



Planbeskrivning

Tillhörande

Upphävande av del av detaljplan för

Område väster om Råvekårr

inom Östra Mölnåls



Dnr: KS 125/24 (PEU 21/20)

Antagandehandling

upprättad 2024-09-09

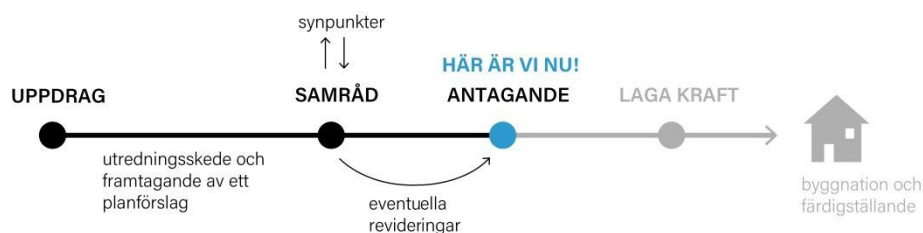
Information

Samråd pågick **7 september – 1 oktober 2023**. Information om planförslaget lämnades av **Pernilla Olofsson**, 031 - 315 14 62, pernilla.olofsson@molndal.se.

Planförfarandet

Detaljplanen upprättas med förenklat standardförfarande, vilket innebär att efter samråd med berörda parter tas planförslaget upp för antagande i kommunfullmäktige.

Inför antagandet tas en antagandehandling fram med samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen sammanställs och besvaras alla inkomna yttranden. Alla som yttrat sig meddelas vid beslut om antagande. Beslutet vinner laga kraft efter tre veckor om det inte överklagas.



Medverkande

Från kommunen har följande medverkat:

Per Rubendahl	projektledare Mark- och exploatering Samhällsbyggnadsförvaltningen
Daniel Nyqvist	projektledare Infrastruktur Samhällsbyggnadsförvaltningen
Emma Lindström	projektledare Infrastruktur Samhällsbyggnadsförvaltningen
Mathias Johannesson	projektledare Infrastruktur Samhällsbyggnadsförvaltningen
Gunnel Borgström	projektledare Infrastruktur Samhällsbyggnadsförvaltningen
Julia Jonsson	projektledare Infrastruktur Samhällsbyggnadsförvaltningen
Peter Reneby	kommunekolog Samhällsbyggnadsförvaltningen
Johan Wiik	planarkitekt Samhällsbyggnadsförvaltningen

För exploitören har medverkat:

Katarina Runeberg	Trafikverket
Stig Bolander	Trafikverket
Niklas Andersson	Trafikverket
Frida Lindvall	Väst Götalandsregionen Fastighet, stöd och service
Anders Broing	Väst Götalandsregionen Fastighet, stöd och service

Innehållsförteckning

Handlingar	4
Planens syfte	5
<i>Syfte</i>	<i>5</i>
<i>Bakgrund.....</i>	<i>5</i>
<i>Huvuddrag</i>	<i>5</i>
Plandata.....	6
<i>Läge</i>	<i>6</i>
<i>Areal och markägoförhållanden</i>	<i>6</i>
Tidigare ställningstaganden	7
<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan.....</i>	<i>7</i>
<i>Riksintressen</i>	<i>7</i>
<i>Översiktliga planer.....</i>	<i>7</i>
<i>Detaljplaner</i>	<i>7</i>
<i>Kommunala beslut.....</i>	<i>8</i>
Förutsättningar	9
<i>Mark och vegetation</i>	<i>9</i>
<i>Strandskydd</i>	<i>9</i>
<i>Fornlämningar och kulturhistoria.....</i>	<i>9</i>
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>9</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>9</i>
<i>Störningar</i>	<i>10</i>
<i>Trafik och tillgänglighet.....</i>	<i>10</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>10</i>
Detaljplanens innebörd och genomförande	11
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>11</i>
<i>Tillgänglighet</i>	<i>11</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>11</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>11</i>
<i>Övriga åtgärder</i>	<i>11</i>
Genomförande.....	12
<i>Organisatoriska frågor.....</i>	<i>12</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>12</i>
<i>Ekonomiska frågor.....</i>	<i>12</i>

Handlingar

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

Upphävande av del av detaljplanen består av:

- Befintliga plankartor, kartblad 2 och 3 med upphävt område i skala 1:1000

Till upphävande av del av detaljplanen hör:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)

Planens syfte

Syfte

Syftet med att upphäva en del av detaljplanen för Område väster om Råvekärr är att möjliggöra prövning av uppställningsspår i projekt Pilekrogen. En järnvägsplan får inte strida mot gällande detaljplan. Ytterligare syfte är att underlätta inför kommande planläggning av Göteborg-Boråsbanan.

Bakgrund

År 2020 ansökte Trafikverket om planbesked för att få planlägga ett större område med uppställningsspår för Västlänken i Sandbäck, Östra Mölndal. Projektet namngavs Pilekrogen då det redan fanns ett annat projekt inom Trafikverket med namnet Sandbäck.

Handlingar togs fram för en järnvägsplan för Trafikverkets anläggning och samråd hölls i maj/juni 2021. Efter järnvägsplanens samråd gjordes ett omtag och anläggningen minskades.

Trafikverket och Västra Götalandsregionen Fastighet (fd Västfastigheter) kom i samband med omtaget fram till att det var möjligt att göra en gemensam järnvägsplan. Järnvägsplanen rymmer både Trafikverkets uppställningsspår och spåren för Västra Götalandsregionen Fastighets tvätthall i anslutning till uppställningsspåren.

Utifrån en gemensam järnvägsplan kunde Mölndals stad ändra detaljplaneuppdraget till ett upphävande med förenklat standardförfarande då den gemensamma järnvägsplanen tar hand om alla planläggningens konsekvenser.

Huvuddrag

Det område som planläggs med järnvägsplan för uppställningsspår Pilekrogen upphävs i detaljplanen för Område väster om Råvekärr. Upphävandet medför i sig inga konsekvenser utan alla konsekvenser av uppställningsspår för Pilekrogen behandlas i järnvägsplanen.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram och stämts av med Länsstyrelsen. Undersökningen kom fram till att upphävandet inte medför några konsekvenser. Konsekvenserna av järnvägsplanen hanteras med MKB tillhörande järnvägsplanen.

Plandata

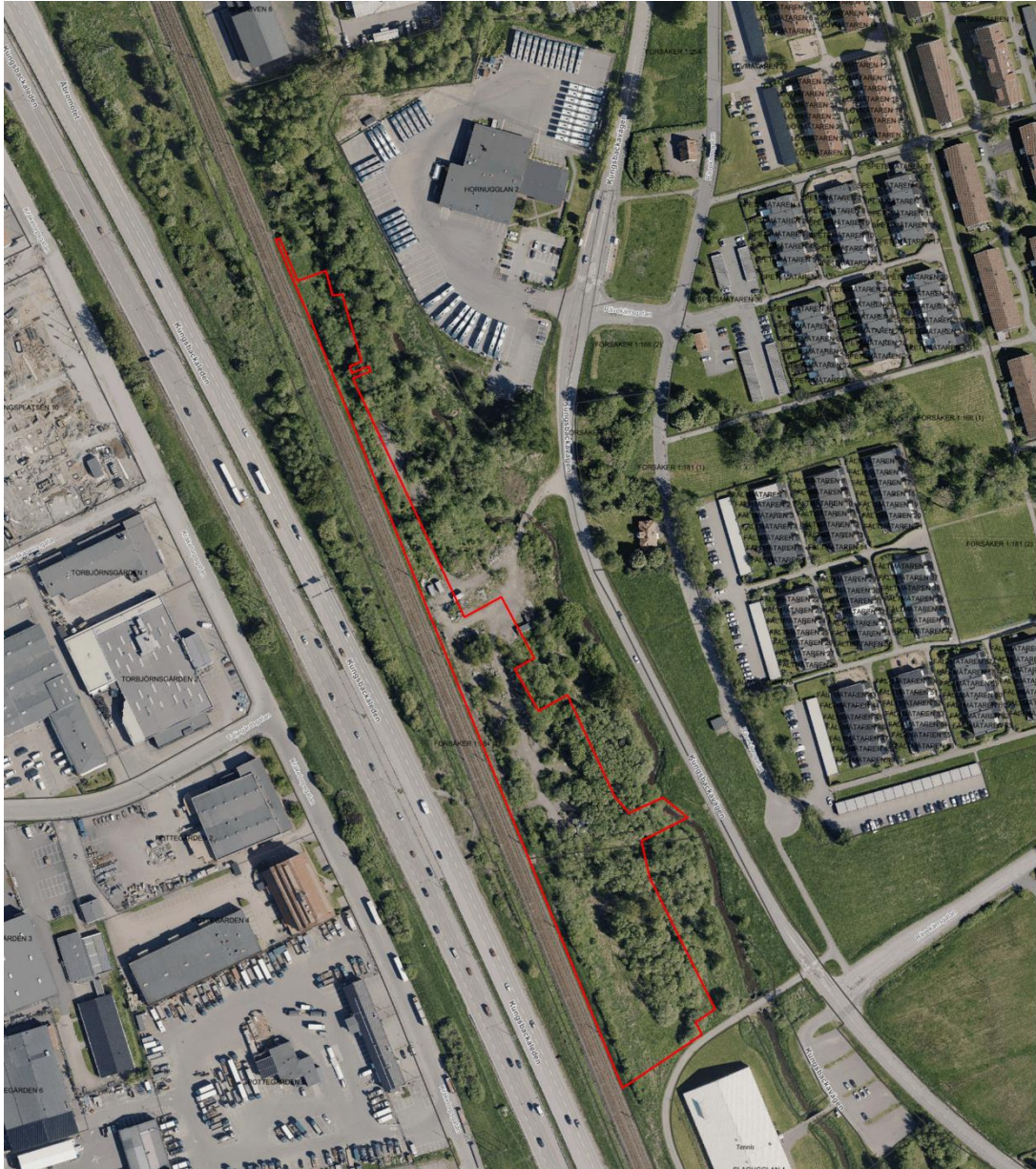
Läge

Planområdet är beläget väster om Råvekärr i Östra Mölndal, cirka 3 kilometer från Mölndals innerstad. Planområdet omfattar tidigare bebyggd mark samt naturmark. Det avgränsas av järnvägsspår i väster, verksamhetsområde i norr och öster samt betesmark i sydöst och söder. I nordsydlig riktning öster om planområdet rinner Kålleredsbäcken.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet som upphävs omfattar cirka 2 hektar. Fastigheten ägs av Mölndals stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen som tillhör planen.



Ortofoto med gräns för upphävt område inritad i rött

Tidigare ställningstaganden

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34 § ska en undersökning om betydande miljöpåverkan utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas.

En undersökning om betydande miljöpåverkan för aktuellt upphävande av del av detaljplanen finns framtagen 2023-05-19. Till grund för undersökningen för aktuellt förslag om upphävande ligger en checklista avseende dess konsekvenser. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och staden har därmed bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt upphävande av del av detaljplan.

Undersökningssamråd har skett skriftligt med Länsstyrelsen 2023-06-08. Länsstyrelsen håller med Mölndals stad i bedömningen att upphävandet inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Riksintressen

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

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Mölndals stad 2023 anger området som möjligt framtida järnvägsstråk.

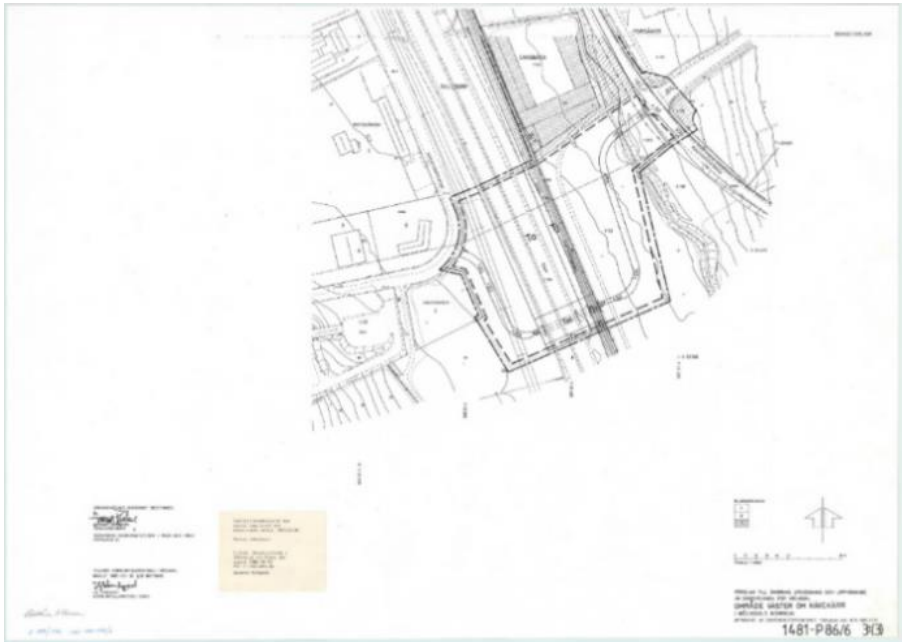
Detaljplaner

För området gäller detaljplan (ursprungligen stadsplan) Område väster om Råvekärr (akt nr 1481-P86/6) som vann laga kraft 1986. Plankartan omfattas av tre kartblad varav kartblad 2 och 3 berörs av aktuellt upphävande. Planen tillåter bl a allmänt ändamål garage med bilservice, små industri, kontor och handelsträdgård.

Aktuellt planområde för upphävande tillåter handelsträdgård men innehåller även krav på planterat skyddsområde och naturmark. Genomförandetiden har gått ut.



Plankarta, kartblad 2 Detaljplan för Område väster om Råvekärr



Plankarta, kartblad 3 Detaljplan för Område väster om Rävекärr

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 2020-10-07.

Möln dal Vision 2040

Kommunfullmäktige i Möln dal har 2022 antagit en vision som ger en gemensam bild av hur man vill att Möln dal ska vara år 2040. Visionen lyder:

”Möln dal är den hållbara staden där vi lär hela livet. Med kunskap, mod och kreativitet förstärker vi Västsverige.

Vi är en levande kommun där människor möts och är delaktiga. God livskvalitet är den övergripande strävan som genomsyrar allt från stadsplanering till utbildning och omsorg. Idrott och ett rikt kulturliv är tillgängligt för alla.

I Möln dal kan du styra dina livsval och nå din fulla potential. Vem du än är. Vare sig du vill bo med naturen runt hörnet eller mitt i ett stadsliv.

Vårt innovativa näringsliv är ett av de ledande i utvecklingen av Göteborgsregionen. Hållbara kommunikationer gör det enkelt att leva, verka i och besöka Möln dal. Tillsammans utvecklar vi vår kommun för kommande generationer.”

Upphävandet av planområdet inom detaljplan för Område väster om Rävекärr stämmer överens med Möln dals Vision 2040. Uppställningsspåren i Pilekrogen bidrar till hållbara kommunikationer som gör det enkelt att leva, verka i och besöka Möln dal.

Förutsättningar

Mark och vegetation



Foto över planområdet som upphävs taget från gång- och cykelvägen i söder. I väster syns ledningsstolpar som tillhör järnvägsspåren.

Geotekniska förhållanden

Enligt den översiktliga jordartskartan från Mölndals stad består planområdet som upphävs av lera.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet som upphävs men på en del av området har under 1900-talet funnits växthus.

Risk för höga vattenstånd

Planområdet som upphävs ligger nära Kålleredsbäcken som vid höga vattenstånd riskerar att översvämmas.

Strandskydd

Planområdet som upphävs omfattas idag inte av strandskydd. Det aktuella området ingick inte i stadsplan, byggnadsplan eller någon fastställd generalplan 30 juni 1975. Förslag till generalplan för hela Mölndals kommun daterad 20 december 1974 antogs av kommunfullmäktige först den 25 augusti 1976. Stadens bedömning är att strandskydd därav inte kan inträda för området.

Fornlämningar och kulturhistoria

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

Bebyggelse

Området är inte bebyggt men en del av marken har under 1900-talet varit bebyggt med växthus och några mindre byggnader, troligen förråd.

Sociala aspekter

Området är igenvuxet, ligger intill infrastruktur och kan framstå otillgängligt för allmänheten.

Störningar

Trafikbuller

Motorvägen och tågtrafiken väster om området bidrar till trafikbuller.

Farligt gods

Motorvägen och järnvägen väster om området trafikeras med farligt gods.

Trafik och tillgänglighet

Bil och parkering

Kungsbackavägen ligger i närheten av planområdet som upphävs. Söder om området finns även en parkering i anslutning till Kungsbackavägen.

Gång och cykel

En gång- och cykelväg löper söder om planområdet som upphävs. Från gång- och cykelvägen kan man gå in i området (se foto ovan), dock är det mycket uppvuxen vegetation som försvårar framkomligheten.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats är busshållplats Råvekärregatan, ungefär 200 meter från planområdet som upphävs.

Teknisk försörjning

Gas

Ledning för naturgas finns inom planområdet som upphävs.

VA

Planområdet som upphävs innefattar kommunala vatten- och avloppsledningar.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Bebyggelse

Planområdet som upphävs kommer planläggas med järnvägsplan för spår som leder till Pilekrogens uppställningsspår och en tvätthall som tillhör Västra Götalandsregionen. Spårområdet kan komma att innefattas av mindre teknikbyggnader i övrigt kommer området inte att omfattas av bebyggelse. Områdets utbyggnad beskrivs i planbeskrivning till järnvägsplanen för Pilekrogen.

Tillgänglighet

Planområdet som upphävs planeras kunna nås för underhåll av järnvägen. Detaljerna avseende detta beskrivs i planbeskrivning till järnvägsplanen. Allmänheten kommer inte ha tillgänglighet till området.

Trafik och parkering

Ingen bestående trafik eller parkering utöver järnvägens spårtrafik planeras inom planområdet som upphävs.

Teknisk försörjning

Den naturgasledning samt övriga berörda ledningar som finns inom planområdet som upphävs hanteras inom järnvägsplanen.

Övriga åtgärder

Buller

Konsekvenser av det trafikbuller som järnvägsspårområdet tillför hanteras i järnvägsplanen.

Riskfrågor (räddningstjänstfrågor, farligt gods, höga vattenstånd)

De riskfrågor som järnvägsplanläggningen medför inom planområdet som upphävs hanteras i järnvägsplanen.

Sättningar

Planområdet som upphävs består av lera. Alla konsekvenser av markförutsättningarna hanteras i järnvägsplanen.

Genomförande

Planbeskrivningen ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av upphävande av planområdet. Genomförandefrågorna ska förtydliga syftet med upphävandet från genomförandesynpunkt, men har ingen rättsverkan, utan upphävandets bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet beräknas ske enligt följande tidplan:

Samråd	3:e kv. 2023
Antagande	4:a kv. 2024
Laga kraft	4:a kv. 2024

Genomförandetid

Upphävandet är genomfört när förslaget antagits och vunnit laga kraft. Således är en genomförandetid för upphävandet ej aktuellt. För den detaljplan som delvis ska upphävas har genomförandetiden gått ut vilket innebär att upphävandet kan ske utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Ägoförhållanden

De båda fastigheter som berörs av upphävandet ägs av Mölndals stad. Dessa fastigheter är Forsåker 1:254 och Sandbäck 1:135.

Avtal

Samarbetsavtal har tecknats mellan Mölndals stad, Trafikverket och Västra Götalandsregionen avseende projekt Pilekrogen där ”Upphävande av del av detaljplan för Område Väster om Råvekärr” ingår. Upphävandet möjliggör i sin tur framtagandet av en järnvägsplan för projekten Uppställningsspår Pilekrogen och Depå Sandbäck. Samarbetsavtalet följs av två separata genomförandeavtal mellan staden och Trafikverket respektive Västra Götalandsregionen. De båda genomförandeavtalen reglerar bland annat överlåtelse av berörd mark och anläggningar, rättigheter, fastighetsbildning samt hantering av kommunala anläggningar såsom gång- och cykelväg och Kålleredsbäcken. Genomförandeavtalen godkänns i samband med antagande av upphävandet av det aktuella planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Upphävandet medför i sig inget behov av fastighetsbildning. Ansvar för ansökan om fastighetsbildning och förrättningskostnader till följd av den efterföljande järnvägsplanen regleras i genomförandeavtal mellan staden och Trafikverket respektive Västra Götalandsregionen.

Upphävandet innebär att kvartersmark med ändamål handelsträdgård tas bort. Det finns idag ingen verksamhet inom det aktuella området.

Ledningsrätt, servitut och nyttjanderätt

Ledningsrätt för gasledning (1481-87/15) och rättigheter för eventuella övriga befintliga ledningar m.m. inom planområdet som upphävs påverkas inte av upphävandet i sig utan hanteras i den efterföljande järnvägsplanen.

Ekonomiska frågor

Upphävandet av planområdet medför i sig inga kostnader för staden. Trafikverket och Västra Götalandsregionen bekostar planarbetet. Kostnader för genomförandet av järnvägsplanen regleras i genomförandeavtal mellan staden och Trafikverket respektive Västra Götalandsregionen.

För samhällsbyggnadsförvaltningen

Peter Wallentin
Planchef

Pernilla Olofsson
Planarkitekt