

Planbeskrivning

Tillhörande detaljplan för fastigheterna

Stretered 1:181 och 1:192 m.fl.

Kålleröd, Mölndal



Dnr. PU 15/13

Akt nr.....

Antagen av KF:

Laga kraft:

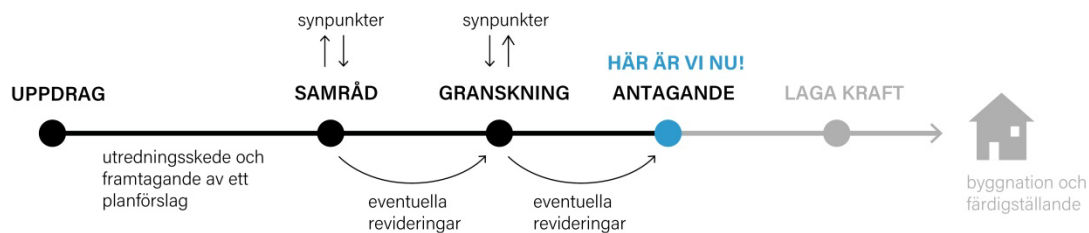
Antagandehandling

upprättad den 26 oktober 2023

Information

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, vilket innebär att efter samråd med berörda parter sker en formell granskning. Efter granskningen tas planförslaget upp för antagande i kommunfullmäktige. Om planförslaget däremot godkänns i samrådsskedet kan planförfarandet övergå till ett så kallat begränsat standardförfarande, vilket innebär att detaljplanen efter samrådet kan antas.



Medverkande

Från kommunen har följande medverkat:

Louise Eiterjord	Stadsbyggnadsförvaltningen, plan
Stina Nilsson	Stadsbyggnadsförvaltningen, plan
Jenny Tallheden	Stadsbyggnadsförvaltningen, mex
Jacob Ramnekrok	Stadsbyggnadsförvaltningen, bygglov
Martin Blom	Tekniska förvaltningen, projekt
Jakob Enerås Sköld	Tekniska förvaltningen, trafik
Mikael Heintze	Tekniska förvaltningen, VA
Anna Stjernholm	Miljöförvaltningen
Ulla Hasselqvist	Kultur- och fritidsförvaltningen

För exploitören/Från konsulter har medverkat:

Jonas Hagman	Hagman förvaltning AB
Thomas Raab	Bergman & Höök
Gustav Zackrisson	Krook & Tjäder

Innehållsförteckning

Handlingar	5
Planens syfte	6
<i>Syfte</i>	<i>6</i>
<i>Bakgrund.....</i>	<i>6</i>
<i>Huvuddrag</i>	<i>7</i>
Plandata.....	7
<i>Läge</i>	<i>7</i>
<i>Areal och markägoförhållanden</i>	<i>8</i>
Tidigare ställningstaganden	8
<i>Undersökning.....</i>	<i>8</i>
<i>Riksintressen</i>	<i>8</i>
<i>Översiktliga planer.....</i>	<i>8</i>
<i>Detaljplaner</i>	<i>11</i>
<i>Vision Mölndal 2040</i>	<i>12</i>
Förutsättningar	13
<i>Mark och vegetation</i>	<i>13</i>
<i>Fornlämningar och kulturmiljö</i>	<i>15</i>
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>16</i>
<i>Service.....</i>	<i>19</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>19</i>
<i>Dagsljus.....</i>	<i>20</i>
<i>Störningar</i>	<i>20</i>
<i>Trafik och tillgänglighet.....</i>	<i>20</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>22</i>
Detaljplanens innebörd och genomförande	23
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>23</i>
<i>Tillgänglighet och service.....</i>	<i>32</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>32</i>
<i>Friytor</i>	<i>35</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>35</i>
<i>Övriga åtgärder</i>	<i>38</i>
Konsekvenser	43
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>43</i>
<i>Sociala konsekvenser</i>	<i>44</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	<i>47</i>

Genomförande	48
<i>Organisatoriska frågor</i>	<i>48</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>50</i>
<i>Tekniska frågor</i>	<i>52</i>
<i>Ekonomiska frågor</i>	<i>54</i>

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen tillhör denna planbeskrivning som ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften som planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

Till detaljplanen hör:

- Illustrationskarta i skala 1:500
- Grundkarta i skala 1:1000 (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar:

- Markmiljöutredning, Wsp, 2020-11-11
- Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, MUR/Geo, Geos, 2020-10-30
- Geoteknisk utredning, Geos, 2022-12-14
- VA- och dagvattenutredning, Atkins, 2023-02-27
- Trafik- och parkeringsutredning, Wsp, 2023-02-28

Planens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tillkommande bebyggelse med bostäder i två delområden, dels ett kvarter med fyra mindre flerbostadshus längs Stenmursvägen på Stretered 1:181 i norr, dels ett kvarter med två högre flerbostadshus vid Stenmursvägen och Parkgårdsvägen på Stretered 1:192 i söder. Syftet är också att ändra användning för Stretered 1:184 för att göra befintligt förhållande med bostäder i gruppboende planenligt, då gällande detaljplan inte medger bostäder. Möjlighet ges också för mindre lokal för verksamheter i bottenplan för flerbostadshusen i det södra delområdet.



Karta över planområdet i Stretered, i östra Källered, fördelat på två delområden. Stretered 1:181 i den norra delen och Stretered 1:192 och 1:184 samt del av 1:183 i den södra delen.

Bakgrund

Residenset AB kom den 1 februari 2013 in med en begäran om planbesked för ändrad användning för att möjliggöra ny bebyggelse med bostäder på Stretered 1:181 och Stretered 1:192.

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade den 18 februari 2014, § 14, att Mölndals stad är beredd att påbörja ett planarbete för att pröva ändrad användning för att möjliggöra ny bebyggelse med bostadshus på fastigheterna. Efter planbesked har förslaget omarbetats något inför planuppdrag. Kommunstyrelsen beslutade den 8 maj 2019, § 138, om planuppdrag.

Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott beslutade den 9 november 2021, § 102, om samråd. Samråd har genomförts enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) under tiden 18 november – 9 december 2021. Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott beslutade den 7 mars 2023, § 18, om granskning. Granskning har genomförts enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) under tiden 16 mars – 7 april 2023.

Huvuddrag

Stretered är ett före detta institutionsområde i parkmiljö med stora kulturhistoriska värden. Naturstensmuren längs Stenmursvägen har ett stort miljöskapande värde och ska bevaras. Området ligger nära naturområden med rekreativsmöjligheter, idrottsplats samt Tulebosjöns badplats.

På Stretered 1:181 finns idag ett pannhus och verkstad som avses rivas, för att göra plats för fyra mindre flerbostadshus i två våningar och inredd vind med sammanlagt 20 lägenheter. Den nya bebyggelsen på Stretered 1:181 bedöms bli ett bra komplement till närliggande bebyggelse med enbostadshus och flerbostadshus. Hänsyn ska tas till både naturvärden och kulturmiljövärden inom området samt till övrig bebyggelse i anslutning till Stenmursvägen.

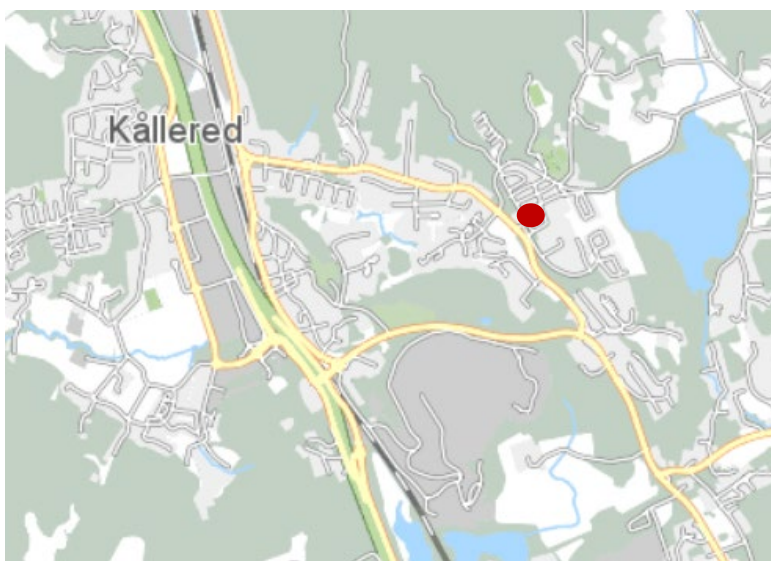
På Stretered 1:192 finns en äldre verksamhetsbyggnad som bland annat har inrymt ett bageri som avses rivas, för att göra plats för två flerbostadshus i tre till fyra våningar och inredd vind med sammanlagt 25-30 lägenheter. Avsikten är att även möjliggöra för någon mindre lokal för verksamhet i entréplan. De två byggnadsvolymer som möjliggörs här förhåller sig till befintlig byggnad på Stretered 1:184 och skapar en gårdsbildning i sydost, som vänder sig mot befintlig grönyta intill. Befintlig byggnad på Stretered 1:184 inrymmer ett gruppboende och ska bevaras.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i Stretered i östra Kållerred, ca 1,5 kilometer från Kållereds centrum och ca åtta km från Mölndals innerstad. Strax sydväst om planområdet går Streteredsvägen, som norrut leder till Kållerred och Mölndal och söderut till de östra delarna av Kållerred och Lindome.

Detaljplanen är uppdelad i två delområden, där den långsmala fastigheten Stretered 1:181 tillsammans med slänten intill avgränsas av Tulebovägen i väster och Stenmursvägen i öster. Stretered 1:192 och 1:184 avgränsas av Stenmursvägen i väster, Parkgårdsvägen i norr och en grönyta samt Ekgårdsvägen i öster och söder.



Planområdets läge
i östra Kållerred.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 1,5 hektar. Fastigheten Stretered 1:181 ägs av Stretered Förvaltning AB, Stretered 1:192 ägs av Stenmursvägens fastigheter AB, Stretered 1:184 ägs av Stretereds Omsorgshus AB och Stretered 1:183 ägs av Stretered Magasin AB. Utöver dessa fastigheter, som planförslaget huvudsakligen gäller, så berör planområdet även delar av andra angränsande fastigheter. Vilka fastigheter som berörs framgår av fastighetsförteckningen som bifogas detaljplanen.

Tidigare ställningstaganden

Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Mölndals stads översiktsplan samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Kommunen har stämt av undersökningen på kommunsamråd den 4 december 2020 med länsstyrelsen, som har meddelat att de delar kommunens bedömning.

Riksintressen

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

Översiktliga planer

Översiktsplan 2006

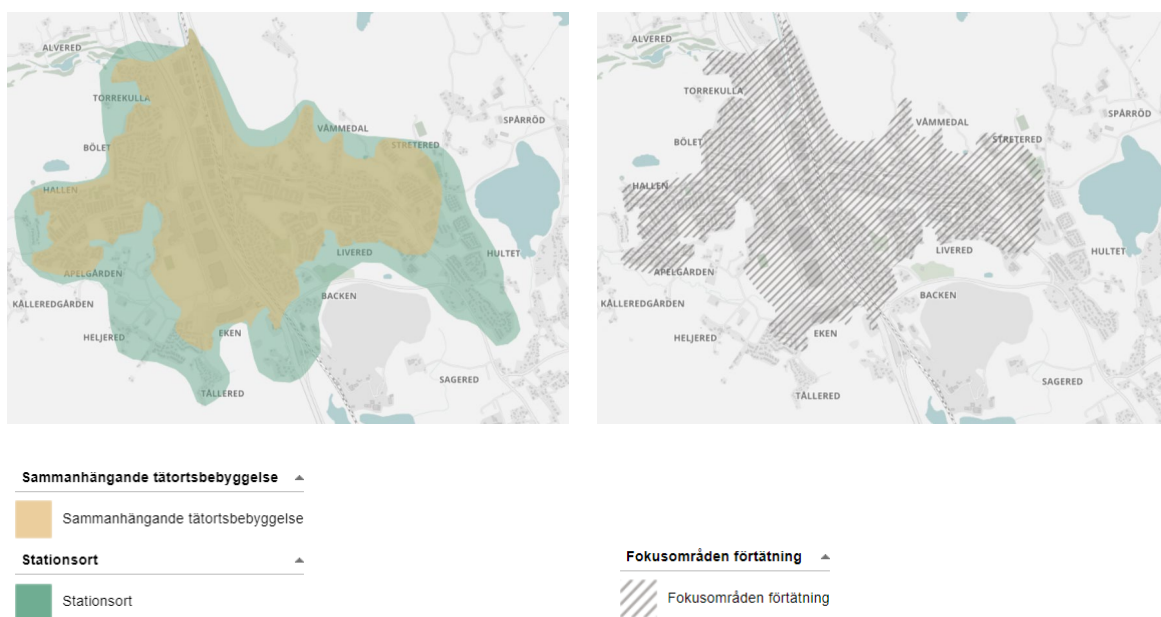
När planarbetet påbörjades och detaljplanen ställdes ut för samråd och granskning så gällde en tidigare översiktsplan för Mölndals stad, ÖP 06, från 2006. I denna redovisades befintlig markanvändning för planområdet som tätorts- och annan tät bebyggelse med huvudsakligen bostäder. Det fanns i översiktsplanen inget förslag till förändrad markanvändning för området. Planområdet låg inom område med förordnande som vattenskyddsområde (F8) och inom område

utpekad som område med stora kulturhistoriska värden (R8). Detaljplanen bedömdes vara förenlig med översiktsplanens syfte.

Ny översiktsplan 2023

Efter beslut om granskning har en ny översiktsplan för Mölndals stad, ”Framtidens Mölndal, översiktsplan för Mölndals kommun”, antagits. Planområdet ligger inom det som i översiktsplanens strukturbild och utbyggnadsplan är utpekad som sammanhängande tätortsbebyggelse inom stationsorten Källered. Den sammanhängande tätortsbebyggelsen är bebyggelseområden inom stationsorterna där det finns god kollektivtrafik inom gångavstånd samt utbyggd service och infrastruktur.

För att nå en hållbar utveckling och våra regionalt överenskomna mål enligt Göteborgsregionens strukturbild ska vi enligt översiktsplanen utveckla våra tätorter och planera för att bostäder och arbetsplatser ska komma så nära service och kollektivtrafik som möjligt. Det innebär att mycket av det som planeras i detaljplan kommer att genomföras genom förtätning inom stationsorternas sammanhängande bebyggelse. Där översiktsplanen beskriver föreslagen markanvändning ligger planområdet inom område utpekad som fokusområde förtätning.



I översiktsplanen beskrivs fyra stadsbyggnadsstrategier. Kommunen bidrar till en växande region. Mölndal, Källered, Lindome och Hällesåker utvecklas utifrån sina förutsättningar och kvaliteter. Kommunen främjar möjligheten till ett gott liv. Kommunen värnar om de värdefulla gröna miljöerna. Vidare finns planeringsprinciper som beskriver mer ingående hur översiktsplanens inriktning och strategier ska uppnås.

Föreslagen utbyggnad enligt denna detaljplan bedöms stämma väl överens med tänkt framtida utveckling enligt utbyggnadsplan och föreslagen markanvändning, samt även i övrigt med den inriktning, de strategier och de planeringsprinciper som beskrivs i översiktsplanen. Detta då planområdet ligger inom stationsort och sammanhängande tätortsbebyggelse som pekats ut som fokusområde för förtätning och det innebär en utveckling av Källered i ett både service- och naturnära läge som främjar möjligheter till ett gott liv och där de gröna miljöerna värnas.

Kulturmiljöprogram 2018

Planområdet ligger inom Stretered-Sagåsen kulturmiljöområde som i Mölndals stads kulturmiljöprogram är utpekad som ett värdefullt institutionsområde i parkmiljö. Institutionsbebyggelsen på Stretered har växt fram under lång tid och speglar tydligt olika arkitektoniska ideal, från sekelskiftet 1900 fram till 1970-talet. Det är genom dessa årsringar som omsorgsvårdens utveckling kan avläsas. De i parkmiljön fritt placerade institutionsbyggnaderna är tydligt karaktärsskapande för området.



Röd streckad linje visar område inom område med kulturhistoriskt värde enligt stadens kulturmiljöprogram.

Grönplan 2018

I Mölndals stads grönplan från 2018 anges bland annat vilka avstånd som bör eftersträvas från bostäder till bostadsnära park eller natur (300 m), till stadsdelsparker (1 km) och till närströvsområden (2 km). I Stretered finns bostadsnära natur vid Stretereds naturmark inom 300 meter. Våmmedalsparken som är utpekad som stadsdelspark ligger inom 1 km från planområdet. Tulebosjöns närströvsområde och Livereds närströvsområde finns inom 500 meter från planområdet. Det finns ingen utpekad bostadsnära park i närheten av planområdet, men befintlig grönyta intill Stretered 1:192 och 1:184 uppfyller kriterierna om minst 0,2 ha inom 300 meter.



Tulebo närströvsområde och Livereds närströvsområde ligger gott och väl inom 2 km från planområdet



Bostadsnära natur finns i Stretereds naturmark inom 300 m och stadsdelsparken Våmmedalsparken finns inom 1 km från planområdet.

Naturvårdsplan 2015

Del av planområdet inom Stretered 1:181 ligger i utkanten av ett större område utpekat i Mölndals stads naturvårdsplan från 2015. Området beskrivs som ekdominerad ädellövblandskog med inslag av grov, mycket grov ek, alm, lind och al och bedöms ha högt naturvärde, naturvärdesklass två. Det innebär att området bedöms ha stor positiv betydelse för biologisk mångfald. Avgränsningen är inte exakt och föreslagen exploatering hamnar utanför eller precis i utkanten av det utpekade området.



Röd markering visar område med högt naturvärde, naturvärdesklass två enligt stadens naturvårdsplan.

Detaljplaner

Utom plan

Planområdet ligger huvudsakligen inom detaljplanerat område, men en del av stadens fastighet Stretered 1:191 samt Vämmedal S:8 i slänten intill Stretered 1:181 ligger utanför detaljplanerat område.

Detaljplan P1999/10

För huvuddelen av planområdet gäller detaljplan P1999/10 som fick laga kraft i juli 1999. Syftet med detaljplanen var att utveckla Stretered till ett långsiktigt bostads- och verksamhetsområde, där kulturhistoriska värden bevaras och användningen av de gamla institutionsbyggnaderna förnyas. Planen medger *ej miljöstörande verksamheter och handel, ej livsmedelsförsäljning* om sammanlagt 2500 m² BTA inom Stretered 1:192 och 1:184, varav max 500 m² BTA för handel. På Stretered 1:181 medges *tekniska anläggningar, ej miljöstörande småindustri och hantverk* om 1 500 m² BTA. Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplan P2016/9

För Stenmursvägen gäller detaljplan P2016/9 som fick laga kraft i juli 2016. Syftet var att möjliggöra uppförande av bostäder på andra sidan Stenmursvägen sett från Stretered 1:181, på ett planområde omfattande ca 2,7 ha. Detaljplanen innebar även att Stenmursvägen planlades som lokalgata samt att tillfart för tung trafik till förskolan ska ske via en ny infart från Tulebovägen. För huvuddelen av området närmast Stenmursvägen medges bostäder om sammanlagt max 1200 m² BYA fördelat på 10 fastigheter med minsta tillåtna fastighetsstorlek 400 m². För en mindre del av området regleras i stället max 150 m² BYA per fastighet och minsta tillåtna fastighetsstorlek 600 m². Anlagd lekplats regleras i planområdets sydöstra del. Genomförandetiden var fem år och gick ut i juli 2021.

Vision Mölndal 2040

Staden har tagit fram en vision som ska vara vägledande. Visionen gäller alla verksamheter och ger en gemensam bild av hur vi vill att Mölndal ska vara år 2040.

Mölndal 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 Mölndal 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 Mölndal. Tillsammans utvecklar vi vår kommun för kommande generationer.

Aktuell detaljplan ligger i linje med stadens vision eftersom den bidrar till ett ökat bostadsbyggande i kollektivtrafiknära läge där service och kulturliv finns inom cykelavstånd eller en kort bussresa bort, natur och idrottsanläggningar finns inom gångavstånd och där teknisk infrastruktur finns utbyggd.

Förutsättningar

Mark och vegetation

På Stretered 1:181 finns en större asfalterad yta i anslutning till befintlig industribebyggelse, vilket motsvarar ungefär det läge där ny bebyggelse planeras. Fastigheten är i övrigt mycket kuperad, med en brant trädbevuxen slänt ner mot Tulebovägen och Streteredsvägen. Del av slänten, främst sydväst om Stretered 1:181, ligger inom ett område som i naturvårdsplanen pekas ut som naturvärdesklass två, med ekdominerad ädellövblandskog med inslag av grov/mycket grov ek, alm, lind och al. Det finns i den här delen av området dock inga inventerade skyddsvärda träd.



Slänt intill Stretered 1:181



Stenmursvägen

Stenmursvägen förbinder Stretered 1:181 och 1:192 med omgivande gatunät. På andra sidan Stenmursvägen i höjd med 1:181 finns en biotopskyddad trädallé, denna ligger utanför planområdet och berörs inte av planens genomförande. De stenmurar som finns längs ena eller båda sidor om vägen är skyddade i gällande detaljplan från 2016 och berörs inte av detta planförslag.

Stretered 1:192 består till stor del av en asfalterad yta framför befintlig verksamhetsbyggnad. Vid sidan om och bakom byggnaden finns mindre gräsytor och en grusväg som delar av mot den större grönyta som ligger på stadens mark öster om planområdet. Grönytan intill består av gräsmatta och uppvuxen vegetation med flera stora träd. På Stretered 1:184 finns mindre gräsytor öster och väster om befintlig byggnad. Inom planområdet finns mindre parkeringsytor på Stretered 1:183 och i direkt anslutning till Stretered 1:184. Även söder om planområdet finns en större parkeringsplats.



Grusväg och grönyta intill Stretered 1:192



Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts för planförslaget av Geos, 2022-12-14 och en markteknisk undersökningsrapport geoteknik av Geos, 2020-10-30. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs aktuella områden av morän omväxlande med sorterade sediment. Resultaten från utförda undersökningar inom Stretered 1:181 stämmer relativt bra överens med SGU:s jordartskarta och resultaten inom Stretered 1:192 och Stretered 1:184 stämmer också någorlunda bra överens, förutom att lera har noterats i några borrhälsplatser. Uppskattade jorddjup bedöms variera mellan ca 5-10 m enligt SGU:s jorddjupskarta. Enligt utförda undersökningar inom aktuellt område bedöms djupet till berg vara minst 20 m då jordbergssonderingar avbrutits på detta djup, uppskattade jorddjup enligt SGU:s jorddjupskarta stämmer alltså inte med verkliga jorddjup.

För Stretered 1:181 visar utförda beräkningar för befintliga förhållanden att säkerheten mot skred är något otillfredställande i befintlig slänt direkt väster om området, stabilitetshöjande åtgärd är därför en förutsättning för detaljplanens genomförande. Stabiliteten inom Stretered 1:192 och Stretered 1:184 är mycket tillfredställande för befintliga förhållanden.

Radon

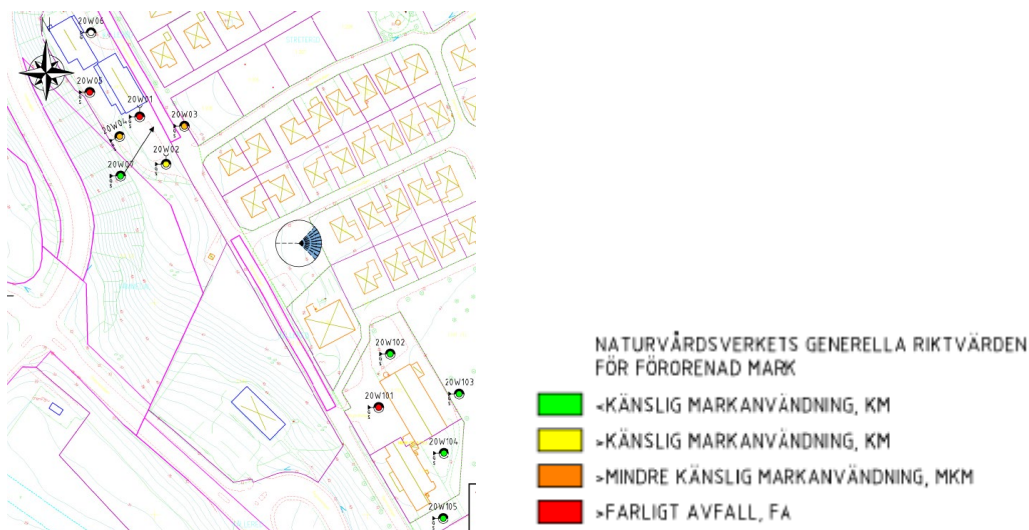
Inga mätningar av markradonhalten har utförts i området. Enligt den översiktliga radonkartan för Mölndals stad ligger planområdet inom normalvärde för radon. Någon vidare radonundersökning bedöms inte behövas inom ramen för planarbetet.

Förorenad mark

Tidigare panncentral och verkstad finns inom planområdet på Stretered 1:181. I samband med rivning av två oljecisterner för eldningsolja 2010 utfördes en miljöteknisk undersökning av marken i anslutning till oljecisternerna samt sanering av petroleumförorenad jord.

För att ytterligare utreda eventuell förekomst av föroreningar i marken inom planområdet har en miljöteknisk markundersökning utförts av Wsp, 2020-11-11. Resultatet visar att fyllnadsmaterialet delvis inom fastigheterna är påverkat av föroreningar överskridande Avfall Sveriges förslag till gränser för farligt avfall (FA) samt Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM):

- De parametrar som överstiger FA är PAH-H
- De parametrar som överstiger MKM är PAH:er, aromatiska kolväten och kvicksilver
- De parametrar som överstiger KM är PAH:er, alifatiska kolväten, aromatiska kolväten



Markanvändningen inom undersökningsområdet klassas som känslig markanvändning (KM). Eftersom undersökningsområdena i framtiden kommer att exploateras, jordmassor att förflyttas och nivåer delvis ändras så kommer förutsättningarna inom området i framtiden att förändras. En första jämförelse av erhållna analysresultat för jord mot Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM bedöms dock lämplig. Där analysresultaten överstiger riktvärdet kommenteras i utredningen vad som är styrande för det generella riktvärdet för bättre förståelse av eventuella risker. Undersökning visade på förorening i halter över FA som utgör en risk för framtida boende. Föroreningen utgör i sig inget hinder för detaljplanen. Eftersom det inom fastigheterna kommer att uppföras nybyggnad av bostadshus så behöver marken saneras med avseende på påträffade förorenade jordmassor.

Vattenskyddsområde

Planområdet låg tidigare inom ett större vattenskyddsområde. Detta avvecklades i samband med upprättande av detaljplan för Ullas Lyckas väg, som fick laga kraft i oktober 2015. Vattenskyddsområdet är nu upphävt och finns inte längre utpekade i Länsstyrelsens vattenkarta VISS.

Fornlämningar och kulturmiljö

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets databas Fornsök finns en fornlämning, som ska ha varit en grav av sten/block från brons- eller järnåldern, utpekad intill eller inom Stretered 1:181. Enligt avstämning med Länsstyrelsen så har dock den aktuella lämningen L1969:7583/ RAÄ 19 sedan länge inte återfunnits, varför den får betraktas som avlägsnad. Någon arkeologisk förundersökning behöver därför inte utföras i samband med planarbetet.



Orange markering visar ungefärligt läge för den fornlämning som inte längre bedöms finnas kvar på platsen.

Streckad röd linje visar avgränsning för Stretered-Sagåsen kulturmiljöområde och orange markering med K visar kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom Stretered-Sagåsen kulturmiljöområde som i Mölndals stads kulturmiljöprogram från 2018 är utpekade som ett institutionsområde i parkmiljö. Institutionsbebyggelsen på Stretered har växt fram under lång tid och speglar tydligt olika arkitektoniska ideal, från sekelskiftet 1900 fram till 1970-talet. Det är genom dessa årsringar som omsorgsvårdens utveckling kan avläsas. De i parkmiljön fritt placerade institutionsbyggnaderna är tydligt karaktärskapande för området. Som riktlinjer för framtida utveckling anges att tillbyggnader, ombyggnader och andra ändringar ska utföras varsamt så att bebyggelsens karaktärsdrag inte förvanskas. Ny bebyggelse ska bära samtidens prägel så att nya årsringar är tydligt läsbara. Stengärdesgårdar bör bevaras.



Röd linje visar avgränsning för Stretered-Sagåsen kulturmiljöområde.

Den tidigare institutionsbebyggelsen inhyser idag nya verksamheter som bostäder, grundskola och Migrationsverkets förvar. Byggnaderna speglar arkitektoniska och samhälleliga ideal under föregående sekel och ger området kontinuitet och ett element av robusthet och dignitet.



Äldre institutionsbyggnad, innehåller idag grundskola.



Tidigare gruppboheter, 1960-tal, innehåller idag bostäder.

Bebyggelse

Omgivande bebyggelse

De två delområden som planområdet är uppdelade i angränsar delvis till samma bebyggelse, men ligger delvis också inom områden med olika karaktär.

Den kulturhistoriskt värdefulla institutionsbebyggelsen ligger främst söder om planområdet. Det är därför i första hand det södra delområdet av detaljplanen som har en tydlig koppling till den äldre institutionsbebyggelsen. Stretered 1:192 angränsar också till det så kallade magasinet, på andra sidan Parkgårdsvägen. Byggnaden är uppbyggd med en äldre magasinsbyggnad som stod på platsen som förlaga. Den tidigare magasinsbyggnaden uppfördes runt 1880-talet och användes senare även som skol- och vårdhem.

Närmast angränsande utöver denna byggnad är ett större område med tvåvånings kedjehus och Stretereds förskola en bit österut på andra sidan grönytan. Nedanför slänten mot Ängbackevägen och Streteredsvägen skymtar den så kallade trädgårdsvillan, uppförd runt 1917 som ett arbetshem för flickor. Både magasinet och trädgårdsvillan finns med i en inventering över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.



Trädgårdsvillan väster om Stretered 1:192



Magasinet norr om Stretered 1:192

I den norra delen av planområdet finns bebyggelse på andra sidan Stenmursvägen från Stretered 1:181 som är relativt nybyggd och består av både flerbostadshus, friliggande enbostadshus och kedjehus. Bebyggelsen är uppförd i två våningar och har vita och grå träfasader. På andra sidan Tulebovägen skymtar bebyggelsen vid Skogsbovägen, som är ett radhusområde med omålade träfasader som smälter väl in med den omgivande naturen.

Dominerande fasadbeklädnad för den intilliggande bebyggelsen är trä, men även tegel-, puts- och plåtfasader förekommer i området. För den äldre institutionsbebyggelsen är tegel dominerande fasadbeklädnad.



Radhus på Skogsbovägen, norr om Tulebovägen



Kedjehus i området öster om Stretered 1:181 och norr om Stretered 1:192

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Den befintliga bebyggelsen på Stretered 1:181 består av tidigare pannhus och verkstad. Bebyggelsen är av industriell karaktär, går i jordnära toner och smälter färgmässigt väl in i naturen. Fasadmateriell på befintliga byggnader är korrugerad plåt, betong och trä. All befintlig bebyggelse kommer att rivas.



Befintlig bebyggelse på Stretered 1:181

Befintlig bebyggelse på Stretered 1:192 består av en enplans verksamhetsbyggnad som har inrymt bland annat ett bageri. Byggnaden är sammankopplad med befintlig byggnad på Stretered 1:184. Hela byggnaden inklusive länk till 1:184 ska rivas. Det finns ett skyddsrum i befintlig byggnad som behöver ersättas när byggnaden rivs.

Befintlig byggnad på Stretered 1:184 är idag ett bostadshus som inrymmer ett gruppboende. Boendet rymmer elva lägenheter, varav tio lägenheter med ett rum och kök och en lägenhet med två rum och kök. I byggnaden finns också gemensamma utrymmen med matsal, allrum m.m. för de boende. Idag har byggnaden en lappträskeslik gestaltning med fasadbeklädnad i gul, rosa och röd fasadplåt med ett utanpåliggande hisschakt i grå fasadplåt. Byggnaden ska bevaras men fastighetsägaren avser rusta upp den utvändigt i samband med nybyggnad på fastigheten intill.



Befintlig bebyggelse på Stretered 1:192



Befintlig bebyggelse på Stretered 1:184

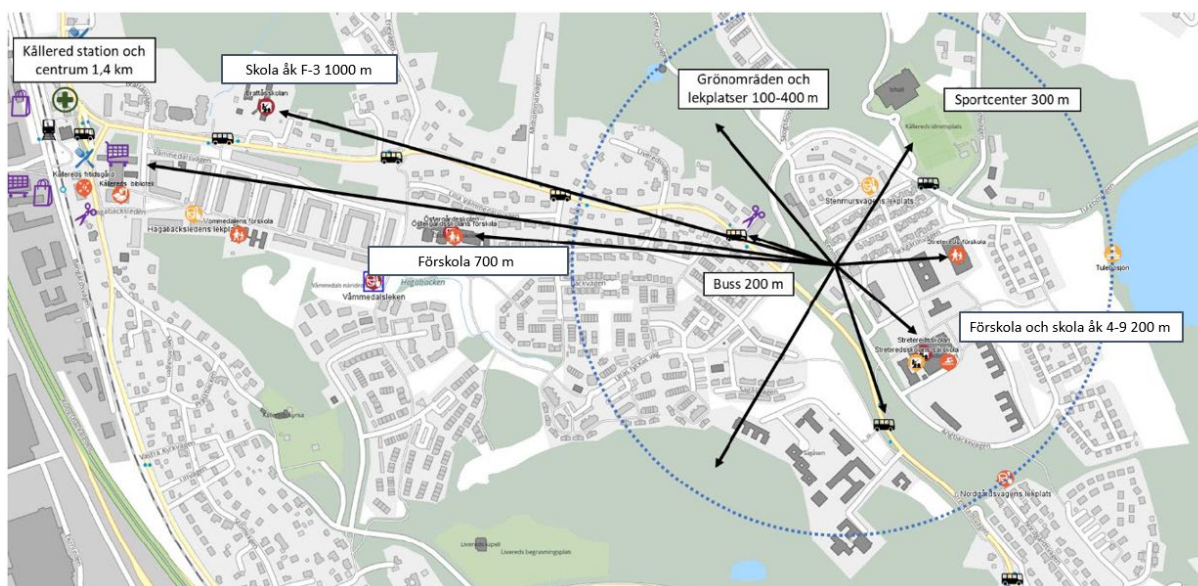
Service

Skola och förskola

Streteredsskolan, som är en grundskola för årskurs 4-9, ligger mindre än 100 meter från planområdet. Brattåsskolan är närmsta grundskola för årskurs F-3 och ligger drygt en kilometer från planområdet mot Källeredens centrum. Närmsta förskola, Stretereds förskola med sju avdelningar, ligger ca 150 meter från planområdet.

Handel och service

I Källeredens centrum, på ett cykelavstånd om knappt två kilometer, finns livsmedelsaffär, vårdcentral, apotek, bibliotek, butiker, restauranger och annan service. I Stretered finns idrottsplats, simhall och ishall. På stadsdelsnivå saknas utbud av verksamhet och handel, men det är nära till busshållplats för att ta sig till Källeredens centrum och ett större utbud av service.



Karta som visar ungefärliga avstånd från planområdet till olika målpunkter som skolor, förskolor, idrottsanläggning och annan service.

Sociala aspekter

Planområdet ligger omgivet av stora närströvmråden med goda möjligheter till rekreation och en aktiv fritid med närhet till idrottsplats, mindre simhall, ishall och badsjö. Naturen, som tillåtit växa in i området, ger stadsdelen en parklandskapskaraktär som bidrar till att koppla samman den varierade bebyggelsen till en sammanhållen miljö. Tulebosjön med badplats och naturområde är en viktig grön tillgång för de boende i området

Lekplats anläggs i samband med genomförande av detaljplan P2016/9 öster om Stenmursvägen. Ytterligare lekplats i anslutning till Stretered 1:192 bör anläggas för att nya bostäder ska få nära till lek och utevistelse, det regleras inte i detaljplanen men bedöms kunna anläggas på bostadsgården.

Det finns ingen utpekad bostadsnära park i närheten av planområdet, men befintlig grönyta intill Stretered 1:192 och 1:184 uppfyller kriterierna om minst 0,2 ha inom 300 meter för en bostadsnära park enligt stadens grönplan. Marken ägs av staden, men förvaltas av en gemensamhetsanläggning som även ansvarar för driften för övriga gemensamma grönytor, parkeringar och vägar i Stretered.



Öster om Stretered 1:192 och 1:184 finns en grönyta som inte är utpekad som en bostadsnära park, men som uppfyller kriterierna om minst 0,2 ha inom 300 m.

Den branta skogsslätten mellan Stenmursvägen och Streteredsvägen avskärmar området från bebyggelsen söder om slätten. En tydligare koppling för fotgängare och cyklister, och eventuellt en tydligare koppling med trappa över slätten, skulle kunna ha en integrerande effekt för området.

Området domineras av bostäder, främst i form av friliggande enbostadshus, kedjehus och radhus, men även flerbostadshus har tillkommit på senare tid öster om Stenmursvägen. Enligt SCB domineras området av äganderätter (70%). Cirka 20% av bostäderna utgörs av bostadsrätter, 10% av hyresrätter.

Dagsljus

Dagsljusförutsättningarna för ny bebyggelse bedöms vara relativt goda då kringliggande bebyggelse är gles och låg. Uteplatserna för flerbostadshusen på Stretered 1:181 kommer delvis att skuggas av skog som finns söder och väster om fastigheten. Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka dagsljusförhållandena för omkringliggande befintlig bebyggelse i någon större omfattning, då det blir relativt stora avstånd mellan befintlig och ny bebyggelse.

Störningar

Trafikbuller

Ljudmiljön inom planområdet bedöms inte vara problematisk. I stadens underlag med bullerkartering från 2014 ligger varken Stretered 1:181 eller Stretered 1:192 och 1:184 inom område med för höga bullernivåer från Streteredsvägen och Tulebovägen. Bullernivån i fasad på befintlig byggnad på Stretered 1:184 beräknades 2014 till som mest 45 dB ekvivalent ljudnivå. Någon trafikbullerutredning bedöms därför inte behöva tas fram under planarbetet.

Kraftledning

Inom 500 meter från planområdet finns en kraftledning som korsar Tulebosjöns badplats. Planområdet ligger utanför säkerhetszon.

Trafik och tillgänglighet

Bil

Från Mölndal nås planområdet med bil via *Kungsbackaleden, E6/E20*, söderut och vidare via *Gamla Riksvägen* eller *Östra Lindomevägen*. Körsträckan är ca 8 kilometer och tar cirka 15 minuter med bil. Stenmursvägen som angör fastigheterna är asfalterad men har på grund av omgivande stenmurar en mindre bredd än vad allmän gata med kommunalt huvudmannaskap vanligen har. Ökad trafik på

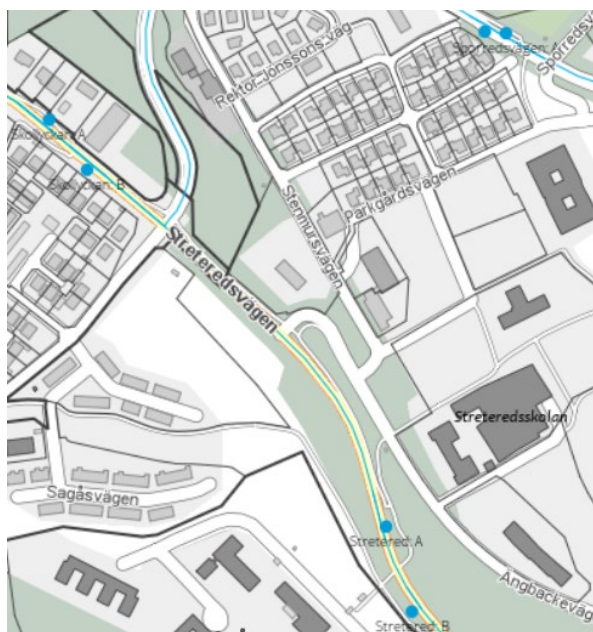
Stenmursvägen kan medföra risk för krav på breddning och trafiksäkerhetsåtgärder, vilket skulle kunna innebära risk för påverkan på naturstenmurarna. Framkomligheten för biltrafik behöver därför ses över för planförslaget och en trafik- och parkeringsutredning har utförts, Wsp, 2021-02-28.

Parkering

Söder om Stretered 1:192 finns en gemensam parkering med omkring 60 parkeringsplatser och en mindre parkering med 8 parkeringsplatser i direkt anslutning till Stretered 1:184. Båda dessa ligger på mark som ägs av staden men som förvaltas av en gemensamhetsanläggning. Befintligt gruppboende på Stretered 1:184 löser idag sitt parkeringsbehov genom att hyra parkeringar på stadens mark via gemensamhetsanläggningen. Norr om Parkårdsvägen finns 8 parkeringsplatser till Stretered 1:183.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom 400 meter från kvartstrafik, men inte inom 800 meter från pendeltågstrafik. Närmsta busshållplats ligger ca 250 m från Stretered 1:192 (både Stretered och Spårredsvägen) och ca 220 m (Spårredsvägen) och ca 350 m (Skollyckan) från Stretered 1:181.



Blå linjer visar busslinjenät och blå markeringar visar hållplatslägen.



Röda linjer visar bilvägar och blå streckade linjer visar cykelvägar.

Gång och cykel

Gång- och cykelvägnätet i anslutning till området är väl utvecklat, men bättre förbindelser mellan lokala mötesplatser, samhällsfunktioner och hållplatslägen vore önskvärt. Idag finns en separerad huvudcykelväg på angränsande Tulebovägen och Streteredsvägen, vilken knyter området till Källered centrum och andra delar av Mölndal. Huvudcykelnätet är väl kopplat till samtliga skolor inom närområdet vilket ger goda möjligheter att gå och cykla för elever. Tydlig angöring till Stenmursvägen saknas dock i dagsläget.



Gul markering visar planområdet och röda linjer visar hur huvudcykelnät längs Tulebovägen och Streteredsvägen kopplar ihop området med bland annat Kållered centrum.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En VA- och dagvattenutredning har utförts för planförslaget av Atkins, 2022-02-27. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunala dag-, spill- och vattenledningar. Inom området för Stretered 1:181 finns det två befintliga dag- och spillvattenserviser samt en servis för dricksvatten till de befintliga verksamhetsbyggnaderna. Serviserna är ansluta till huvudledningar i Stenmursvägen. Det finns även en vattenservis till den befintliga nätstationen i planområdets södra ände. Inom området för Stretered 1:192 och 1:184 finns servisledningar för dagvatten och spillvatten, som korsar parken öster om fastigheten. En vattenledning korsar området från Parkgårdsvägen för att sen fortsätta ner mot Streteredsskolan. Från denna huvudledning finns två serviser, en till vardera 1:192 och 1:184.

Dag- och spillvatten

Se beskrivning ovan gällande vatten, avlopp och dagvattenledningar.

Avfall

Miljörum för omhändertagande av återvinning och avfall behöver anordnas inom respektive fastighet. Samnyttjande av miljörum mellan befintlig byggnad på Stretered 1:184 och planerad ny bebyggelse på Stretered 1:192 bör övervägas.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Mölndal Energi ABs fjärrvärmenät finns utbyggt i området och löper längsmed hela Stenmursvägen. Ny bebyggelse föreslås anslutas till fjärrvärmenätet.

El och tele

El- och telenät finns i området, med möjlighet att ansluta tillkommande bebyggelse.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Bebyggelse

Stretered 1:181

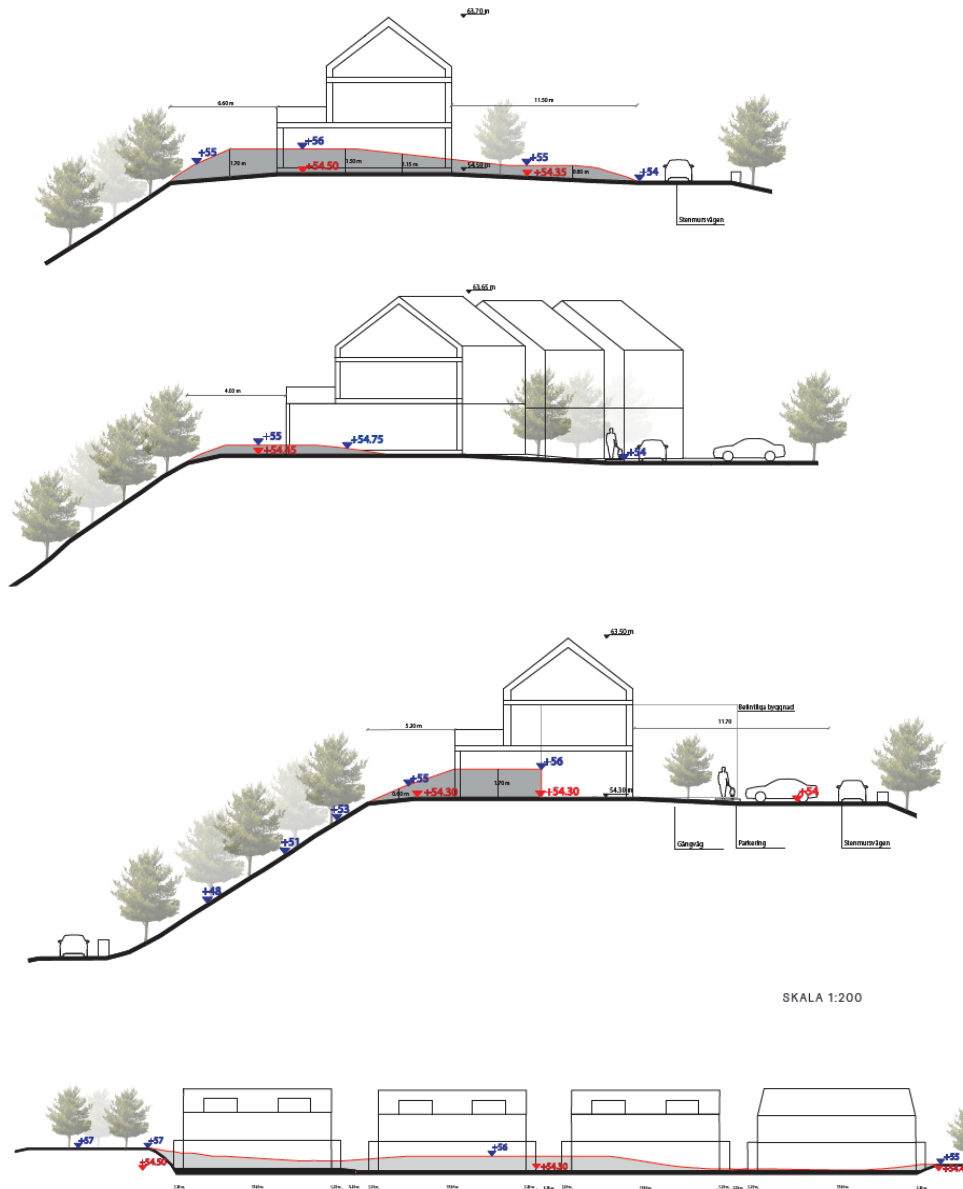
I den norra delen av planområdet, på Stretered 1:181, föreslås fyra mindre flerbostadshus om sammanlagt max 1 800 kvadratmeter bruttoarea. Bebyggelsen i aktuellt förslag är fördelad på fyra volymer, men flerbostadshus med samma bruttoarea fördelat på tre volymer är ett möjligt alternativ, då det viktiga på platsen är att det blir släpp mellan byggnaderna där utblick mot naturen i väster möjliggörs. Om det blir tre mindre eller två större släpp mellan byggnaderna bedöms inte ha någon större betydelse för helheten.

Fastigheten ligger i en slänt med en befintlig nivåskillnad på omkring två meter i läget för planerad bebyggelse. Inför samråd föreslogs en suterränglösning för att få en god anpassning till terrängen. Efter samråd har ett nytt förslag tagits fram, som utgår från att i stället schakta av ett område mellan två höjder inom fastigheten. Med en avschaktning möjliggörs dels en lösning utan suterrängvåningar, dels att byggnaderna kan placeras en bit längre bort från Stenmursvägen. På så vis kan enkelsidiga lägenheter i suterräng mot nordost undvikas och i stället för byggnader som upplevs som tre fulla våningar mot Stenmursvägen, så kan byggnader med två våningar och inredd vind uppföras en bit längre bort från vägen. Det blir med detta förslag mindre insyn och skuggning från de nya byggnaderna till befintliga bostäder på andra sidan Stenmursvägen.



Situationsplan Stretered 1:181

Byggnaderna föreslås disponeras med tre mindre lägenheter i första våningsplanet och två större lägenheter i de övre våningsplanen (andra våning och inredd vind). Det kan med detta förslag bli fem lägenheter i varje byggnad och därmed 20 lägenheter sammanlagt inom fastigheten. Lägenheterna i entréplanet föreslås få entréer mot Stenmursvägen och uteplatser i markplan mot väster. De större lägenheterna en trappa upp föreslås få entréer via egna trappor på gavlarna och uteplatser i form av terrasser mot väster över lägenheterna i första våningsplanet.



Tvär- och längdsektioner Stretered 1:181

Inför samråd föreslogs parkeringar anläggas mellan byggnaderna för att möjliggöra en grön yta mellan bebyggelsen och Stenmursvägen. I nu aktuellt förslag med byggnader längre in från vägen föreslås ett mindre antal parkeringsplatser framför byggnaderna. Fortfarande är målsättningen att få en så grön och välkomnande entré framför byggnaderna som möjligt, huvuddelen av parkeringarna är därför planerade i början av Stenmursvägen. Parkeringsplatserna behöver placeras och utformas så att bilarna kan vända runt på kvartersmark och inte behöver backa ut på Stenmursvägen och den nya gångbana som föreslås i anslutning till vägen, för att få en trafiksäker boendemiljö.



Föreslagen bebyggelse på Stretered 1:181, vy ovanifrån mot norr/nordväst längs Stenmursvägen.



Föreslagen bebyggelse på Stretered 1:181, vy mot söder/sydväst längs Stenmursvägen.

Stretered 1:192

Inom Stretered 1:192 föreslås två flerbostadshus med sammanlagt ca 25-30 lägenheter i tre respektive fyra våningar och inredd vind. Sammanlagd bruttoarea inom fastigheten är 2500 kvadratmeter. Detaljplanen möjliggör utöver bostäder även en mindre del verksamhetslokaler i bottenplan på flerbostadshusen i det södra delområdet. Föreslagen utformning är två lameller placerade i vinkel med ett litet avstånd mellan byggnaderna. Syftet med detta är att relatera till kringliggande bebyggelse och att behålla det öppna parklandskap som karaktäriserar stadsdelen. Tillsammans med intilliggande flerbostadshus på Stretered 1:184 bildar de tre volymerna ett öppet bostadskvarter med en innergård mot angränsande park. Miljöhus föreslås uppföras på angränsande Stretered 1:183 och är avsett att användas både för befintlig bebyggelse på den fastigheten och för ny bebyggelse på Stretered 1:192.



Illustrationsplan för
Stretered 1:192,
Stretered 1:184 och del
av Stretered 1:183 m.fl.

En tydlighet mellan privat och offentligt bör eftersträvas, så att grönytan intill fortsatt känns tillgänglig för alla och inte uppfattas som sammanhängande med den nya bostadsgården. Detta kan till exempel ordnas genom att väderskyddade cykelparkeringar placeras på gården mot grönytan, för skapa en viss avskärmning. För att möjliggöra ett sammanhängande gårdsrum och minska andelen hårdgjord yta fördelas parkeringsplatserna på en yta i norr och en i söder som angörs från olika håll.

Fasader som gränsar mot Stenmursvägen ska utformas med huvudentréer mot gatan och bör gestaltas med tydliga entrépartier för att skapa ett mer inbjudande och tryggt gaturum för fotgängare. Det behövs även entréer mot gatan för tillgänglighet mellan entréer och angöring, miljöhus med mera. Huvudbyggnaderna ska utformas med sadeltak med möjlighet till takkupor för att kunna inreda lägenheter på vinden. Takkupornas sammanlagda bredd regleras för att takkuporna inte ska uppta större delen av takets bredd, som på angränsande Stretered 1:184, utan sadeltakets form ska fortfarande vara det som dominerar intrycket.



Föreslagen bebyggelse på Stretered 1:192 samt miljöhus på Stretered 1:183, vy ovanifrån mot öster/sydost. Befintlig byggnad på Stretered 1:184 syns illustrerad som en vit volym intill, liksom även Trädgårdsvillan, Magasinet och befintlig bostadsbebyggelse längs Parkgårdsvägen syns illustrerade med vita volymer i förgrunden.



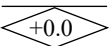
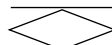
Föreslagen bebyggelse på Stretered 1:192 samt miljöhus på Stretered 1:183, vy mot söder/sydost längs Stenmursvägen. Magasinet syns illustrerad som en vit volym i förgrunden. Befintlig byggnad på Stretered 1:184 skyntar bakom föreslagen ny bebyggelse en bit längre bort längs Stenmursvägen.

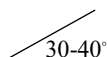
Stretered 1:184

För Stretered 1:184 regleras bebyggelsens omfattning endast med prickmark runt byggnaden och en nockhöjd samt taklutning, utifrån befintlig byggnads utbredning på marken och i höjd. Avsikten är att befintlig byggnad och gruppboende ska vara kvar efter planändring. Boendet rymmer sammanlagt elva lägenheter, varav tio lägenheter med ett rum och kök och en lägenhet med två rum och kök enligt uppgift från verksamheten. I byggnaden finns också gemensamma utrymmen med matsal, allrum, träningsrum m.m. för de boende.

Detaljplanen reglerar inte specifikt att det ska vara ett gruppboende på fastigheten, så om det i framtiden skulle bli aktuellt att omvandla byggnaden till vanliga lägenheter så möjliggör detaljplanen det. Eftersom det nu finns en del gemensamma utrymmen för boendets behov så innebär det att det då förmodligen skulle kunna bli fler lägenheter än det är idag. Vilket antal lägenheter som skulle kunna rymmas beror på storlek på eventuella tillkommande lägenheter samt på om planlösningen skulle ändras så att mindre lägenheter slås samman till större.

Nedan beskrivs intentionerna med planbestämmelserna:

GATA	Gata <i>Bestämmelsen avser i första hand anläggning av en gångväg längs Stenmursvägen, men även en kortare sträcka för både gång och cykel i anslutning till nytt övergångsställe vid Tulebovägen och en breddning av del av Stenmursvägen.</i>
B	Bostäder <i>Bestämmelsen möjliggör uppförande av bebyggelse för bostadsändamål.</i>
C₁	Centrumändamål medges i entréplan för sammanlagt max 100 kvm bruttoarea inom användningsområdet <i>Bestämmelsen medger, som ett komplement till huvudsaklig användning för bostadsändamål, även centrumverksamhet i del av bottenplan, för att möjliggöra ett tillskott med någon verksamhet och viss funktionsblandning i området.</i>
E₁	Transformatorstation <i>Bestämmelsen avser befintlig transformatorstation och angöring för denna.</i>
P	Parkering <i>Bestämmelsen möjliggör anläggning av parkeringsplatser i norra delen av Stretered 1:181. Övrig parkering inom planområdet avses lösas på prickmark.</i>
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. <i>Bestämmelsen medger att bostadshus inom Stretered 1:181 kan uppföras med en nockhöjd motsvarande två våningar och inredd vind och att bostadshus inom Stretered 1:192 kan uppföras med en nockhöjd motsvarande tre respektive fyra våningar och inredd vind samt ev. källare/delvis suterrängvåning mot öster.</i>
	Högsta nockhöjd i meter <i>Bestämmelsen syftar till att reglera max nockhöjd på miljöhus till fyra meter över markens nivå vid gatan.</i>



- Tavinkel får vara mellan de angivna gradtalen.
Bestämmelsen reglerar taklutning mellan 30 och 40 grader för både Stretered 1:181 och Stretered 1:192. Avsikten är att bostadshusen ska uppföras med sadeltak och inte allt för flacka tak, för att på så vis ansluta till ett traditionellt formspråk och den äldre bebyggelsen inom området.
- e₁-e₃** Utnyttjandegrad
Utnyttjandegrad för bostadshus inom planområdet regleras med max bruttoarea. Totalt inom 1:181 medges 1 800 m² bruttoarea vilket möjliggör tre eller fyra flerbostadshus med två våningar och inredd vind. Totalt inom 1:192 medges 2 500 m² bruttoarea vilket möjliggör två flerbostadshus med tre till fyra våningar och inredd vind samt eventuell delvis källare/ suterrängvåning där marken sluttar mot grönytan intill.
- e₄** Byggnadens användning ska vara miljöhus och cykelförråd.
Bestämmelsen avser ytor för miljöhus och cykelförråd inom Stretered 1:181.
- e₅** Byggnadens användning ska vara miljöhus.
Bestämmelsen avser ytor avsedda för miljöhus inom planområdet.
- e₆** Byggnadens användning ska vara väderskydd för cykelparkering.
Bestämmelsen avser det södra delområdet där väderskydd för cykelparkering medges på bostadsgårdar.
- p₁** Bostadshus ska placeras minst 6 meter från andra bostadshus inom användningsområdet.
Bestämmelsen syftar till att hålla ett avstånd mellan byggnader för att få koppling till grönområdet bakom byggnaderna från Stenmursvägen.
- f₁** Bostadshus inom användningsområdet ska fördelas på minst tre byggnadsvolymer.
Bestämmelsen avser Stretered 1:181 och syftar till att skapa ett släpp så att naturen skymtar fram mellan byggnaderna och förhindra att bebyggelse uppförs som en lång byggnad längs Stenmursvägen.
- f₂** Tak ska utformas som sadeltak. Takkupor får uppföras med en sammanlagd bredd motsvarande max en tredjedel av fasadens längd. Varje takkupa får ha en bredd om max 3 meter.
Bestämmelsen syftar till att reglera takens utformning och att takkuporna inte ska bli för dominerande på taket, utan att det visuellt ska uppfattas som en vind och inte ytterligare en våning.
- f₃** Huvudentréer ska utformas mot gata
Bostadshus ska utformas med huvudentréer mot gatan. Detta för att ny bebyggelse ska stärka och befolka Stenmursvägen.
- f₄** Bostadshus får uppföras i max två våningar. Utöver det får vind inredas.
Syftet med denna bestämmelse är att reglera att bostadshus på Stretered 1:181 får uppföras i max två våningar och inredd vind.
- f₅** Balkong får kraga ut över prickmark max två meter och ska placeras minst tre meter över marknivån och minst två meter från gräns mot väg.
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra balkong på byggnader med en snäv

byggrätt runt byggnadens fotavtryck. Den syftar även till att säkerställa fri passage under få gående och att hålla tillräckligt avstånd till biltrafik på väg.

- f₆** Balkong får kraga ut över prickmark max två meter och ska placeras minst tre meter över marknivån, förutom vid fasad mot Stenmursvägen där de får placeras närmre marknivån.
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra balkong på byggnader med en snäv byggrätt runt byggnadens fotavtryck. Den syftar även till att göra befintligt förhållande med balkonger mot Stenmursvägen planerligt, där ingen fri passage för gående behöver säkerställas.
- f₇** Komplementbyggnader ska uppföras med vegetationsklädda tak.
Bestämmelsen syftar till att reglera takbeläggning på miljöhus och cykelförråd/väderskydd för cykel, för dagvattenhantering och för god gestaltning.
- n₁** Marken är avsedd för natur.
Bestämmelsen avser slänt och grönytor intill Stretered 1:181 och syftar till att området ska bevaras grönt och trädbevuxet samt inte är avsett att hårdgöras.
- n₂** Marken får inte användas för parkering.
Bestämmelsen gäller stora delar av områden med prickmark och korsprickmark inom planområdet där det bedöms viktigt att naturen bevaras eller att en öppen plats för bostadsgård skapas.
- v₁** Max antal lägenheter är 20.
Bestämmelsen avser tillkommande bostäder inom det norra delområdet på Stretered 1:181, där max antal lägenheter regleras för att säkerställa att det inte blir fler bostäder än planerat med hänsyn till bland annat trafik och parkering inom området.
- v₂** Max antal lägenheter inom områden med denna beteckning är sammanlagt 30.
Bestämmelsen avser tillkommande bostäder inom det södra delområdet på Stretered 1:192, där max antal lägenheter regleras för att säkerställa att det inte blir fler bostäder än planerat med hänsyn till bland annat trafik och parkering inom området.
- a₁** Marklov krävs även för mindre förändringar av markens höjdläge och för trädgård.
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att eventuella förändringar av markens höjdläge kan kontrolleras, med hänsyn till geotekniken intill Stretered 1:181, och att säkerställa att träd inte tas ner då de var för sig eller tillsammans kan ha ett högt naturvärde och kan ha betydelse för geotekniken i slänten.
- a₂** Startbesked får inte ges för bostäder förrän åtgärder för att uppnå tillräcklig säkerhet i slänt mot Tulebovägen/Streteredsvägen har utförts i enlighet med geoteknisk utredning.
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att de geotekniska åtgärder som krävs för att få en tillräcklig säkerhet i slänt mot Tulebovägen/Streteredsvägen genomförs innan planens genomförande.

- a₃** Startbesked får inte ges för bostäder förrän marken har sanerats till känslig markanvändning.
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att de föroreningar som har påträffats och eventuella ytterligare föroreningar saneras innan marken används för bostadsändamål.
- u₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Bestämmelsen syftar till att säkerställa befintliga underjordiska ledningar eller möjliggöra plats för ledningar som behöver flyttas.
- g₁** Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg
Bestämmelsen avser del av Parkgårdsvägen som även efter ändrad vägdragning fortsatt ska vara en del av gemensamhetsanläggningen ga3.

Tillgänglighet och service

Skola och förskola

Detaljplanens genomförande innebär inte att någon ny skola eller förskola uppförs, utan nya boende inom området hänvisas till befintliga skolor och förskolor inom området. Tillgänglighet till skolan kan förbättras något för gående och cyklister inom och utanför planområdet genom föreslagen ny koppling från övergångsställe vid Tulebovägen in på Stenmursvägen, föreslagen ny gångväg längs norra delen av Stenmursvägen och föreslagen enkelriktning av södra delen av Stenmursvägen så att det inte blir lika trångt vid möten mellan bil och cyklist eller gående mellan stenmurarna. Även öster om planområdet kan tillgängligheten förbättras genom föreslagen förlängning av gc-väg intill Ekgårdsvägen, så att den går hela vägen in mot skolområdet istället för att svänga in mot bilvägen alldeles innan skolområdet. Föreslagna åtgärder beskrivs mer utförligt i den trafik- och parkeringsutredning som tagits fram under planarbetet.

Service

Det finns ett begränsat utbud av service inom närområdet idag. För att nå ett större utbud av butiker och restauranger behöver man ta sig till Kållereds centrum. För att möjliggöra något tillskott med service och funktionsblandning i området medger detaljplanen att en mindre del i entréplan inom den södra delen av planområdet får användas för lokal för verksamhet. Tillgänglighet till service kan därmed öka beroende på om och hur denna möjlighet utnyttjas. En eventuell lokal för centrumändamål kan nås av närboende på promenad- eller cykelavstånd, eller med bussförbindelse. Det finns inom Stretered 1:181 och 1:192 plats för att lösa parkeringsplatser motsvarande behovet för 100 kvadratmeter bruttoarea i lokal för centrumändamål. Förslaget är därför att reglera att centrumändamål endast medges för 100 kvadratmeter bruttoarea. Om ytterligare ytor ska medges behöver detta lösas genom att samnyttja boendeparkeringar alternativt genom hyra av parkeringsplatser från den gemensamhetsanläggning som förvaltar parkeringsplatser på stadens mark söder om planområdet.

Trafik och parkering

Bil

En trafik- och parkeringsutredning har utförts för planförslaget, Wsp 2023-02-28. Den trafikallstring som föreslagen exploatering skulle medföra bedöms i trafikutredningen utgöra en väldigt liten ökning och bedöms inte påverka trafikkapaciteten i angränsande vägnät nämnvärt.

Stenmursvägen saknar idag tillräcklig bredd utmed vissa sträckor för att personbilar ska kunna mötas och det är inte säkert om det skulle vara möjligt att bredda vägen utan någon påverkan på stenmurarna. Stenmuren är biotopsskyddad vilket medför att en breddning av vägen som påverkar stenmuren kräver tillkommande utredningar och beslut för att kunna genomföras. Därför har denna utredning studerat möjliga åtgärder som innebär att befintlig gatubredd utmed Stenmursvägen bevaras.

Det är utmed sträckan förbi Änglyckans permanentboende och norrut fram till korsningen efter korsningen med Parkgårdsvägen som tillräcklig bredd idag saknas mellan stenmurarna. Stenmursvägen föreslås därför att enkelriktas utmed denna sträcka och endast tillåta trafik i nordlig riktning. Trafik till Parkgårdsvägen via Stenmursvägen föreslås därmed bara nås söder ifrån. Det innebär att även trafik ut från Parkgårdsvägens anslutning till Stenmursvägen endast tillåtas i norrgående riktning. Sophämtning och leverans till Parkgårdsvägen sker därför enkelriktat från Stenmursvägen och vidare mot Ekgårdsvägen. Efter samråd föreslås miljöhus för nya bostäder på 1:192 placeras på Stretered 1:183 för att undvika backrörelser vid sophämtning. Anslutningen från Stenmursvägen har säkerställts med körspårsanalyser för typfordon Los.

Enkelriktningen innebär att tidigare södergående trafik utmed Stenmursvägen kommer i framtiden att behöva ansluta Tulebovägen i stället eller ta alternativ körväg via Parkgårdsvägen och Ekgårdsvägen förbi Streteredsskolan. Alternativet krävs framför allt för större fordon så som sophämtning som har begränsat utrymme att vända på inom fastigheten och skulle då kunna fortsätta rakt fram utan några backrörelser. Inom den här delen av planområdet föreslås även Parkgårdsvägens sträckning ändras mellan Stretered 1:192 och Stretered 1:183.

Norr om enkelriktningen och invid planerad ny bebyggelse på Stretered 1:181 finns stenmurar bara på andra sidan vägen och här kommer Stenmursvägen enligt planförslaget att breddas till 5,5 meter för att möjliggöra möte mellan personbil och sopbil utmed raksträckor. Miljöhus för Stretered 1:181 föreslås söder och norr om ny planerad bebyggelse.

Gång och cykel

Framkomligheten för fotgängare och cyklister föreslås förbättras i samband med detaljplanens genomförande. Längs med den norra delen av Stenmursvägen, inom Stretered 1:181, föreslås en komplettering med en gångväg på en bredd av 1,5 meter. Gång- och cykelväg finns utbyggd från Streteredsvägen och upp längs Tulebovägen. Avsikten är att den nya gångvägen längs Stenmursvägen ska skapa en säkrare koppling till befintlig gc-väg där genom en ny hastighetssäkrad gång- och cykelanslutning som föreslås över Tulebovägen. Längs Stenmursvägen byggs däremot inte separat cykelväg då det inte finns utrymme för detta här. För att föreslagen enkelriktning mellan stenmurarna inte skall hindra cyklister att nyttja Stenmursvägen söderut, med målpunkter som Streteredsskolan, bör enkelriktningen inte gälla cyklister.

För att förbättra de oskyddade trafikanternas förhållanden inom utredningsområdet föreslås ytterligare trafiksäkerhetshöjande åtgärder. En separering av trafiken innan föreslagen enkelriktning av Stenmursvägen föreslås för att tvinga fordonstrafiken till vägens östra sida och gående till vägens västra. En upphöjd korsning föreslås vid Stenmursvägens anslutning till Parkgårdsvägen för att säkerställa låga hastigheter i korsningspunkten och påvisar gåendes och cyklisters prioritet i punkten. God sikt måste säkerställas i samtliga korsningspunkter inom planområdet, främst invid korsningen mellan Stenmursvägen och Parkgårdsvägen.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga nya hållplatser för kollektivtrafik. Befintlig kollektivtrafik nås inom ca 300 meter. Förslaget innebär däremot en förbättrad koppling till befintliga hållplatslägen genom att en ny gångväg anläggs längs den västra delen av Stenmursvägen och att en ny koppling med övergång vid Tulebovägen anläggs. På så vis blir det lättare att nå gc-vägen längs Tulebovägen, som leder till busshållplatser både öster och väster om planområdet. Det skulle eventuellt underlätta med en förbättrad koppling till hållplatsläge genom anläggning av en trappa över slänten sydväst om Stretered 1:192 och 1:181. Slänten där befintlig stig finns väster om Stretered 1:181 ägs av samfälligheten S:8. En mindre del av marken på S:8 behöver tas i anspråk av exploatören för att lösa geotekniska åtgärder i släntröner och det avses ske genom köp av mark, vilket också möjliggör för exploatören att eventuellt ordna bättre framkomlighet i slänten på egen mark.

Parkering

Mölnåls stad har en parkeringspolicy där kommunen är indelad i olika zoner, inom vilka olika parkeringstal ska uppnås. För varje zon regleras parkeringstalet utifrån typ av bebyggelse med ett spann. Parkeringsplatser ska anordnas i enlighet med riktlinjerna i parkeringspolicyen, där planområdet ligger inom zon 3.

Planområdets lokalisering inom zonen motiverar ett lägre bilparkeringstal inom spannet. Området ligger nära zon 2 och har bättre tillgänglighet med hållbara trafikslag i jämförelse med en majoritet av zon 3. Cykelparkeringstalet borde däremot ligga inom den högre delen av spannet, eftersom en stor andel av serviceutbudet och tågstationen ligger inom komfortabelt cykelavstånd. Sammanfattningsvis är bedömningen att ett bilparkeringstal av 7,2+0,6 platser/1000 m² BTA för flerbostadshusen är lämpligt för projektet. Det rekommenderade cykelparkeringstalet är 30+5 platser/1000 m² BTA.

För Stretered 1:181 resulterar detta i ett p-behov av 14 p-platser för bil (varav 1 för besökare och 1 för rörelsehindrade), 1 p-plats för motorcykel och 62 p-platser för cykel. Parkeringsbehovet för både bil och cykel täcks i senaste situationsplanen som redovisar 18 bilparkeringsplatser och 80 cykel-parkeringsplatser.

Stretered 1:192 har ett p-behov av 20 p-platser för bil (varav 2 för besökare och 1 för rörelsehindrade), 2 p-platser för motorcykel och 88 p-platser för cykel. Även här täcks bilparkeringsbehovet i situationsplanen, men cykelparkering saknas. I rapportens framtagna skissförslag har cykelparkeringar skissats in inom den södra grönytan vid de framtida parkeringarna för att illustrera antalet möjliga cykelplatser inom ytan.

För det befintliga gruppboendet på Stretered 1:184 går behovet av 11 bilparkeringsplatser enligt parkeringspolicyn att lösa på ytan söder om 1:184, enligt föreslagen lösning i utredningen.

	Lägenheter	kvm BTA	Bilparkering boende	varav bilparkering rörelsehindrade	Bilparkering besökare	Parkering motorcyklar	Cykelparkering boende	Cykelparkering besökare	Totalt
Stretered 1:192	30	2500	18	0,5	1,5	1,8	75	12,5	20 p-platser bil, varav 2 för besökare och 1 för rörelsehindrade, 2 p-platser motorcykel, 88 p-platser cykel
Stretered 1:181	20	1768	12,7	0,3	1,1	1,2	53	8,8	14 p-platser bil, varav 1 för besökare och 1 för rörelsehindrade, 1 p-plats motorcykel, 62 p-platser cykel
Stretered 1:184		1400	10,1	0,3	0,8	1,0	42	7	11 p-platser bil, varav 1 för besökare och 1 för rörelsehindrade, 1 p-plats motorcykel, 49 p-platser cykel

Tabell som visar parkeringsbehov inom planområdet.

Förslaget har efter samråd justerats avseende placering av miljöhus, vilket också påverkar parkeringsplatser för Stretered 1:183. I nu aktuellt förslag är miljöhus för nya bostäder på Stretered 1:192 placerat på Stretered 1:183, för att undvika backrörelser vid sophämtning.

Det innebär att befintliga parkeringsplatser på Stretered 1:183 behöver minska från åtta till fyra bilparkeringsplatser. Denna minskning kompenseras delvis med två tillkommande längsgående parkeringsplatser på andra sidan vägen där ett miljöhus tidigare var placerat. Behovet av parkeringsplatser för Stretered 1:183 är enligt parkeringspolicyn bara fem platser och enligt uppgift från exploatören (som även äger denna fastighet) så hyrs bara fyra av platserna ut idag. Sammanfattningsvis bedöms det nya förslaget täcka parkeringsbehovet för befintlig bebyggelse på Stretered 1:183.

Att möjliggöra för verksamheter i bottenplan på flerbostadshusen ökar bilparkeringsbehovet. För bebyggelse för centrumändamål gäller att för varje 100 kvm butikslokal som medges krävs ca 2-3 tillkommande bilparkeringsplatser jämfört med att bara medge bostäder och att för varje 100 kvm kontorslokal krävs ca en tillkommande bilparkeringsplats. Den trafik- och parkeringsutredning som har utförts visar att det finns utrymme för två parkeringsplatser utöver vad som krävs för bostäder inom Stretered 1:192 och 1:184. För att säkra behovet av parkeringsplatser enligt stadens parkeringspolicy begränsas därför användningen centrumändamål till sammanlagt max 100 kvadratmeter bruttoarea i bottenplan inom Stretered 1:192 och Stretered 1:184.

Friytor

Park, rekreation och lek

I planförslaget föreslås inga tillkommande ytor för park eller rekreation, utöver friytor för utevistelse på bostadsgårdar och egna uteplatser, men det finns en grönyta i direkt anslutning till planområdet öster om Stretered 1:192. Denna ägs av staden men förvaltas av gemensamhetsanläggningen ga3, som förvaltar de flesta vägar, parkeringar och grönytor i området. Grönytan har en area som motsvarar definitionen av bostadsnära park i stadens grönplan och är en stor tillgång för de boende i närområdet. Då det inte finns någon lekplats på grönytan så bör det anläggas någon form av lekplats på den nya bostadsgården på Stretered 1:192.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga serviser bedöms enligt utförd VA- och dagvattenutredning vara tillräckliga och det bedöms inte behövas några åtgärder på det befintliga ledningsnätet. Beroende på servisernas ålder och skick kan det dock vara nödvändigt att byta ut dessa i samband med exploatering.

Den vattenledning som korsar området från Parkgårdsvägen för att sen fortsätta ner mot Streteredsskolan hamnar i konflikt med föreslagen ny bebyggelse vid genomförande av detaljplanen. Den kommer att behöva flyttas och föreslås i stället förläggas nordost om Stretered 1:192 inom u-område samt strax öster om planområdet inom fastigheten Stretered 1:191, vilken ägs av staden.

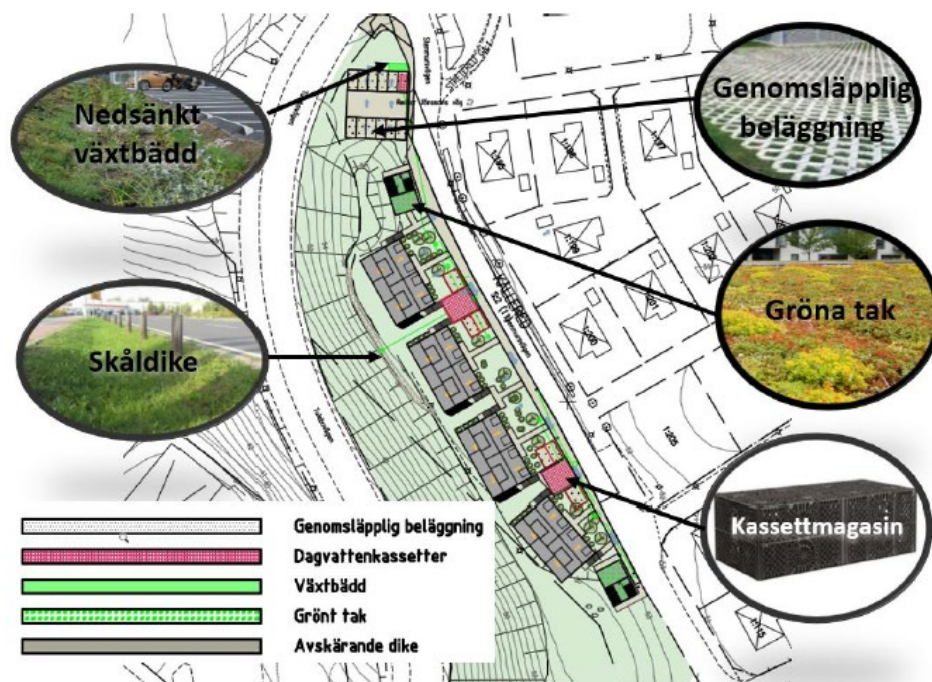
Dagvatten

Då det finns begränsade ytor för dagvattenlösningar inom Stretered 1:181 föreslås i utförd dagvattenutredning, Atkins 2023-02-27, en kombination av olika lösningar för att fördröja erforderlig volym inom fastigheten.

För samtliga parkeringsplatser inom fastigheten föreslås en genomsläpplig beläggning, som ger en minskad avrinningskoefficient och minskar den bidragande hårdgjorda ytan. Under parkeringsytorna vid flerbostadshusen föreslås dagvattenkassetter. Vid fördröjning i kassetter kan infiltration ske till skillnad från täta rörmagasin, vilket minskar belastningen till ledningsnätet. I anslutning till parkeringsytan i norra delen av planområdet föreslås en mindre växtbädd, för rening av vattnet från parkeringen. Parkeringsytan höjdsätts så att vattnet leds till växtbädden.

För att minska markanspråket för dagvattenlösningarna inom fastigheten kan gröna tak vara ett lämpligt komplement, då fördröjningen kan ske på husens tak.

För att förhindra ett stort flöde från fastigheten västerut nerför slänten mot Tulebovägen föreslås ett mindre avskärande dike, om vatten avleds österut från delen av sadeltaken som sluttar västerut. Vattnet kan då ledas via utkastare ytligt till diket, vilket ger trög avledning. Om utrymme ej finns för ett dike, bör avledning västerut undvikas, takavvattningen leds i stället via ledning till kassettmagasinen.



Föreslagen dagvattenlösning för Stretered 1:181

För 1:192 m.fl. föreslås den största delen av fördröjningen ske vid gårdsytan bakom de nya husen, i form av en torr damm/multifunktionell yta kombinerat med dagvattenkassetter. Detta kombineras med regnträdgårdar, gröna tak och genomsläpplig beläggning för att säkerställa rening och fördröjning av dagvattnet.

Likt lösningen för 1:181 föreslås parkeringsplatser med genomsläpplig beläggning för att minska avrinningen och främja infiltration till underliggande mark. Intill parkeringarna föreslås även nedsänkta regnträdgårdar för att säkerställa god rening av dagvattnet från de mer förorenade ytorna.

Vatten från övriga ytor och tak föreslås ledas till en multifunktionell yta/torr damm för fördröjning och rening som kompletteras med ett grunt underjordiskt kassettmagasin, med förhöjt utlopp för att främja perkolations och sedimentation. Placeringen av torrdammen och kassettmagasinen är endast föreslagna och bör i senare skede bestämmas i dialog med gestaltning.

Då befintlig anslutningspunkt för dagvatten mot parken ligger grunt enligt utförd inspektion, bör dagvattenhanteringen ske ytligt i den mån det går, för att möjliggöra avledning av dagvattnet från fastigheten.

Cykelparkeringen föreslås avledas till kassettmagasinen, men kan med fördel även utföras med genomsläpplig beläggning för att minska avrinningen från dessa ytor.



Föreslagen dagvattenlösning för Stretered 1:192 och Stretered 1:184 m.fl.

Föreslagen dagvattenhantering ger möjlighet att uppnå riktvärden satta av Mölndal stad för de flesta studerade ämnen. De flesta halterna förväntas även efter rening att sänkas från de befintliga förhållandena. Sammantaget bedöms inte projektet medföra en risk att MKN för Tulebosjön och Mölndalsån påverkas på ett negativt sätt. Den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen bedöms inte försämrats på ett otillåtet sätt och möjligheterna att uppnå God status äventyras inte av åtgärderna.

Resultaten av skyfallsanalysen visar att det inte finns översvämningsrisker för befintligt läge på båda fastigheterna, eftersom det inte finns någon lågpunkt inom fastigheterna, heller inte några stora avrinningsvägar och inte stora avrinningsområde som bidrar till flöden. Förslagen byggnation inom fastigheterna utgör inte någon stor förändring för avrinningsförhållandena inom eller nedström planområdena och därför föreligger inga översvämningsrisker för någon av fastigheterna i framtidsscenarioet. Det föreligger heller ingen risk att försämrats situationen nedström. Detta innebär att de nya konstruktionerna inte kommer att skapa nya lågpunkter, förändra avrinningsvägar eller agera hinder för några av skyfallsleder.

Avfall

Miljörum för återvinning och avfall anordnas inom Stretered 1:181 norr och söder om föreslagen bebyggelse och för Stretered 1:192 på angränsande fastighet Stretered 1:183. För att uppnå kraven på tillgänglighet med ett avstånd om max 50 meter från entré till miljöhus behöver två miljöhus uppföras inom det norra delområdet medan det räcker med ett inom det södra delområdet. Dimensionering av miljörum hänvisar till Handbok för avfall, Avfall Sverige.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla finns utbyggt längs Stenmursvägen. Ny bebyggelse föreslås anslutas till ledningsnätet.

El och tele

El och telefoni finns utbyggt inom området. Ny bebyggelse föreslås anslutas till ledningsnätet. Ledningarna kan till någon del behöva flyttas med anledning av detaljplanens genomförande, mer om detta under stycket om genomförandebeskrivning.

Övriga åtgärder

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Förslaget bedöms inte medföra behov av särskilda åtgärder med anledning av radon.

Buller

Planområdet bedöms inte vara bullerutsatt i dagsläget. Förslaget bedöms inte medföra så mycket tillkommande trafik att behov av bullerdämpande åtgärder uppstår.

Risk och räddningstjänstfrågor

Förslaget innebär bebyggelse inom befintligt bostadsområde. Räddningstjänsten skrev i sitt samrådsyttrande att det aktuella området är tillgängligt via befintligt vägnät och att lutningen på Tulebovägen och Ängbackevägen är hög men bedöms vara okej, om än på marginalen.

Enligt utförd dagvattenutredning finns en brandpost i korsningen Stenmursvägen/Rektor Jönssons väg, i närheten av planområdets norra del. Tre brandposter finns i anslutning till planområdets södra del, två inom planområdet bakom Stretered 1:184 och en mot Parkgårdsvägen. Räddningstjänsten skrev i sitt samrådsyttrande att det finns god brandposttäckning i området, men att de inte har kännedom om kapaciteten på brandposterna i området. Bostadsbebyggelse med fyra våningar medför att kapaciteten i brandpostnätet ska utföras enligt områdestyp A2 i VAV P83.

Tekniska förvaltningen har mätt vattentrycket i brandposterna vid planområdet efter samråd. De uppskattar att flödet i brandposterna är ca 8-12 l/s, men kan inte garantera ett jämt flöde och ett jämt tryck i brandposterna. Enligt information från Räddningstjänsten motsvarar det inte kapacitet enligt områdestyp A2 i VAV P83 för flerbostadshus över tre våningar, men Räddningstjänsten har meddelat att ett undantag kan göras i det här fallet. Detta då området är bebyggt sedan tidigare med i huvudsak lägre byggnader och det nu rör sig endast om enstaka hus i fler än tre våningar.

Risk från farligt gods

Planområdet ligger inte nära led för farligt gods. Föreslagen ny bebyggelse för bostadsändamål och mindre lokal för centrumändamål förväntas inte att alstra någon trafik med farligt gods till området.

Risk för högvattenstånd

Det finns inget vattendrag inom eller i nära anslutning till planområdet. Tulebosjön ligger drygt 400 meter från planområdet. Det bedöms inte föreligga någon risk för höga vattenstånd varken i dagsläget eller efter detaljplanens genomförande.

Skyddsrum

Enligt skyddsrumskartan på Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps kartportal finns det inom Stretered 1:192 ett skyddsrum med 38 platser. Då befintligt skyddsrum avses rivas ska exploatören inhämta tillstånd från MSB. Exploatören ansvarar för att ansöka om avveckling av skyddsrum till MSB, som beslutar om avveckling och eventuellt krav på ersättning med ett nytt skyddsrum.

Arkeologi

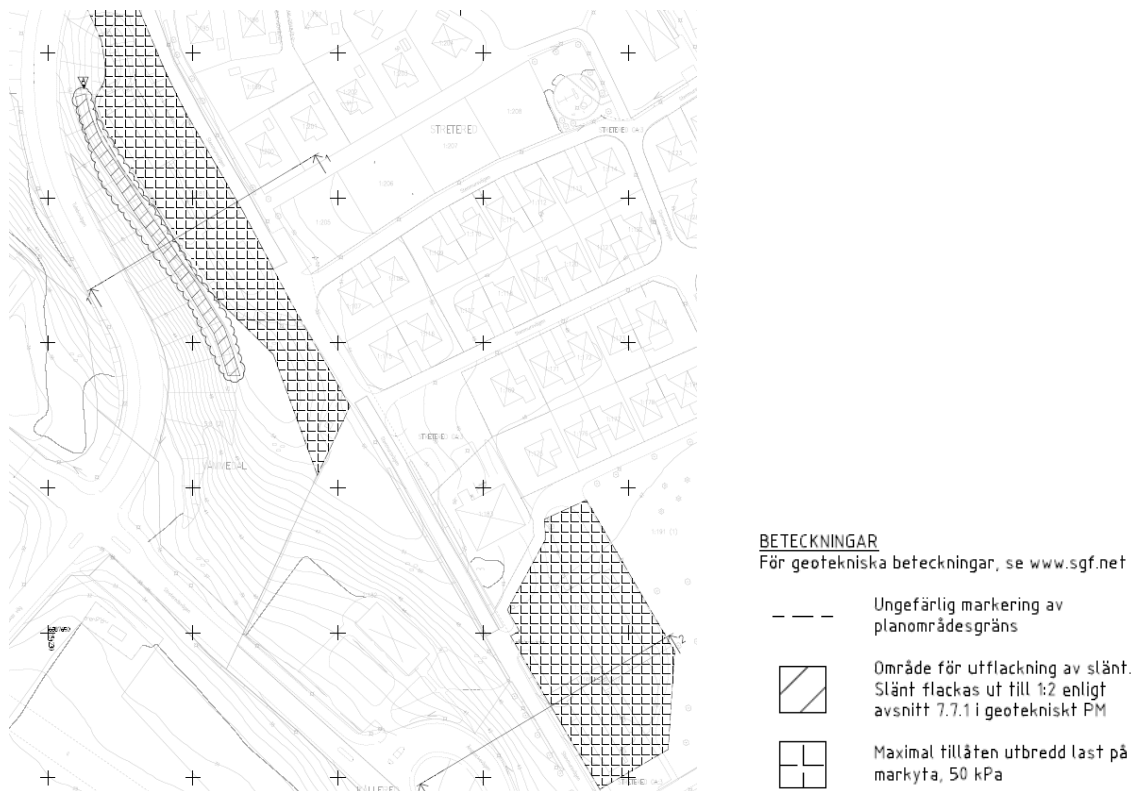
Förslaget förväntas inte innebära påverkan på någon fornlämning, då det enligt uppgift från länsstyrelsen inte finns några kända fornlämningar inom planområdet. Den som fanns registrerad i Riksantikvarieämbetets databas Fornsök har inte återfunnits. Om någon fornlämning påträffas i samband med mark- eller byggnadsåtgärder vid planens genomförande, så ska arbetet omedelbart avbrytas i den del som berör fornlämningen och förhållandet anmälas till länsstyrelsen, enligt Kulturmiljölagen.

Stabilitet

För Stretered 1:181 visar beräkningar i utförd geoteknisk utredning att säkerheten mot skred är något otillfredställande i befintlig slänt direkt väster om området. Efter samråd har ett nytt förslag tagits fram för den här delen av planområdet, enligt detta kommer markytan sänkas från ca +56,0 till ca +54,5 i läget för ny bebyggelse. Trots detta kvarstår en viss problematik med lokalstabiliteten där slänten är brantare än ca 1:2 nära släntkrön i området väst om planområdet. Därför har en stabilitetshöjande åtgärd medtagits i beräkningen för framtida förhållanden. Föreslagen åtgärd är att flacka ut slänten något till släntlutning 1:2. Med en avschaktning av slänten från nivån +52 med släntlutning 1:2 upp till nivån +54 blir säkerheten mot skred minst 1,0. Inom planområdet kan sedan marken belastas med minst 50 kPa ur stabilitetssynpunkt. Anledningen till den höga markbelastningen beror på säkerheten endast är för låg för små glidytor i slänten, för större glidytor som går in i området är säkerheten mot skred för både befintliga förhållanden samt med en utbredd last av 50 kPa tillfredställande.

De stabilitetshöjande åtgärder som krävs för att nå tillräcklig säkerhet mot skred behöver utföras på mark som idag ligger utanför exploatörens fastighet, delvis på stadens fastighet Stretered 1:191 och delvis på Våmmedal S:8 som ägs av en samfällighet. För att möjliggöra att åtgärder i slänten utförs på egen mark föreslås att den del av stadens mark på Stretered 1:191 som ligger i slänten säljs till exploatören. Exploatören och samfälligheten har upprättat köpeavtal för den del av Våmmedal S:8 som i planförslaget lagts ut som kvartersmark och exploatören avser att genom fastighetsreglering överföra markområdet till sin fastighet Stretered 1:181 för att få rådighet att genomföra stabilitetshöjande åtgärder.

Inom planområdet kan sedan marken belastas med minst 50 kPa ur stabilitetssynpunkt. Högre last kan vara möjlig men ska i så fall detaljstuderas. På ritningen nedan redovisas ungefärligt område för stabilitetsförbättrande åtgärd genom avschaktning av befintlig slänt. Annan stabilitetsförbättrande åtgärd än vad som beskrivs ovan bedöms också vara möjlig. Detta skulle tex kunna vara åtgärd med jordspikar eller geonät.



Stabiliteten inom Stretered 1:192 och Stretered 1:184 är mycket tillfredställande för befintliga förhållanden samt även med en utbredd last av 50 kPa. Vid beräkningar har antagits en markyta på nivån +48 i hela området samt med en utbredd last av 50 kPa. Högre last kan vara möjlig men ska i så fall detaljstuderas ur stabilitetssynpunkt. Enligt utförda undersökningar utgörs stora delar av planområdena av fast friktionsjord. Planerade bostadshus bedöms preliminärt kunna grundläggas med platta på mark, men eftersom byggnation upp till 5 våningar ovan mark planeras så kan annan grundläggning bli aktuell (tex kompensations-grundläggning med lättfyllning eller pålning). Detta får studeras mer i detalj i samband med detaljprojektering då alla markbelastningar är kända.

Sättningar

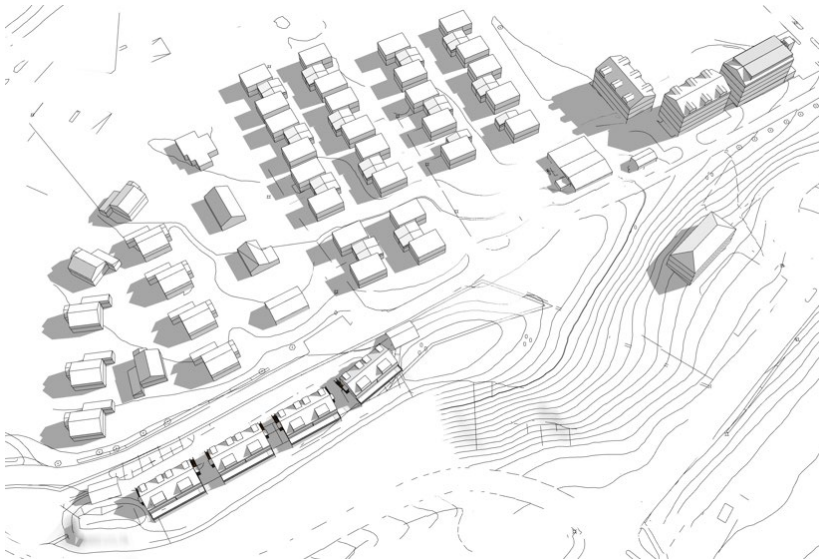
Marken inom området bedöms enligt utförd geoteknisk utredning inte vara sättningsbenägen. Marken utgörs till största delen av friktionsjord vilket vid belastningar utbildar begränsade sättningar. Utifrån utförda hejarsonderingar och CPT-sondering bedöms laster upp till 20 kPa i princip inte generera några sättningar alls. En last på tex 50 kPa skulle som mest generera en totalsättning av ca 5 cm. En last av 20 respektive 50 kPa motsvarar uppfyllnad av ca 1 respektive ca 2,5 m. Dessa laster motsvarar också tex lasten från en byggnad i ca två respektive ca fem plan ovan mark.

Dagsljus

Föreslagen ny bebyggelse bedöms få goda dagsljusförhållanden. Solstudier har tagits fram för att visa planförslagets påverkan på omgivande bebyggelse. Föreslagen exploatering bedöms inte medföra stor negativ påverkan på omkringliggande fastigheter avseende skuggning, dels för att det är relativt stora avstånd mellan ny och befintlig bebyggelse, dels för att tillkommande bebyggelse har anpassats i höjd och utformning för att trappa ner mot befintlig bebyggelse. Förslaget medför dock viss skuggning under begränsade tider av dygnet och året, samtidigt är det oklart i vilken mån och vid vilka tider befintlig terräng och vegetation redan ger motsvarande skuggning.

På Stretered 1:181 medges nya byggnader som placeras en bit in från Stenmursvägen och uppförs med två våningar och inredd vind. Förslaget utgår från att befintlig sluttande terräng schaktas av för att möjliggöra att ny bebyggelse uppförs på plan mark. Ny bebyggelse hamnar på ungefär samma avstånd från vägen som den byggnad som ligger en bit upp i backen idag, men på ett större avstånd från vägen än den byggnad som idag ligger alldeles intill vägen. Befintlig byggnad närmast Stenmursvägen har en nockhöjd på +61,1 meter över nollplan, vilket är tre meter lägre än vad som medges som max nockhöjd för ny bebyggelse. Denna byggnad är också uppförd i två våningar, men den har ett flackare tak, vilket delvis förklarar varför nockhöjden på de nya byggnaderna blir högre. Takfoten ligger på +59,3 meter över nollplan. Befintlig byggnad som ligger längre bort från vägen uppe i backen har en nockhöjd på +61,65 meter över nollplan och höjd vid takfot ligger på +59,45 meter över nollplan. Att nya byggnader hamnar längre in på fastigheten innebär att skuggorna inte kommer att nå lika långt som om de låg närmre vägen. Det kommer att bli viss påverkan med skuggning från nya byggnader på Stretered 1:181 mot befintlig bebyggelse på andra sidan Stenmursvägen, främst på eftermiddagar vid vår- och höstdagjämning. Vid denna tid på året ser man i utförda solstudier att även befintliga byggnader påverkar varandra med skuggning av angränsande tomter och bostadshus vid samma tid på eftermiddagen. Påverkan får därför betraktas som ganska naturlig vid den här tiden på dygnet under vår och höst inom ett tätbebyggt bostadsområde.

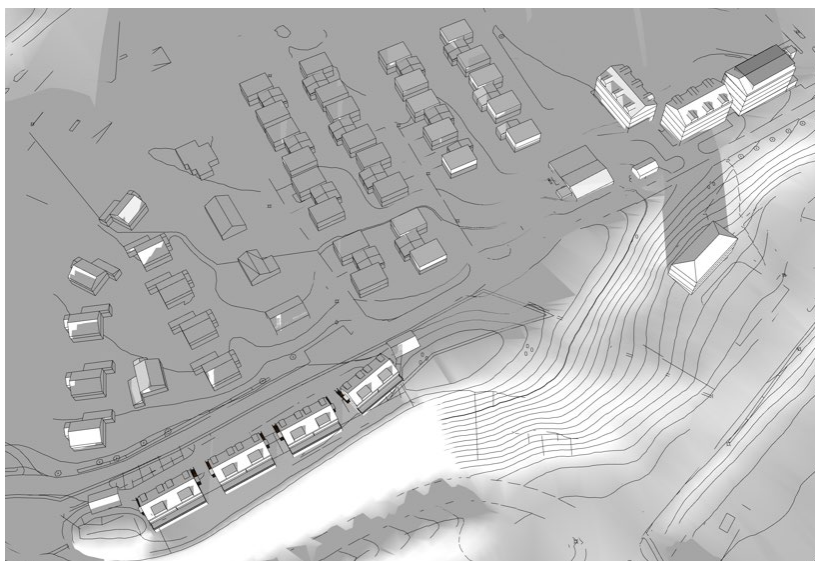
På Stretered 1:192 medges en höjd motsvarande tre våningar och inredd vind samt eventuellt källare/viss del suterräng för byggnaden närmast angränsande grönytan, för att trappa ner och möta den två våningar höga kedjehusbebyggelsen på andra sidan Parkgårdsvägen. Denna byggnad placeras med en parkeringsyta närmast Parkgårdsvägen, så att det blir ett större avstånd till angränsande bebyggelse och därmed mindre skuggning. Påverkan med skuggning från nya byggnader på Stretered 1:192 mot befintlig bebyggelse blir mycket begränsad enligt utförda solstudier.



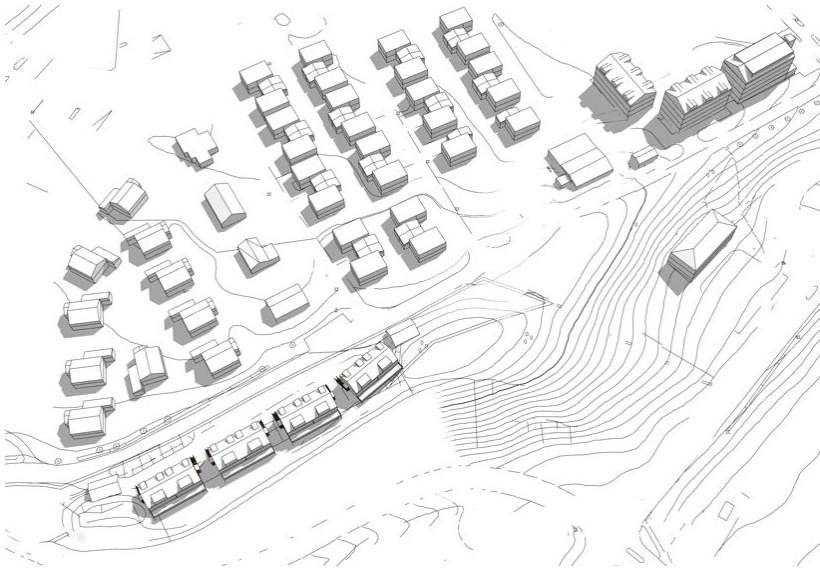
Solstudie som visar
den 21 mars kl. 11



Solstudie som visar
den 21 mars kl. 16



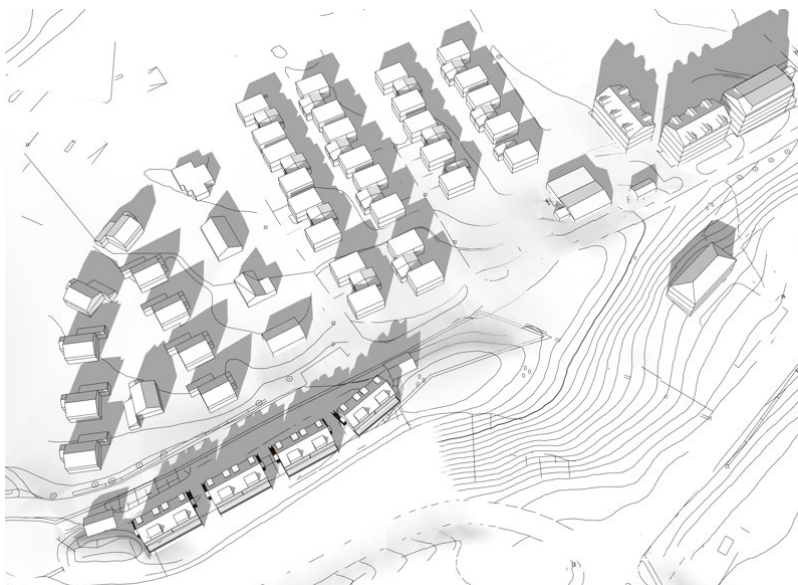
Solstudie som visar
den 21 mars kl. 18



Solstudie som visar
den 21 juni kl. 11



Solstudie som visar
den 21 juni kl. 16



Solstudie som visar
den 21 juni kl. 19

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvensbeskrivning

Staden har bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram, då detaljplanens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Staden har stämt av undersökning om betydande miljöpåverkan med länsstyrelsen som delar stadens bedömning.

Miljömål

De nationella miljömålen, Sveriges 16 miljö kvalitetsmål, beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. De som direkt berör detaljplanen är följande:

Begränsad klimatpåverkan. Miljömålet handlar om att halten av växthusgaser i atmosfären i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar ska stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Detaljplanen skapar förutsättningar för ökat resande med cykel och kollektivtrafik, genom förtätning med bostäder i kollektivtrafiknära läge med goda cykel-förbindelser till service, vilket är positivt för miljömålet.

God bebyggd miljö. Miljömålet handlar om att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. Detaljplanen innebär förtätning med bostäder i ett område med utbyggd infrastruktur och närhet till både service och naturområden för rekreation. Områdets natur- och kulturvärden värnas och bidrar med goda förutsättningar för en bra boendemiljö. Den nya bebyggelsen bidrar till att bygga samman området och skapar en bättre livsmiljö för befintliga boende och verksamma inom området.

Naturmiljö

Den yta som föreslås bebyggas är till största delen redan ianspråktagen med bebyggelse eller hårdgjord mark för väg eller parkering. Det finns i del av slänten, främst söder om planområdet, ett område som är utpekad i naturvårdsplanen med högt naturvärde. Planområdet ligger precis i utkanten av detta område i den södra delen av Stretered 1:181. Föreslagen exploatering kan innebära ett litet intrång i omgivande naturmiljö på Stretered 1:181, men bedöms bli mycket begränsat. Större ingrepp i naturmiljön i anslutning till Stretered 1:181 begränsas genom planbestämmelse om utökad marklovpplikt för trädfällning och utökad marklovpplikt för även mindre förändringar av markens höjdnivå.

Kulturmiljö

Föreslagen exploatering bedöms inte påverka kulturmiljön inom Stretered negativt, utan kan ses som en ny årsring i enlighet med avsedd utveckling inom området enligt stadens kulturmiljöprogram. Ny bebyggelse anpassas i volym och proportioner samt placering för att passa väl in med befintlig omgivande bebyggelse. Bebyggelsen i området är uppförd under olika perioder, har olika karaktär och kan på sätt och vis betraktas som brokig. Gestaltningen av den nya bebyggelsen har stor betydelse för hur området upplevs, särskilt då båda delområdena ligger i vad som kan ses som entréer till området, från Stenmursvägen och Ängbackevägen, och därför kommer att vara en betydelsefull del av ett första intryck när man kommer till området från dessa håll.

Påverkan på luft

Föreslagen exploatering bedöms inte medföra någon påverkan på luftkvaliteten inom området.

Påverkan på vatten

Föreslagen exploatering bedöms inte medföra någon påverkan på vatten inom området.

Ekosystemtjänster

Dagvattenutredningen föreslår gröna tak på miljöhus och väderskydd för cykelparkeringar. Några mervärden med gröna tak, utöver fördröjningsförmågan, är att de är isolerande mot värme/kyla, bullerdämpande, estetiskt tilltalande och kan bidra till biologisk mångfald.

På Stretered 1:192 föreslår dagvattenutredningen en öppen dagvattenlösning med en torr damm. Torra dammar är nedsänkta gröna ytor som används för att fördröja vatten vid höga flöden i samband med nederbörd. Vanligtvis är dammen torr men vid högre vattenflöden bildas en vattenspegel. Dammen kan med fördel utformas så att den blir ett tilltalande inslag även under torrperioder, till exempel låta den utgöra en parkyta eller liknande som kan utnyttjas när det ej står vatten i dammen. Utöver de estetiska och ekologiska mervärdena vid denna typ av lösningar så finns det även ett pedagogiskt värde.

Klimatanpassning

Föreslagen bebyggelse är anpassad för framtida och pågående klimatförändringar på så vis att nya byggnader föreslås placeras på ett sätt som har bedömts lämpligt ur ett skyfallsperspektiv, då de inte skapar instängda områden i lågpunkter. Utöver byggnadernas placering och dagvattenhantering för ny bebyggelse så behöver även utemiljön anpassas för andra slags extremväder som förväntas bli vanligare i framtiden, som extrem värme och torka. Att bevara och plantera träd och annan vegetation kan vara ett sätt att både skydda mot värme och ta hand om nederbörd. Detaljplanen avser värna befintlig grönska genom utökad marklovplikt för trädfällning och styra lägen för hårdgjord yta genom att reglera att parkeringar inte får anläggas inom stora delar av planområdet.

Sociala konsekvenser

Att studera de sociala konsekvenserna av planförslaget är ett sätt att arbeta med den sociala dimensionen i planeringsprocessen. Den sociala hållbarheten inkluderar värden som jämlikhet, trygghet, identitet, integration, demokrati, arbetstillfällen och rättvisa. Målet är ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls och där alla känner sig välkomna

Förslaget innebär att området kompletteras med ny bebyggelse för bostadsändamål i olika boendeformer, med lägenheter i traditionella flerbostadshus och med möjlighet till lägenheter i ett och ett halvt plan en trappa upp med egen terrass. En variation av lägenhetsstorlekar innebär att det kan bli en bra blandning av olika grupper av människor, i olika faser i livet, inom området. Att exploatören har för avsikt att uppföra nya bostäder som hyresrätter är positivt för en ökad blandning av boendemöjligheter inom området, som annars är äganderättsdominerat.

De föreslagna förändringarna i samband med detaljplanens genomförande förväntas kunna bidra till följande sociala konsekvenser:

Sammanhållen stad

Föreslagen ny bebyggelse bidrar till att bygga ihop området, vilket är positivt på flera sätt.

Intill Stretered 1:181 omvandlas Stenmursvägen till ett tryggt stråk med en ny gångväg och bebyggelse med bostadshus på båda sidor om vägen. Detta ökar orienterbarheten i området och tydliggör att det är en entré till ett bostadsområde. Ny gångväg bidrar till ökad trafiksäkerhet och ny

bebyggelse bidrar till ökad trygghet, då tillkommande bostadshus dels befolkar området, dels innebär ett lyft jämfört med nuvarande förhållande med nedgångna industribyggnader på ena sidan om vägen. På området finns idag stora hål i marken efter tidigare cisterner, med inhägnader runt som skydd mot olyckor. Befintlig bebyggelse, stängsel och markens anordnande kan medföra att området upplevs som otryggt och eventuellt som en mental barriär, att man hellre väljer en annan väg om det inte känns tryggt att passera här. Ny bebyggelse får därför en viktig funktion genom att både byggnader och utemiljöer kan utformas så att det blir ett attraktivt stråk och en välkommande entré till området.

Den nya bebyggelsen på Stretered 1:192 får också en viktig funktion när man angör området från Ängbackevägen och som inramning till befintlig grönyta på stadens mark intill. På samma sätt som i den norra delen av planområdet kan ny bebyggelse här, som ersättning för det slitna och tillbommade gamla bageriet, förstärka stråket längs Stenmursvägen och bidra till ökad trygghet i området.

Stretered är utbyggt med nya bostadsområden under senare år, som var för sig är relativt homogena, men som tillsammans med befintlig äldre bebyggelse från olika perioder skapar en blandad bebyggelse inom området. Ny bebyggelse på Stretered 1:181 och 1:192 bör förhålla sig till befintlig omgivande bebyggelse för att hålla samman intrycket, men samtidigt bidra med ett eget uttryck för att skapa variation och mervärde till området.

Slänten intill Stretered 1:181 är en barriär mot Tulebovägen och Streteredsvägen. Stigar i området tyder på ett behov av att överbrygga denna barriär och det skulle eventuellt vara positivt med en trappa i slänten. Samtidigt är det oklart om det skulle gå att ordna en trappa på ett bra sätt i den branta slänten och det kan också ses som positivt att tillgängligheten till befintliga väl utbyggda gång- och cykelstråk längs Tulebovägen stärks så att fler väljer den vägen i stället.

Samspel

Gemensamma grönytor i området gör det möjligt att träffas på en neutral plats tillgänglig för alla. Stretered 1:192 angränsar till en befintlig grönyta som kan fungera som bostadsnära park med goda möjligheter till lek och umgänge. Den nya bebyggelsen på Stretered 1:192 ramar in befintlig grönyta och bidrar med fler boende som kan befolka den, vilket skapar bättre förutsättningar för en gemensam mötesplats mellan de som redan bor i befintliga enbostadshus och kedjehus runt omkring och de som flyttar in i nya flerbostadshus. Detta ger goda chanser till integration mellan olika grupper.

Gatorna i området är relativt smala, vilket håller nere hastigheterna. Det upplevs som lätt att röra sig tryggt på gatorna i området, vilket medför att gatorna inte fungerar som barriärer utan som möjliga mötesplatser mellan boende från olika delar av området. Sammantaget kan området beskrivas som en barnvänlig omgivning.

Vardagsliv

Området bedöms väl lämpat för bebyggelse för bostadsändamål utifrån ett barnperspektiv, även med hänsyn till det utbud av fritidsaktiviteter som finns i området samt närhet till skolor och förskola. Även för vuxna gör närheten till rekreation, hållbara transporter och möjlighet att ta sig till arbetsplatser förutsättningarna för en väl fungerande vardag goda. Området är främst ett bostadsområde men det finns en del verksamheter och därmed även arbetsplatser inom området. Detaljplanen ger möjlighet att tillföra någon/några mindre verksamhetslokaler på Stretered 1:192 eller Stretered 1:184.

Föreslagen enkelriktning av Stenmursvägen gör att man kanske inte kan välja samma väg som vanligt med bil, men gör det tryggare för de som går och cyklar där när de ges mer utrymme och inte riskerar att behöva samsas med bilar som kommer i båda färdriktningarna. Tillsammans med en upprustning av området kring Stenmursvägen, ny gångväg och nytt övergångsställe skapas en bättre skolväg för de

barn som går i årskurs 6-9 på Streteredsskolan eller på Stretered's grundsärskola. Åtgärderna underlättar även för att ta sig till de många andra målpunkter som finns inom området, som idrottsplats, ishall, simhall och busshållplats.

Identitet

Planområdet ligger inom ett område med kulturhistoriska värden, med den före detta institutionsbebyggelsen i Stretered som har vuxit fram under lång tid. Kulturmiljön bidrar med identitetsskapande värden för området. Det finns en relativt stor variation av bebyggelse i området, men områdets historia skapar kontinuitet och ger området en identitet och en grund att bygga vidare på. Trots variation inom området så finns det flera delar av området där bostadsbebyggelsen inom respektive område är homogen. Nya tillägg bör förhålla sig till omgivande bebyggelse avseende skala och proportioner, men kan ändå tillföra något annat som bidrar med karaktär till området. De olika delarna av området har delvis olika förutsättningar.

I den norra delen finns en stark koppling till naturen, samtidigt som det är relativt homogen bebyggelse på andra sidan vägen där vita och grå fasader dominerar. Här skulle det kunna stärka områdets identitet som ett naturnära bostadsområde att spinna vidare på den naturnära karaktären, snarare än att tillföra ytterligare bostäder som liknar den relativt nybyggda bebyggelsen på andra sidan vägen. Ett bra exempel på ett område som har utformats för att passa in i naturen finns på andra sidan Tulebovägen i bostadsområdet på Skogsbovägen. Bebyggelsen skymtar från Stenmursvägen och ny bebyggelse på Stretered 1:181 skulle med en utformning liknande dessa bostadshus kunna stärka en koppling mellan dessa båda områden, och på så sätt även bidra till att överbygga den barriär som Tulebovägen utgör.

I den södra delen finns i stället en starkare koppling till den äldre institutionsbebyggelsen, men också till det intilliggande magasinet på Stretered 1:183 och även i viss mån till den kulturhistoriskt värdefulla byggnad som ligger nedanför backen mot Streteredsvägen. Ny bebyggelse bör i första hand förhålla sig till dessa byggnader, men samtidigt bidra med vår tids uttryck. Särskilt koppling till magasinet är viktigt att beakta, eftersom ny bebyggelse uppförs i direkt anslutning till den byggnaden.

Hälsa och säkerhet

Med detaljplanens genomförande kan trafiksäkerheten stärkas inom området. Enkelriktning av del av Stenmursvägen, ny gångbana och ny övergång över Tulebovägen är de viktigaste åtgärderna, som har beskrivits mer ingående i tidigare stycken. Nya parkeringsplatser föreslås också utformas och placeras så att det blir en så trafiksäker miljö som möjligt, till exempel föreslås parkeringsplatser framför bostadshusen på Stretered 1:181 utformas så att de inte innebär backning rakt ut i gatan, eftersom de då skulle behöva backa ut över ny föreslagen gångbana. Parkering föreslås huvudsakligen lösas vid infarten till Stenmursvägen i norr, för att möjliggöra en mer grön och välkomnande miljö som inbjuder till rörelse. Stenmursvägen befolkas också genom att nya bostadshus föreslås utformas med huvudentréer mot vägen. Detta kan ge området ett ordentligt lyft jämfört med nuvarande förhållande med delvis inhägnader, slutna och igenbommade fasader. Samma sak gäller Stretered 1:192 där en slutna fasad mot befintlig grönyta byts ut mot nya fasader med fönster där många boende kan ha uppsikt över området och göra det till mindre av en baksida. Ett upprustat område förväntas ge stora positiva effekter på både upplevd trygghet och områdets identitet.

Genom att håll efter borttagna cisterner, stängsel, slutna fasader och igenbommade byggnader försvinner så ökar tryggheten och säkerheten. Den slänt som finns intill Stretered 1:181 kommer dock fortsatt att utgöra en risk för de boende inom området, som måste överbyggas på ett säkert sätt med inhägnader mellan utemiljöer för nya bostadshus på Stretered 1:181 och slänten.

Barnkonsekvenser

Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen lag i Sverige. I och med detta har behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling lyfts fram och detaljplaner behöver därför belysa konsekvenser av planens genomförande utifrån social hållbarhet, men även mer specifikt utifrån ett barnperspektiv. Alla aspekter av sociala konsekvenser som tagits upp i ovanstående stycken påverkar människor som kommer att röra sig och vistas i området och därmed gäller dessa konsekvenser även de barn som kommer att bo och vistas här. Några av de konsekvenser som följer av detaljplanens genomförande påverkar barn i särskilt stor utsträckning.

Den nya gångväg som planeras längs den norra delen av Stenmursvägen intill Stretered 1:181 bidrar till ökad trafiksäkerhet och ny bebyggelse intill vägen bidrar till ökad trygghet. Detta har stor betydelse för de barn som kommer att flytta in i nya bostadshus, men också för de barn som idag bor utanför planområdet men rör sig genom detta område för att ta sig till och från skolan. Detta stråk kan efter detaljplanens genomförande upplevas som tryggare, då det är befolkat, och bli säkrare, då det blir en separat gångväg intill bilvägen i den norra delen. Det blir också en mer trafiksäker övergång vid Tulebovägen till den gång- och cykelväg som finns norr om Tulebovägen. Även barn som inte går på Streteredsskolan, utan ska till Brattåsskolan eller Östergårdsskolan, får en tryggare skolväg med denna förbättrade övergång till gc-vägen norr om Tulebovägen. Dessa förbättringar berör inte bara barnens skolvägar utan innebär också förbättrade kopplingar till deras fritidsaktiviteter och andra målpunkter, som till exempel Kållereds idrottshall, ishall, simhall och grönområden.

De tillbommade byggnader och de inhägnader som finns i området idag, med stora hål i marken efter tidigare cisterner, kan innebära en otrygg miljö särskilt för barn då deras omgivning kan fungera som platser som de leker på. Då de tillbommade byggnaderna och inhägnade områdena är platser som inte inbjuder till vistelse, kan det också innebära att det är platser där barnen inte blir sedda, vilket i sig kan utgöra en risk om något händer dem där. Att det finns inhägnader och platser som inte är lämpliga för lek kan också innebära en inskränkning av de ytor som de har att röra sig på. Nya byggnader och fler människor som befolkar området och har uppsyn över grönytor och stråk medför en ökad trygghet för barn som rör sig och leker i området.

Befintlig slänt intill Stretered 1:181 kan innebära en risk för små barn som rör sig i området. I samband med att nya bostäder byggs här behöver säkerställas att små barn hålls borta från slänten, genom någon form av staket som gräns mellan den planare ytan på höjden och den branta sluttningen.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär förtätning i ett bostadsområde med redan utbyggd infrastruktur avseende tekniska försörjningssystem, kommunikationer, offentlig service mm. Om tillkommande bostäder skapar behov av fler avdelningar för förskola eller mer kapacitet i grundskolan så kan det innebära en kostnad för staden.

Det blir en kostnad för staden med drift av ny allmän plats med ny gångväg, ny anslutning för gång-/cykelväg och mindre breddning av del av gata.

Utöver kostnader för exploatering med ny bebyggelse, utemiljöer och parkering så kommer detaljplanen även medföra kostnader för exploatören för de trafiksäkerhetshöjande åtgärder som behövs för detaljplanens genomförande. Utöver detta tillkommer också kostnader för förrättningar för fastighetsregleringar, servitut, omprövning av gemensamhetsanläggning och anläggning av nya ledningar samt för ledningar som behöver flyttas.

Genomförande

Planbeskrivningen ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna ska förtydliga detaljplanens syfte från genomförandesynpunkt, men har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet beräknas ske enligt följande tidplan:

Samråd 4:e kv. 2021

Granskning 1:a kv. 2023

Antagande 4:e kv. 2023

Laga kraft 4:e kv. 2023

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då detaljplanen fått laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Exploatörerna Stretered Förvaltning AB, Stretered Magasin AB, Stretereds Omsorgshus AB och Stenmursvägens fastigheter AB ägs gemensamt av en exploatör, där Jonas Hagman Holding AB är koncernmoderbolag. Exploatörerna kommer gemensamt nedan bli kallade exploatören.

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmän plats som omfattas av detaljplanen är en mindre del av Stretered 1:181 som kommer läggas ut som allmän plats för att möjliggöra utbyggnad av en gångväg samt mindre breddning av gata på västra sidan av Stenmursvägen. Vidare kommer trafiksäkerhetshöjande åtgärder att utföras genom ett nytt övergångsställe på Tulebovägen för en förbättrad koppling mellan Stenmursvägen och befintlig gång- och cykelväg på Tulebovägen, samt att Stenmursvägens anslutning mot infarten till Ekgårdsvägen görs om till en upphöjd korsning.

Anläggningar inom kvartersmark

Stretered 1:181 kommer att planläggas som kvartersmark för bostäder och del av Stretered 1:191 planläggs som prickad kvartersmark för att möjliggöra byggnation i planområdets norra del. I planområdets södra del kommer en mindre del av Stretered 1:191 planläggas som prickad kvartersmark med syftet att mark ska kunna överföras till Stretered 1:184 för att möjliggöra parkering. Fastighetsregleringar kommer att ske mellan Stretered 1:191, Stretered 1:192 och Stretered 1:183 för att justera fastighetsgränserna till Parkgårdsvägen som i och med den nya detaljplanen kommer att få en ändrad sträckning mellan Stretered 1:183 och Stretered 1:192, se förtydligande i skiss på sida 50.

Exploatören står för kostnader kopplat till den nya vägsträckningen (inkl. samtliga förrättningskostnader). Gemensamhetsanläggningen Stretered ga:3, vilken förvaltas av Stretereds samfällighetsförening, kommer att fortsätta förvalta vägen och gemensamhetsanläggningen behöver omprövas för att stämma överens med de nya förhållandena.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen som är tillhörande planen.

Exploatören inom planområdet ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark samt anslutningar till allmän plats när det gäller utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Parkgårdsvägens nya sträckning kommer efter omprövning fortsatt att ingå i Stretered ga:3 som även fortsättningsvis kommer att ansvara för drift och skötsel av vägen.

Avtal

Ett samarbetsavtal (avtal 41-2019) tecknades i maj 2019 mellan Mölndals stad och dåvarande exploatörer/fastighetsägare inom planområdet, vilka var Stretered Förvaltning AB, Stretereds Omsorgshus AB och Hagman Förvaltning AB. Bolagen ägdes vid tidpunkt för avtalets undertecknande gemensamt av koncernmoderbolaget Hagman förvaltning AB. Avtalet syftade till att tydliggöra och ange förutsättningar för genomförandet av projektet under detaljplanarbetet fram till det att ett exploateringsavtal kunde träffas.

Sedan samarbetsavtalet tecknades har överlåtelse av fastigheter skett inom planområdet och Jonas Hagman Holding AB är numera koncernmoderbolag. Exploateringsavtalet tecknas därav delvis med nya parter, vilka är Stretered Förvaltning AB, Stretered Magasin AB, Stretereds Omsorgshus AB och Stenmursvägens fastigheter AB.

Exploateringsavtalet reglerar ansvar och kostnader för genomförandet av detaljplanen och ska godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen kan antas. Exploateringsavtalet kommer bland annat att reglera finansiering av allmän plats utefter faktiska kostnader, utbyggnad och finansiering av vägar inom kvartersmark, fastighetsbildning och omprövning av gemensamhetsanläggning Stretered ga:3.

Sammanfattning av exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll:

- Exploateringsavtalet kommer bland annat reglera utbyggnad och finansiering av allmän plats samt utbyggnad av va-anläggningar, utbyggnad och finansiering av Parkgårdsvägens nya gränser inom kvartersmark, fastighetsbildning, omprövning av gemensamhetsanläggning Stretered ga:3 och överlåtelse av mark samt ersättning för denna.
- Avtalet kommer att reglera eventuella rättigheter som kan komma att behöva bildas och som berör Staden och exploatören.
- Avtalet avser reglera den säkerhet som behöver ställas för Stadens uppskattade kostnader för projektering, utbyggnad och åtgärder på allmän plats enligt exploatörens åtagande i exploateringsavtalet.
- Övriga frågor som hanteras i exploateringsavtal är bland annat förutsättningar för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet, byggplatsåtgärder, ansvar för skador på mark och anläggningar och ansvar för förorenad mark.

Att exploatören bekostar utbyggnad av allmän plats, omläggning av ledningar och ombyggnation av gemensamhetsanläggning m.m. innebär att Staden och övriga fastighetsägare i området kan förvänta sig att ej behöva få något kostnadsansvar för utbyggnad av allmän plats och kvartersmark i detaljplanen.

Övriga avtal

Exploatören har träffat avtal om förvärv av den delen av Våmmeldal S:8 som är belägen inom planområdet för att få rådighet över de geotekniska åtgärder som behövs inom området. För en mer detaljerad redogörelse om geotekniken se utredningen ” Geoteknisk utredning, Geos, 2022-12-14”. En ansökan om fastighetsbildning för att reglera över marken till en av exploatörens fastigheter, förslagsvis Stretered 1:181, avses göras av exploatören efter att detaljplanen har antagits vilket är reglerat i exploateringsavtalet.

Fastighetsregleringar kommer att ske mellan Stadens mark som i detaljplanen blir kvartersmark och som ska överföras till exploatören, samt exploatörens mark som i detaljplan blir allmän platsmark som ska överföras till Staden från exploatören. En separat överenskommelse om fastighetsreglering för all mark som avses regleras mellan parterna avses tecknas snarast efter detaljplanens antagande och kommer att gälla under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

Separata avtal för erforderliga servitut och ledningsrätter mellan Staden och exploatören avses tecknas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Separata övriga avtal kan även komma att behöva träffas mellan exploatören, andra fastighetsägare och samfällighetsförening inom planområdet efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Ansökan om fastighetsbildning samt omprövning av berörd gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätter för respektive berörd fastighet ska vara inlämnad till Lantmäterimyndigheten innan bygglov beviljas för den föreslagna bebyggelsen.

Exploatören har som delägare till Stretered ga:3 ansökt om omprövning av gemensamhetsanläggningen hos Lantmäterimyndigheten i Mölndals stad och gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsbildning

Rådande fastighetsindelning inom kvartersmark kommer att behöva anpassas efter planerad bebyggelse genom fastighetsbildning. Fastigheter inom planområdet kommer att behöva tillföras och/eller avstå mark för att genomföra detaljplanen. Efter fastighetsreglering ska samtlig allmän plats tillhöra kommunen. Allmän plats i detaljplanen är belägen inom exploatörens fastighet Stretered 1:181.

Staden och Exploatören är i exploateringsavtalet överens om ersättning för den kvartersmark som överförs till exploatören samt att den allmän platsmark som överförs till Staden från exploatören överförs utan ersättning. En separat överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas för den mark som avses regleras mellan parterna snarast efter att detaljplanen har antagits. Överenskommelsen ska gälla under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft och ska inskickas till Lantmäterimyndigheten i Mölndals stad, vilket är reglerat i exploateringsavtalet.

I nedanstående tabell och figurer redovisas de markregleringar som Staden och exploatören avser genomföra. Arealer fastställs slutligen vid lantmäteriförrättning.

Figur	Från fastighet	Till fastighet	Ungefärlig areal	Ändamål
1	Stretered 1:181	Stretered 1:191	ca 328 kvm	Allmän plats
2	Stretered 1:191	Stretered 1:181	ca 1048 kvm	Kvartersmark (B)
3	Våmmedal s:8	Stretered 1:181	ca 4980 kvm	Kvartersmark (B)
4	Stretered 1:183	Stretered 1:191	ca 9 kvm	Kvartersmark (BC ₁ , g)
5	Stretered 1:192	Stretered 1:191	ca 122 kvm	Kvartersmark (BC ₁ , g)
6	Stretered 1:191	Stretered 1:183	ca 61 kvm	Kvartersmark (BC ₁)
7	Stretered 1:191	Stretered 1:192	ca 44 kvm	Kvartersmark (BC ₁)
8	Stretered 1:191	Stretered 1:184	ca 332 kvm	Kvartersmark (BC ₁)

Figurer är illustrativt redovisade och redovisar planerad fastighetsbildning. Slutliga arealer fastställs i lantmäteriförrättning.



Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning, Stretered ga:3, finns inom planområdet. Stretered ga:3, vilken förvaltas av Stretered's samfällighetsförening, behöver omprövas för att stämma överens med den nya detaljplanen. Ansökan om omprövning av Stretered ga:3 är inlämnad till Lantmäterimyndigheten. Kostnader för omprövningen bekostas av exploatören. Stretered ga:3 ska omprövas på så sätt att parkeringen söder om samt mindre del av parken öster om Stretered 1:184 inte kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen samt att gemensamhetsanläggningen anpassas efter Parkgårdsvägens nya sträckning mellan Stretered 1:184 och 1:192.

Bildande av eventuella nya gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark ansöks om och bekostas av exploatören.

Servitut och ledningsrätter

Befintliga avtalsservitut som belastar Stretered 1:192 finns inskrivet i fastighetsregistret. Servituten avser Stadens VA-ledningar samt Mölndals Energi AB:s fjärrvärmeledningar. Ledningarna kommer i och med den nya detaljplanen behöva flyttas. Någon befintlig ledningsrätt finns inte inom planområdet.

Nya servitut och ledningsrätter

Exploatören har i samband med planarbetet erhållit de yttranden som inkommit vad gäller befintliga ledningar. Exploatören ansvarar själv för att göra en ledningskoll samt ansvarar för och bekostar själv eventuella ledningsflyttar som krävs för att möjliggöra bebyggelsen inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för kontakt med respektive ledningsägare i god tid för planering och projektering av ny ledningsdragnings. Bland annat har ledningsägarna Ellevio, Mölndal Energi, Skanova och Staden själva ledningar inom Detaljplanen. Ledningar för anslutning till föreslagen bebyggelse bedöms kunna inrymmas inom allmän plats och u-område i detaljplanen. De ledningar som är kvar inom kvartersmark kan säkras med någon typ av rättighet. Respektive ledningsägare ansvarar för bildande av erforderliga rättigheter.

Befintlig vattenledning inom Stretered 1:192 föreslås flyttas till föreslaget u-område inom Parkgårdsvägen samt till området öster om planområdet, inom fastigheten Stretered 1:191 vilken ägs av Staden. För de delar av ledningen som är belägen inom u-område avses ledningsrätt bildas.

Befintlig transformatorstation som i detaljplanen utgör E-område ägs av Ellevio och kan säkras genom ledningsrätt eller någon annan typ av rättighet. Ellevio själva ansvarar för att säkra sin anläggning med någon typ av rättighet.

För övriga ledningar ansvarar respektive ledningsägare för bildande av erforderliga rättigheter. Ledningar för anslutning till föreslagen bebyggelse bedöms som nämnt kunna inrymmas inom allmän plats och u-område i detaljplanen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Staden och exploatören ska gemensamt ansöka om fastighetsbildning för att genomföra detaljplanens intentioner. Kostnaderna för de fastighetsrättsliga åtgärderna på allmän platsmark respektive kvartersmark ska bekostas av exploatören, vilket regleras i exploateringsavtalet.

Tekniska frågor

Allmän plats

Stadens tekniska förvaltning ansvarar för projektering, utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande regleras i kommande exploateringsavtal.

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för all utbyggnad samt för fortsatt drift och underhåll inom kvartersmark inom egna fastigheter. Gällande Parkgårdsvägens nya sträckning bekostar exploatören flytt/utbyggnad av väganläggningen men Stretered ga:3, Stretereds samfällighetsförening, kommer även fortsättningsvis att ansvara för drift och underhåll. För en mer detaljerad redogörelse om den planerade byggnationen se under kapitel, *Detaljplanens innebörd och genomförande*, underrubrik "Bebyggelse" tidigare i denna planbeskrivning.

Parkering

Exploatören ska lösa parkering inom egna fastigheter. För en mer detaljerad redogörelse om parkering, se under ”Trafik och parkering” tidigare i denna planbeskrivning.

Markföroreningar

Genomförd miljöteknisk markundersökning visar på föroreningshalter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. För att få klarhet i markföroreningarnas omfattning och utbredning ska exploatören genomföra en mer detaljerad undersökning. Innan markarbeten får påbörjas ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd med anledning av en föroreningskada i mark enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) skickas in till tillsynsmyndigheten. Exploatören ansvarar för anmälan och avhjälpandeåtgärder (sanering).

Skyddsrum

I det fall befintligt skyddsrum inom Stretered 1:192 avses rivats behöver exploatören inhämta tillstånd från MSB. Exploatören ansvarar för att ansökan om avveckling av skyddsrum tillsammans med rivningslov skickas in till MSB, som har att besluta om avveckling och eventuellt krav på ersättning med ett nytt skyddsrum.

Vatten och avlopp samt dagvatten

Vatten-, spill och dagvattenförsörjning finns sedan tidigare anlagt i anslutning till planområdet. Flytt av stadens befintliga VA-ledningar inom planområdet ska bekostas av exploatören. VA-anslutningsavgift kommer att debiteras för utnyttjad byggrätt enligt vid debiteringstillfället gällande VA-taxa. Direktkoppling av sprinkler till ledningsnätet får ej förekomma.

Dagvatten skall fördröjas och renas inom kvartersmark innan det ansluts till det kommunala dagvattensystemet. För vidare beskrivning av åtgärderna, se under ”Teknisk försörjning” tidigare i denna planbeskrivning samt dagvattenutredning (VA- och dagvattenutredning, Atkins, 2023-02-27). Vidare ska Mölndals stads riktlinjer för dagvattenhantering och Svenskt vattens rekommendationer gällande dimensionering av VA-system följas.

El, tele och opto

Anläggande av ledningar för att möjliggöra bebyggelsen ska bekostas av exploatören. Exploatören är ansvarig för att ansöka om anläggande av el- och teleledningar samt eventuella ortokablar samt stå för kostnaderna. Eventuell flytt av ledningar för att möjliggöra bebyggelsen ska bekostas av exploatören.

Energiförsörjning

Mölndal Energi AB:s fjärrvärmenät finns utbyggt i området och löper längsmed Stenmursvägen. Ny bebyggelse föreslås anslutas till fjärrvärmenätet. Eventuell flytt av fjärrvärmeledningar inom planområdet ska bekostas av exploatören.

Avfall/renhållning

Gator bör vara utformade på ett sätt så att sopbilen inte ska behöva backa för att utföra tömning av miljöhus och vändmöjligheter ska finnas. I övrigt gäller Mölndals stads renhållningsföreskrifter.

Ekonomiska frågor

Utgifter för Staden

Antagande av detaljplanen innebär för Staden en rättighet men också en skyldighet att lösa in sådan mark som ingår i allmän plats. Vidare kan ställas krav på att allmän plats iordningställs av Staden inom genomförandetiden. Staden erhåller en utgift för utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar inom allmän platsmark.

Framtida driftkostnader

Staden får en mindre ökning av den årliga driftkostnaden för skötsel och underhåll av ny gångväg och va-anläggningar.

Inkomster för Staden

Staden erhåller intäkt för del av stadens mark som avses säljas till exploatören, samt exploateringsbidrag som motsvarar faktiska kostnader för utbyggnation av allmän plats. Utöver detta ska erforderliga avgifter erläggas av exploatörerna, exempelvis planavgift, bygglovavgift och VA-avgift.

Planekonomi och finansiering

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen regleras genom erläggande av planavgift, enligt vid var tid gällande plantaxa och ska erläggas i samband med beviljat bygglov.

Exploatören svarar för finansiering för utbyggnaden av allmän plats inom och utanför planområdet genom erläggande av exploateringsbidrag som behövs för planens genomförande.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Exploatören får en utgift för exploateringsbidrag gällande faktiska kostnader för utbyggnad av allmän plats.

Exploatören belastas vidare av alla kostnader som föranleds av detaljplanens genomförande på kvartersmarken såsom:

- All utbyggnad inom kvartersmark inklusive flytt av Parkgårdsvägen inom kvartersmark
- Eventuell flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark
- Eventuella provisorier under byggtiden (återställande och ombyggnad)
- Eventuell fastighetsbildning kopplad till byggnationen inom kvartersmark
- Anslutning av va, el, tele och fjärrvärme
- Anslutningar till allmän plats, se avsnitt ovan huvudmannaskap och ansvarsfördelning
- Planavgift, bygglovavgift och va-avgift
- Ev. utbyggnad av parkeringsanläggningar
- Ev. övriga utgifter

För stadsbyggnadsförvaltningen

Lisa Östman
Planchef

Louise Eiterjord
Planarkitekt