

Samrådsredogörelse

Detaljplan för

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

Kållerød, Mölnåls stad, Västra Götalands län

Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav den 8 maj 2019 § 138, Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Stretered 1:181 och 1:192 m.fl.

Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott beslutade den 9 november 2021, § 102, att samråd skulle genomföras kring framtaget förslag till detaljplan.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tillkommande bebyggelse med bostäder i två delområden, dels ett kvarter med fyra lägre 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.

Samråd

Planförslaget har varit utställt för samråd enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 18 november – 9 december 2021. Under samrådet har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus samt på stadens hemsida.

Under och i anslutning till samrådstiden inkom 26 yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen i Mölnåls stad. Länsstyrelsens yttranden redovisas i sin helhet i *bilaga 1*.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

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

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

1. Länsstyrelsen (daterad 2021-12-07)

Länsstyrelsens samlade bedömning:

Länsstyrelsen har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning:

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

Råd enligt 2 kap. PBL:

Människors hälsa och säkerhet – Markföreningar

- Innan markarbeten får genomföras inom fastigheten skall en anmälan om avhjälpandeåtgärd med anledning av en föroreningskada i mark enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) upprättas och tillges tillsynsmyndigheten, detta kan med fördel framgå som en upplysning i planhandlingarnas genomförandebeskrivning.

Behovsbedömning:

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar: Länsstyrelsens bedömningar och synpunkter noteras. Genomförande-beskrivningen har kompletterats med information om att en anmälan om avhjälpande-åtgärd med anledning av en föroreningskada i mark enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) ska upprättas och tillges tillsynsmyndigheten.

2. Statens geotekniska institut, SGI (daterad 2021-12-16)

- Enligt SGU:s jordartskarta utgörs ytliga jordlager inom planområdet generellt av morän, jorddjupet uppgår enligt SGU:s jordartskarta till mellan tre och tio meter.
- SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

3. Trafikverket (daterad 2021-12-06)

- Trafikverket bedömer inte att detaljplaneförslaget påverkar statlig infrastruktur.
- Trafikverket har därför inga synpunkter på detaljplaneförslaget.

Kommentar: Noteras.

4. Räddningstjänsten Storgöteborg, RSG (daterad 2021-12-07)

- Det aktuella området är tillgängligt via befintligt vägnät. Lutningen på Tulebovägen och Ängbackevägen är hög men bedöms vara okej, om än på marginalen.
- Det finns god brandposttäckning i området. RSG har inte kännedom om kapaciteten på brandposterna i området. Bostadsbebyggelse med fyra våningar medför att kapaciteten i brandpostnätet ska utföras enligt områdestyp A2 i VAV P83.

Brandpostkapaciteten och eventuella åtgärder avseende denna behöver utredas i det fortsatta planarbetet.

- RSG har inte kännedom om några relevanta riskkällor som bedöms kunna påverka området.

Kommentar: Tekniska förvaltningen har mätt vattentrycket i brandposterna vid planområdet. 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.

5. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB (daterad 2021-12-06)

- Då det finns ett aktivt skyddsrum på fastigheten som ska rivras måste en ansökan om avveckling av skyddsrum tillsammans med rivningslov inkomma till MSB.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om att i det fall befintligt skyddsrum avses rivas ska exploatören inhämta tillstånd från MSB. Att exploatören ansvarar för att ansöka om avveckling av skyddsrum till MSB, som har att besluta om avveckling och eventuellt krav på ersättning med ett nytt skyddsrum.

6. Mölnåls Energi (daterad 2021-12-08)

(Mölnåls Energi Nät AB och Mölnåls Energi AB)

- Elnätet i Kålleröd ägs av Ellevio och berör inte Mölnåls Energi Nät AB.
- Mölnåls Energi har fjärrvärme i området och är mycket positiva till att de planerade fastigheterna föreslås anslutas till fjärrvärmenätet.
- Om genomförandet av detaljplanen medför att befintliga anläggningsdelar för fjärrvärme påverkas får exploatören bekosta detta, vilket också påpekas i planbeskrivningen.

Kommentar: Noteras.

7. Ellevio (daterad 2021-12-01)

- Ellevio har ledningar och transformatorstation inom planområdet.
- Transformatorstationen har planstöd genom E-område och det är säkerställt att ingen byggnadsdel hamnar inom fem meter från stationen.
- Deras ledningar saknar u-område, vilket förutsätter att ledningarna flyttas. Eventuell flytt ska initieras och bekostas av exploatören. Ledningsflytten bör initieras så tidigt som möjligt och Ellevio kallas till ledningsägarmöte för planering och projektering av ledningsdragning.
- Ellevio förutsätter att ledningar får placeras inom allmän plats och föreslår att det framgår av planbeskrivningen att de ska flyttas samt att de får flyttas till allmän plats.
- För ny bebyggelse bedömer Ellevio att befintlig transformatorstation kan nyttjas. Om effektbehovet blir större än befintlig station klarar av så kan den bytas ut till en större station på samma plats.

Kommentar: Plankartan har kompletterats med u-områden för att möjliggöra för ledningar att ligga kvar i befintliga lägen eller möjliggöra flytt till nya lägen. Planbeskrivningen har också kompletterats med beskrivning av hur befintliga ledningar

inom kvartersmark avses hanteras, samt förtydligande att de vid behov kan flyttas till allmän plats eller u-område på kvartersmark.

8. Västtrafik (daterad 2021-12-07)

- Västtrafik har inget att anmärka på planen. Området är väl kollektivtrafikförsörjt.
- Det är viktigt att kollektivtrafiken upplevs som det bästa alternativet att resa med, för de som inte kan gå eller cykla. Därför viktigt att gångväg till hållplatser och standard på hållplatserna uppmuntrar till att välja kollektivtrafik.
- Staden tar i planbeskrivningen upp att möjligheten att utveckla befintlig koppling i slänten mellan Streteredsvägen och Stenmursvägen bör utredas, då avståndet till hållplatsläget Skollyckan då skulle minska betydligt för bostäder längre in på Stenmursvägen. Västtrafik instämmer i den bedömningen.
- Planen är inte av den omfattning att kollektivtrafiken kommer behöva utökas initialt. Västtrafik följer löpande upp resandet i den årliga trafikplanen.

Kommentar: Ny gångväg längs Stenmursvägen i den norra delen av planområdet ger en bättre koppling för gående till både huvudcykelväg och busshållplats vid Tulebovägen. Möjlighet till koppling för gående i slänten har diskuterats mellan samråd och granskning, men med hänsyn till att det redan planeras för en förbättrad koppling för gående och i viss mån cyklister längs Stenmursvägen till Tulebovägen, samt att staden har för avsikt att sälja mark i slänten för att exploatören ska få rådighet över hela slänten för de geotekniska åtgärder som krävs där, så bedöms det inte aktuellt att staden löser en koppling för gående i slänten. Om exploatören finner en lämplig lösning för detta så kan det däremot vara möjligt att ordna en trappa i slänten på deras initiativ.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

9. Tekniska nämnden (daterad 2022-02-03)

- Tekniska förvaltningen ser positivt på detaljplanen men har följande synpunkter som bör beaktas och utredas vidare i det i det fortsatta arbetet med detaljplanen.
- Framtaget planförslag medför ej att avfallshanteringen kan ske på ett bra sätt. Backning är endast tillåten i samband med vändning och då max en billängd. Backning av sopbil som arbetsmetod är inte tillåtet för att angöra miljörum/hus. Det kommer att krävas en annan lösning för angöring till avfallsanläggning än den som redovisats. Fortsatt utredning behövs inför granskningen.
- För anslutning av fastigheten Stretered 1:192 har till kommunalt VA har servicen okänd dimension. Därtill är det okänt hur utsläpp av dagvatten från Stretered 1:184 sker varför dessa två anslutningar behöver utredas vidare. Befintlig vattenledning inom fastigheten Stretered 1:192 behöver lyftas utanför fastighetsgräns på en sträcka av ca 85 m. Ledningen bör förläggas 3 m utanför fastighetsgräns för att inte behöva anlägga U-område inom planen.

Kommentar: Avfallshanteringen har setts över inför granskning. Föreslagen lösning för miljöhus till nya bostäder på Stretered 1:192 har ändrats, så att tidigare förslag med två miljöhus på fastigheten har ersatts med ett miljöhus i ett nytt läge på Stretered 1:183, där backning inte krävs för angöring. Servisen för anslutning av Stretered 1:192 till kommunalt VA samt utsläpp av dagvatten för Stretered 1:184 har utretts vidare av tekniska förvaltningen efter samråd. Föreslagen hantering av vattenledning som behöver läggas om framgår av genomförandebeskrivningen.

10. Miljönämnden (daterad 2021-12-15)

- *Förorenat område*
En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts som visar på föroreningshalter över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning, till och med över haltnivån för farligt avfall. Genomförd undersökning är översiktlig och för att få en bättre bild av föroreningarnas mäktighet (utbredning och djup) behöver en mer detaljerad markundersökning genomföras innan kommande avhjälpandeåtgärd (sanering). Det krävs en anmälan till miljöförvaltningen innan schakt påbörjas inom planområdena. En planbestämmelse om att startbesked inte får ges för bostäder förrän marken har sanerats till känslig markanvändning finns med vilket är bra.
- *Dagvatten*
Dagvattenutredningen ger förslag på gröna lösningar för att såväl rena som fördröja dagvatten från områdena. Gröna lösningar bidrar även till biologisk mångfald och är estetiskt tilltalande. De i dagvattenutredningen presenterade dagvattenlösningarna behöver komma till stånd för att minska föroreningsbelastningen till omgivningen. Det behöver även säkerställas att de reningsanläggningar för dagvatten som föreslås kommer att skötas över tid för att funktionen ska bibehållas. Infiltrationskapaciteten inom planområdena bedöms som god. Det innebär att dagvatten kan tillåtas infiltrera i marken till grundvattnet. Då marken är konstaterad förorenad behöver den saneras för att infiltration inte ska leda till att föroreningar sprids. De beräkningar som genomförts visar att föroreningshalterna från exploaterade ytor ger lägre föroreningsbelastning till omgivningen jämfört med befintlig situation men bara om reningsanläggningar genomförs. Föreslagna åtgärder för att fördröja och rena vattnet behöver därför genomföras i byggskedet. Sammantaget bedöms exploateringen inte medföra risk för att miljökvalitetsnormen för Tulebosjön och Mölnålsån påverkas negativt.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om att en mer detaljerad markundersökning behöver genomföras innan kommande sanering samt information om att det krävs en anmälan till miljöförvaltningen innan schakt påbörjas. Dagvattenutredningen har reviderats för den del som gäller Stretered 1:181 efter att föreslagen utformning av ny bebyggelse har ändrats mellan samråd och granskning. Uppföljning av tänkt dagvattenhantering sker i bygglovsskedet inför startbesked.

11. Kultur- och fritidsnämnden (daterad 2021-12-10)

- Ur allmän, kultur- idrotts- och fritidssynpunkt finns inget att erinra.
- Ur kulturmiljösynpunkt ser kultur- och fritidsnämnden positivt på de förändringar som planförslaget tillåter. Planen berör inga byggnader som har klassats som enskilt kulturhistoriskt viktiga. Den nya bebyggelsen ses som ytterligare en årsring och har placerats med hänsyn till den öppna parkmiljön som är en sammanhållande del i kulturmiljön.
- Stenmursvägens stenmurar är skyddade i en angränsande detaljplan och enkelriktningen av del av vägen gör att stenmurarna fortsatt kan bevaras.
- Kultur- och fritidsnämnden ser positivt på att planen framhåller vikten av de viktiga ytorna för samvaro och livet mellan husen. Det är en viktig del i det kulturella samspelet människor emellan.
- Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra ur konstsynpunkt, men påminner om vikten att lyfta in konstnärlig gestaltning i arbetet med allmänplatsmark enligt stadens gällande riktlinjer. Mölnåls stad tillämpar politiska beslut om 0,5% av byggkostnaden för konstnärlig gestaltning. Kultur- och fritidsnämnden förutsätter att eventuella investeringar i allmänplatsmark beaktar gällande beslut i de fall där det är möjligt. Omfattningen ser i denna plan ut att vara mycket begränsad.

- I och med att staden växer med nya boenden och fler invånare ökar också behovet av förutsättningar för ett liv mellan husen och en meningsfull fritid med ett brett kultur- och fritidsutbud som är tillgängligt för fler. De ekonomiska konsekvenserna av detta behöver kultur och fritidsnämnden och fullmäktige bevaka i kommande budgetprocesser och verksamhetsplanering.

Kommentar: Kultur- och fritidsnämndens yttrande att föreslagna förändringar ses som positiva och innebär tillägg med en ytterligare årsring i området noteras. Synpunkten att enkelriktning av del av Stenmursvägen innebär att stenmurarna fortsatt kan bevaras i enlighet med gällande detaljplan för vägen noteras även. Det stämmer att det är mycket begränsade tillkommande ytor för allmän platsmark som föreslås i detaljplanen, endast en breddning av del av Stenmursvägen i norr för att möjliggöra en gångbana intill vägen samt en bättre koppling för gång och cykel över Tulebovägen och att det därmed inte blir mycket utrymme för konstnärlig gestaltning inom allmän plats.

12. Fastighetsavdelningen, stadsledningsförvaltningen (daterad 2021-12-03)

- Fastighetsavdelningen har inga synpunkter på detaljplanen.
- De tillkommande bostäderna är med i befolkningsprognosen och därmed i deras planering.

Kommentar: Noteras.

13. Skolnämnden (daterad 2022-01-10)

- Skolförvaltningen bedömer att med beskrivningen av de planerade bostäderna, inom förslaget till detaljplan för Stretered 1:181 Och 1:192, kommer påverkan för skolnämndens behov av volymökning bli ringa.
- Planbeskrivningen behöver beskriva vad det innebär om fastigheten Stretered 1:184 ändrar typer av boendeform, då det skulle kunna påverka befolkningsprognosen och lokalresursplaneringen.
- Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag i Sverige. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Det innebär att planhandlingar ska belysa konsekvenser av planens genomförande utifrån social hållbarhet och även barnperspektivet. Planhandlingar behöver kompletteras med barnkonsekvensanalys.
- Skolförvaltningen konstaterar att det är viktigt att det ska vara god trafiksäkerhet för barn och elever som förflyttar sig på väg till och från skola och andra aktiviteter. Planbeskrivningen behöver kompletteras med illustrationer som visar gång- och cykelnätet mellan planområdet och exempelvis idrottshallen, naturområde samt skolan. Därmed kan risker i trafiken identifieras och kartläggas och trafiksäkerhetsåtgärder planeras i ett tidigt skede.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med uppgift om antal lägenheter i befintligt gruppboende på Stretered 1:184 idag och storlek på dessa, för att ge en bild av vilka konsekvenser det skulle kunna få för befolkningsprognos och lokalresursplanering om det i framtiden skulle bli någon annan form av bostäder i byggnaden. Konsekvenser utifrån ett barnperspektiv fanns i samrådet invävt i texten om bl.a. sociala konsekvenser i den del som beskriver konsekvenser av detaljplanens genomförande, men har inför granskningen kompletterats och lyfts fram i ett separat avsnitt med rubriken barnkonsekvenser. Planbeskrivningen har även kompletterats med illustrationer som visar gång- och cykelnätet samt målpunkter inom och utanför planområdet.

14. Kommunala Lantmäterimyndigheten (daterad 2021-11-19)

- Särskild konsekvensbeskrivning saknas, som visar i vilken omfattning fastighetsägare kommer tvingas avstå mark som ska utgöra allmän plats.
- Det anges att exploateringsavtal kommer att upprättas. Om avsikten är att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar ska staden redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av sådana avtal i planbeskrivningen. För exploateringsavtal innebär det, när redovisning av innehållet saknas, att det inte finns någon möjlighet för KLM att lämna råd enligt 6 kap. 40-42 §§ PBL rörande avtalsinnehållet.
- Det bör förtydligas att gemensamhetsanläggningen heter Stretered ga:3 och att förvaltaren av denna heter Stretereds samfällighetsförening.
- Genomförandebeskrivningen kan behöva viss språkgranskning/korrekturläsning och bildtexten på sida 43 har hamnat fel.
- Illustrationsplanen saknar teckenförklaring.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen har kompletterats med förtydligande kring inlösen av allmän plats och dess konsekvenser, beskrivning av huvudsakligt innehåll i exploateringsavtal samt konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av detta. Genomförandebeskrivningen har även justerats med förtydliganden om gemensamhetsanläggningen och har i övrigt granskats avseende text och bild. Illustrationsplanen har kompletterats med en teckenförklaring.

SAKÄGARE

15. Stretereds samfällighetsförening (daterad 2021-12-09)

- Samfällighetsföreningen ser positivt på att området utvecklas och att fler bostäder byggs i området.
- Det är också positivt att en gångväg angörs längs med norra delen av Stenmursvägen och att en säkrare övergång till befintlig gång/cykelväg vid Tulebovägen föreslås. Samfällighetsföreningen anser dock att gångbanan bör förlängas hela vägen ner till skolan och ansluta till befintlig gångväg i södra änden av Stenmursvägen.
- Samfällighetsföreningen anser inte att Stenmursvägen behöver enkelriktas vilket detaljplanen föreslår, vilket framförts till kommunen vid tidigare informationsmöte. Vägen har idag en dubbelriktad funktion och bedömningen är att det fungerar bra. En enkelriktning skulle leda till att fler av de boende inom samfällighetsföreningen tvingas att använda korsningar som idag har bristande trafiksäkerhet (Stenmursvägen/Tulebovägen och Tulebovägen/Streteredsvägen). Även risken för smittrafik igenom området ökar med en enkelriktning. Därför är samfällighetsföreningens bedömning att inriktningen för Stenmursvägen fortsatt ska vara dubbelriktad men att den bör utformas likt en "bygata" för att öka trafiksäkerheten. Med bygata menas att ett körfält markeras för bil och resterande yta för gång/cykel. Mötande bilar kan använda hela gatans bredd. Detta sänker dessutom hastigheten då gatan upplevs smalare men med fortsatt samma framkomlighet. Exempel på bygata finns från förstudier för Heljereds byväg, i västra Källered. Men även goda byggda exempel finns i Hallsås, Lerum.
- I samband med kommunen tog över ansvaret av Stenmursvägen och nya fjärrvärmeledningar lades ner gjordes körytan (asfaltytan) smalare. På vissa delar av södra Stenmursvägen är gatan mellan 1-1,4 meter smalare. Då gatans bredd minskats och kan antas påverkat utfallet i detaljplanens trafikbedömning anser samfällighetsföreningen planen ska utgå från den tidigare gatubredd som förutsättning i fortsatta

arbetet med planen. Även möjligheten att höja gatan något i den smala sektionen skulle medföra att gatans bredd kan ökas ytterligare där.

- Samrådshandlingen föreslår att fastighetens lekplats/park kan angöras på det gröna fältet mellan Bageriet och Skolan. Samfällighetsföreningen ser positivt på att det blir fler lekplatser och motsätter sig inte att en lekplats angörs i parken. Men Samfällighetsföreningen bedömer att det i så fall behöver vara en allmän lekplats och att kommunen då ska ansvara för skötseln av den.
- Samfällighetsföreningen förstår intentionen av ett lågt parkeringstal. Men anser att P-talet är för lågt (framförallt i flerbostadshusen) utifrån hur faktiskt parkeringsbehov har utvecklats i tidigare detaljplaner där en stor brist på parkering har uppstått. Det faktiska avståndet till service i centrala Källered helt enkelt för stort vilket har lett till att antalet bilar blivit högre och gemensamhetsanläggningens parkeringar har tagits i anspråk. P-talet riskerar att bli ännu mer missvisande om lägenheterna blir mindre. Detta behöver hanteras i ett större sammanhang i det fortsatta arbetet.
- Samfällighetsföreningen vill att Streteredskolans planerade utökning tas med i det fortsatta arbetet då det kan antas påverka trafiken och gatuutformningen.
- Samfällighetsföreningen verkar för att kommunen på sikt ska ta över och vara huvudman för den allmänplats och lokala gator som idag förvaltas av föreningen men som kommunen är markägare för. Då allmänhetens anspråk på dessa ytor ökar.
- Samfällighetsförening ser fram emot att bli inbjuden till och samverka i den fortsatta detaljplaneprocessen.

Kommentar: Även om det vore positivt att förlänga gångvägen hela vägen ner till skolan och ansluta till befintlig gångväg i södra änden av Stenmursvägen så finns det inte tillräcklig med bredd för att på ett funktionellt sätt separera oskyddade trafikanter från den övriga trafiken mellan stenmurarna. Detaljplanen reglerar inte att en enkelriktning ska ske, men den trafikutredning som har tagits fram inom planarbetet föreslår en sådan lösning med hänsyn till bredden på vägen mellan stenmurarna. Om en enkelriktning ska genomföras så är det ett separat beslut som regleras genom lokala trafikföreskrifter. De korsningar som nämns bedöms ha god trafiksäkerhet. Stenmursvägen/Tulebovägen har redan idag ett hastighetskrande farthinder inom korsningen. I och med genomförande av detaljplanen kommer trafiksäkerheten att öka för gående och cyklister med en ny gång- och cykelpassage. Även Tulebovägen/Streteredsvägen har hastighetsreducerande åtgärder i form av avsmalningar och sidoförskjutningar. Kommunen bedömer inte att andelen smittrafik skulle öka avsevärt vid en enkelriktning av Stenmursvägen. Enkelriktningen innebär att fordonstrafik i högre grad trafikerar gator med god standard och tillräckliga bredder, i stället för Stenmursvägen. Förutom att befintlig platsbrist inte tillåter möte mellan personbil och sopbil är standarden för möte mellan två personbilar för låg och sträckvis otillräcklig. Förslaget med bygata är bra, men tyvärr saknas tillräcklig bredd för att uppnå god standard. Det är oklart varför man minskade bredden vid anläggning av fjärrvärme utmed Stenmursvägen, men troligen har det att göra med att man då inte ville påverka befintliga stenmurar. Vid platsbesök har uppmärksammats att stödremsan på vardera sidan om asfaltkanterna går nästan fram till stenmurarna. Stödremsan är en del av vägkonstruktionen och krävs för att vägen inte skall sätta sig i kanterna. Med andra ord går det inte att asfaltera den ytan och använda den som köryta utan att påverka hållfastheten. Det bedöms därför även fortsatt svårt att kunna uppnå tillräcklig bredd i de smalaste partierna mellan murarna, även om man skulle lyckas få till någon breddning. Vad gäller antal parkeringsplatser så har en parkeringsutredning utförts. I stadens parkeringspolicy finns ett spann och för den södra delen av planområdet har man lagt sig i den lägre delen av spannet, med hänsyn till att det finns goda kommunikationer och huvudcykelväg mot Källered centrum i nära anslutning till planområdet. I den norra delen av planområdet finns utrymme att ligga något högre i

spannet för antal parkeringsplatser. Vid platsbesök har noterats att det finns ett flertal outnyttjade parkeringsplatser och det verkar som att tidigare problem med fulla parkeringsplatser inte kvarstår. Om det skulle vara aktuellt framöver att staden tar över drift av gator och grönytor i området så behöver det ses över i ett större sammanhang och inte i en enskild detaljplan. Detaljplanen bör inte medföra att allmänhetens anspråk på ytorna ökar, utan det är medlemmar i samfällighetsföreningen som kommer att nyttja vägar och grönytor, även om det vid genomförande av detaljplanen blir fler boende på dessa fastigheter. I övrigt noteras samfällighetens synpunkter.

16. Boende 1 (daterad 2021-12-08)

- Utsikten mot väster och eftermiddagssolen kommer att begränsas av de nya byggnaderna, både inomhus och utomhus. Solljus på trädgården mellan april och oktober bör beaktas.
- Viktigt att de nya byggnaderna anpassas till befintlig bebyggelse, avseende marknivå och antal våningar. Fler än två våningar bör inte medges.
- Nya byggnader bör planeras så att insyn genom fönster och på trädgården begränsas.
- Föreslagna lägenheter i suterräng med fönster och uteplats bara mot Stenmursvägen bör inte medges, varken positivt för de boende eller för omgivningen.
- Föreslagna loftgångar till de övre lägenheterna påverkar möjligheten till privatliv.
- En häck eller liknande som avskärmar mot parkeringar vore positivt.

Kommentar: Uppdaterade solstudier visar påverkan på angränsande fastigheter med nytt förslag till placering och utformning av byggnader på Stretered 1:181. Häck och annan vegetation regleras inte i detaljplanen, men önskemål om plantering förmedlas vidare till exploatör. För övriga synpunkter se samlad kommentar till yttranden från boende i närområdet längre ner.

17. Boende 2 (daterad 2021-12-08)

- Positivt att riva befintliga byggnader och ersätta med bostäder.
- Positivt att dela upp byggnaderna i tre huskroppar, för att medge viss genomsyn och solinstrålning, men sikt västerut, eftermiddagssol och kvällshimmel för närliggande bostäder och tomter begränsas med nya byggnader. Höjden på befintliga byggnader på fastigheten bör utgöra max höjd för nya byggnader.
- Befintliga byggnader intill är inte mer än två våningar, nya byggnader bör inte heller bli det. Dessutom ligger marken på fastigheten högre, så tre våningar skulle bli väldigt iögonfallande. Nockhöjden bör följa befintlig bebyggelse intill.
- Ställer sig frågande till behovet av att anpassa nya byggnader till befintlig terräng, bättre att tillåta schaktning för att slippa suterränglösning och bättre anpassa till höjden på befintlig bebyggelse i området samt minska påverkan med skuggning för befintliga bostäder och utemiljöer.
- Ser hellre bostadsrätter eller äganderätter än hyresrätter och att det inte blir smålägenheter i suterräng som förslaget är nu.

Kommentar: Se samlad kommentar till yttranden från boende i närområdet längre ner.

18. Boende 3 (daterad 2021-12-08)

- Samma synpunkter som yttrande från boende 2. Dessutom följande synpunkter:
- Många kör snabbt på den norra delen av Stenmursvägen idag. Om en breddning är nödvändig behöver den kompletteras med hastighetsbegränsande åtgärder. Det skulle också vara en fördel om trafik både till och från de planerade flerbostadshusen på

Stretered 1:192 går via Ängbackevägen för att inte öka trafikflödet på norra Stenmursvägen mer än nödvändigt.

- Området saknar en närbutik, bageri e.d. så det är positivt om det inryms en lokal för näringsverksamhet i de nya byggnaderna.
- Det är viktigt att åstadkomma en tydlighet mellan privat och offentligt, så att grönytan intill 1:192 inte upplevs tillhöra de nya byggnaderna.
- Det är bra med sadeltak för att samspeja med karaktären på andra större byggnader i området, men av samma skäl kanske man inte skulle tillåta takkupor? Kan man även ålägga fastighetsägaren att ta bort eller förändra takkuporna på Änglyckans permanentboende i samma riktning?
- Det är bra att man reglerar ett avstånd mellan de två byggnaderna på 1:192 för att åstadkomma ett öppet kvarter och för att undvika avskärmning av de öppna ytorna. Men på illustrationen verkar man ha ställt en återvinningsstation precis framför öppningen mellan de två nya byggnaderna, vilket ju motverkar det nämnda syftet. Vi föreslår att hitta en annan plats för återvinningsstationen och i stället plantera ett vackert träd där mellan husgavlarna.

Kommentar: Breddning av Stenmursvägen handlar huvudsakligen om att möjliggöra en gångbana längs vägens västra sida, för att öka trafiksäkerheten. Om hastigheterna fortfarande upplevs som ett problem efter genomförande av detaljplanen, så kan vägföreningen kontakta tekniska förvaltningen och efterfråga åtgärder. Trafik från Stretered 1:192 kommer att kunna gå via Ängbackevägen genom alternativ väg runt via Parkgårds-vägen och Ekgårdsvägen. Synpunkter gällande verksamhetslokal och grönyta noteras. Takkupor medges i detaljplanen för att möjliggöra inredning av vindsvåning, men bredden på dessa begränsas. Avsikten gällande Änglyckans permanentboende är att möjliggöra fortsatt verksamhet i befintlig byggnad och att detaljplanen reglerar så att befintlig byggnad blir planerlig, utformning av takkupor regleras därför inte här. Placering av miljöhus har ändrats efter samråd, så att tidigare föreslagna miljöhus på Stretered 1:192 ersätts av ett nytt miljöhus på Stretered 1:183. För övriga synpunkter se samlad kommentar till yttranden från boende i närområdet längre ner.

19. Boende 4 (daterad 2021-12-08)

- Samma synpunkter som yttrande från boende 2.

Kommentar: Se samlad kommentar till yttranden från boende i närområdet längre ner.

20. Boende 5 (daterad 2021-12-08)

- Samma synpunkter som yttrande från boende 2.

Kommentar: Se samlad kommentar till yttranden från boende i närområdet längre ner.

21. Boende 6 (daterad 2021-12-08)

- Samma synpunkter som yttrande från boende 2.

Kommentar: Se samlad kommentar till yttranden från boende i närområdet längre ner.

22. Boende 7 (daterad 2021-12-08)

- Samma synpunkter som yttrande från boende 2.

Kommentar: Se samlad kommentar till yttranden från boende i närområdet längre ner.

23. Boende 8 (daterad 2021-12-09)

- Samma synpunkter som yttrande från boende 2.

Kommentar: Se samlad kommentar till yttranden från boende i närområdet längre ner.

24. Boende 9 (daterad 2021-12-07)

- Samma synpunkter som yttrande från boende 2.

Kommentar: Se samlad kommentar till yttranden från boende i närområdet längre ner.

25. Boende 10 (daterad 2021-12-09)

- Positiva till rivning av gamla byggnaden som förfallit samt till nybyggnad.
- Det grönområde som omger bebyggelsen på Stretered 1:181 har ett högt värde för de boende i området, framför allt som lek område för barnen men även som utsiktsplats över Kållered och är det den enda grönska som syns från övre delarna av Stenmursvägen sedan bebyggelsen av Rektor Jönssons väg. Vill inte se bebyggelse utanför nuvarande anlagd tomt.
- Negativa till höjden på planerade byggnader, som skulle de skugga flera tomter i området och också få insyn rakt ner i tomter som inte kan förhindras med häck eller på annat vis. Det blir ett intrång i privatliv på ett sätt som inte är acceptabelt. Med envåningshus på den högre marken skulle byggnaderna i stället vara i höjd med övrig bebyggelse och smälta in på ett naturligt sätt.
- Parkeringen är inte dimensionerad för antalet boende som planeras, lokaltrafiken är begränsad och majoriteten av boende i denna del av Kållered har två bilar per familj. Nuvarande parkering i området är högt belastad och det finns sällan parkering för besökande till boende. Att anlägga fler bostäder utan tillräckligt många parkeringsplatser är därför inget alternativ.

Kommentar: Det område som planeras för ny bebyggelse motsvarar i huvudsak område som redan är exploaterat med byggnader, andra anläggningar eller hårdgjorda ytor. Grönytor runt omkring avses vara kvar, detaljplanen reglerar utökad marklovpåskikt för trädfällning. Enligt avstämning med exploatör samt vid besök på plats så finns flertalet outnyttjade parkeringsplatser inom området. Föreslaget antal parkeringar följer stadens parkeringspolicy för den här delen av kommunen. För övriga synpunkter se samlad kommentar till yttranden från boende i närområdet längre ner.

26. Boende 11 (daterad 2021-12-08)

- Önskar få reda på höjden på byggnad placerad i norr på Stretered 1:192 och att denna inte kommer att bli högre än befintlig byggnad (Kållebagaren).
- Åt vilket håll kommer balkonger att placeras på det norra huset på Stretered 1:192. Ser gärna att dessa hamnar i sydläge.
- Undrar om nödvändigt att möjliggöra verksamheter i bottenplan med hänsyn till trafiksituationen i området. Parkeringsplatser och trafikflöde är trång sektor redan idag. Varför inte begränsa detta och satsa på fler lägenheter i bottenplan? Äldre och rörelsenedsatta har ett boendebehov i kommunen. Streteredsskolan kommer dessutom bli en åk 4-9 skola framöver. Är det då en klok idé att ha ev. kioskverksamhet i kombination med ytterligare trafik i området?
- Parkeringsplats på norrsidan på Stretered 1:192, önskar någon form av avgränsning som växtlighet eller lågt staket kring parkeringen, då ett stort grönområde tas bort.
- Föreslår att infarten från Stenmursvägen till Parkgårdsvägen tas bort för personbilar, dvs trafikflöde stoppas upp mellan Parkgårdsvägen 3 (Stretered 1:175) och 7 (Gamla magasinet). Det skulle innebära att boende på Parkgårdsvägen skulle åka runt parken för att komma ut från området och trafikbelastningen skulle bli mindre på Parkgårdsvägen (där många barnfamiljer bor).

Kommentar: Detaljplanen möjliggör att en ny byggnad i den norra delen av Stretered 1:192 uppförs med tre våningar och inredd vind, samt ev. någon form av källare eller högre sockel mot grönytan intill för att ta upp höjdskillnader i marken där. Det kommer alltså att bli en högre byggnad än befintlig byggnad på platsen. Detaljplanen reglerar inte åt vilket håll balkonger får uppföras. Det är ytterst begränsad omfattning av verksamhetslokaler som medges i detaljplanen, utifrån hänsyn till trafik och parkering. Då det inte finns så mycket lokaler för verksamheter i närområdet så har det bedömts kunna vara ett lämpligt tillskott att möjliggöra någon form av lokal här. Exakt vad det kan komma att bli är inte planerat i nuläget och prövas längre fram i en bygglovsansökan om det blir aktuellt. Vegetation och staket regleras inte i detaljplanen, men önskemål om plantering eller liknande förmedlas vidare till exploatör. Det behöver finnas en möjlighet att köra runt via Parkgårdsvägen och Ekgårdsvägen för att möjliggöra t.ex. sophämtning i området, övrig trafik kan gå norrut via Stenmursvägen eller söderut till Ångbackevägen via Parkgårdsvägen och Ekgårdsvägen.

Samlad kommentar till yttranden från boende 1-10, yttrande nr. 16-25:

Efter samråd har föreslagen bebyggelse på Stretered 1:181 ändrats så att det nu är fyra mindre flerbostadshus i stället för tidigare föreslagna tre radhus/flerbostadshus. Marken föreslås nu schaktas av så att nya byggnader kan uppföras i två våningar och inredd vind i stället för med suterränglösning som enligt tidigare förslag. Enligt nu aktuellt förslag blir det inte några loftgångar, utan entréer till lägenheterna på våning två föreslås i stället nås via trappor till entréer på gavlarna. Med föreslagna markförändringar kan nya byggnader placeras längre bort från Stenmursvägen, vilket innebär mindre påverkan på befintliga bostäder och tomter intill avseende insyn och skuggning. Marknivån blir fortfarande något högre här, eftersom angöring sker via Stenmursvägen så anpassas höjdsättning på marken efter denna. Det innebär även att nockhöjden blir högre här än för befintliga byggnader som har sin angöring från vägar som ligger lägre i terrängen. Förhållande till nockhöjd på befintliga byggnader beskrivs i planbeskrivningen under rubriken detaljplanens innebörd och genomförande. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform, det vill säga om det blir hyresrätter eller bostadsrätter.

Ändringar i planförslaget

- Förslaget avseende ny bebyggelse på Stretered 1:181 har ändrats och omfattar nu fyra mindre flerbostadshus i två våningar samt inredd vind, med sammanlagt 20 lägenheter. Förslaget innebär att marken schaktas av i läget för nya byggnader, vilket möjliggör att byggnaderna kan placeras på en lägre marknivå och längre bort från Stenmursvägen.
- Byggrätt för miljöhus på Stretered 1:181 har justerats för att möjliggöra väderskydd för cykelparkering i samma byggnad.
- Hela slänten tas nu med i planområdet, för att säkerställa geotekniska åtgärder i slänten och möjliggöra reglering om utökad marklovplikt för schaktning och trädfällning i slänten.
- Placering av miljöhus för nya bostäder på Stretered 1:192 har ändrats så att tidigare två föreslagna miljöhus på fastigheten har ersatts med ett miljöhus på angränsande fastighet Stretered 1:183. Parkeringarna på Stretered 1:183 föreslås ändras, avseende placering och antal, så att de stämmer överens med behov enligt



)

| | | |
|------------|----------|--------|
| Datum | Dnr. | 13(13) |
| 2023-02-28 | PU 15/13 | |

stadens p-policy och verkligt behov med nuvarande beläggning. Planområdet har även utökats här för att rymma ny lösning med miljöhus och parkeringar.

- Bostadshusens placering på Stretered 1:192 har justerats något, eftersom flytt av miljöhus möjliggör placering närmre Stenmursvägen och därmed också något större avstånd till grönytan intill.
- U-områden har lagts till, för att möjliggöra för några befintliga ledningar att ligga kvar och för att säkerställa möjlighet för andra ledningar att dras om.
- Utredningar avseende geoteknik, trafik/parkering och dagvatten har reviderats utifrån föreslagna ändringar.
- Plankarta, planbeskrivning och illustrationsplan har även kompletterats enligt kommentarer ovan på inkomna yttranden.

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggandsförvaltningen har bearbetat planförslaget enligt ovan och föreslår att plan- och exploateringsutskottet beslutar att detaljplanen för Stretered 1:181 och 1:192 m.fl. ställs ut för granskning.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
planchef

Louise Eiterjord
planarkitekt