

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Fågelsten 1:106

Lindome, Mölnåls stad, Västra Götalands län

Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav 2019-03-20 stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Fågelsten 1:106. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2019-03-20 att samråd och granskning skulle genomföras kring framtaget förslag till detaljplan.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett uppförande av fyra stycken radhus med god anpassning till kringliggande bebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge.

Granskning

Planförslaget har varit utställt för granskning enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 2020-02-13 – 2020-03-06. Under granskningen har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus samt på stadens hemsida.

Under och i anslutning till granskningen inkom 16 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 2020-02-27)

Länsstyrelsen har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommentar: *Noteras.*

2. Trafikverket (daterad 2020-03-03)

Trafikverket har i ett tidigare samrådsskede yttrat sig: 2019-05-27 (TRV 2019/62970) och hade då inget att erinra.

Trafikverket har inget att erinra i granskningskedet.

Kommentar: *Noteras.*

3. Lantmäterimyndigheten (daterad 2020-02-24)

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

Kommentar: *Noteras.*

4. Statens Geotekniska Institut (dateras 2020-03-04)

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar: *Noteras.*

5. RÄDDNINGSTJÄNSTEN STORGÖTEBORG (dateras 2020-03-06)

Räddningstjänsten Storgöteborgs synpunkter för detaljplan har förts fram i samrådsskedet. Synpunkten om brandvattenförsörjning har bemötts och området har kompletterats med installation av ytterligare en brandpost. Planen förändras i övrigt inte med avseende på räddningstjänstens tidigare yttrande och ingen ny information har tillkommit som förändrar tidigare bedömning.

Kommentar: *Noteras.*

6. Swedegas AB (dateras 2020-02-24)

Av erhållna handlingar framgår att Swedegas AB inte har någon högtrycksledning eller planerad utbyggnad för energigas i anslutning till planområdet, därav har Swedegas AB inget att erinra mot erhållet detaljplaneförslag.

Kommentar: *Noteras.*

7. Vattenfall eldistribution AB (dateras 2020-02-18)

Vattenfall har inga elanläggningar inom planområdet och har därför inget att erinra.

Kommentar: *Noteras.*

8. Ellevio AB (dateras 2020-03-05)

Ellevio har inget att erinra mot det upprättade planförslaget.

Kommentar: *Noteras.*

KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

9. Tekniska förvaltningen (daterad 2020-03-20)

Tekniska förvaltningen har studerat planförslaget med avseende på trafik, VA, park och natur samt renhållning.

Tekniska förvaltningen ser liksom i samrådet att planen är fullt genomförbar: Tekniska förvaltningen vill dock förtydliga att det är mycket viktigt att de åtgärder som beskrivs i planbeskrivningen, avseende hur renhållningsfordon ska kunna stanna på ett säkert sätt och slippa backa vid planområdet, följs. Utformningen av fickan för renhållningsfordon ska ske i samråd med trafikenheten, tekniska förvaltningen.

Fastighetsägaren svarar för alla kostnader som föranleds av detaljplanens genomförande.

Kommentar: *Noteras. Fastighetsägaren svarar inte för kostnad för brandpost.*

10. Mölnåls Energi AB & Mölnåls Energi Nät AB (daterad 2020-03-04)

Vi har inga synpunkter på upprättat planförslag annat än vad som tidigare påpekats under samrådet.

Kommentar: *Noteras.*

11. Fastighetsavdelningen (daterad: 2020-03-06)

Fastighetsavdelningen har tagit del av materialet och har ingenting att erinra gällande planförslaget.

Kommentar: *Noteras.*

12. Miljöförvaltningen (daterad: 2020-03-10)

Miljöförvaltningen har inga synpunkter på förslaget till detaljplan.

Kommentar: *Noteras.*

13. Göteborgs Stad – Kretslopp och vatten (daterad: 2020-02-25)

Kretslopp och vatten har inga synpunkter på förslaget att bilda detaljplan för fastighet Fågelsten 1:106 i Lindome.

Kommentar: *Noteras.*

SAKÄGARE

14. Enskilt yttrande från Fastighetsägare 1 (daterad 2020-03-02)

Yttrande gällande förslag på ny detaljplan för Fågelsten 1:106

Formaliteter

Den offentliggjorda Samrådsredogörelsen i ärendet hänvisar till bilaga 1 där Länsstyrelsens yttrande ska återfinnas. Den bilagan har inte gått att hitta. Samrådsredogörelsen saknar påskrift från handläggare på Planenheten för Mölnåls stads Stadsbyggnadsförvaltning.

Planförfarandet

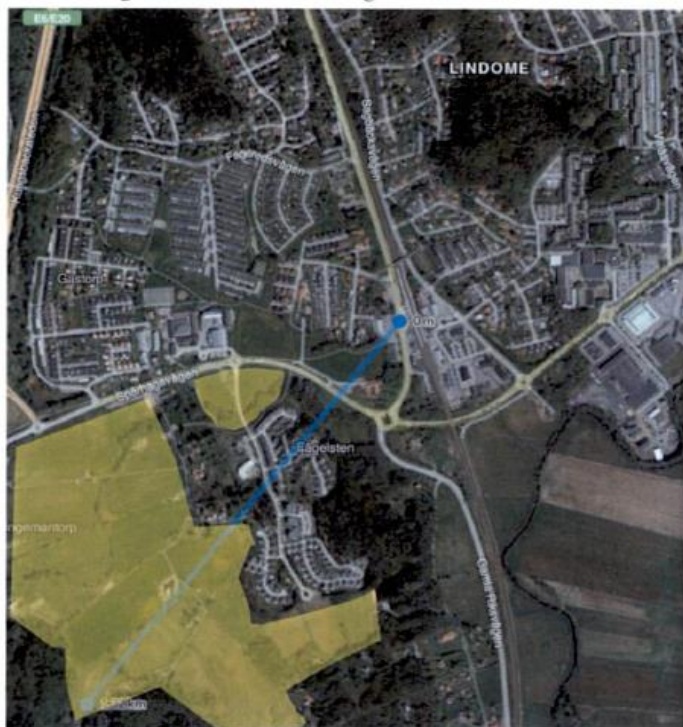
Planens syfte beskrivs som ”att möjliggöra ett uppförande av fyra stycken radhus med god anpassning till kringliggande bebyggelse i kollektivtrafikhöga läge”. Ärendet borde i första hand handla om att göra om detaljplanen från att gälla föreningsverksamhet till att gälla bostäder. Det är olyckligt att ärendet blir ett principbeslut utan ett beslut knutet till det konkreta förslaget att uppföra en radhuslänga om 4 enheter. Det förslaget har en kraftig inverkan inte bara på boendemiljön för boende i den befintliga fastigheten Fågelsten 1:31 utan även på hela bostadsområdet för Nya Fågelsten.

Befintlig bebyggelse i Nya Fågelsten

Enligt Planbeskrivningen definieras planområdet öster om Flyttfågelvägen som ”ett bostadsområde med främst flerbostadshus och radhus”. Detta påstående är fel. Som bilden nedan illustrerar dominerar området av friliggande villor (röd markering) som

en tomt om 1567 kvm i ett område som huvudsakligen består av villor. Ser man till ett kollektivtrafiknära läge finns det stora areor med gång- och cykelavstånd till Lindome station och Lindome C som uppfyller det kravet (se illustration nedan, gul markering = obebyggda ytor inom en radie på 1,3 km från Lindome station).

Förtätningen måste inte ske på en enskild tomt i ett befintligt bostadsområde. Ser man till kommunen i stort har fyra enheter en obetydlig roll i syfte att ge utökad tillgång till bostäder i kollektivtrafiknära läge. Det skulle lika gärna räcka med en förtätning på 2-3 enheter på separata tomter med fristående villor enligt det alternativa förslaget ovan.



Klicka på kartan för att lägga till en mätpunkt
 Total sträcka 1.32 km
 Promenera: 13 min
 Cykla: 5 min

Kulturmiljö

I Kultur- och fritidsförvaltningens redogörelse framgår att man 2006 pekade ut ladan som "värt att bevara på grund av sin historiska anknytning till platsen och till det jordbruk som bedrivits där". Borde det med tanke på detta inte ålagt ägaren av fastigheten att leva upp till att bevara ladan istället för att låta den förfallas? Ladan har saknat underhåll och i det skick den befinner sig nu är det inte långsökt att tänka att byggnaden i sig inte är bevarandevärd. Man kan ifrågasätta om händelseförloppet har gått rätt till med tanke på Kultur- och fritidsförvaltningens tidigare bedömning.

Ladugården har präglat området sedan 1930-talet och är ett riktmärke även för det bostadsområdet som vuxit fram de senaste åren. Även om själva byggnaden inte är bevarandevärd så är byggnadens karaktär värd att behålla för att på så sätt inte förlora den historia som har präglat platsen. Med tanke på detta bör den nya bebyggelsen efterlikna ladans karaktär som en huslänga i 1 ½ plan, vinkelbyggnad, faluröd stående panel, taklutning 45 grader. Det nya förslaget tar inte hänsyn till något av detta.

Ekonomisk vinning

Exploateringen av Fågelsten 1:106 med en radhuslänga på 4 enheter strävar i grunden inte efter att bidra till ökad bebyggelse i ett kollektivtrafiknära område, så som Planenheten vill påvisa, utan har snarare syftet att möjliggöra störst möjliga ekonomiska vinning på den gällande tomtytan. Att nyttja ytan maximalt leder till att området utökas med en främmande upplåtelseform, att man berövar Fågelsten en del av dess historia genom att tillåta en helt annan byggnadsutformning än den befintliga samt att boendekvaliteten för boende i fastigheten Fågelsten 1:31 försämras avsevärt.

Byggnadens utformning

I Samrådsredogörelsen framgår att ”Planerad bebyggelse bedöms väl anpassad till omgivande bebyggelse i höjd utbredning samt taklutning”. I den frågan tycks det saknas sakligt underlag. Möjligtvis kan ett besök på platsen hjälpa till att ge en bättre förståelse. Den tilltänkta bebyggelsen kommer att påverka boendemiljön för boende på Fågelsten 1:31 avsevärt. Fastigheten på Fågelsten 1:31 får sitt dagsljus huvudsakligen söderifrån. I norr ligger en angränsande fastighet, i öster ligger en bergsknalle tätt intill fastigheten, i väster finns en skogsdunge som skymmer ljuset. Husets planlösning och arkitektur bygger på att den södra fasaden har flest öppningar för att ge ljusinsläpp åt hela huset. Övriga fasader har betydligt färre och mindre fönster. Hur den på Fågelsten 1:106 tilltänkta fyrhörningen i två plan med låglutande tak och påträngande nära placering mot grannfastigheten skulle påverka ljusinsläpp för Fågelsten 1:31 framgår av följande illustrationer:



En sådan placering är inte försvarbar eftersom det förlorade ljusinsläppet kommer att försämra boendekvaliteten avsevärt. Den nära placeringen av den tilltänkta fyrhörningen kommer även att inkräkta på privatsfären i form av ökad permanent insyn, ökad rörelse, ökad bullernivå både under byggtiden och efter inflyttning. Stadsbyggnadsförvaltningens uppdrag är att *Förvaltningen arbetar för mölndalsborna, byggmarknadens olika aktörer och övriga verksamma i Mölndal. En viktig del av kontorets verksamhet är att ge service åt allmänheten och näringslivet.* Fokusområdet i Mölndals stads vision om *En hållbar stad där vi växer och mår bra* handlar just om att få alla mölndalsbor att må bra. Som sakägande i frågan om planen för Fågelsten 1:106 upplever vi inte att man arbetar för att skapa ett välmående i enlighet med stadens vision. Det finns alternativa lösningar som tillgodoser behoven för alla inblandade. Så som ärendet hanteras tycks man enbart angelägen att tillgodose behoven för Fågelsten 1:106.

Kommentar: Länsstyrelsens yttrande ska vara bifogat i nästa utskick. Om yttranden saknas är ni välkomna att kontakta Stadsbyggnadsförvaltningen på planexploatering@molndal.se.

Planens syfte om att möjliggöra ett uppförande av fyra stycken radhus i kollektivtrafiknära läge föranleder en ändring av gällande användning föreningsverksamhet till användning bostäder i detaljplan. Kommunen har gjort

bedömningen att ett tillskott av fyra radhus i området kan bidra med en variation av bostadsformer i området.

Fastighetsägaren har inkommit med planansökan om ändring av detaljplan för att möjliggöra byggnation av fyra radhus. Ett politiskt uppdrag att upprätta detaljplan gavs 2019-03-20 av kommunstyrelsen. Kommunens bedömning är att föreslagen plan kan genomföras med god anpassning till kringliggande bebyggelse och bredda bostadsbeståndet inom området, något som kommunen ser positivt på.

Länsstyrelsen samt kultur- och fritidsförvaltningen har yttrat sig om att planområdet inte har värden av riksintresse. Speciella krav för att uppehålla en viss nivå av skötsel för ladan ur kulturvärden har inte funnits.

Mölnåls stad har ett stort behov av bostäder där antalet tomter för byggnation av nya bostäder i centrala lägen i tätorterna är begränsat. En utbyggnad enligt planen överensstämmer med Mölnåls stads målsättning att tillskapa nya bostäder i centrala och kollektivtrafiknära lägen. Läget medför att befintlig infrastruktur kan utnyttjas och de föreslagna bostäderna får tillgång till god kollektivtrafik och närhet till service. Det bidrar till en god resurshushållning och medverkar till en hållbar utveckling. I planarbetet har staden gjort en avvägning mellan värdet i att möjliggöra ytterligare bostäder i Lindome och de olägenheter som framförts i samråds- och granskningskedet. Slutsatsen är att de olägenheter som kan uppstå är av begränsad natur och är rimliga i relation till de nya bostäder som skapas.

Bedömningen är att ny bebyggelse är i ungefärlig storlek och höjd som ladan. På grund av oron om skuggning för intilliggande fastigheter har planbeskrivningen kompletterats med en solstudie och en dagsljusanalys. Den redogör för den föreslagna bebyggelsens ungefärliga påverkan på omgivningen efter föreslagen byggrätt. Solstudien redogör inte för befintlig vegetations skuggning. Tillgång till dagsljus bedöms tillräcklig och skuggning av befintlig bebyggelse bedöms vara begränsad.

15. Enskilt yttrande från Fastighetsägare 2 (daterad 2020-03-03)

I egenskap av fastighetsägare på grannfastigheten (Fågelsten 1:20) lämnar vi härmed nedan synpunkter på detaljplans förslaget för Fågelsten 1:106.

Framkomlighet till vår fastighet:

Vi anser att den föreslagna detaljplanen inverkar negativt på framkomligheten till fastigheten 1:20, den avsedda tillfarten via Vingpennevägen är inte bara smal utan svänger också 90 grader vilket gör att det inte går att komma fram till Fågelsten 1:20 med större transporter. Det är högst tveksamt om större räddningsfordon som tex brandbilar överhuvudtaget kan komma fram till vår fastighet.

Olägenhet och extra kostnader:

Det finns idag ingen direkt access från Vingpennevägen till vår fastighet Fågelsten 1:20 (utan att köra in på ett hörn av fastigheten Fågelsten 1:106). För att lösa direkt access krävs bortsprängning av bergsknalle på samfällighet norr om vår fastighet. Detta skulle innebära signifikant olägenhet och kostnad för oss.

Alternativa förslag:

1. Att dela infart till vår fastighet med fastigheten 1:106, vilket framförts tidigare i denna process, utan gehör.
2. Att fastighetsägaren Fågelsten 1:106 ger oss servitut på att köra in på hörnet av fastigheten 1:106 för att komma in på vår fastighet utan att spränga berg. (Det handlar om ett par kvadratmeter på hörnet av fastigheten).

Vi anser att kommunen bör beakta den signifikanta olägenhet som den föreslagna detaljplanen kommer att förorsaka oss, och att sätta den i relation till eventuell olägenhet en justering enligt ovan skulle innebära för fastigheten 1:106.

Om kommunen i motsats till vår rekommendation skulle anta liggande detaljplan önskar vi ett skriftligt svar från kommunen som bekräftar att infartsvägen till vår fastighet via Vingpennevägen är tillräcklig för framkomlighet till vår fastighet, samt för eventuell framtida förtätning (avstyckning) av vår fastighet. (Detta har tidigare kommunicerats via telefon), och vi önskar alltså en skriftlig bekräftelse av detta. Dessutom önskar vi få rimlig tid på oss att säkerställa access till vår fastighet innan framkomligheten till vår fastighet begränsas av byggnationen i fråga.

Kommentar: *Kommunen ordnar en skriftlig bekräftelse angående infart via Vingpennevägen.*

16. Enskilt yttrande från Fastighetsägare av Fågelsten 1:106 (daterad 2020-02-19)

Undertecknad har ett par klagoranden som härmed framförs, så det inte blir något missförstånd.

I Planbeskrivning står det på sid 11 under Förutsättningar.

Östra delen utgörs av grusad väg som delas med fastigheten Fågelsten 1:20.

Den grusade vägen delas inte med Fågelsten 1:20 utan de kör över Fågelsten 1:106 eftersom jag låtit genomfarten vara öppen.

Fågelsten 1:20 ingår i ga:1 och skall ha infart via Vingpennevägen.

Se bifogat:

Betr. Synpunkt från 13. Sakägare 1.

Synpunkt från tidigare fastighetsägare. För kännedom har fastigheten Fågelsten 1:20 sålts efter denna synpunkt kommit er tillhanda.

Mäklare Lotta Anteros, Mäklarhuset kontaktade mig före försäljning. Jag meddelade Lotta, muntligen och skriftligen, att det var viktigt att meddela köpare att de skall ha infart via Vingpennevägen och ingår i ga:1, som jag skickade till henne. Talade även med köparen i samband med köpet av fastigheten, så det är väl medvetna om detta.

I Planbeskrivning sid 16. Avtal: Exploateringsavtal för kostnader kopplade till refug och brandpost ska upprättas... Enligt räddningstjänsten skall en brandpost uppföras i området, denna kostnad kan dock inte läggas på exploatören, vilket jag meddelade Sofia Refsnes och Axel Lindqvist via mejl 2-juli 2019.

Då fastigheten ligger inom detaljplanelagt område med kommunala gator så får de vända sig till Mölnåls VA ifall de önskar brandpost. De kan i alla fall inte lägga kravet på mig.

Kommentar: *Noteras. Fastighetsägaren svarar inte för kostnad för brandpost.*

Ändringar i planförslaget

Utöver redaktionella ändringar har följande ändringar gjorts:

- Plankartan har kompletterats med en hänvisning till Mölnåls stads riktlinjer för rening av dagvatten.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en enklare solstudie.



Datum
2020-03-31

Dnr.
PU 33/13

9(9)

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har bearbetat planförslaget enligt ovan och föreslår att detaljplanen för Fågelsten 1:106 antas.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
planchef

Sofia Refsnes
planarkitekt