



Planbeskrivning

Tillhörande

Upphävande av detaljplan för

Tennishall sydväst om Råvekärr

inom Östra Mölnåls



Dnr: KS 77/24 (PEU 128/21)

Antagandehandling

upprättad 2024-09-09

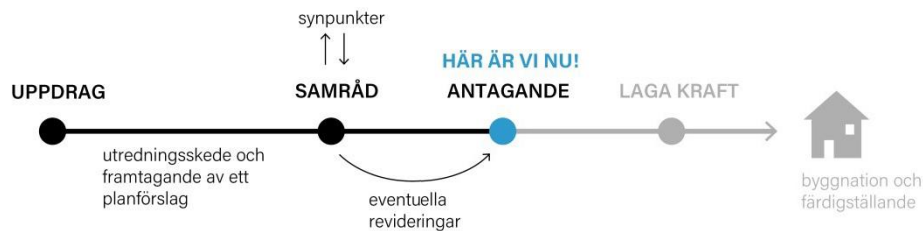
Information

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 Samhällsbyggnadsförvaltningen
Daniel Nyqvist	projektledare Infrastruktur Samhällsbyggnads förvaltningen
Emma Lindström	projektledare Infrastruktur Samhällsbyggnadsförvaltningen
Mathias Johannesson	projektledare Infrastruktur Samhällsbyggnads förvaltningen
Gunnel Borgström	projektledare Infrastruktur Samhällsbyggnads förvaltningen
Julia Jonsson	projektledare Infrastruktur Samhällsbyggnads förvaltningen
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>10</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 upphävandet av planen.

Upphävande av detaljplanen består av:

- Befintlig plankarta som upphävs i skala 1:1000

Till upphävande av detaljplanen hör:

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

Planens syfte

Syfte

Syftet med att upphäva detaljplanen för Tennishall sydväst 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. Västra Götalandsregionen Fastighet bygger tvätthallen för Västtrafik.

Det blev tydligt för Mölndals stad i samband med Trafikverkets samråd för järnvägsplanen 2021 att detaljplanen för Tennishall sydväst om Råvekärr ligger i ett område som påverkas av flera projekt (Pilekrogen, Gbg-Boråsbanan, Sandbäcks tågdepå och Kålleredsbäcken). För att underlätta processerna och projekten tog kommunstyrelsen beslut om planuppdrag att upphäva detaljplanen i augusti 2021.

Utifrån en gemensam järnvägsplan kan Mölndals stad upphäva med förenklat standardförfarande då den gemensamma järnvägsplanen tar hand om alla planläggningens konsekvenser. De områden som inte planläggs i järnvägsplanen för uppställningsspår Pilekrogen kommer hanteras i kommande projekt, främst stadens projekt avseende Kålleredsbäcken. I de projekten får man ta ställning till frågan om eventuellt behov av ny planläggning.

Huvuddrag

Detaljplanen upphävs och stor del av planen planläggs med järnvägsplan för uppställningsspår Pilekrogen. 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 för uppställningsspår Pilekrogen hanteras med MKB tillhörande järnvägsplanen.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget sydväst om Råvekärr i Östra Mölndal, cirka 3 kilometer från Mölndals innerstad. Planområdet omfattas av mark bebyggd med tennishall och tillhörande utomhusbanor samt en gång- och cykelväg. Genom planområdet rinner Kålleredsbäcken med en gångbro som förbinder delarna i planområdet. Planområdet avgränsas av järnvägsspår i väster, före detta verksamhetsområde samt gång- och cykelväg i norr, Kungsbackavägen i öster och betesmark i söder.

Areal och markägförhållanden

Planområdet som upphävs omfattar drygt 1,5 hektar. Fastigheterna ägs av Mölndals stad. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen som tillhör planen.



Ortofoto med gräns för upphävd detaljplan 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 upphävande 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

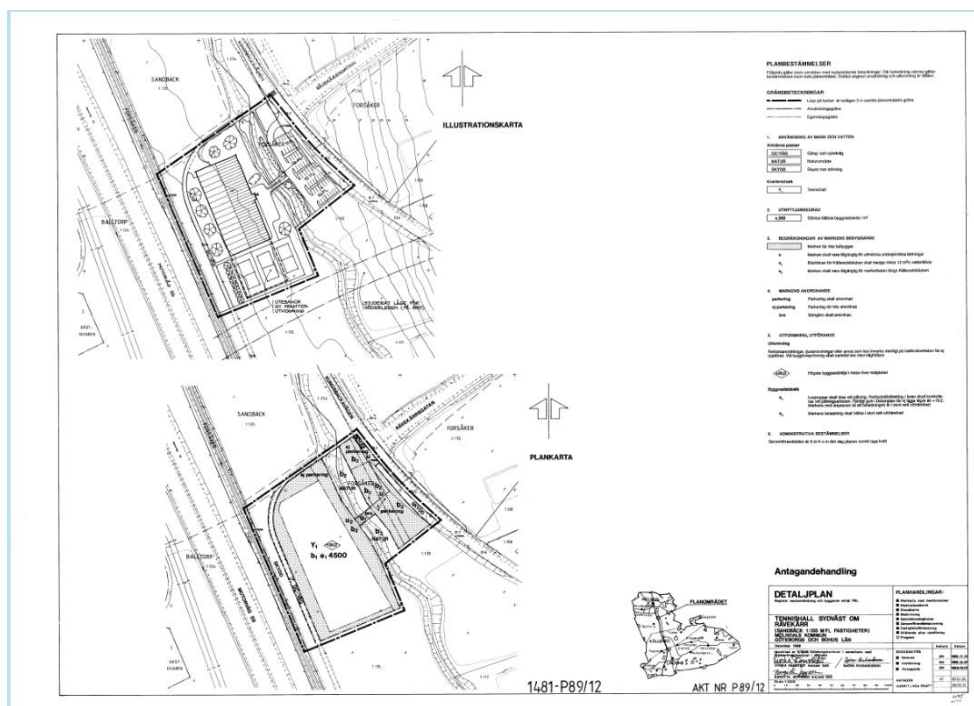
Planområdet som upphävs omfattar inga riksintresseområden enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken.

Översiktliga planer

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

Detaljplaner

För området gäller detaljplan Tennishall sydväst om Rävекärr (akt nr 1481-P89/12) som vann laga kraft 1989. Planen tillåter tennishall, gc-väg, naturområde vid Källeredsbäcken och skyddsområde. Genomförandetiden har gått ut.



Plankarta Detaljplan för Tennishall sydväst om Rävекärr

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 2021-08-25.

Mölnadal Vision 2040

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

”Mölnadal 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 Mölnadal 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 Mölnadal. Tillsammans utvecklar vi vår kommun för kommande generationer.”

Upphävandet av planområdet inom detaljplan för Tennishall sydväst om Råvekärr stämmer överens med Mölnalds Vision 2040. Uppställningsspåren i Pilekrogen bidrar till hållbara kommunikationer som gör det enkelt att leva, verka i och besöka Mölnadal.

Förutsättningar

Mark och vegetation



Foto taget från gång- och cykelvägen i planens norra del med vy mot söder.

Geotekniska förhållanden

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

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planen som upphävs.

Risk för höga vattenstånd

Källeredsbäcken rinner genom planområdet och det finns risk för översvämning.

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



Foto över tennishallen med dess utomhusbanor till vänster i bild och parkering från Kungsbackavägen. Foto: beskuren gaturvy Google maps

Planområdet är bebyggt med tennishall och förrådsbyggnad. Utöver det är marken anlagd med tennisbanor utomhus och parkering.

Sociala aspekter

Tennishallen drivs av Mölndals Tennisklubb. Intill hallen finns utomhusbanor som tillhör klubben. Mölndals Tennisklubb har ca 700 medlemmar och en stor ungdomsverksamhet. Klubben har anställda och håller både utbildningar och deltar i turneringar mm. Tennisklubben har en egen årlig dubbelturnering kallad Stigs pokal. Klubben driver en viktig verksamhet ur ett socialt perspektiv för alla åldrar, inte minst för barn och ungdomar.

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. Inom planen som upphävs finns en parkering för tennishallen i anslutning till Kungsbackavägen.



Gång- och cykelvägbro över Källeredsbäcken strax norr om tennishallen.

Gång och cykel

En gång- och cykelväg löper norr och väster om planområdet som upphävs. Gång- och cykelvägen ingår i cykelhuvudleden mellan Mölndal och Kungsbacka.

Kollektivtrafik

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

Teknisk försörjning

Ledningar

Det finns ledningar inom planområdet som försörjer tennishallens verksamhet samt kommunala VA-ledningar.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Bebyggelse

Planen som upphävs kommer till stor del 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 den södra delen av planen som upphävs börjar uppställningsspår och där placeras en mindre del av en städhall över spåren. Städhallen och övriga byggnader hanteras med bygglov då de hamnar utanför planlagt område. Områdets utbyggnad beskrivs mer detaljerat i planbeskrivning till järnvägsplanen för Pilekrogen.

En konsekvens av utbyggnaden är att befintlig tennishall kommer behöva rivas. Gång- och cykelvägen kommer ledas om och få en ny dragnings. Se nedan under rubrik Genomförande, Organisatoriska frågor, Avtal och i järnvägsplanens handlingar.

Tillgänglighet

Planområdet som upphävs planeras kunna nås för de som arbetar inom området. Detaljerna avseende detta beskrivs i planbeskrivning till järnvägsplanen. Allmänheten kommer kunna röra sig utefter gång- och cykelbanans nya dragnings.

Trafik och parkering

Mellan Kungsbackavägen och Kålleredsbäcken där parkeringen ligger kommer en ny infart både för fordonstrafik till uppställningsområdet och till **ny** gc-vägsanslutning.

Teknisk försörjning

De ändringar som behöver göras avseende ledningar beskrivs i planbeskrivningen till 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:e kv. 2024
Laga kraft	4:e 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 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

Samtliga fastigheter som berörs av upphävandet av detaljplanen ägs av Mölndals kommun. Dessa fastigheter är Forsåker 1:254, Sandbäck 1:135 och 1:155 samt Slagugglan 1.

Avtal

Samarbetsavtal har tecknats mellan Mölndals stad, Trafikverket och Västra Götalandsregionen avseende ”Upphävande av detaljplanen för Tennishall sydväst om Råvekärr”. Upphävandet möjliggör i sin tur framtagandet av en järnvägsplan för projekten Uppställningsspår Pilekrogen och Depå Sandbäck. Samarbetsavtalen följs upp med 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 detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Upphävandet av detaljplanen 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 av detaljplanen innebär att byggrätten för den befintliga tennishallen tas bort. Detta innebär i sig inte att tennishallen behöver rivas, vilket dock blir en konsekvens av genomförandet av den efterföljande järnvägsplanen.

Ledningsrätt, servitut och nyttjanderätt

Inom detaljplanens som upphävs finns vid tidpunkten för upphävandet ett arrendeavtal för tennisanläggningar. Arrendet påverkas inte av upphävandet i sig utan hanteras i samband med genomförandet av den efterföljande järnvägsplanen. Eventuella övriga rättigheter för befintliga ledningar m.m. som ligger inom det aktuella planområdet påverkas inte heller av upphävandet i sig utan hanteras i den efterföljande järnvägsplanen.

Ekonomiska frågor

Upphävandet av planområdet medför i sig inga kostnader för staden då 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