, plank och vegetation för begränsning av hästallergenspridning vid Bastuban 1, Europahuset. IVL-rapport maj 2019.
2. Information om byggskedet från Balder genom möte 19-06-03.

Vi vill samtidigt hänvisa till vårt tidigare yttrande till Göteborgs stad i ärendets granskningsskede (2018-12-14) och bifogas detta.

Sammanfattningsvis visar den nya allergenutredningen att det är svårt att vidta åtgärder för att få ner allergenhalterna till en nivå där det är sannolikt att ingen av de boende i det planlagda huset skulle kunna uppleva besvär av hästallergen. Det finns därmed en tydlig risk att det inte är möjligt att åtgärda haltnivåerna om någon av de boende skulle få besvär eller utveckla allergi. Utredningens resultat visar dessutom att en genomförd detaljplan kan komma att förhindra Långeberga ridklubbs möjligheter att utveckla verksamheten inom klubbens område utan att riskera högre allergenhalter inom planområdet för Bastuban. Till exempel är alternativet med ett inbyggt ridhus vid fastighetsgränsen det sämsta alternativet ur allergenaspekt.

Information från Balder tydliggör att störningarna under byggskedet kommer att bli avsevärt större än vad som tidigare befarats. Det kommer ur säkerhetsaspekt bli omöjligt att låta hästarna ha utevistelse i de hagar som är närmast Europahuset under delar av byggskedet. Det kommer inte heller att bli möjligt att rida i paddockarna, på samma sätt som idag, utan att riskera hästar och ryttares säkerhet. Det finns dessutom en risk att det

inte kommer att vara lämpligt att ha hästar i stallet närmast Europahuset under byggtiden. Om och hur detta kan kompenseras har inte diskuterats.

Punkt 1 – Ny allergenutredning med åtgärder för att minska halterna

IVL Svenska Miljöinstitutet har tidigare genomfört två utredningar av hästallergen vid Bastuban. Utredningarna ”konstaterar att det kan förekomma relativt höga halter som 99,2-percentil av timmedelvärden under ett år på fastigheten Bastuban 1”. 99,2-percentilen motsvarar allergenhalten under den 70:e högsta timmen på året. Halterna beräknas således vara ännu högre 69 timmar under året. Detta betyder att även vid de isolinjer som på resultatkartorna är t.ex. 1,5 U/m³ kan det förekomma timmedelhalter som är högre än 2 U/m³. Sjuttio timmar under ett helt år kan förefalla lite, men om en känslig person exponeras under någon av de timmarna kan det räcka för att uppleva allergiska besvär.

Halterna är dessutom avsevärt högre som exempelvis 10-minutersmedelvärden. En av utredningarna inkluderade mätningar på plats och resultaten visade att under fem av sexton dygn (ca 30 %) av mätdygnet uppmättes halter över 2 U/m³ på någon av mätplatserna vid Europahuset. En allergenhalt på 2 U/m³ används i utredningen som den gräns då normal-befolkningen inte upplever allergiska besvär. Känsliga personer kan dock uppleva besvär vid lägre halter. Det bör då observeras att uppmätta halter är dygnsmedelhalter och att det kan förekomma avsevärt högre halter sett som timmedelhalter eller 10-minutershalter. En allergisk reaktion uppstår ofta mycket snabbt (minuter) då en känslig person utsätts för allergen.

Med syfte att ”bedöma möjliga och rimliga skyddsåtgärder mellan Europahuset och häst-verksamheten med målet att erhålla lägre halter av hästallergen i markplan och vid de olika bostadsvåningarna i Europahuset” har IVL genomfört en komplettering av tidigare utredningar av hästallergen. Tyvärr visar resultaten att det är svårt att vidta åtgärder för att få ner allergenhalterna till en nivå där det är sannolikt att ingen av de boende skulle kunna bli allergiska av hästallergen. I samtliga beräkningsalternativ förekommer det timmedelhalter över 2 U/m³ inom detaljplaneområdet. Detta innebär också att halterna är avsevärt högre som t.ex. 10-minutershalter.

Resultaten visar också att ”en inbyggd ridbana (vid fastighetsgränsen) har den sämsta förhindrande effekten på alla höjder jämfört med övriga åtgärdsalternativ”. Långeberga ridklubb befarar att detta kan innebära en risk för att Balder sätter sig emot ridverksamhetens framtida utveckling då allergenhalterna kan påverkas negativt vid en förändrad verksamhet inom Långebergas område. För ridverksamhetens och hästarnas del hade det varit fördelaktigt att flytta utevistelse i hagar och ridbanor bort från fastighetsgränsen och närheten till bostadshuset för att istället lägga ridhus och stall mot bostadshuset. Ett alternativ med både inbyggd ridbana på ridverksamhetens område och den byggnad som planeras uppföras inom detaljplanens område har inte undersökts.

I Länsstyrelsens granskningsyttrande (2018-12-20 Dnr: 402-43768-2018) beskrivs att Länsstyrelsen rådgjort med VMC (Västra Götalandsregionens Miljömedicinska Centrum) genom ett besök på platsen. VMC menar att det inte finns någon fastställd halt där allergiska personer inte känner besvär, utan det skiljer sig från individ till individ. VMC menar vidare att mätningar och beräkningar är svåra att genomföra för att få säkerställda resultat för spridning av allergen samt att det finns osäkerheter i resultaten. VMC drar slutsatsen att det inte kan uteslutas att boende i det planlagda huset kan komma att uppleva besvär på grund av hästverksamheten.

Punkt 2 – Byggskedet

Långeberga ridklubb träffade representanter från Balder vid ett möte 19-06-03 för att diskutera störningar under byggskedet. Under mötet framkom bl.a. att Europahuset kommer att rivs så att endast skalet kvarstår och därefter byggas upp igen. Det framkom även att byggarbetet ska omfatta pålning med buller och vibrationer som konsekvens.

Detta innebär att det under stora delar av byggperioden, ur säkerhetsaspekt, inte kommer att vara möjligt att låta hästarna använda de hagar som är närmast fastighetsgränsen. Det kommer även att bli svårt att bedriva ridskoleverksamhet i utepaddockarna under delar av byggperioden. Hästar är flyktdjur och kan lätt drabbas av panik av buller, vibrationer och oväntade rörelser i närheten.

Långeberga ridklubb har inte tillgång till fler hagar eller paddockar i andra delar av verksamhetsområdet. Ridklubbens område är begränsat och fullt utnyttjat i dagsläget. En trolig konsekvens av den störande byggverksamheten kan därför bli att ridklubben kan tvingas ställa in ridlektioner under delar av byggskedet ur säkerhetsaspekt. En annan konsekvens är att ridklubben kan tvingas flytta hästarna till annan plats under delar av byggskedet, vilket blir kostsamt både utifrån ökade hyreskostnader för hästarna och inställda lektioner. Hur ridklubben kan kompenseras för detta har inte diskuterats.

Slutsats

Långeberga ridklubb anser att det är mycket osäkert hur ridklubbens verksamhet kan fortsätta att bedrivas och utvecklas vid en genomförd detaljplan enligt nuvarande utformning. Det finns en tydlig risk för att boende ska uppleva besvär av hästallergen. Den senaste allergenutredningen visar dessutom att det är svårt att genomföra åtgärder för att minska allergenhalterna till nivåer där det är sannolikt att människor inte upplever besvär. Skyddsavståndet mellan hästverksamheten och bostadshuset är helt enkelt inte tillräckligt stort.

Det är dessutom klarlagt att hästverksamheterna på platsen inte kommer att kunna utnyttja de hagar, paddockar och det stall som ligger närmast fastighetsgränsen under delar av byggskedet. Säkerhetsrisken med skrämde hästar är alltför stor, både för hästar och ryttare. Hästarna kan inte heller få den lugn och ro de behöver för att må bra under de delar av byggskedet som omfattar bl.a. rivning och pålning. Hur detta ska lösas praktiskt och ekonomiskt har inte diskuterats.

Kommentar:

Planförslaget utgår från att de 60 hästar som idag vistas i området har tillräckliga ytor. Som framgår ovan är förutsättning för planarbetet att hästverksamheterna är en tillgång och att boende inom planområdet ska vara möjligt utan att detta hindrar verksamheterna. Planförslaget gör inte heller någon skillnad utifrån vem som idag är huvudman för respektive hästverksamhet.

Ridklubben hänvisar till folkhälsomyndighetens rekommenderade skyddsavstånd om 200 meter, vilket inte är en fast gräns, utan ska ses utifrån förhållandena på platsen. Större avstånd kan krävas vid ofördelaktiga förhållanden, som att bostäderna ligger i en förhärskande vindriktning från hästverksamheten. Detta kan förstärkas genom terrängformationer t.ex. i en dalgång som styr upp vindarna. Omvänt kan det räcka med kortare avstånd vid gynnsamma förhållanden. I aktuellt fall är stall, hagar och ridbana mm utspritt på ett område 300 m i nord-sydlig riktning och lika mycket i öst-västlig riktning. Stallen ligger inom 100 – 200 m nordväst om bostäderna och öppna ytor ca 50 – 200 m väster, nordväst och norr om bostäderna. Hagarna i södra och nordöstra delen skyddas av vegetation, medan anläggningarna nordväst om bostäderna ligger mer öppet. De simuleringar som gjorts utgår från områdets förutsättningar, t.ex. topografi, väder och vind. De baseras även på anläggningens utförande och hur den nyttjas. Utredningen visar också att bostäderna längre upp i byggnaden och friytor på taket genom höjdskillnaden ges lägre hästallergenhalter.

Värdet 2,0 U/m³ är mycket riktigt inte ett gränsvärde. En fördel med simuleringarna är att de ger en samlad bild av de allergenhalter som kan förväntas. Det har också givit möjlighet att studera effekterna av skyddsåtgärder. Underlaget har efter granskningen kompletterats avseende allergenutredningen där ett antal skyddsåtgärder jämförs. Planförslaget

har anpassats till det alternativ som förväntas ge bäst skydd. Det innebär krav på plank och vegetation i anslutning till fastighetsgränsen mellan planområdet och hästverksamheterna. Utförandet har preciserats efter granskningen. Skyddsåtgärderna är tilltagna med marginal till jämförelsevärdet 2,0 U/m³. Med skyddande plank och vegetation ligger värdena vid fasad mot hästverksamheterna 30 – 55 % under detta värde. Vid föreskrivna gemensamma primära uteplatser är värdena ytterligare lägre. Skyddsåtgärderna har kopplats till att de ska vara färdigställda före inflyttning i bostäderna. De boende kommer att informeras om närheten till hästverksamheterna inför köp/hyresavtal, och kan därmed medvetet ta ställning till om miljön passar dem. Detta har inverkan vid eventuella klagomål, då man gör en bedömning av störningarnas omfattning i förhållande till vad som får förväntas på platsen. I en tätbebyggd miljö, kan man inte förvänta sig att kunna leva helt utan störningar. Ett klagomål leder alltså inte automatiskt till att åtgärder behöver vidtas.

Krav på att ventilationen ska utformas så att hästallergener minimeras inomhus har lagts till. Det ger även reduktion av andra luftburna föroreningar från hästarverksamheterna.

Avtal tecknas inför antagandet av detaljplanen med Göteborgs stad, för att reglera att en prioriterad ridanläggning ska kunna finnas på nuvarande plats. Andra avtalsfrågor är bl.a. hantering av kostnader vid eventuella anmälningar av störningar, som boende kan uppleva, samt hur störningar under byggtiden ska hanteras för att inte förhindra hästverksamheterna. Exploateringsavtal tecknas mellan Mölndals stad och byggherren för att säkerställa parternas åtaganden vid genomförande av detaljplanen.

Det finns som ridklubben påpekar risk för störningar under byggtiden. Även utan att detaljplan tas fram, kan befintlig byggnad byggas om eller ersättas. Det finns outnyttjad byggrätt nära de södra hästtagarna. Planen innebär dock att byggnation sannolikt kommer igång i närtid. Byggherren har tagit med hästverksamheterna för att gå igenom hur störningar kan hanteras. Ansvaret för att störningarna blir rimliga för ridklubben ligger på byggherren. Genom samverkan med parterna kan störningarna minskas. Avtal säkerställer att byggherren följer upp störningen vid byggnation. Det kommer också att ställas krav i samband med byggnadsnämndens tillsyn i bygglovsprocessen. Eftersom bygget sker inom Mölndals stad, kommer är miljönämnden i Mölndal ansvarig för störningar som regleras av miljöbalken.

I övrigt hänvisas till kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

SAMMANFATTNING

Efter granskningen har justeringar utförts på plankarta och -bestämmelser samt i planbeskrivningen. Fastighetsägare som berörs av revideringen har godkänt dessa. Revideringen är inte av sådan karaktär att ny granskning är nödvändig. Justeringarna har stämts av med angränsande hästverksamheter, Göteborgs stad och länsstyrelsen.

På plankartan har följande justering utförts:

- Planbestämmelser för skyddande plank och vegetation mellan hästverksamheter och bostäderna har kompletterats och förtydligats
- Bestämmelse om uppförande av verksamhetsbyggnaden till viss höjd har tagits bort då den inte ger minskning av hästallergenhalter
- Bestämmelse om gemensamma primära uteplatser har förtydligats avseende deras placering
- Bestämmelse om att ventilation ska utformas så att hästallergener minimeras inomhus har införts. Detta kan t.ex. ske genom att tilluft tas i fördelaktiga lägen
- Bestämmelse om att slutbesked inte får ges förrän föreskrivna åtgärder vidtagits har införts
- Plangränsen har justerats i sydöstra delen för att bibehålla flexibilitet i kommande planarbete för övriga delar av Bastuban 1.

I planbeskrivningen har följande justering gjorts:

Texten om kompletterats med nya bedömningar och utredningar av möjliga störningar mellan hästverksamhet och boende. För boende gäller det störningar som hästverksamheterna kan ge de boende i form av allergener, ljus, buller, lukt och flugor. Påverkan för hästverksamheterna är de störningar som kan skrämna hästarna samt ekonomiska åtaganden vid eventuella klagomål från boende.

Beskrivningen har förtydligats angående de avtal som tecknas för att säkra planens genomförande.

I övrigt har mindre redaktionella ändringar utförts i planbeskrivningen och på plankartan.

STÄLLNINGSTAGANDEN

De synpunkter som framförts under granskningstiden har studerats i vidare utredning av störningar i form av allergener och bländande ljus. Även andra störningar från hästverksamheten har analyserats. Krav på skyddsåtgärder har uppdaterats inför antagandet av planen för att säkerställa en god boendemiljö och att befintliga hästverksamheter kan fortgå.

Förslag till vidare handläggning

Plan- och exploateringsutskottet föreslås besluta att detaljplanen upprättad 2018-11-13, reviderad 2019-08-20, överlämnas till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap 27 § Plan- och bygglagen (2010:900).

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
Planchef