

Planbeskrivning

Tillhörande detaljplan för fastigheten

Fregatten 2

i Mölnåls



Dnr. PU 123/16

Granskningshandling

upprättad 12 juli 2017

Information

Granskning pågår 14 juli – 14 augusti 2017.

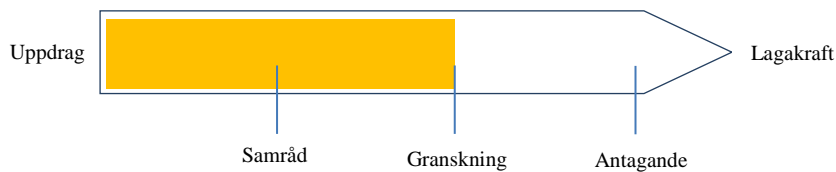
Information om planförslaget lämnas av:

Lisa Östman 031 - 315 14 57, lisa.ostman@molndal.se

Anna Wibling 031-315 14 30, anna.wibling@molndal.se

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, vilket innebär att efter samrådet som hölls 4 – 18 maj 2017 med berörda parter sker nu en formell granskning. Efter granskningen tas planförslaget upp för antagande i kommunfullmäktige.



Medverkande

Från kommunen har följande medverkat:

Karin Börjesson	Stadbyggnadsförvaltningen, planenheten
Anna Wibling	Stadsbyggnadsförvaltningen, mark- och exploateringsenheten
Annika Fehrling	Stadbyggnadsförvaltningen, bygglovsenheten

Innehållsförteckning

Handlingar	4
Planens syfte	5
<i>Syfte</i>	5
<i>Bakgrund</i>	5
Plandata	6
<i>Läge</i>	6
<i>Areal och markägoförhållanden</i>	6
Tidigare ställningstaganden	6
<i>Behovsbedömning</i>	6
<i>Riksintressen</i>	6
<i>Översiktliga planer</i>	6
<i>Detaljplaner</i>	6
Förutsättningar	7
<i>Mark och vegetation</i>	7
<i>Fornlämningar och kulturhistoria</i>	7
<i>Bebyggelse</i>	7
<i>Service</i>	7
<i>Trafik och tillgänglighet</i>	7
<i>Teknisk försörjning</i>	7
Detaljplanens innebörd	8
<i>Bebyggelse</i>	8
<i>Trafik och parkering</i>	8
<i>Friytor</i>	8
<i>Teknisk försörjning</i>	8
<i>Övriga åtgärder</i>	8
Konsekvenser	8
<i>Miljökonsekvenser</i>	8
<i>Sociala konsekvenser</i>	8
Genomförande	9
<i>Organisatoriska frågor</i>	9
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	9
<i>Ekonomiska frågor</i>	9

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning som ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften som planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser

Till detaljplanen hör:

- Planbeskrivning inklusive genomförandefrågor (denna handling)
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Grundkarta (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Samrådsredogörelse

Planens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av Fregatten 2 till två bostadsfastigheter.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Fregatten 2 har den 21 november 2016 inkommit med en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Ansökan avser en önskan om att avstycka fastigheten till två bostadsfastigheter, cirka 750 kvm vardera, och uppföra ett friliggande enbostadshus inom respektive fastighet.

Fregatten 2 togs med i nu gällande detaljplan (1481K-P2004/4) efter önskemål som framfördes av fastighetsägaren under programsamrådet. Bakgrunden var att ägaren önskade få utvidga fastigheten åt sydväst för att få bättre tillfart och garage på tomten. Den nya detaljplanen medgav att ett område på ca 200 m² kunde regleras till bostadsfastigheten Fregatten 2 från kommunens fastighet Sjövalla 1:122. I den nya detaljplanen skulle samma bestämmelser gälla som i tidigare gällande detaljplan, dvs bestämmelser som tillät uppförande av en friliggande bostadsbyggnad med högsta byggnadshöjd om 4,5 meter. I den nya detaljplanen föll dock angivelsen gällande regleringen av utnyttjandegrad inom den aktuella fastigheten bort.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget norr om Rådasjön, cirka 2,5 kilometer från Mölndals innerstad. Detaljplanen avser fastigheten Fregatten 2.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar 1 451 m². Fastigheten är i privat ägo. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen som tillhör planen.

Tidigare ställningstaganden

Behovsbedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell- eller internationell skyddsstatus. En användning av fastigheten för bostadsändamål bedöms inte medföra påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Riksintressen

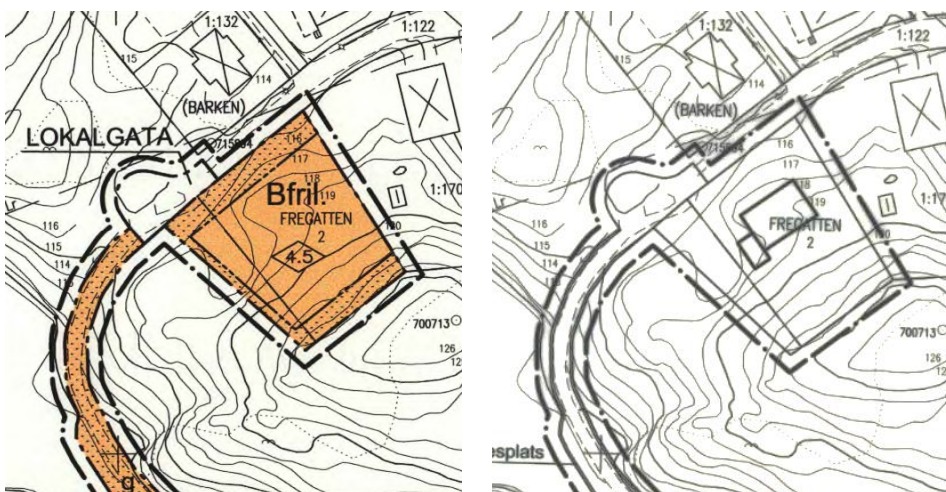
Planområdet omfattar inga riksintresseområden enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken.

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Mölndals stad 2006 anger tätortsbebyggelse eller annan tät bebyggelse, huvudsakligen bostäder. Denna detaljplan bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan akt.nr. 1481K-P2004/4 som vann laga kraft 2004-04-29. Planen tillåter i aktuell del bebyggelse för bostadsändamål. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,5 meter. Byggnaden ska uppföras fristående. Genomförandetiden har gått ut.



Utdrag ur gällande detaljplan över aktuellt planområde. Plan- och illustrationskarta.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Vegetation

Fastigheten är bevuxen med blandskog och sluttar från öster till väster med en höjdskillnad på cirka 7 meter.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig jordartskarta för Mölndals stad består planområdet av berg.

Förorenad mark

Det finns inga registrerade markföroreningar inom planområdet.

Radon

Enligt den översiktliga radonkartan för Mölndals stad ingår marken i ett normalområde för radon.

Fornlämningar och kulturhistoria

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar och inte heller någon bebyggelse av kulturhistoriskt värde.

Bebyggelse

Marken är obebyggd.

Service

Skola och förskola finns vid Frimärksgatan, ca två kilometer från planområdet.

Trafik och tillgänglighet

Bil-, gång- och cykeltrafik

Fastigheten nås via Heleneviksbacken, som har en brant lutning. Tillgängligheten för rörelsehindrade är därmed begränsad och för fordonstrafik kan tillgängligheten vara låg under vintertid.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen vid Rådavägen ungefär 350 meter från planområdet. Höjdskillnaden mellan fastigheten och hållplatsen är cirka 50 meter.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning är utbyggd fram till fastigheten med undantag av fjärrvärme.

Detaljplanens innebörd

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör byggnation av två enbostadshus med en största byggnadsarea om 150 m², varav komplementbyggnad får vara högst 30 m². Källare och inredd vind får ej anordnas.

Trafik och parkering

Planändringen innebär ingen förändring på nuvarande trafikförhållande. Vid en avstyckning ska den östra fastighetens tillfart säkras genom en gemensam väg.

Parkering

Parkering löses inom egen fastighet.

Friytor

Friytor anordnas inom egen fastighet.

Teknisk försörjning

Anslutning förutsätts ske till kommunalt vatten- och avloppsnät. Dagvatten ska i enlighet med tidigare gällande detaljplan så långt möjligt fördröjas inom området. Heleneviksbacken som leder fram till fastigheten är en kommunal väg och underhåll och skötsel av vägen utförs av Mölndals kommun.

Ett miljöhus ska anordnas för gemensam avfallshantering vid infarten mot fastigheterna.

Övriga åtgärder

Radon

Radonförekomst i marken innebär att byggnader ska utformas med radontät konstruktion såvida detaljerad undersökning inte visar att annan konstruktion fordras.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Detaljplanen bedöms ge samma påverkan på miljön som tidigare gällande detaljplan. Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen bedöms ge samma sociala konsekvenser som gällande detaljplan.

Genomförande

Planbeskrivningen ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna ska förtydliga detaljplanens syfte från genomförandesynpunkt, men har ingen rättsverkan, utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet sker enligt följande tidplan:

Samråd	4 maj – 18 maj 2017
Granskning	14 juli – 14 augusti 2017
Antagande	4:e kv. 2017
Laga kraft	4:e kv. 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Fastighetsägaren inom planområdet ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark samt anslutningar till allmän plats när det gäller utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Inom planområdet finns ingen allmän plats.

Avtal

Ett samarbetsavtal har tecknats mellan Mölndals stad och fastighetsägaren (avtal 5-2017).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren för Fregatten 2 ansöker om erforderlig fastighetsbildning för att säkerställa plangenomförandet och detta måste ske innan bygglov kan erhållas. Vid en avstyckning behöver en gemensamhetsanläggning för väg och avfallshantering/miljöhus bildas, för att säkra rätten till utfart för den inre fastigheten och för att lösa frågan om drift/skötsel av befintlig väg och tillkommande avfallsanordning. Anslutningspunkten till det kommunala VA-nätet ligger i Heleneviksbacken och servitut för VA-ledningar behöver upprättas vid en eventuell avstyckning, för att trygga ledningarna till den inre fastigheten.

Ekonomiska frågor

Utgifter för staden

Detaljplanen medför inga kostnader för staden inom eller utanför planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Fastighetsägaren svarar för alla kostnader som föranleds av detaljplanens genomförande på kvartersmarken. Det innebär att fastighetsägaren belastas av kostnader för utbyggnad inom kvartersmark, eventuell flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark, fastighetsbildning, mm. Fastighetsägaren får även utgifter för anslutning av VA, el och tele. Fastighetsägaren bekostar vidare upprättandet av detaljplanen genom erläggande av planavgift.

För stadsbyggnadsförvaltningen

Lisa Östman
Planchef

Karin Börjesson
Planarkitekt