

# Samrådsredogörelse

Detaljplan för

## Linné 6

Bosgården, Mölnåls stad, Västra Götalands län

### Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav 2017-05-09, § 147, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Linné 6. I samma skede gavs beslut från kommunen att samråd skulle genomföras kring framtaget förslag för detaljplan.

### Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Linné 6 för uppförandet av ytterligare ett enbostadshus samt säkerställa Torallagångens funktion som gång och cykelbana.

### Samråd

Planförslaget har varit utställt för samråd enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 2018-05-10 – 2018-05-31. Under samrådet har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus samt på stadens hemsida.

Under och i anslutning till samrådstiden inkom 22 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

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen.

## STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

### 1. Länsstyrelsen (daterad 2018-05-31)

Länsstyrelsen ser positivt på förslaget om mindre komplettering och säkerställande av befintlig cykelbana.

*Kommentar: Noterat.*

### 2. Statens geotekniska institut (daterad 2018-05-31)

Marken inom fastigheten Linné 6 utgörs av en plan gräs- och trädbevuxen villaträdgård. Enligt den översiktliga jordartskartan från Mölnåls stad består planområdet av lera. Jorddjup till berg ligger uppskattningsvis på mellan 10-20 meter enligt SGUs översiktliga jordartskartering.

Stabiliteten bedöms i planhandlingen som tillfredställande med hänsyn till topografin. SGI gör på lämnat underlag ingen annan bedömning och har från geoteknisk säkerhetssynpunkt inget att erinra mot planförslaget.

*Kommentar: Noterat.*

### **3. Lantmäterimyndigheten** (daterad 2018-05-18)

Det framgår inte tillräckligt tydligt av beskrivningen att konsekvensen för Linné 6 blir det att det inträder en skyldighet att avstå mark till kommunal fastighet och inte heller hur stor denna yta är.

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal (samarbetsavtal) har upprättats. Enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. För exploateringsavtal innebär det, när redovisning av innehållet saknas, att det inte finns någon möjlighet för KLM att lämna råd enligt 6 kap. 40-42 §§ PBL rörande avtalsinnehållet.

I övrigt har KLM inget att erinra.

*Kommentar: Planbeskrivning har förtydligats med konsekvenser för fastighetsägare till Linné 6. För planförslaget bedöms inget exploateringsavtal behöva upprättas.*

### **4. Trafikverket** (daterad 2018-05-18)

Trafikverket ser positivt på att bullerfrågan har beaktats i planen, och att bullerkraven bedöms uppfyllas.

Trafikverket har vidare inga synpunkter på detaljplanen, då statlig infrastruktur inte berörs.

*Kommentar: Noterat.*

### **5. Räddningstjänsten Storgöteborg** (daterad 2018-06-11)

Brandvattenförsörjning är okej, räddningstjänstens tillgänglighet är bra, det finns inga farligt gods-leder eller annat som föranleder risk. Slutsatsen är att räddningstjänsten ställer sig positivt till planförslaget.

*Kommentar: Noterat.*

### **6. Ellevio AB** (daterad 2018-05-30)

Området ligger utanför Ellevios koncessionsområde.

*Kommentar: Noterat.*

### **7. Swedegas AB** (daterad 2018-05-16)

Swedegas AB har inget att erinra mot erhållet detaljplaneförslag.

*Kommentar: Noterat.*

**8. Västtrafik AB** (daterad 2018-05-21)

Vi har inget att erinra mot den föreslagna planen.

*Kommentar: Noterat.*

**9. Skanova AB** (daterad 2018-05-14)

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och har inget att erinra.

*Kommentar: Noterat.*

## KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

**10. Kultur- och fritidsnämndens arbetsutskott** (daterad 2018-05-31)

Kultur- och fritidsnämndens arbetsutskott godkänner remissen utan ändring.

*Kommentar: Noterat.*

**11. Miljöförvaltningen** (daterad 2018-05-22)

Miljönämnden har inga synpunkter på förslag till detaljplan.

*Kommentar: Noterat.*

**12. Mölndal Energi AB** (daterad 2018-05-31)

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

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

*Kommentar: Noterat.*

**13. Vård- och omsorgsnämnden** (daterad 2018-05-31)

Eftersom syftet med denna detaljplan är att uppföra ett enbostadshus ger förslaget till detaljplan ingen anledning till synpunkter från vård- och omsorgsnämnden.

*Kommentar: Noterat.*

**14. Tekniska nämnden** (daterad 2018-05-31)

Tekniska förvaltningen önskar att en gemensam utfart mot Celsiusgatan anordnas för den nya samt för den befintliga fastigheten genom att en så kallad skaftväg anordnas över den nya fastighetens norra del istället för att utfart för den befintliga fastigheten anordnas mot Terrakottagatan.

Syftet med ovanstående är dels att minska antalet utfarter mot Terrakottagatan som är en mer trafikerad gata än Celsiusgatan men framför allt kan då de bägge fastigheternas placering av sopkärl samordnas mot Celsiusgatan. Renhållningsfordon för avfallshämtning kan då undvika ett stopp på Terrakottagatan och föraren behöver inte stiga ur sitt fordon i den mötande trafikens körfält.

Utöver vad som framgår av planbeskrivningen skall eventuella anpassningsåtgärder som behöver utföras på kommunal gata, för kantsten mot trottoar i samband med att nya utfarter anordnas, bekostas av fastighetsägare.

*Kommentar: Utfart för befintlig fastighet Linné 6 planeras att anordnas mot Terrakottagatan eftersom storleken på den nya fastigheten är begränsad och att tillgänglig friyta bedöms bli alltför liten om gemensamhetsanläggning för utfart anordnas mot Celsiusgatan. I dag finns flera befintliga direktutfarter mot Terrakottagatan och likaså bedrivs sophämtning för befintlig och flertalet närliggande fastigheter.*

*I avvägningen mellan en lämplig utformning på tomt, möjlighet att tillskapa en bostad och förutsättningar för sophämtning bedöms behovet av bostäder och tomtens lämplighet väga tyngre.*

#### **15. Skolnämnden** (daterad 2018-06-21)

Skolförvaltningen bedömer bostadsutbyggnaden som ringa konsekvenser för skolnämndens verksamhet.

Förvaltningen bedömer att planens syfte att säkra Torallagången som gång- och cykelväg gagnar säkerhet och trygghet för barn och skolelevers förflyttningar på väg till och från förskolor, grundskolor och andra aktiviteter.

*Kommentar: Noterat.*

## **SAKÄGARE**

#### **16. Gemensamt innehåll i yttrande från Fastighetsägare 1 och Fastighetsägare 2** (daterad 2018-05-31)

Med anledning av ytterligare en inkommen begäran om avstyckning av Linné 6, vilket skulle innebära ändring av detaljplan hänvisar vi (berörda fastighetsägare) i första hand till av Mölnåls kommuns tidigare fattat beslut i ”samma ärende”.

Av sammanträdesprotokoll 1997-02-19 med Dnr 1996.0618.214 framgår att Byggnadsnämnden inte upprättar någon ny detaljplan.

Vi berörda fastighetsägare hänvisar till vad som tidigare angetts i yttrande och de skäl som angetts då.

Då Celsiusgatan utgör en sammanhängande enhet bör samtliga fastighetsägare på Celsiusgatan informeras om önskad avstyckning av Linné 6. Detta har inte skett vilket vi anser helt felaktigt.

I övrigt vill vi återigen ange att vi motsätter oss planändring. Vi vill behålla områdets karaktär.

Kvarteret där fastigheterna är belägna- Bosgården – Celsiusgatan är unikt och uppförda runt 1921-1930-talet. Karaktären av fastigheterna har dessutom varsamt behållits av sina ägare under tid med ansvarsfulla renovering och måste i alla avseenden behållas och bevaras. Husens placering på ömse sidor om Celsiusgatan är mycket genomtänkt och måste ses som en sluten enhet, området ger nästan ett intryck av att vara K-märkt. Hur en stadsarkitekt skulle kunna ge tillstånd till att bryta denna enhet och stycka upp tomterna är för oss obegripligt.

Mölnåls vision 2022 säger ”en modig stad med tydlig historia”. Området Celsiusgatan är närmare 100 år och har genom varsamt underhåll behållit sin historia och önskar även i fortsättningen att gatubilden skall bli intakt och en del av den äldre historiska delen av Mölnåls!

Under de senaste 20 åren har det skett en generationsväxling på Celsiusgatan där även vi nya fastighetsägare önskar att områdets nuvarande karaktär förblir oförändrad. Samtliga tomter skapar på grund av de befintliga byggnadernas placeringar en öppenhet och bildar

i samfällighet en oas med uppvuxna trädgårdar, tillsammans bildar området således en gemensam karaktär.

Tittar vi på **Utklipp från gällande detaljplan över aktuellt planområde** så finner vi att det finns en plan med prickmarken som utgör en enhet för hela Celsiusgatan. Denna detaljplan visar med klar tydlighet att tanken är att hålla ett gemensamt avstånd till gata och grannfastighet.

Med anledning av Mölnåls kommuns strävan om att Torallagången/Torallastigen uteslutande ska användas som gång och cykelväg accepteras att fastigheten Linné 6 öppnar upp för infart från Terrakottagatan. En avstyckning skulle dock innebära att plats för två infarter måste öppnas upp och belasta tomtmark vilket ger vid handen att yta för avstyckning blir obefintlig.

Lite historia om Linné 6 som byggdes 1923: När ägaren dog 1988 såldes fastigheten. De nya ägarna flyttade aldrig in utan hyrde ut huset till olika hyresgäster 1997. Då ägare till Linné 6 fick avslag för styckning 1997 såldes fastigheten strax därefter.

Under perioden 1997-2014 tillhörde Linné 6 samma ägare.

Nuvarande ägare lade in om ansökan av styckning samma år de köpte fastigheten 2014. Frågan är varför man vill försämra sin egen boendemiljö? Med en halvering av sin tomt vilket medför klar försämring av utomhusaktiviteter samt privatliv. Eller är fastigheten köpt enbart på spekulation? Dessutom skulle den eventuella förtätningen komma att sänka värdet på vår fastighet.

Vi motsätter oss uttalandet i planbeskrivningen att det inte skulle vara socialt störande. En ny fastighet mitt emot skulle innebära mer insyn samt försämra ljusförhållandena till mitt hus då ny fastighet är planerad att ligga mycket nära tomtgränsen/Celsiusgatan. Trafikmängden kommer även att öka. Uppvuxen trädgård med äppelträd, träd och buskar kommer att tvingas tas bort.

Planärendet beträffande styckning av Linné 6 och säkerhetsställande av Torallagångens funktion som gång-/ och cykelbana bör särskiljas som två olika planärenden. Vad gäller ändring av detaljplanen av Torallagången har vi ingen erinran mot detta.

*Kommentar: Se samlad kommentar till sakägare.*

#### **17. Enskilt yttrande från Fastighetsägare 1** (daterad 2018-05-31)

Vad gäller fastigheten Celsius 1 kommer en ny byggnation att försämra ljusförhållandena. Kvällssolen kommer skymmas och förmörka Celsius 1 under "lågsäsong". Vi har redan fått en klar försämring av vår bostadsmiljö när punkthusen på Smörräntegatan uppfördes. Mot vår östra tomt tornar nu upp sig en grå vägg på 4 våningar där det tidigare var hus på 2 våningar. Kommer vi i framtiden att få en "vägg" mot min västra tomt så är vi helt inringade från att tidigare har bott i en luftig miljö. Husets placering kommer alldeles för nära tomtgränsen och skulle påtagligt skada boendemiljön för oss. Då träd och buskar kommer att tvingas ner kommer det att bli full insyn till oss. Dessutom så skulle infart från Celsiusgatan medföra olägenhet.

*Kommentar Se samlad kommentar till sakägare.*

#### **18. Enskilt yttrande från Fastighetsägare 2**(daterad 2018-05-31)

Vad gäller oss som bor i fastigheten Celsius 2 så köpte vi vårt hus för att komma till ett område med en gammal karaktär och som inte helt är sönderbyggt. Om denna nybyggnation genomförs så kan det innebära att i framtiden så kan andra nyinflyttade gå samma väg, tänk om några flyttar in tex mittemot oss på Celsiusgatan 8 och vill gå på samma väg att köpa en fastighet för att sedan i rent spekulationssyfte bygga ett eller 3

våningshus som gott och väl får rum. Dessutom så skulle infart från Celsiusgatan medföra olägenhet då det redan nu är trångt på gatan. Det borde vara i Mölnåls kommuns intresse att bevara de få gamla områden som finns kvar.

*Kommentar: Se samlad kommentar till sakägare.*

### **19. Yttrande från Fastighetsägare 8** (daterad 2018-05-31)

Med anledning av ytterligare en inkommen begäran om avstyckning av Linné 6, vilket skulle innebära ändring av detaljplan hänvisar vi (berörda fastighetsägare) i första hand till av Mölnåls kommuns tidigare fattat beslut i ”samma ärende”.

Av sammanträdesprotokoll 1997-02-19 med Dnr 1996.0618.214 framgår att Byggnadsnämnden inte upprättar någon ny detaljplan.

Vi berörda fastighetsägare hänvisar till vad som tidigare angetts i yttrande och de skäl som angetts då.

Då Celsiusgatan utgör en sammanhängande enhet bör samtliga fastighetsägare på Celsiusgatan informeras om önskad avstyckning av Linné 6. Detta har inte skett vilket vi anser helt felaktigt.

Vi vill återigen yttra att vi motsätter oss planändring. Vi vill behålla områdets karaktär. Kvarteret där fastigheterna är belägna – Bosgården – Celsiusgatan är unikt och uppfört runt 1921-1930-talet. Karaktären hos fastigheterna har dessutom varsamt behållits av sina ägare under tid med ansvarsfulla renoveringar och måste i alla avseenden behållas och bevaras.

Mölnåls vision 2022 säger ”en modig stad med tydlig historia”. Området Celsiusgatan är närmare 100 år och har genom varsamt underhåll behållit sin historia och önskar även i fortsättningen att gatubilden skall bli intakt och en del av den äldre historiska delen av Mölnåls!

Under de senaste 20 åren har det skett en generationsväxling på Celsiusgatan där även vi nya fastighetsägare önskar att områdets nuvarande karaktär förblir oförändrad. Samtliga tomter skapar på grund av de befintliga byggnadernas placeringar en öppenhet och bildar i samfällighet en oas med uppvuxna trädgårdar, tillsammans bildar området således en gemensam karaktär.

Tittar vi på **Utklipp från gällande detaljplan över aktuellt planområde** så finner vi att det finns en plan med prickmarken som utgör en enhet för hela Celsiusgatan. Denna detaljplan visar med klar tydlighet att tanken är att hålla ett gemensamt avstånd till gata och grannfastighet.

Speciellt för vår fastighet som gränsar till den aktuella tomten kommer en avstyckning och ett uppförande av ytterligare ett bostadshus innebära en betydande försämring av läget. Insynen på vår trädgård skulle öka markant och vi skulle känna oss nödgade att plantera häckar, vilket skulle frånta trädgården dess öppna karaktär. Vidare skulle den vackra och lummiga utsikten med uppvuxna träd, fruktträd och häckar ersättas med utsikt över ett bostadshus och en infart från Celsiusgatan, troligen försedd med garagebyggnad eller carport. Alla träd på den avstyckade tomten skulle behövas tas ned och den öppna och lummiga känslan skulle bytas mot en känsla av instängdhet och trängsel.

En stor anledning till att vi för två år sedan valde att köpa vår nuvarande bostad var den stora och öppna trädgården och den tysta och avskilda karaktären i området. Vi själva skulle aldrig drömma om att stycka av vår fantastiska tomt. Vi befarar att en avstyckning av grannfastigheten fråntar oss en del av denna upplevelse, samt att värdet på vår fastighet minskar pga ökad insyn och försämrad utsikt. Vidare får vi ofta höra från förbipasserande och bekanta att vår trädgård och vårt område är så lugnt, vackert och härligt att promenera igenom. Det är alltså en miljö som inte bara ger mervärde åt oss

boende utan också till de många förbipasserande på väg runt Mölnåls centrum. En förtätning i området riskerar att frånta det dess unika och rogivande karaktär. Att inte ändra detaljplanen är således helt i linje med fokusområdet i Vision Mölnåls 2022 om ”En hållbar stad där vi växer och mår bra”. Ett enskilt enfamiljshus kan dock knappast anses bidra speciellt mycket till stadens växande.

Med anledning av Mölnåls kommuns strävan om att Torallagången uteslutande skall användas som gång- och cykelväg accepterar vi att fastigheten Linné 6 öppnar upp för infart från Terrakottagatan. Planärendet beträffande styckning av Linné 6 och säkerhetsställande av Torallagångens funktion som enbart gång- och cykelbana bör dock särskiljas som två olika planärenden. Vad gäller ändring av detaljplanen för Torallagången så välkomnar vi detta.

Vidare yrkar vi som fastighetsägare på att om ändringen av detaljplanen ändå godkänns så skall den även innehålla en begränsning i tillåten storlek (yta och höjd) och placering på eventuell garagebyggnad/carport.

### **Samlad kommentar till sakägare:**

*Byggnadsnämndens beslut 1997 baserades på andra förutsättningar än det planförslag som tas fram i dag. I tidigare förslag delade den föreslagna styckningslotten och befintlig bostadshusinfart vilket skapade begränsade förutsättningar för en lämplig tomtdisposition. I dag föreslås infart för befintligt hus mot Terrakottagatan. Vidare gäller andra planeringsförutsättningar i dag, dels angående rekommendationer för minsta tomtstorlek och dels för fastighetens tillgänglighet till service i dess närområde och omland. I dag bedöms tomtstorleken för eventuell avstyckning, med hänsyn till fastighetens placering i staden, vara tillfredställande.*

*Sakägarkretsen (de som tillhandahållits planhandlingar i utskick) har bedömts utifrån boverkets riktlinjer vid framtagande av fastighetsförteckning (det dokument som avgör vilka som anses vara sakägare). Då planen är begränsad till ytan kontaktas ägare till angränsande och närliggande fastigheter, till exempel fastigheter som ligger tvärs över gatan.*

*Avstyckningen lämplighet har bedömts efter fastighetens relation med Terrakottagatan och dess karaktär, vilket bedöms överordnad och separat från områdets övriga karaktär. Med hänsyn till Terrakottagatans kringliggande bebyggelse och befintlig byggnads höjd på Linné 6 har tillåten byggnadshöjd sänkts från 7,5 meter till 6,5 meter, både för befintlig samt tillkommande byggrätt.*

*Inom tätbebyggt område visar rättspraxis att boende i centrala lägen med hänsyn till närhet till kommunikationer och service kan räkna med en viss förtätning. Mölnåls stad har ett stort behov av bostäder och antalet tomter för byggnation av enbostadshus är mycket begränsat. I stadens avvägning mellan att möjliggöra ytterligare en bostad i ett attraktivt läge har de olägenheter (skuggning, insyn och värdeminskning) som framförts påverkan bedömts vara begränsad och därmed inte heller vara betydande olägenheter för närboende utan rimliga med hänsyn till fastighetens läge i staden.*

### **Övriga yttranden**

Fastighetsägare 3–7 har inte bedömts vara sakägare i enlighet med fastighetsförteckningen. Se kommentar under ”Samlad kommentar till sakägare och övriga yttranden”.

### **20. Yttrande från Fastighetsägare 4 (daterad 2018-05-31)**

Allmänt

Området där Celsiusgatan ligger är karaktäristiskt för sin tid. Husen är byggda på 1920- och 1930-talet och trädgårdarna är stora och uppvuxna. Huvudbyggnader håller ett gemensamt avstånd från gatan vilket bildar en öppen karaktär.

Vi motsätter oss avstyckning av fastigheten Linné 6 av den anledningen att det blir prejudicerande för resten av området. Skulle fastigheter styckas av skulle det innebära en stor förändring av karaktären i området.

#### Byggnads placering

Avstånd mot gata bör inte vara närmare än övrig bebyggelse längs gatan, d v s minst 7-8 meter med hänsyn till gatans karaktär.

Tittar man på den gamla detaljplanen från 1952 ser man tydligt att det fanns en tanke och vilja att huvudbyggnaderna skulle hålla ett visst avstånd till gatan. Alla hus på nordöstra sidan av gatan ligger på samma avstånd, ca 7-8 meter från gatan, precis i kanten på den prickmark som finns mellan hus och gata. På sydvästra sidan av gatan är prickmarken mellan hus och gata minst det dubbla.

Även komplementbyggnad bör ligga längre från gatan än fyra meter för att få plats med biluppställning framför ett eventuellt garage.

#### Byggnadsutformning

Med hänsyn till områdets karaktär med bebyggelse från 1920-30-talet anser vi att fastigheten bör förses med en utformningsbestämmelse för takutformningar så att även ny bebyggelse får sadeltak.

#### Torallagången

Vi ställer oss bakom att Torallagången säkerställs som gång- och cykelväg.

*Kommentar: Se samlad kommentar.*

### **21. Gemensamt yttrande från Fastighetsägare 3, Fastighetsägare 5, Fastighetsägare 6 och Fastighetsägare 7** (daterad 2018-05-31)

Med anledning av ytterligare en inkommen begäran om avstyckning av Linné 6, vilket skulle innebära ändring av detaljplan hänvisar vi (berörda fastighetsägare) i första hand till av Mölnåls kommuns tidigare fattat beslut i ”samma ärende”.

Av sammanträdesprotokoll 1997-02-19 med Dnr 1996.0618.214 framgår att Byggnadsnämnden inte upprättar någon ny detaljplan.

Vi berörda fastighetsägare hänvisar till vad som tidigare angetts i yttrande och de skäl som angetts då.

Då Celsiusgatan utgör en sammanhängande enhet bör samtliga fastighetsägare på Celsiusgatan informeras om önskad avstyckning av Linné 6. Detta har inte skett vilket vi anser helt felaktigt.

I övrigt vill vi återigen ange att vi motsätter oss planändring. Vi vill behålla områdets karaktär.

Kvarteret där fastigheterna är belägna- Bosgården – Celsiusgatan är unikt och uppförda runt 1921 – 1930-talet. Karaktären av fastigheterna har dessutom varsamt behållits av sina ägare under tid med ansvarsfulla reoveringar och måste i alla avseenden behållas och bevaras.

Mölnåls vision 2022 säger ”en modig stad med tydlig historia”. Området Celsiusgatan är närmare 100 år och har genom varsamt underhåll behållit sin historia och önskar även i fortsättningen att gatubilden skall bli intakt och en del av den äldre historiska delen av Mölnåls!



Under de senaste 20 åren har det skett en generationsväxling på Celsiusgatan där även vi nya fastighetsägare önskar att områdets nuvarande karaktär förblir oförändrad. Samtliga tomter skapar på grund av de befintliga byggnadernas placeringar en öppenhet och bildar i samfällighet en oas med uppvuxna trädgårdar, tillsammans bildar området således en gemensam karaktär.

Tittar vi på **Utklipp från gällande detaljplan över aktuellt planområde** så finner vi att det finns en plan med prickmarken som utgör en enhet för hela Celsiusgatan. Denna detaljplan visar med klar tydlighet att tanken är att hålla ett gemensamt avstånd till gata och grannfastighet.

Med anledning av Mölnåls kommuns strävan om att Torallagången/Torallastigen uteslutande ska användas som gång och cykelväg accepteras att fastigheten Linné 6 öppnar upp för infart från Terrakottagatan. En avstyckning skulle dock innebära att plats för två infarter måste öppnas upp och belasta tomtmark vilket ger vid handen att yta för avstyckning blir obefintlig.

Planärendet beträffande styckning av Linné 6 och säkerhetsställande av Torallagångens funktion som gång-/ och cykelbana bör särskiljas som två olika planärenden. Vad gäller ändring av detaljplanen av Torallagången har vi ingen erinran mot detta.

*Kommentar: Se samlad kommentar till övriga nedan.*

## **22. Yttrande från Fastighetsägare 6 och Fastighetsägare 7** (daterad 2018-05-31)

Den eventuella förtätningen kommer att skada värdet på vår fastighet.

*Kommentar: Se samlad kommentar till övriga nedan.*

### **Samlad kommentar till övriga**

*Byggnadsnämndens beslut 1997 baserades på andra förutsättningar än det planförslag som tas fram i dag. I tidigare förslag delade den föreslagna styckningslotten och befintlig bostadshusutfart vilket skapade begränsade förutsättningar för en lämplig tomtdisposition. I dag föreslås utfart för befintligt hus mot Terrakottagatan. Vidare gäller andra planeringsförutsättningar i dag, dels angående rekommendationer för minsta tomtstorlek och dels för fastighetens tillgänglighet till service i dess närområde och omland. I dag bedöms tomtstorleken för eventuell avstyckning, med hänsyn till fastighetens placering i staden, vara tillfredställande.*

*Sakägarkretsen (de som tillhandahållits planhandlingar i utskick) har bedömts utifrån boverkets riktlinjer vid framtagande av fastighetsförteckning (det dokument som avgör vilka som anses vara sakägare). Då planen är så liten till ytan kontaktas ägare till angränsande och närliggande fastigheter, till exempel fastigheter som ligger tvärs över gatan.*

*Avstyckningen lämplighet har bedöms efter fastighetens relation med Terrakottagatan och dess karaktär, vilket bedöms överordnad och separat från områdets övriga karaktär. Med hänsyn till Terrakottagatans kringliggande bebyggelse och befintlig byggnads höjd på Linné 6 har tillåten byggnadshöjd sänkts från 7,5 meter till 6,5 meter, både för befintlig samt tillkommande byggrätt.*

*Inom tätbebyggt område visar rättspraxis att boende i centrala lägen med hänsyn till närhet till kommunikationer och service kan räkna med en viss förtätning. Mölnåls stad har ett stort behov av bostäder och antalet tomter för byggnation av enbostadshus är mycket begränsat. I stadens avvägning mellan att möjliggöra ytterligare en bostad i ett attraktivt läge har de olägenheter (skuggning, insyn och värdeminskning) som framförts*

*påverkan bedömts vara begränsad och därmed inte heller vara betydande olägenheter för närboende utan rimliga med hänsyn till fastighetens läge i staden.*

### Ändringar i planförslaget

Den tillåtna byggnadshöjden har sänkts från 7,5 m till 6,5 meter för att anpassa sig efter byggnad som står på Linné 6 längs med Terrakottagatan. En solstudie har gjorts och tillförts planbeskrivningen där den nya byggrättens inverkan på Celsius 1 har studerats.

### Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggandsförvaltningen har bearbetat planförslaget enligt ovan och föreslår att planeringsutskottet beslutar att detaljplanen för Linné 6 ställs ut för granskning.

## STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman  
planchef

Jonas Häggson  
planarkitekt