

Handläggare: Sofia Refsnes  
Tel 031-315 14 60

*Detaljplan för*

## **Sjövalla 1:182**

Mölnads stad, Västra Götalands län

# **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

## **TIDIGARE BEHANDLING**

Kommunstyrelsen gav 2016-10-26, § 231, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Sjövalla 1:182.

## **PLANENS SYFTE**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ytterligare ett enbostadshus inom Sjövalla 1:182.

## **HUR UTSTÄLLNINGEN GENOMFÖRTS**

Planförslaget har varit utställt för granskning enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 7 – 21 nov 2017. Under granskningen har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnads stadshus och på stadens hemsida. Under och i anslutning till samrådtiden inkom åtta yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen i Mölnads stad.

## INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

### STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN

#### 1. Länsstyrelsen

(daterat 2017-11-07)

##### *Bedömning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen*

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

#### 2. Statens geotekniska institut (SGI)

(daterat 2017-11-20)

Vi noterar att planförslaget inte nämnvärt har förändrats i jämförelse med samrådshandlingarna. SGI ställningstagande i föregående yttrande kvarstår således.

#### 3. Lantmäterimyndigheten

(daterad 2017-11-21)

Administrativ gräns, markreservat för g på plankartan, bör läggas till i västra delen av infartsvägen för att inte släcka ut bygggrätterna. Administrativ gräns bör även läggas till vid norra avgränsningen av g-området i östra delen av planområdet, där bl.a. avfallshanteringen redovisas, av samma anledning som ovan.

Om jag tyder plankartan rätt så ska en ruta om 4 x 6 meter i östra delen av planområdet vara markreservat, g. Västra delen om 1,5 x 6 meter rar bebyggas med miljöhus (plusmark). Området öster om plusmarken, 2,5 x 6 meter, är prickad och rar inte bebyggas. Mellan dessa två områden, plusmarken och prickmarken ligger en administrativ gräns trots att båda områdena ska kunna upplåtas för gemensamhetsanläggning. Borde vara tillräckligt att dela dessa områden med egenskapsgräns.

Bakgrundskartan, grundkartan, bör tonas upp något då viss information är svåräst som plankartan ser ut nu.

Ingen synpunkt på planbestämmelserna.

I övrigt har KLM inget att erinra.

**Kommentar:** Plankartan kommer att revideras i enlighet med synpunkterna.

## KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

### 4. Mölndals Energi Nät AB

(daterat 2017-11-20)

Befintlig fastighet på Sjövalla 1: 182 har elledning över den nya fastigheten. Denna elledning måste säkerställas med servitut eller flyttas. Eventuella åtgärder bekostas av exploatör/fastighetsägare. För övrigt har Mölndal Energi Nät AB inget att erinra mot upprättat planförslag.

*Kommentar: Informationen har delgivits fastighetsägaren till Sjövalla 1:182*

### 5. Tekniska nämnden Mölndals Stad

(daterat 2011-11-17)

#### Bedömning

Planförslaget innebär en förtätning inom Sjövalla 1: 182 med ytterligare ett enbostadshus. Befintlig fastighet är idag inte ansluten till det kommunala dagvattensystemet och ska anslutas till det kommunala dagvattensystemet samt att dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas inom den egna fastigheten innan det leds vidare till stadens dagvattenledning. Arbete med separering av kombinerade spill och dagvattenserviser är pågående och bör beaktas i dessa fall. Både befintlig som ny fastighet skall anslutas till kommunens dagvattensystem.

#### Återvinning och avfall

Avfallshantering ska ske gemensamt vid Rådavägen.

#### Rekreation och park/Gator, trafik och parkering

Ingen ytterligare infart får anordnas mot Rådavägen. Befintlig infart ska nyttjas. Vid en avstyckning ska en skaftväg eller en gemensamhetsanläggning anordnas för att säkerställa tillgängligheten till Sjövalla I: 182. Parkering ska anordnas inom respektive fastighet enligt Mölndals stads gällande parkeringsnorm, vilket idag är 1,5 bilplats/bostad samt 0,2 besöksparkering/bostad.

*Kommentar: Informationen har delgivits fastighetsägaren till Sjövalla 1:182*

### 6. Miljöförvaltningen, Mölndals stad

(daterad 2017-11-20)

Ljudnivåerna från trafiken på angränsande Rådavägen orsakar ljudnivåer vid den östra fasaden över de riktvärden som finns angivna trafikbullerförordningens (2015:216) § 3, däremot klaras § 4. Genom att lägga garage som en skyddande skärm mot Rådavägen skapas en innergård med lägre ljudnivå. Bullerutredningen visar att fasad mot väster får ekvivalenta ljudnivåer utomhus på 45 dB(A). Sovrum bör placeras mot väster så att det är möjligt att vädra eller ha öppet fönster nattetid mot en tyst sida. Ej störningskänsliga utrymmen såsom förråd, tvättstuga och toaletter bör placeras mot den bullerstörda sidan.

*Kommentar: Informationen har delgivits fastighetsägaren till Sjövalla 1:182*

## ÖVRIGA INTRESSETER

### 7. Fastighetsägarna till Sjövalla 1:176

(daterad 2017-11-20)

Fastighetsägarna för Sjövalla 1:175 har lämnat in följande synpunkter:

#### Tillåten höjd och storlek på byggnaden samt takets utformning

Efter samrådsfasen i planprocessen har en volymstudie tagits fram som visar att sjöutsikten från vår fastighet kraftigt inskränks och helt försvinner från gräsmattan.

Vi värdesätter att kommunens handläggare varit lyhörda för vårt första yttrande men anser inte att denna volymstudie ger en helt rättvisande bild då det gäller påverkan på vår sjöutsikt från altanen. Detta då volymstudien utgått från en huskropp och placering på tomten som inte överensstämmer med den ritning som finns i den reviderade trafikbullenberäkningen, daterad 2017-07-04, och som torde vara mer i linje med slutlig utformning och placering av husbyggnad.

Vi menar att det rådande förslaget om nockhöjd om +68 m kommer medföra en betydande olägenhet för oss och att detta ej tillräckligt tydligt framgår av volymstudien. På bilden här under har vi utgått från volymstudien och förlängt huset åt väster, så att det mer efterliknar ritningen i trafikbullenberäkningen. Det framgår då att mer av utsikten försvinner.

Försvinner vår sjöutsikt helt från tomten/till stor del från altanen kommer det få en ekonomisk inverkan på fastighetens värde och enligt proportionalitetsprincipen ifrågasätter vi om det är rimligt att fastighetsägaren till 1:182 gör en ekonomisk vinst på flera miljoner kronor samtidigt som vi, vid en försäljning, tappar miljonbelopp? Dessutom anser vi att vår livskvalitet kommer påverkas negativt om sjöutsikten kraftigt inskränks.

Ur ett utsiktsperspektiv är nockhöjden långt mer avgörande än takets utformning och vinkel. Volymstudien visar att varje halvmeter som nockhöjden sänks medför en betydande minskning av den planskade vi lider. Vi yrkar därför att den maximala nockhöjden fastställs till max +67,5 m. Tomten som ska bebyggas lutar och det bör finnas goda möjligheter att bygga ett enplanshus med max nockhöjd 67,5 m.

***Kommentar:** Bedömningen är att volymstudien ger en adekvat redovisning av utsiktspåverkan från en ny byggnad både till höjd och bredd. En något bredare byggnad bedöms inte påverka på utsikten på ett avgörande sätt då det är höjden som är den avgörande faktorn. Någon ändring av planbestämmelse för maximal nockhöjd kommer inte att ske.*

### 8. Fastighetsägare till Sjövalla 1:175

(daterad 2017-11-21)

Med anledning av det uppdaterade förslaget till ny detaljplan för Sjövalla 1:182 vill vi framföra ett antal synpunkter kring tillåten höjd och takets utformning. Vi anser precis som i vårt förra yttrande att vi kommer lida stor planskada med nuvarande förslag. Planskadan består i en kraftigt förlorad sjö-utsikt från altan, matplats och allrum med avsevärt minskat fastighetsvärde som följd, enligt mäklare uppskattat till en miljon kronor.

Den av stadsbyggnadsförvaltningen beställda volymbereäkningen visar inte på ett korrekt sätt hur utsikten kommer att beskännas då den inritade fastigheten är mycket liten i sin byggnadsarea i förhållande till vad som tillåts i den föreslagna detaljplanen. Vi har därför bifogat vad vi anser vara en mer representativ bild av hur vår utsikt kommer påverkas.

Med hänvisning till bilaga 1 ser man att +68 meter i nockhöjd kommer ha en stor påverkan på vår utsikt även i det fall då det utformas med sadeltak. Eftersom man kan utgå från en marknivå på +62 meter går det att uppföra ett enplanshus, vilket är det önskade, med lägre höjd än +68m. I detta läge anser vi därför, med hänvisningen till proportionalitetsprincipen och det faktum att det går att uppföra ett enplanshus, vilket är ändamålet med avstyckningen, med en lägre nockhöjd än +68 meter, att man skall se över och justera den tillåtna nockhöjden neråt.

Vårt förslag är +67 meter på den nedre (östra) delen och 67,5 meter på den övre (västra) delen och om det innebär att man måste bygga med ett platt tak är det ändå en bättre lösning. Om det skulle visa sig att det med dessa höjder inte finns förutsättningar/intresse att bygga ser vi helst att hela avstyckningen ogillas.

**Kommentar:** *Bedömningen är att volymstudien ger en adekvat redovisning av utsiktpåverkan från en ny byggnad både till höjd och bredd. En något bredare byggnad bedöms inte påverka på utsikten på ett avgörande sätt då det är höjden som är den avgörande faktorn. Någon ändring av planbestämmelse för maximal nockhöjd kommer inte att ske.*

## STÄLLNINGSTAGANDEN

### Ändringar efter samrådet

Följande justeringar av planförslaget gjordes inför utställningen:

- Trafikbullerberäkningen har reviderats utifrån aktuella riktvärden.
- Miljöhuset/Avfallshanteringen har placerats 2,5 meter in på tomten för att skapa bättre sikt för tillfart mot Rådavägen.
- En volymstudie har tagits fram som visar på hur ovanliggande fastigheter påverkas av det nya planförslaget.
- I plankartan har en planbestämmelse som reglerar takvinkeln till mellan 14-45 grader lagts till.

### Ändringar efter utställningen

Efter granskningen har följande åtgärder vidtagits:

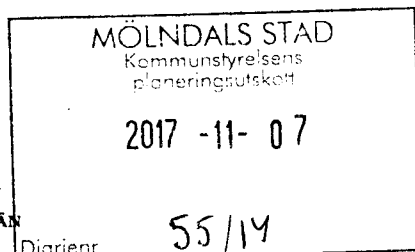
- Administrativa gränser och egenskapsgränser i plankartan i enlighet med synpunkter från Lantmäteriet.
- 
- Bestämmelse om upphävande av strandskydd har införts i plankartan.

### Synpunkter som inte tillgodoses

- Ändring av maximal nockhöjd kommer inte att ske
- Volymstudien kommer inte att revideras.



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN  
Samhällsbyggnadsenheten  
Paula Franco de Castro  
Kulturgeograf  
010-22 44 784  
paula.franco.de.castro  
@lansstyrelsen.se



Yttrande  
2017-11-07

Diarienummer  
402-36826-2017

Sida  
1(1)

Mölnåls stad  
planeringsutskottet@molndal.se

## Granskningsyttrande över detaljplan för Sjövalla 1:182, i Mölnåls kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2017-11-03 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Detta beslut har föredragits och fattats av planhandläggare Paula Franco de Castro efter föredragning.

Paula Franco de Castro

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.