

Detaljplan för bostäder vid Lyckevägen (Kullbäckstorp 2:274), Mölnlycke, Härryda kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Det här är samrådsredogörelsen för detaljplan för bostäder vid Lyckevägen. I samrådsredogörelsen redovisas alla yttranden som inkommit till kommunen i samband med samrådet och kommentarer till dessa.

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Under tiden 2024-02-28 till 2024-03-21 har detaljplanen varit föremål för samråd enligt 5 kap. 11 § Plan- och bygglagen (2010:900) PBL. Samrådshandlingar sändes till remissinstanser 2024-02-28 och har funnits tillgängliga i kommunhuset samt på kommunens hemsida. Information sändes till sakägare 2024-02-26.

INKOMNA YTTRANDE

Under samrådstiden har totalt 5 yttranden inkommit till kommunen. Av dessa hade 3 yttranden inga synpunkter på förslaget och 2 hade synpunkter.

YTTRANDE UTAN SYNUNKTER

Länsstyrelsen
Skanova
Kullbäckstorp 2:255

YTTRANDE MED SYNUNKTER

Lantmäteriet
Kullbäckstorp 2:92

SAMMANSTÄLLNING

Länsstyrelsen har inga erinringar på samrådshandlingen. Länsstyrelsen yttrade sig om rekommendationer kopplat till skyddsvärda trädet som nu är inarbetat i planbeskrivningen. Lantmäteriet hade synpunkter på grundkartan och planbeskrivningen som inför granskningen har åtgärdats. De påpekade även att byggnadshöjd inte längre rekommenderats av Boverket. Kommunen har valt att tillämpa byggnadshöjd i detaljplanen då det är en detaljplan för ett mycket avgränsat område och omges av en stadsbyggnadsplan där höjden fortfarande sätts av byggnadshöjd.

Kommunen bedömer inte att detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan, därför kommer ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning tas fram. I samrådsyttrande från Länsstyrelsen framkommer att de delar kommunens bedömning.

INKOMNA YTTRANDE

LÄNSSTYRELSEN OCH ANDRA STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, Västra Götalands län yttrande daterat 2023-03-13

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Råd enligt PBL och MB

Skyddsvärda träd

Det framgår inte av handlingarna vilken omkrets eller diameter det skyddsvärda trädet har men utifrån länsstyrelsens uppgifter från 2021 så var ekens omkrets då 329 cm. Länsstyrelsen brukar generellt rekommendera att träd skyddas inom ett område om 15 gånger stamdiametern. I detta fall skulle det bära 15-16 meter från stammen. Trädet ska minst skyddas 2 meter ut från kronan. De flesta rötter finns från ytan ner till en halv meter för att de behöver tillgång på syre.

Länsstyrelsen anser att det angivna skyddsområdet runt trädet ska avgränsas och att det inom det området (förutom hårdföring och uppförande av byggnadsgrund) inte ska ske grävning, körning med tunga fordon, upplägg av massor, uppställning av bodar eller liknande. Om marken runt rötterna kompakteras av tunga fordon eller depåer av material, minskar möjligheten för de finare rötterna att ta upp syre. De får också svårare att breda ut sig i den hårda marken. Vattnet som rötterna ska ta upp får svårare att tränga ner om marken kompakteras. Det kan leda till rotdöd och dålig vitalitet i hela trädet.

Eftersom det avgränsade området är mindre än 15 gånger stammens diameter bör extra hänsyn tas till rötterna vid grävning, även utanför skyddsområdet. Grövre rötter bör så långt som möjligt inte skadas vid grävning, framförallt om de är tjockare än 5 cm. Ett sätt att undvika att skada rötterna är att handgräva runt dem. Rötter som måste kapas, ska beskäras med beskärningssåg eller sekator. Schaktens sidor bör vattnas och täckas under det att arbetet pågår och schakten bör fyllas igen så snart som möjligt.

Kommentar:

Rekommendationer för att skydda den skyddsvärda eken på Kullbäckstorp 2:92 har inkluderats tydligt i planbeskrivningen under genomförande delen.

Lantmäteriet, yttrande daterat 2008-00-00

Detaljplan för bostäder vid Lyckevägen (Kullbäckstorp 2:274), Mölnlycke
Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade februari 2024) har följande noterats:
För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer Boverkets rekommendationer i BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Planens olika gränser ska enligt rekommendationerna ha ett annat utseende.

BEFINTLIG GEMENSAMHETSANLÄGGNING MÖLNLYCKE GA:8 BEHÖVER REDOVISAS

För att komma ut från fastigheten Kullbäckstorp 2:274 till allmän väg användas gemensamhetsanläggning Mölnlycke ga:8. Om det görs en avstyckning kommer den nya fastigheten också behöva ansluta till gemensamhetsanläggningen vilket får anses beröra gemensamhetsanläggningen. Det behöver framgå i planbeskrivningen att Mölnlycke ga:8 påverkas och hur gemensamhetsanläggningen påverkas av planförslaget.

Delar av planen som bör förbättras

SVÅRT ATT UTLÄSA PRICKMAREKN I PLANKARTAN

Prickmarken i teckenförklaringen och i kartan skiljer sig mycket åt. Eftersom plankartan är den enda juridiskt bindande handlingen i planen så är det viktigt att beteckningen går att utläsa. Risker är att det krav på tydlighet som finns i 4 kap. 32 § 2 st. PBL inte är uppfyllt.

GRUNDKARTA

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

I grundkartan finns punkter inom och i anslutning till planområdet. Utifrån en karta på sidan 7 i planbeskrivningen tolkar Lantmäteriet punkterna som inmätta höjder. Dock saknas redovisning av höjderna i grundkartan.

I grundkartan, utanför aktuellt planområde, visas vad som ser ut att vara en planbestämmelse från gällande byggnadsplan. Detta bör inte redovisas i grundkartan.

Ordna så att texten ”Teckenförklaring Grundkarta” är i anslutning till teckenförklaringen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

BESKRIVNING AV FASTIGHETSBLDG I PLANBESKRIVNINGEN

I planbeskrivningen på sida 14 finns det flera rubriker som tar upp möjligheten till avstyckning i och med planförslaget. Under rubriken Fastighetsbildning står det att fastighetsbildning sker i samband med bygglovsprövningen. Men som det även framgår av rubriken Delning av fastigheter så görs avstyckningen efter att ansökan skickats in till Lantmäteriet. Den är i sig inte kopplad till bygglovsprövningen. Lantmäteriet rekommenderar att det förtydligas.

BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd.

Läs gärna mer om detta på sidan om ”Höjd på byggnadsverk” i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk

registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 6 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Kommentar:

Kommunen har åtgärdat de synpunkter lantmäteriet haft kopplat till plankartan och planbeskrivningen.

Gällande användningen av byggnadshöjd som reglering för höjdsättning delar kommunen lantmäteriets uppfattning om att byggnadshöjd generellt är olämpligt i nya planer. Dock, med tanke på att detaljplanen har begränsad omfattning och att den omgivs av en stadsbyggnadsplan där byggnadshöjd fortfarande tillämpas, bedöms byggnadshöjd vara att föredra framför andra typer av höjdsättningar i detta specifika fall.

INKOMNA YTTRANDEN

ORGANISATIONER, FÖRENINGAR, BOLAG M FL

Skanova, yttrande daterat 2024-02-29

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflytningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Noteras.

INKOMNA YTTRANDE

FASTIGHETSÄGARE OCH PRIVATPERSONER

Kullbäckstorp 2:92, skrivelse inkommen 2024-03-21

Vi bor på Mölndalsvägen 9, fastigheten Kullbäckstorp 2:92 och är närmaste grannar till Kullbäckstorp 2:274, och vill att detaljplaneändringen avslås i sin helhet.

Dels anser vi att det är anmärkningsvärt att kommunen valt att drastiskt frångå reglerna i den gällande detaljplanen, dels är vi bekymrade för hur ett bygge skulle påverka den stora ek som ligger mot gränsen till granntomten.

Vad gäller detaljplanen instämmer vi till fullo i förvaltningens bedömning från den 25 april 2022:

Den avvägning som gjorts i gällande detaljplan avseende begränsning av fastigheternas storlek bör fortsatt gälla. Vid en delning av fastigheten Kullbäckstorp 2:274 skulle den minsta av fastigheterna bli cirka 500 m², vilket bedöms vara en för stor avvikelse från det befintliga bebyggelsemönstret. En eventuell förtätning av området bör ske i ett samlat grepp där ett större område utreds. I detta bör lämplig minsta fastighetsstorlek studeras, utifrån hur bebyggelsestrukturen som helhet påverkas. Vid positivt besked finns även risk för en kumulativ effekt med hänvisning till likabehandlingsprincipen, då fler fastighetsägare kan tänkas vilja stycka sina fastigheter genom framtagande av små detaljplaner. Förvaltningen gör bedömningen att små enskilda frimärksplaner ska undvikas. Utifrån en likabehandlingsprincip bör det också undvikas att ha olika bestämmelser inom samma område. Vid ett positivt planbesked kan det bli svårt att motivera ett nej till liknande ansökningar i området.

Vi är förvånade över att den föreslagna avstyckningen tolkas som en "liten avvikelse" från detaljplanen – när den innebär att den avstyckade tomten skulle bli hälften så stor som minimigränsen om 1000 kvm. I gällande detaljplan anges även att det vid särskilda omständigheter kan komma i fråga att tomter är så små som 800 kvm. Den planerade avstyckningen ger alltså två tomter på mindre än 70% av undantagsfallet. Hur kan ett avsteg med 50% från reglerna i detaljplanen anses utgöra en liten avvikelse?

I ansökningen anvisas som skäl att kommunen vid ett antal tillfällen under de senaste tio åren gjort andra avsteg från detaljplanen och att ytterligare avsteg därför borde vara "ortens sed".

"Då kommunen under 2000-talet tillät ett stort antal avsteg från gällande detaljplan vad avser tomtstorlekar bör kommunen ur ett jämlikhetsperspektiv även tillåta planändring avseende Kullbäckstorp 2:274 (vår fastighet)".

Men att avsteg och undantag gjorts vid flera tillfällen är snarare ett argument mot än för ytterligare en avstyckning som går emot detaljplanen. Kommunen har enligt likställighetsprincipen en skyldighet att behandla kommunens invånare lika. Detaljplaner är det dokument som tydligt talar om vad som får och inte får göras. Den ger tydliga indikationer till var och en i området huruvida en önskad åtgärd kan komma på fråga eller ej. Likaså är det något vi som bostadsköpare för bara några år sedan tittade på och som gjorde att vi då kände oss trygga med vårt köp.

Därtill innebär denna praxis med de facto godtyckliga undantag att området sakta tar karaktären av trädgårdsstad snarare än rymliga villatomter. Om kommunen beslutar om en sådan förändring borde det ske inför öppen ridå.

Vi har förståelse för våra grannars önskan att lösa bostadssituationen för sina söner – men de är knappast ensamma i kommunen om att vara angelägna om att ordna bostadssituationen åt sina barn.

Vi anser, i likhet med förvaltningen, att det rimliga vore att ta ett större grepp om detaljplanen, med möjlighet till inhämtande av synpunkter från Härrydas invånare och relevanta remissinstanser i en genomtänkt och väl förberedd demokratisk process. Att någon gång om året

godkänna små frimärksplaner, även om de drastiskt avviker från detaljplanen, innebär i praktiken att kommunen godtyckligt gynnar vissa enskilda fastighetsägare som känner till att undantagen faktiskt är möjliga att få igenom. Att med ena handen upprätthålla ett dokument som synbarligen ger tydliga besked, samtidigt som den andra handen godkänner stora avsteg från dokumentet, är knappast förenligt med likställighetens principer. Varje avsteg innebär ett tydligare prejudikat som ytterligare urholkar den fastställda detaljplanen. Dessutom kan man ifrågasätta rimligheten i att fatta beslut som leder till att förvaltningen gång på gång belastas med undantag som kräver resurskrävande handpåläggning.

I planbeskrivningen påstås att de tänkta planbestämmelserna ”bedöms vara förenliga med intentionerna i kommunens översiktsplan att förtäta i centrumnära läge”. Läser man Härryda kommuns översiktsplan för Mölnlycke tätort framgår emellertid att denna förtätning är särskilt intressant inom en radie på 600 m från Mölnlycketerminalen – alltså en bit från den aktuella tomten.

Eken som nämns i ansökan är ett av få särskilt skyddade träd i området, som stått på platsen under mer än ett sekel innan fastigheten Kullbäckstorp 2:274 styckades av.

Vid nybyggnation rekommenderar Länsstyrelsen i allmänhet att träden skyddas minst 2 meter ut från kronan, helst ett avstånd på 15 gånger stammens diameter, vilket skulle betyda en ny byggnad skulle kunna uppföras på mer än det dubbla avståndet från ekens mitt, jämfört med det avstånd på 6,5 meter som nu föreslås. Om det avgränsade området är mindre än 15 gånger stammens diameter rekommenderar Länsstyrelsen att extra hänsyn tas till rötterna, till exempel handgrävning och andra åtgärder – krav som vi tycker borde vara rimliga att ställa även här.

Att exploatörens inhyrda arborist bedömer att risken är liten för att rötterna skulle skadas innebär inte att denna risk är obefintlig. Skulle trädet ta allvarlig skada drabbas inte bara området av fränfallet av ett vackert och särskilt skyddsvärt träd som bidrar med kulturhistoriska värden och biologisk mångfald, vi som fastighetsägare skulle också behäftas med höga kostnader för att ta hand om nedtagning, bortforsling och markbehandling.

Kommentar:

Den 2 juni 2022 beviljade kommunstyrelsen planbesked för den aktuella detaljplanen.

Den 28 september 2023, gav kommunstyrelsen uppdraget till sektorn för samhällsbyggnad att upprätta en detaljplan för bostadsändamål på Kullbäckstorp 2:274. Eftersom den tidigare planens genomförandetid har passerat, har kommunen möjlighet att upprätta nya detaljplaner inom området. Inom ramen för detta politiska uppdrag har förvaltningen bedömt möjligheten att upprätta en detaljplan för fastigheten och kommit fram till att planen kan upprättas enligt Plan- och bygglagen.

När kommunen upprättar en ny detaljplan prövas förutsättningarna för att utveckla en plats utifrån uppdraget att upprätta detaljplanen. Det är alltså ingen prövning gentemot den befintliga detaljplanen. I denna fråga skiljer det sig från bygglovsprövningen då kommunen ska pröva en bygglovsansökan gentemot en befintlig detaljplan. Eventuella avvikelser kan enbart prövas i bygglovsprocessen. Under planprocessen utvärderas lämpligheten för den nya detaljplanen. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft är det således inte en liten avvikelse, utan en föreslagen bebyggelse som tillåts enligt gällande detaljplan

Förvaltningen bedömer att planen innebär en förändring i bebyggelsestrukturen. Den innebär däremot inte en förändring som medför betydande olägenheter för omgivande bebyggelse. Exempelvis uppstår inte betydande olägenhet i form av insyn eller skuggning.

Förvaltningen bedömer fortsatt att planförslaget följer intentionerna i översiktsplanen. Översiktsplanen förespråkar förtätning som strategi. Dessutom ligger fastigheten både nära Mölnlycke centrum (800 meter) och mycket nära Hönekullevägen som trafikerar med tät busstrafik.

Vad gäller synpunkterna på det skyddsvärda trädet på Kullbäckstorp 2:92 har Länsstyrelsens rekommendationer för skyddande av trädet under byggskedet integrerats i planbeskrivningen. När det gäller kostnadsfrågan och vem som ansvarar för nedtagning, bortforsling och markbehandling bedöms detta ligga hos den som skadar trädet, inte hos fastighetsägaren. Om man skadar ett skyddsvärt träd på grannens fastighet, exempelvis genom att gräva i marken eller på annat sätt skada trädrötterna, kan man som skadegörare bli skyldig att ersätta de orsakade skadorna och kompensera ägaren för eventuella förluster för trädet. Enligt Miljöbalken är det förbjudet att skada eller ta ned skyddsvärda träd utan tillstånd, oavsett om trädet befinner sig på ens egen fastighet eller grannens fastighet.

Enligt arboristens utlåtande rörande den skyddsvärda eken framkommer det att den gren som sträcker sig in över planområdet har en betydande långsgående och troligen genomgående spricka. Det åligger dock fastighetsägaren till Kullbäckstorp 2:92 att kapa den stora grenen innan den knäcks och skadar den skyddsvärda ekens stam, men också för att förhindra att eventuella skador som en eventuell knäckning av grenen kan medföra inom planområdet.

HÄRRYDA KULLBÄCKSTORP 2:255 (skrivelse inkommen 2024-03-01)

Inga invändningar.

Kommentar: Noteras.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅDET

- Rekommendationer för att skydda den skyddsvärda eken på Kullbäckstorp 2:92 har inkluderats tydligare i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningens layout har gjorts om för att kunna anpassas till Boverkets föreskrifter om digitala detaljplaner.
- Konsekvenserna för befintliga planer har tydligare redovisats.
- Beskrivningen av fastighetsbildning har förtydligats.
- Planens påverkan på gemensamhetsanläggning för Mölnlycke GA:8 har tydliggjord.
- Redaktionella ändringar har gjorts.

SAMHÄLLSBYGGNAD
Planenheten

Åsa Lindborg
Verksamhetschef plan och exploatering

Johannes Böhm
Planarkitekt