



Samrådsredogörelse

Detaljplan för

del av Växthuset 2

Frölundagatan 114 m.fl. (Pedagogen Park), Mölnåls stad, Västra Götalands län

Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav 2015-04-01, § 95, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Växthuset 2, Frölundagatan 114 m.fl. (Pedagogen Park) under förutsättning att plankostnadsavtal upprättas. Planeringsutskottet tog beslut om att samråda om planförslaget 2015-06-16 § 67.

Planens syfte

Idag bedrivs kontors-, skol- och centrumverksamheter i Pedagogen Park med ett tillfälligt bygglov som går ut våren 2016. Syftet med detaljplanen är att säkerställa ovan nämnda användningsområden och göra dem permanenta.

Samråd

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 13 augusti – 3 september 2015. Under och i anslutning till samrådstiden har 14 yttranden kommit in. Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras nedan. Länsstyrelsens fullständiga yttranden bifogas detta utlåtande som bilaga 1.

Inkomna synpunkter

1. Länsstyrelsen (daterat 2015-08-19)

Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i bilaga 1.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen och bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Planförslaget anges ha syftet att genom detaljplan göra befintlig bebyggelse planenlig.

Då planförslaget inte avser att medge större byggrätt än vad den befintliga bebyggelsen utgör bör utformningsbestämmelsen ”Högsta byggnadshöjd...” ändras till ”Högsta totalhöjd...” och anges med symbolen romb med dubbel kantlinje. Notera då att bestämmelsen v2 relaterar till byggnadshöjd. Om den västra delen av passagen, som givits beteckningen ”Marken får byggas under med körbart bjälklag” avses ligga på nivå + 16,0 bör höjdangivelsen utgöras av markhöjd, dvs plushöjd utan rombsymbol.

Kommentar: Justeringar görs i plankartan där ”högsta totalhöjd” ersätter ”högsta byggnadshöjd”. För område markerat med v₂ ersätts ”Högsta byggnadshöjd” med ”Högsta nockhöjd”. En justering görs även avseende markhöjd för området som berörs av planbestämmelsen ”Marken får byggas under med körbart bjälklag.”



2. Trafikverket (daterat 2015-09-03)

Då planen fastslår befintligt markanvändning och inte ger möjlighet till vidare utbyggnad med ökad trafikalstring som följd har Trafikverket inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noterat.

3. Statens Geotekniska Institut (SGI) (daterat 2015-09-03)

Enligt planhandlingarna är planområdet beläget i den västra delen av Mölnadal. Marken utgörs av lera och marklutningen där fastigheten ligger är liten. En geoteknisk utredning saknas och enligt planbeskrivningen kommer en sådan inte att genomföras. Det är därmed oklart vilka jordförhållanden som råder och på vilket sätt byggnaderna är grundlagda.

I samrådshandlingarna saknas det tillräckligt underlag för att SGI ska kunna ta ställning till stabilitetssituationen och göra en bedömning avseende markens lämplighet kopplat till geotekniska säkerhetsfrågor.

Kommentar: De geotekniska förutsättningarna inom området är väl kända. Aktuellt område har före byggnation utgjorts av åker och ängsmark som sluttade mot en större bäck som numera är kulverterad längs Bifrostgatan. Jordlagren består huvudsakligen av lera vars mäktighet varierar mellan ca 20 m inom områdets västra centrala del till mer än 40 m inom större delen av området. Leran underlagras av fast lagrat friktionsmaterial med en största mäktighet av ca 2 m. För mer information, se *"Teknisk PM – Geoteknik inför detaljplan"* (2015-09-10).

Detaljplanen innebär inte någon ökad byggrätt eller markbelastning utan säkerställer endast befintligt innehåll i byggnaden. Pedagogen Park ingår parallellt i ett mer omfattande planarbete (PU 32/15) där även omkringliggande mark kommer att undersökas, bl.a. avseende geoteknik.

4. Mölnadalens Energi Nät AB (daterat 2015-08-18)

Inga synpunkter.

Kommentar: Noterat.

5. Mölnadalens Energi AB, Fjärrvärmenät (daterat 2015-08-18)

Inga synpunkter.

Kommentar: Noterat.

6. Näringslivs- och utvecklingsenheten (daterat 2015-08-17)

Näringslivs- och utvecklingsenheten har inget att invända mot planförslaget utan tillstyrker att det genomförs.

Kommentar: Noterat.

7. Skolförvaltningen (daterat 2015-08-28)

Inga synpunkter och avstår därför att yttra sig i ärendet.

Kommentar: Noterat.

8. Miljöförvaltningen (daterat 2015-08-31)

Miljönämnden har inga erinringar.

Kommentar: Noterat.



9. Kultur- och fritidsförvaltningen (daterat 2015-09-03)

Kultur- och fritidsförvaltningen har inga erinringar.

Kommentar: Noterat.

10. Lantmäterimyndigheten (daterat 2015-09-14)

Laga kartan

Fastighetsbeteckningen Växthuset 2 saknas.

"X" är tänkt för områden som avses skötas av det allmänna, men som ligger så till att man väljer "X" istället för att göra allmänplatsmark av området.

I detta fall är jag tveksam till att staden tänker sig något skötselansvar och därmed är det också tveksamt att använda "X".

Detaljplaneförslaget omfattar endast de bebyggda delarna vilket innebär att omgivande mark fortfarande är område för allmänt ändamål och att parkeringen också ligger inom "A"-område. Detta upplevs som ologiskt, normalt sett borde den sydvästra delen av fastigheten ingå i detaljplanen.

Någon fastighetsrättslig uppdelning av de bebyggda delarna kan inte göras med denna lösning, om så skulle vara aktuellt.

Planbeskrivningen

Frågan är "X"-område är kommenterat ovan, det är dock inte sagt att om en upplåtelse nu kommer att ske till förmån till av staden ägd fastighet, att den sker utan vederlag .

Kommentar: x- området i plankartan utgår.

11. Räddningstjänsten Storgöteborg (daterat 2015-09-01)

Räddningstjänsten Storgöteborg har inga synpunkter på föreslagen detaljplan.

12. Fastighetsägare Fässberg 1:69 (1) (daterat 2015-08-27)

Utfarten från Frölundagatan fungerar inte eftersom bilar korsar cykelbanan. Barnen förstår inte att bilar kör där. Det är bara en tidsfråga innan en allvarlig olycka händer. Bilarna ökar farten i backen utanför Steinbrenner när de ska upp till Pedagogen.

Kommentar: Synpunkterna noteras och skickas vidare till Tekniska förvaltningen. Då planförslaget endast berör befintlig byggnad Pedagogen Park hanteras inte trafiksituationen i detta detaljplanearbete.

13. Fastighetsägare Fässberg 1:69 (2) (daterat 2015-09-02)

Farlig korsning Frölundagatan – Gammagatan. Bygg en rondell. Tillbud varje dag. Kör med hög fart från Pedagogen Park rakt ner på Gammagatan. Där syns inte cykelbanan.

Kommentar: Synpunkterna noteras och skickas vidare till Tekniska förvaltningen. Då planförslaget endast berör befintlig byggnad Pedagogen Park hanteras inte trafiksituationen i detta detaljplanearbete.

14. Hyresgäst, Växthuset 2 (daterat 2015-09-03)

Godkänner förslaget utan invändningar.

Kommentar: Noterat.



Ändringar i planförslaget

- Högsta *byggnadshöjd* i plankartan ersätts med högsta *totalhöjd* för de områden som inte omfattas av v_2 .
- För område som berörs av v_2 ersätts högsta *byggnadshöjd* istället av högsta *nockhöjd*.
- På ett ställe ersätts *byggnadshöjd* av *markhöjd*.
- *x-området* tas bort ur plankartan.

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att planeringsutskottet beslutar att detaljplanen för del av Växthuset 2 bearbetas enligt ovan och att planförslaget därefter sänds ut för granskning.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Kenneth Fondén
Planchef

Magnus Björned
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Ingemar Braathen
Arkitekt

010-22 44 366

ingemar.braathen@lansstyrelsen.se

MÖLNDALS STAD
Kommunstyrelsens
planeringsutskott

2015-08-19

Diarienumr.

46/12

Samrådsyttrande
2015-08-19

Diarienummer
402-28110-2015

Sida
1(1)

Förslag till detaljplan för del av Växthuset 2, Frölundagatan 114 m.fl. (Pedagogen Park), i Mölndals kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2015-06-16 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länstyrelsen bedömer att planförslaget inte berör någon prövningsgrund enligt 11 kap. PBL.

Råd enligt 2 kap. PBL

Gestaltning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder

Planförslaget anges ha syftet att genom detaljplan göra befintlig bebyggelse planenlig.

Då planförslaget inte avser att medge större byggrätt än vad den befintliga bebyggelsen utgör bör utformningsbestämmelsen "Högsta byggnadshöjd . . ." ändras till "Högsta totalhöjd . . ." och anges med symbolen romb med dubbel kantlinje. Notera då att bestämmelsen v_2 relaterar till byggnadshöjd. Om den västra delen av passagen, som givits beteckningen "Marken får byggas under med körbart bjälklag" avses ligga på nivå +16,0 bör höjddangivelsen utgöras av markhöjd, dvs plushöjd utan rombsymbol.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länstyrelsen delar kommunens bedömning.

Beredning

Ärendet har handlagts av Ingemar Braathen och granskats av Roger Lind.

Ingemar Braathen

Roger Lind