

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Körbäret 10

Mölnåls stad, Västra Götalands län

Planens syfte

Kommunstyrelsen gav 2015-11-25, § 287, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Körbäret 10. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av fastigheten Körbäret 10 för att kunna uppföra ytterligare ett enbostadshus på den tillkommande tomten.

Utställningsskeden

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2015-11-10, § 113, att samråd skulle genomföras kring framtaget förslag till detaljplan. Samråd genomfördes under tiden 14 – 28 oktober 2016.

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2016-12-06, § 139, att granskning skulle genomföras. Granskning genomfördes under tiden 24 januari – 7 februari 2017.

Under samrådet och granskningen har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus och på stadens hemsida. Nedan sammanfattas och kommenteras de inkomna synpunkter som inkom under samrådet och granskningen. Länsstyrelsens yttranden redovisas i sin helhet i *bilaga 1 och 2*.

Inkomna synpunkter och kommentarer

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inte haft något att erinra över detaljplanen vid samråd och granskning. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande grunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

2. Tekniska förvaltningen

Tekniska förvaltningen yttrade sig i samrådet och hade inget att erinra.

3. Miljönämnden

Miljönämnden har inte haft något att erinra i samråd och granskning men vill påpeka att eventuell förekomst av markradon bör undersökas inför bygglov.

Kommentar: Informationen har noterats och delgivits fastighetsägaren.

4. Lantmäterimyndigheten

I samrådsskedet hade lantmäterimyndigheten inget att erinra men ville lämna följande synpunkter över plankartan:

- Illustrationslinjer bör inte förekomma i plankartan, endast i illustrationskartan.
- Koordinatangivelserna är ofullständiga.
- Bestämmelse om minsta avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns saknas. Om avsikten är att reglera detta så ska en bestämmelse finnas.
- Texten om tomtindelning föreslås för tydlighetens skull få följande utformning:
Gällande fastighetsindelningsbestämmelser, fastställda som tomtindelning 1955-07-28, akt 1481K-3398, upphör inom Körsbäret 10 att gälla.

I granskningsskedet hade lantmäterimyndigheten inget att erinra.

Kommentar: Plankartans reviderades inför granskningen i enlighet med lantmäteriets synpunkter.

5. Skanova

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) yttrade sig i samrådet och informerade att det ej finns något att invända mot planförslaget. Anläggningarna inom fastigheten är ej i bruk och kan raderas vid exploatering.

Kommentar: Informationen har delgivits fastighetsägaren.

6. Svenska Stadsnät Mölndal

Svenska stadsnät informerade i samrådet att det inte har några egna ledningar inom området men att Skanova har ledningar som Svenska Stadsnät hyr till privatkunderna i området. Vid schakt i närheten av ledningssträckorna behöver kabelvisning begäras via Ledningskollen. Utöver ovan har Svenska Stadsnät inget att erinra om planändringen.

Kommentar: Informationen har delgivits fastighetsägaren.

7. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten har inget att erinra.

8. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra då de inte har några anläggningar inom området.

9. Mölndals Energi AB, fjärrvärme

Mölndals Energi har i samrådet och i granskningen informerat om att användning av fjärrvärme i kombination med värmepump ökar elanvändningen. En värmepump sänker behovet av köpt energi men styr inte mot åtgärder för effektivisering i byggnadens klimatskal. I dessa fall bör man ta hänsyn till utnyttjad primärenergi och därmed energiförbrukningens miljöpåverkan. Befintlig fjärrvärme ligger i Fässbergsgatan söder om området.

Kommentar: Informationen har delgivits fastighetsägaren.

10. Mölndals Energi Nät AB

Mölndals Energi Nät AB har inget att erinra.

11. Statens geotekniska institut

Statens geotekniska institut (SGI) har inte haft något att erinra i samråd och granskning. SIG noterar att det i översända handlingar framgår att planområdet består av lera och att berg i dagen har påträffats sydväst om aktuell fastighet. Planområdet är relativt plant och

SGI gör bedömningen att området från stabilitetshänseende är gynnsamt. SGI har således inga synpunkter beträffande områdets stabilitet och har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Informationen har delgivits fastighetsägaren.

12. Fastighetsägare till Körsbäret 12

Fastighetsägaren till Körsbäret 12 yttrade sig i samrådet men hade inget att erinra på planförslaget i sig men önskar att staden nu tar tillfället och ser över trafikflödet på Gråvidegatan. I sitt yttrande lämnar fastighetsägaren förslag på hur trafiksituationen kan lösas samt på vilka grunder han stödjer sitt resonemang kring.

Kommentar: I detaljplanen har inte trafiksituationen studerats eftersom ytterligare ett bostadshus inte anses bidra till någon ökad trafikmängd. Synpunkterna har vidarebefordrats till tekniska förvaltningen.

13. Fastighetsägarna till Körsbäret 13

Fastighetsägarna till Körsbäret 13 har yttrat sig i samråd och granskning. I sina yttranden har följande synpunkter lämnats:

Placering

Fastighetsägarna anser att ny huvudbyggnad ska uppföras 4,5 meter från fastighetsgräns, dvs. att det ska vara 9 meter mellan befintligt hus och nybyggningen. Avståndet 9 meter hänvisar de till gällande detaljplan. De anser att husen kommer ligga "trångt" inom Körsbäret 10 och att detta medför en mörk och trång öppenhet mot Gråvidegatan för Körsbäret 13.

Kommentar: Mellan huvudbyggnaderna ska det vara minst 8 meter. I gällande detaljplan från 1955 är avståndet från fastighetsgräns 4,5 meter för huvudbyggnad. Detta var ett generellt mått i äldre detaljplaner. Idag har detta mått minskat till 4 meter.

Fastighetsägarna anser att ett garage intill det befintliga bostadshuset inom Körsbäret 10 kommer att ligga alldeles för nära Körsbäret 14, dvs. garaget kommer inte ligga 4,5 meter från tomtgräns. Fastighetsägarna för Körsbäret 13 anser att ett sådant garage även kommer förstöra deras, redan nu "trånga" vy, sett från deras hus.

Kommentar: Avståndet från fastighetsgränsen till förslaget garage är 1,5 meter. 1,5 meter från fastighetsgräns är ett accepterat avstånd för att uppföra garage/komplementbyggnad.

Fastighetsägarna föreslår att placeringen av det nya bostadshuset ska vara så nära Gråvidegatan som möjligt då fastigheterna på andra sidan Gråvidegatan inte påverkas på samma sätt som Körsbäret 13 och 14. Om det placeras 4 meter från den norra fastighetsgränsen kommer Körsbäret 13 påverkas av detta.

Kommentar: Efter samrådet har plankartan reviderats. Prickmarken mot Gråvidegatan har reducerats till 8,5 meter. I den idag gällande detaljplanen är ytan där föreslaget bostadshus ska uppföras ej prickmarkerad. Detta innebär att den nordvästra ytan av fastigheten redan idag får bebyggas med en byggnad som är sju meter hög.

Volym

Fastighetsägarna vill bevara den öppna karaktären mellan husen. I och med prickningen hamnar det nya bostadshuset långt in mot Körsbäret 13. Fastighetsägarna menar på att de kommer få en "vägg" framför deras uteplats. En vägg blir det av den anledningen att det

nya bostadshuset får vara max sju meter. Fastighetsägarna anser att detta är för högt då Körsbäret 10 ligger högre upp, dvs. marken är inte i nivå med deras utan ligger redan minst en meter högre. Detta skulle innebära att ett 7-metershus nu är uppe i minst 8-9 meter. Beroende på var man räknar 7 meter så kan totalhöjden på huset bli upp till 12-13 meter vägg 4,5 meter från deras tomtgräns. Fastighetsägarna anser att detta skulle innebära att huset kommer att skymma solen på eftermiddag/kväll. Vidare anser de att Körsbäret 13 redan idag är helt omringad av andras tomter och att bygga ett 7-metershus vore förödande.

Kommentar: I gällande detaljplan, som berör hela bostadsområdet, får huvudbyggnad uppföras i två våningar med en högsta byggnadshöjd om sju meter med ej inredd vind. Intentionen med den nya detaljplanen är att bevara samma karaktär vad gäller volym. Planbestämmelserna gällande byggnadshöjd och bostadsyta har därför förts över till den nya detaljplanen.

Övriga synpunkter:

Fastighetsägarna till Körsbäret 13 skriver: Även om Körsbäret 12 inte är i direkt anslutning till Körsbäret 10 tomtgräns så kommer de att påverkas av en nybyggnation där och i synnerhet om det blir ett 7-metershus som blir till minst 8-9 metershus. Därför borde även den fastigheten fått ett direkt brev.

Kommentar: Fastigheten Körsbäret 12 ingår i fastighetsförteckningen och har under samrådsskedet underrättats med ett brev.

Mellan fastigheten Körsbäret 10 och Körsbäret 13, 14 finns en befintlig mur. Fastighetsägarna påpekar att denna kan komma att påverkas av nybyggnation och menar på att eventuella kostnader för upprustning av mur och angränsade mark belastar Körsbäret 10.

Kommentar: 3 kap i Jordabalken reglerar rättsförhållanden mellan grannar och sammanfattningsvis kan man säga att fastighetsägarna till Körsbäret 10 inte får göra sådana ingrepp på sin fastighet som kan medföra skada på byggnader och anläggningar på omkringliggande fastigheter. Om man som granne blir drabbad, kan man klaga på åtgärden och fastighetsägaren som orsakat skadan får ställas till svars. Detta är dock inget som man kan vända sig till kommunen för att få hjälp med (då det inte gäller någon av kommunens fastigheter), utan det får man pröva civilrättsligt i domstol.

14. Fastighetsägarna till Körsbäret 14 (daterad 2016-10-22)

Fastighetsägarna till Körsbäret 14 har yttrat sig i samråd och granskning. I sina yttranden har följande synpunkter lämnats:

Volym:

Fastighetsägarna till Körsbäret 14 anser att det redan idag är väldigt smalt mellan de befintliga fastigheterna Körsbäret 14 och Körsbäret 10, samt att båda fastigheterna ligger högt. Lyckogatan är en backe upp mot Änggårdsbergen. Fastighet Körsbäret 14 ligger ca 1 meter lägre än Körsbäret 10, höjdskillnaden justeras med en mur på ca 1 meter. Muren markerar tomtgränsen. Om det byggs ett garage anser fastighetsägarna att det kommer få en vägg precis vid tomtgränsen på ca 4-6 meter. De motsätter sig detta starkt då det blir ännu mörkare på deras tomt då befintligt bostadshus redan skuggar deras tomt väsentligt. Garaget kan därför med fördel byggas mot Gråvidegatan där entrén till fastigheten är och där inget hus finns i närheten. Det är dessutom en gata (Gråvidegatan) mellan Körsbäret

Stadsbyggnadsförvaltningen

10 och nästa fastighet. Husen på andra sidan Gråvidegatan ligger högre och påverkas inte lika mycket om komplementbyggnad/garage byggs närmare dem.

Kommentar: För komplementbyggnad/garage är det generella avståndet 1,5 meter från fastighetsgräns. Garagets läge är endast ett förslag på var inom fastigheten ett garage kan tänkas uppföra. Detaljplanen hindrar inte att garaget byggs på andra sidan av huvudbyggnaden. Inför granskinngen reviderades plankartan där komplementbyggnad/garage tillåts att sammanbyggas (se illustration).

Fastighetsägaren lämnar följande synpunkt kring den nya huvudbyggnadens höjd och placering: Beroende på varifrån man räknar markhöjden på den nya fastigheten så kan det bli väldigt högt då tomten Körsbäret 10 är i etage. Tomten är inte flack utan höjdskillnaden är ca 3 meter från Gråvidegatan ner till tomtgränsen mot Körsbäret 13 och 14, därtill kommer en mur på ca 1 meter ner till fastigheterna Körsbäret 14 och 13. Det innebär en total höjdskillnad på ca 4 meter. Om tomten fylls upp i höjd med Gråvidegatan så blir det nya huset 13 meter högt nerifrån tomterna Körsbäret 14 och 13. Höjdskillnad tomt 4 meter + hushöjd till takränna 7 meter + från takränna till nock 2 meter = 13 meter. Det skulle ta väldigt mycket ljus och skapa en känsla av att husen är väldigt inklämda. Det är mer plats mot Gråvidegatan. Det är av största vikt att huset byggs så lågt som möjligt för att smälta in och inte skapa skuggiga tomter för oss som hamnar "bakom" fastigheten. Det nya bostadshuset byggs med fördel så långt som möjligt mot Gråvidegatan, då den placeringen inte påverkar någon angränsad bostadsfastighet lika mycket. Det är dessutom en gata (Gråvidegatan) mellan Körsbäret 10 och nästa fastighet. Husen på andra sidan Gråvidegatan ligger högre och påverkas inte lika mycket om komplementbyggnad/garage och nytt bostadshus byggs närmare dem.

Kommentar: I gällande detaljplan, som berör hela bostadsområdet, får huvudbyggnad uppföras i två våningar med en högsta byggnadshöjd om sju meter med ej inredd vind. Intentionen med den nya detaljplanen är att bevara samma karaktär vad gäller volym. Planbestämmelserna gällande byggnadshöjd och bostadsyta har därför förts över till den nya detaljplanen. I den idag gällande detaljplanen är ytan där föreslaget bostadshus ska uppföras ej prickmarkerad. Detta innebär att den nordvästra ytan av fastigheten redan idag får bebyggas med en byggnad som är sju meter hög.

Placering:

Fastighetsägarna lämnar följande synpunkter kring det nya bostadshusets placering: Enligt detaljplanen får det uppföras en huvudbyggnad 4,5 meter från fastighetsgräns. Förslaget strider mot denna detaljplan då det endast är 8 meter mellan de nya fastigheterna inom Körsbäret 10, det borde vara 9 meter.

I detaljplanen uttrycks en intention om att bevara den öppna karaktären mot Gråvidegatan. Den intentionen borde gälla mot fastigheterna Körsbäret 14 och 13 då husen på andra sidan Gråvidegatan ligger högre och påverkas inte lika mycket om komplementbyggnader/garage och nytt bostadshus byggs närmare dem. Det är dessutom en gata (Gråvidegatan) mellan Körsbäret 10 och nästa fastighet.

Kommentar: Efter samrådet har plankartan reviderats. Prickmarken mot Gråvidegatan har reducerats till 8,5 meter. Mellan huvudbyggnaderna ska det vara minst 8 meter. I gällande detaljplan från 1955 är avståndet från fastighetsgräns 4,5 meter för huvudbyggnad. Detta var ett generellt mått i äldre detaljplaner. Idag har detta mått minskat till 4 meter. I den idag gällande detaljplanen är ytan där föreslaget bostadshus ska uppföras ej prickmarkerad. Detta innebär att den nordvästra ytan av fastigheten redan idag får bebyggas med en byggnad som är sju meter hög.

Övriga synpunkter:

Det finns idag en mur mot fastigheten på ca 1 m. Fastighetsägarna för Körsbäret anser att eventuell kostnad för reparation av den ska belastas Körsbäret 10.

Kommentar: 3 kap i Jordabalken reglerar rättsförhållanden mellan grannar och sammanfattningsvis kan man säga att fastighetsägarna till Körsbäret 10 inte får göra sådana ingrepp på sin fastighet som kan medföra skada på byggnader och anläggningar på omkringliggande fastigheter. Om man som granne blir drabbad, kan man klaga på åtgärden och fastighetsägaren som orsakat skadan får ställas till svars. Detta är dock inget som man kan vända sig till kommunen för att få hjälp med (då det inte gäller någon av kommunens fastigheter), utan det får man pröva civilrättsligt i domstol.

I planbeskrivningen står det att det finns ett avtal "ett samarbetsavtal har tecknats mellan Mölnåls stad och fastighetsägaren". Vad innebär det? Finns det risk att Mölnåls stad blir part i målet?

Kommentar: Samarbetsavtalet reglerar samarbetet mellan parterna under planarbetet. Vid ett eventuellt överklagande av detaljplanen, så hanteras ärendet av Mark- och miljödomstolen och Mölnåls stad är inte part i ärendet. Staden har däremot rollen som planmyndighet och det finns ett politiskt beslut att pröva en ny detaljplan för fastigheten Körsbäret 10 och i denna prövning görs en avvägning mellan de enskilda och de allmänna intressena. Staden kan vidare bli ombedd av Mark- och miljödomstolen att redogöra för olika sakfrågor i ärendet.

Ändringar i planförslaget

- Efter samrådet gjordes vissa förtydliganden i plankartan. I övrigt ändrades ej planförslaget.
- Efter granskning har planförslaget ej ändrats. Vissa förtydliganden i plankartan har endast gjorts

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att planeringsutskottet beslutar att detaljplanen för Körsbäret 10 godkänns och skickas vidare till Kommunfullmäktige för antagande.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
planchef

Karin Börjesson
planingenjör



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Paula Franco de Castro

Kulturgeograf

010-2244784

paula.franco.de.castro

@lansstyrelsen.se

MÖLNDALS STAD

Kommunstyrelsens
planeringsutskott

2016 -10- 26

76/13

Diariennr.

Yttrande
2016-10-26

Diarienummer
402-35316-2016

Sida
1(2)

Mölnadal stad
planeringsutskottet@molndal.se

Förslag till detaljplan för Körsbäret 10 i Mölnadal kommun, Västergötalands län

Handlingar daterade 2016-10-04 för samråd enligt 5 kap. 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standard förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen har inget att erinra över planen.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen 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 redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljö kvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

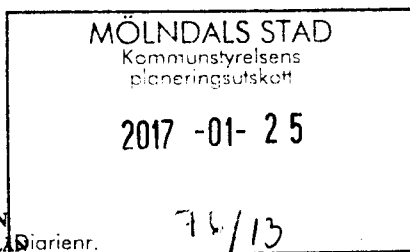
Detta ärende har planhandläggare Paula Franco de Castro beslutat och föredragit.

Paula Franco de Castro

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift.



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN



Granskningsyttrande
2017-01-25

Diarienummer
402-2230-2017

Sida
1(1)

Samhällsbyggnadsenheten
Paula Franco De Castro
Kulturgeograf
010-224 47 84
paula.franco.de.castro
@lansstyrelsen.se

Mölnadalens stad
planeringsutskottet@molndal.se

Yttrande över detaljplan för Körsbäret 10 i Mölnadalens kommun, Västra Götalands län

Granskningshandlingar daterade 2017-01-19 för yttrande enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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 befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Detta beslut har handlagts och beslutats av planhandläggare Paula Franco de Castro.

Paula Franco de Castro

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift.