



Granskningsutlåtande

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.

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 inkom 14 yttranden. Inkomna yttranden sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse som var bilagd granskningshandlingarna. Länsstyrelsens fullständiga yttrande bifogades samrådsredogörelsen.

Granskning

Detaljplanen har varit föremål för granskning under tiden 24 september – 8 oktober. Under och i anslutning till granskningstiden har sju yttranden kommit in. Inkomna yttranden har sammanfattats och bemötts i ett granskningsutlåtande (denna handling). Länsstyrelsens fullständiga yttrande finner ni längst ned i detta dokument.

Inkomna synpunkter

1. Länsstyrelsen (daterat 2015-10-06)

Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet längst ned i dokumentet.

Bedömning enligt 11 kap 10§ PBL

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen bedömer att prövningsgrunderna enligt 11 kap. PBL inte berörs av planförslaget.

Synpunkter på förslagshandlingen

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats och Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga.

Kommentar: Noterat.



2. Trafikverket (daterat 2015-09-29)

Verksamhet finns redan idag i området och därtill hörande trafikstring och planförslaget medger inte en utbyggnad av nuvarande verksamheter. Trafikverket gör därmed bedömningen att trafiken till området inte väsentligt kommer öka som en följd av planförslaget.

Tidigare samråd

Trafikverket hade inget att erinra mot planförslaget i tidigare yttrande (TRV 2015/69426 daterat 2015-09-03).

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket vill upplysa om att kontorslokaler ska klara gällande bullerkrav för inomhusnivåer. Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar: Noterat.

3. Statens Geotekniska Institut (SGI) (daterat 2015-10-06)

I samrådskedet saknades det ett geotekniskt underlag och därför ansåg SGI att det i samrådsskedet inte var möjligt att göra en bedömning av markens lämplighet kopplat till geotekniska säkerhetsfrågor. I nu översända granskningshandlingar ingår en geoteknisk PM som beskriver förhållandena före byggnation och fastighetens grundläggningsätt. Fastigheten är grundlagd på spetsbärandepålar vilket innebär att huslasten förs ner till berg eller fasta jordlager under leran. SGI anser att det inom eller i anslutning till planområdet saknas förutsättning för ras, skred eller erosion och har därmed inget att invända mot planförslaget.

Kommentar: Noterat.

4. Miljöförvaltningen (daterat 2015-09-30)

Miljönämnden har inga erinringar.

Kommentar: Noterat.

5. Räddningstjänsten Storgöteborg (daterat 2015-09-30)

Under förutsättning att endast en geoteknisk utredning har tillkommit sedan samrådsskedet har Räddningstjänsten Storgöteborg inga nya synpunkter i ärendet utan hänvisar till tidigare yttrande i samrådsskedet.

Kommentar: Noterat.

6. Tekniska nämnden (daterat 2016-10-19)

Tekniska förvaltningen har inget att invända mot detaljplanen för del av Växthuset 2, Frölundagatan 114 m.fl. (Pedagogen Park). Befintlig markanvändning som tillåts via tillfälligt bygglov säkerställs genom en planändring.

Kommentar: Noterat.

7. Fastighetsägare Släggan 17 (ej sakägare) (daterat 2016-10-06)

Mölnåls stad vill fastställa tillfälliga bygglov man givit för Pedagogen Park. Detta undantag har tänjts väldigt långt eftersom det tillämpats under flera års tid och det ursprungliga bygglovets innehåll centrumverksamhet och kontor.



Förändringen av Pedagogen Parks inriktning har resulterat i en mycket stor trafikökning. Det vet Mölnåls stad eftersom man har anlagt något hundratal nya parkeringsplatser längs Bifrostgatan (avser sydvästra området – utan bygglov såvitt jag funnit) och ny tillfart till Pedagogen Park. Denna vägutbyggnad saknas på bilden på Mölnåls stads hemsida såväl som i det grafiska underlaget i planförslagshandlingarna. Trafikverket bör få information om denna genomförda utbyggnad av gatunätet i direkt anslutning till och för Pedagogen Park. Att trafiken inte ökar och att gatunätet inte byggs ut jämfört med förra gällande bygglov, som det fastställs i planförslagsunderlaget, är fel.

Cirka 14 000 fordon passerar Bifrostgatan per vardagsdygn (innan ökningen från Pedagogen Park) varav många tunga. Efter ändringen av infarten ovan passerar fordonen på endast 12 meters avstånd från grannfastigheter. När detta sker gungar marken och fastigheterna på angränsande Kakelösagatan. Detta tyder på dålig markstabilitet.

Vid en stor förändring av detaljplanen krävs ordentliga och aktuella analyser av trafikökningen och de geologiska förhållandena (SGU) för åtgärder så att omgivningen inte påverkas mer än nödvändigt. Detta saknas och förringas istället i planförslaget.

Vidare saknas en konsekvensanalys för hur Göteborgs huvudvattenledning väster om Bifrostgatan påverkas.

Mölnåls Stad bör inte söka bygglov innan underlaget har kompletterats med ovanstående så att det framgår att grannfastigheter inte lider skada.

Kommentar: Tillfälliga bygglov har godkänts av byggnadsnämnden för pågående markanvändning sedan 2011. Det gällande tillfälliga bygglovet går ut våren 2016. Då fastighetsägaren Aspelin Ramm Fastigheter AB vill bedriva sina verksamheter permanent behöver en planändring göras. En planändring går i linje med den fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen från 2012 samt den kommunövergripande översiktsplanen från 2006.

Infarten till Pedagogen Park från Bifrostgatan, som ägs av Mölnåls Stad, har byggts ut för att skapa bästa möjliga trafikflöden längs Bifrostgatan samt bättre angränsningsmöjlighet till fastigheten Växthuset 2. Trafikverket är väl medvetna om utbyggt trafiknät i området och har även haft möjlighet att yttra sig under detta planarbete vilket de även gjort utan några synpunkter. Trafikmätningar visar att mängden trafik på gatan inte har ökat i och med utbyggnaden av cirkulationsplatsen eller utvecklingen av Pedagogen Park. Cirkulationsplatsen har planstöd i gällande detaljplan för området (SPL 7070).

Parallellt med denna planändring pågår ett planarbete som avser ett större område, Stadsdelen Pedagogen Park (PU 32/15) där utredningar kommer tas fram avseende bl.a. geoteknik och trafik. För planändringen (detta planuppdrag) är detta inte en nödvändighet då planförslaget inte innebär någon ökad byggrätt eller markbelastning. Gällande Göteborgs huvudvattenledning förs en diskussion med Göteborg Kretslopp och Vatten parallellt med detta uppdrag.



Ändringar i planförslaget

Inga justeringar görs av planhandlingarna inför antagande.

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att planeringsutskottet beslutar att detaljplanen för del av Växthuset 2 antas och sänder vidare till kommunfullmäktige för slutligt beslut.

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 -10- 06

Diar.nr.

46/12

Granskningsyttrande
2015-10-06

Diarienummer
402-32646-2015

Sida
1(1)

Stadsbyggnadsförvaltningen
Mölndals stad
planeringsutskottet@molndal.se

Yttrande över detaljplan för del av Växthuset 2, Frölundagatan 114 mfl. Pedagog Park, i Mölndals kommun, Västra Götalands län

Förslagshandlingar daterade 2015-09-15 för yttrande enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen
(PBL 2010:900)

Bedömning enligt 11 kap 10§ PBL

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen bedömer att prövningsgrunderna enligt 11 kap. PBL inte be-
rörs av planförslaget.

Synpunkter på förslagshandlingen

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats
och Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga.

Beredning

Ärendet har handlagts av Ingemar Braathen och granskats av Anna Hendén.
Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning
vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Ingemar Braathen

Anna Hendén

Kopia till:

Trafikverket – goteborg@trafikverket.se