

Stadsbyggnadsförvaltningen

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Fregatten 2

Helenevik i Mölnåls stad, Västra Götalands län

Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav 2017-01-25, § 40, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Fregatten 2.

Planens syfte

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

Samråd

Planförslaget har varit utställt för samråd enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 4 - 18 maj 2017. Under samrådet har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus och på stadens hemsida. Under och i anslutning till samrådet inkom sju 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*.

Inkomna synpunkter och kommentarer

1. Länsstyrelsen (daterad 2017-05-11)

Länsstyrelsen har inga synpunkter på förslaget och 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 överprövas.

2. Miljönämnden (daterad 2017-05-23)

Miljönämnden anser att dagvatten så långt som möjligt bör omhändertas lokalt på de kommande fastigheterna med hänsyn till att dessa ligger inom Rådasjöns vattenskyddsområde.

Kommentar: Plankartan anger att ”dagvatten ska omhändertas lokalt där så är möjligt”. Informationen har även delgivits fastighetsägaren.

2. Lantmäterimyndigheten (daterad 2017-06-02)

Lantmäteriet lämnar synpunkt om att gräns för markreservat, i detta fall, "g" och "t" är administrativa gränser och skall redovisas under rubriken "Administrativa bestämmelser" och markeras med gränslinje i enlighet med detta.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Kommentar: Plankartan är ritat i en äldre version av ett ritprogram där Lantmäteriets önskan ej går att tillämpa. Ritprogrammet kommer uppdateras efter sommaren. Antagandehandlingen kommer kunna ritas i enlighet med Lantmäteriets synpunkter.

2. Räddningstjänsten storgöteborg (daterad 2017-05-09)

Räddningstjänsten Storgöteborg anser att nedanstående synpunkt avseende räddningsvägens lutning bör beaktas inför beslut om föreslagen detaljplan. Noterbart är att räddningsvägens utförande inte uppfyller Räddningstjänsten Storgöteborgs råd och anvisningar nr 110 (www.rsgbg.se) gällande högsta längd lutning. Aktuell och enda räddningsväg överstiger 8 % lutning vilket kan bli problematisk i händelse av larm och dåligt väglag. Fastigheten (Fregatten 2) är belägen cirka 400 meter från närmsta brandpost vilket innebär att alternativsystem för brandvattenförsörjningen kan tillämpas.

Kommentar: Informationen har delgivits fastighetsägaren.

2. Mölnåls Energi Nät AB (daterad 2017-05-15)

Mölnåls Energi Nät AB har inget att erinra mot upprättat planförslag i rubricerat ärende.

2. Mölnåls Energi AB - Fjärrvärme (daterad 2017-05-17)

Mölnåls Energi AB, Fjärrvärmenät har tagit del av rubricerade handlingar och har inget att erinra emot åtgärderna.

2. Fastighetsägarna till Briggen 1, Sjövallan 1:132, Sjövallan 1:170, Sjövallan 1:183 (daterad 2017-05-16)

Berörda grannar till Fregatten 2 önskar framföra nedanstående synpunkter på framtaget planförslag.

Trafik

Texten på sida 8 under rubriken *Trafik och parkering* antyder att trafiksituationen i Heleneviksbacken är i stort sett oproblematiske, vilket inte är fallet. Heleneviksbacken är en exceptionellt brant och smal backe, utan trottoar eller cykelbana. Trafiksäkerheten och framkomligheten i Heleneviksbacken är redan idag dålig. Inför exploateringen av Sjövallan 1: 123 (sedermera Heleneviksbacken 19-29) med tillkomst av 6 hushåll gjordes en bristanalys av trafiksituationen på Heleneviksbacken (bilaga 1). Man kom då fram till att åtgärder var nödvändiga för att denna ökning skulle kunna godtas. Dessa förbättringar har ännu ej skett trots att dessa hushåll idag finns. I samband med föregående bygglovsärende på Fregatten 2 /Heleneviksbacken 15 skrev Lennart Nilson på Gatukontoret ett brev (bilaga 2) där det framgår att medel överförts till kommunen men åtgärderna har ej genomförts, vilket innebär att problemen kvarstår. Mölnåls stad har inte någon aktuell plan för att åtgärda dessa. Då bristanalysen gjordes fanns 17 hushåll i Heleneviksbacken, idag finns 24 hushåll. Utöver ny byggnation på Fregatten 2 finns det idag en liggande bygglovsansökan på Heleneviksbacken 11 om 4 hushåll med klart angiven avsikt att bygga ytterligare ett 4-familjshus på samma tomt, dvs tillförsel av 7 hushåll på Heleneviksbacken 11. Då bristanalysen gjordes fanns scenariot med ytterligare hushåll utöver de 6 nya på Heleneviksbacken 19-29 inte med, huruvida ytterligare tillförsel av trafik kan accepteras utan ännu mer åtgärder än de då föreslagna är alltså inte ens bedömt. Denna problematiska trafiksituation, och att kommunen inte fullgjort sitt tidigare åtagande, bör Planenheten notera i samband med aktuellt ärende.

Kommentar: Tekniska förvaltningen anser att antalet tillkommande fordonsrörelser som detaljplanen genererar är så få att det inte påverkar trafiken i någon avgörande omfattning. De instämmer i att vägen inte har en optimal utformning, men anser ändå att

Stadsbyggnadsförvaltningen

det inte hindrar uppförande av ytterligare två bostadshus. Tekniska förvaltningen har tagit med Heleneviksbacken som förslag i kommande års investeringsbudget, för politikerna att ta ställning till vad kommande beslut om investering i gatunätet.

Parkering

Gällande parkering bör det anges att minst 2 parkeringsplatser per hushåll bör rymmas inom egen fastighet. Heleneviksbacken är mycket smal och det finns ingen möjlighet att parkera på gatan. Detta innebär att även ev. gäster måste parkera på fastigheten. Övriga fastigheter i backen har pga. detta alla stora garageuppfarter med plats för ett flertal bilar.

Kommentar: Parkeringsbehovet är uträknat från stadens parkeringspolicy som antogs av kommunfullmäktige i december 2016. Policyen anger att småhus i detta läge ska ha 1,5 parkeringsplatser/bostad och 0,2 besöksparkering/bostad. Detta parkeringsbehov går att lösa inom fastigheterna. För att bygglov ska beviljas ska parkering redovisas i bygglovsasökan.

Bebyggelsevolym

För nedre tomt del spänner oprickad mark från cirka + 106 till + 109 m, för övre tomt del från cirka + 109 till + 112 m. Angiven högsta nockhöjd är + 115 m för det nedre huset och + 118 m för det övre huset. Det saknas angivelse för max byggnadshöjd eller antal våningar. För att säkerställa att Fregatten 2 bebyggs med avsedda normalstora enbostadshus som uppfyller anpassningskraven och passar in i området bör Plankartan ange en begränsning i byggnadshöjd utöver nockhöjd, särskilt då marken är kraftigt sluttande och byggnadshöjden mark till nock kan skilja 3 meter beroende på var inom byggrätten som byggnaden placeras och vilka nivåförändringar som görs av befintlig mark. Tidigare gällande plan angav högsta byggnadshöjd 4,5 meter (medelmarkhöjd), denna begränsning bör dock undvikas eftersom medelmarkhöjd är en mycket problematisk term och med kreativ arkitektur kan hus med totalhöjd på väl över 10 meter rymmas inom definitionen 4,5 meter. Begränsning angiven som antal våningar är också mindre lämplig eftersom tolkning av vad som är en våning delvis är oklart. Begränsning i form av angiven max totalhöjd för byggnad är därför ett bättre val. I närliggande detaljplan för "Bostäder vid Helenedal" (Akt 1481 K-P2004/3), som är den senaste gjorda detaljplanen för ett villaområde i närområdet, anges 6,5 meter som högsta totalhöjd i meter för huvudbyggnad. Utöver max nockhöjd för varje tomt del bör därför även max byggnadshöjd definieras och en rimlig nivå är samma som för "Bostäder vid Helenedal", dvs 6,5 meter som högsta totalhöjd för huvudbyggnad.

Kommentar: Plankartan har reviderats med en bestämmelse som anger att huvudbyggnad får uppföras i högst två våningar. Källare och vind får heller ej anordnas eller inredas. Skillnaden mellan nockhöjd och totalhöjd är att det vid nockhöjd får sticka upp exempelvis antenner och skorstenar utöver angiven höjd. Tak och byggnadshöjd är annars densamma.

Texten "två bostadshus" på sida 8 under rubriken *Bebyggelse* bör ändras till "två enbostadshus".

Kommentar: Texten förtydligas till "två enbostadshus"

I plankartan bör formuleringen gällande *Utnyttjandegrad* förtydligas till "Endast en huvudbyggnad som utgörs av ett enbostadshus samt en komplementbyggnad får uppföras per fastighet".

Kommentar: Gällande formulering har samma syfte, och får samma utfall, som ovanstående förslag till formulering.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Ändringar i planförslaget

Eftersamråd har följande åtgärder vidtagits:

- Plankartan har reviderats med våningsantal samt att vind och källare ej får anordnas/inredas.
- Planbeskrivningen har förtydligats.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

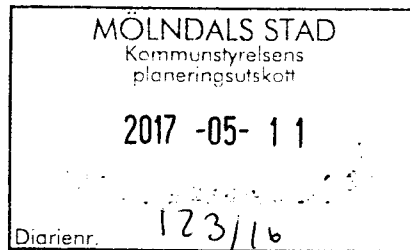
Lisa Östman
Planchef

Karin Börjesson
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Paula Franco de Castro
Kulturgeograf
010-2244784
paula.franco.de.castro
@lansstyrelsen.se



Yttrande
2017-05-10

Diarienummer
402-15220-2017

Sida
1(1)

Mölnadalens stad
planeringsutskottet@molndal.se

Förslag till detaljplan för Fregatten 2 i Mölnadalens kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2017-01-10 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 inga synpunkter på förslaget.

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

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 och Hälsa och säkerhet.**

Planen bedöms inte strida mot någon av prövningsgrunderna.

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 föredragit och beslutat.

Paula Franco de Castro

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.