

Program för detaljplanering
Stretered 1:191, Kållerød

Mölndals stad
Västra Götalands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

TIDIGARE BEHANDLING

Kommunstyrelsen uppdrog vid sitt sammanträde 2009-10-21, § 259, åt planeringsutskottet att låta utreda förutsättningarna för och upprätta program för detaljplan för delar av Stretered 1:191.

PROGRAMMETS SYFTE OCH INNEHÅLL

Syftet med programmet är att undersöka förutsättningarna för uppförande av bostäder i den tidigare hästhagen vid Tulebovägen.

För att höja trafiksäkerheten i området finns sedan tidigare ett förslag att bygga om tillfarten till området vid Tulebovägen/Sporredsvägen till en cirkulationsplats. Byggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för denna ombyggnad med enkelt förfarande, BN § 46, 2006-03-22, dnr 2006.192.214. Programmet omfattar även detta uppdrag.

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Programförslaget har varit utställt för samråd enligt 5 kap. 20 § PBL under tiden 20 oktober t.o.m. 1 december 2010. Under samrådstiden har 31 yttranden inkommit till stadsbyggnadskontoret. Ett samrådsmöte med sakägare och övriga intresserade genomfördes 2010-11-09. Minnesanteckningar från detta möte redovisas i bilaga 2.

Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras nedan. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i bilaga 1.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN

1. Länsstyrelsen (2010-12-03)

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Behovsbedömning

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

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

2. Försvarmakten (2010-11-03)

Försvarmakten har inget att erinra.

3. Trafikverket (2010-11-24)

Trafikverket ser positivt på förtätning i kollektivtrafiknära lägen men saknar beskrivning av gång- cykelnätet till Kållereds station i planbeskrivningen.

Trafikverket framför att det är angeläget att eventuell problematik med trafikbuller utreds.

Kommentar: Planhandlingen kompletteras med beskrivning av gång- cykelvägar från planområdet till Kållereds station. För att utreda i vilken utsträckning området påverkas av trafikbuller från Tulebovägen planeras en bullerutredning i samrådsskedet.

4. Fortum Distribution AB (2010-11-12)

Fortum distribution meddelar följande:

Inom det aktuella planområdet finns befintliga jordkablar för 10 kV och lågspänning. Kablarna är förlagda i gatumark eller i anslutning till befintlig gata. I området där korsning mellan Tulebovägen och Parkgårdsvägen skall byggas finns en befintlig transformatorstation med tillhörande jordkablar för 10 kV och lågspänning.

Fortum emotsjer detaljplan när sådan har upprättats för att bl.a. säkerställa utrymmen för planerade och befintliga elanläggningar.

Fortum har i övrigt inget att erinra mot det upprättade planprogrammet.

***Kommentar:** Synpunkterna noteras och kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet.*

5. Räddningstjänsten i Storgöteborg (2010-12-01)

Räddningstjänsten har inget att erinra mot programmet.

Överväganden

Räddningstjänstens insatstid är normalt under 10 minuter i programområdet.

För att säkerställa tillgängligheten för utryckningsfordon behövs en minsta körbredd på 3 meter, en portalbredd på 3,5 meter, en svängradie på 7 meter och att vägen ska tåla ett axeltryck på minst 10 ton. Utryckningsfordon ska i en akut situation kunna komma så nära den aktuella byggnaden att avståndet mellan fordon och husets entré inte överstiger 50 meter.

Ett konventionellt brandpostsystem behöver byggas i programområdet i enlighet med VAV P83 och P76. Det innebär att inom programområdet bör det finnas brandposter med ett maximalt inbördes avstånd på 150 meter.

I programområdets närhet ligger Kållereds ishall. Utsläpp av ammoniak från en kylanläggning i en ishall medför i de flesta fall riskavstånd på upp till 100 meter. Avståndet mellan Kållereds ishall och programområdet är därmed tillräckligt.

***Kommentar:** Synpunkterna noteras och kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet.*

6. Skanova AB (2010-02-03)

Skanova har inget att erinra.

Skanova har teleanläggningar inom planområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningars läge. I det fall Skanova tvingas vidta åtgärder önskar Skanova att de blir kontaktade i god tid för planering och diskussion om hur kostnader för detta ska fördelas.

***Kommentar:** Synpunkterna noteras. Frågan bevakas i kommande arbete.*

7. Vattenfall Eldistribution AB (2010-12-01)

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

8. Barnomsorgs- och utbildningsnämndens arbetsutskott (2010-11-24)

Barnomsorgs- och utbildningsnämndens arbetsutskott har översänt förvaltningschefens skrivelse som yttrande över förslaget.

I yttrandet konstateras att den föreslagna bebyggelsens påverkan på förskole- och skolbehovet totalt i östra Kålleröd inte kan bedömas. Den ingår i den årliga lokal-försörjningsplanen som utgår från prognoser på befolkningsutvecklingen. Den del förvaltningen vill uppmärksamma är det fortsatta arbetet kring trafiksituationen för bättre infart till Parkgårdsvägen där förskolan är belägen. Det finns förslag till korsning för en mer trafiksäker miljö som ska utredas närmare och där förvaltningen vill delta i det fortsatta arbetet.

Kommentar: Barn- och utbildningsförvaltningen kommer att erbjudas ingå i arbetsgruppen för detaljplanen.

9. Mölndal Energi Nät AB (2010-11-16)

Mölndal Energi Nät AB har inga synpunkter på programmet eftersom planområdet ligger utanför deras verksamhetsområde.

10. Mölndal Energi AB, Fjärrvärme (2010-11-18)

Mölndal Energi AB, Fjärrvärme redogör i sitt yttrande för Mölndals stads miljömål att minska koldioxidutsläppen med 30 % till 2015 jämfört med 1990. Mölndal Energi AB gör bedömningen att planområdet är beläget inom de delar av kommunen som praktiskt och ekonomiskt kan vara möjliga att förses med fjärrvärme. För att nå de av fullmäktige beslutade miljömålen önskar Mölndal Energi AB delta i arbetet med att utreda dessa förhållanden djupare för att avgöra om det ska vara fjärrvärme eller ej i området.

I övrigt har Mölndal Energi AB, Fjärrvärme inget att erinra.

Kommentar: Mölndal Energi AB, Fjärrvärme, kommer att erbjudas ingå i arbetsgruppen för detaljplanen.

11. Miljö- och hälsoskyddsnämnden (2010-12-01)

Miljö- och hälsoskyddsnämnden översänder miljö- och hälsoskyddsförvaltningens tjänsteskrivelse som sitt yttrande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att planområdets närhet till tidigare panncentral/småindustriäggning innebär att det bör göras en markundersökning för att säkerställa att marken är ren.

Hus som uppförs ska ha minst radonskyddande utförande.

Angående uppvärmning konstateras att enligt miljöbalken ska byggnader uppföras så att energihushållning främjas. Det ska även utredas om förnybar energi är rimlig att använda och den ska, om så är fallet, också användas. Om fjärrvärme är tekniskt möjlig och ekonomiskt rimlig måste den vara det bästa alternativet i det aktuella fal-

let. I det fallet bedöms hushållningen med energi innebära att om fjärrvärme är bästa alternativet ska de nya villorna klara 75 kWh/kvadratmeter och år eller bättre. Avseende tillfart till Streteredsområdet konstaterar miljö- och hälsoskydds nämnden att en mer utförlig utredning, där bullersituation och gc-stråk finns med måste göras samt att parkeringsfrågan måste utredas ytterligare.

Kommentar: Synpunkterna noteras

12. Gatunämnden (2010-12-06)

Gatunämnden översänder gatukontorets tjänsteskrivelse som sitt yttrande.

Gator, trafik och parkering

Huvudmannaskapet för Tulebovägen är enskilt. Kållereds Sportcenter samt badplatsen vid Tulebosjön drivs av Mölndals Stad. För att kunna säkerställa trafiksäkerheten för gående och cyklister anser gatukontoret att huvudmannaskapet för Tulebovägen, från Streteredsvägen till Tulebosjöns badplats, skall övertas av kommunen. Detta för att bygga ut Tulebovägen med en av gång- och cykelbana och för att säkerställa snöröjningen upp till Kållereds Sportcenter.

Kollektivtrafik

Området lämpar sig väl för bostadsbebyggelse på grund av närheten till befintlig kollektivtrafik, dels på Streteredsvägen dels på Tulebovägen. Avsaknaden av gång- och cykelbana på Tulebovägen innebär dock en bristande tillgänglighet till hållplatserna på Streteredsvägen där utbudet är störst.

Park

Det är många medborgare i Mölndals Stad som använder badplatsen och området runt badplatsen. För att förbättra tillgängligheten till badplatsen vill gatukontoret bygga en gång- och cykelbana utmed Tulebovägen upp till badplats.

I anslutning till området finns idag en befintlig lekplats på Nordgårdsvägen. Gatukontoret anser att denna lekplats får även tillgodo se det planerade området.

Vatten och avlopp

Nya avlopps- vatten- och dagvattenledningar måste läggas då programområdet genomkorsas av vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar. Nytt läge av dessa ledningar får utredas i planprocessen.

Renhållning och återvinning

Utgångspunkten för avfallshanteringen inom Mölndals Stad är att alla ska sortera sitt eget avfall, därför bör mark reserveras för miljöhus.

Ekonomi

Genomförandet av planen, samt ett eventuellt övertagande av huvudmannaskapet av Tulebovägen, innebär en ökning av driftkostnaderna för gatuunderhållet. Omläggning av VA-ledningar kommer att medföra ökade driftkostnader.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

13. Nämnden för kultur och fritid, arbetsutskott (2010-12-07)

Nämnden för kultur och fritid, arbetsutskott, har översänt förvaltningens förslag till yttrande.

Området var tidigare hästhage och låg i anslutning till ekonomibyggnader som tillhörde jordbruket på skol- och vårdhemmet Stretered. Ekonomibyggnaderna är idag borta och ersatta med tät bostadsbebyggelse. Ytterligare ny bostadsbebyggelse har tillkommit öster om de gamla institutionsbyggnaderna. Ett karaktärsdrag som tas upp i Kulturmiljövårdsprogrammet för hela Streteredsområdet är förhållandet till omgivande landskap där samspelet mellan institutionsparken och det omgivande naturlandskapet är viktigt. Den nya bebyggelsen sydost om planområdet ligger som en barriär mellan parken och landskapet. För att inte ytterligare bygga på den visuella barriären är det viktigt att bebyggelsen i det aktuella området glesas ut med mycket grönska mellan husen.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

BERÖRDA SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

14. Peter Wohner (2010-10-24)

Peter Wohner, boende på Parkgårdsvägen, påpekar att de befintliga vägbulor som finns på Tulebovägen medför att när en lastbil eller buss kör över dessa i hög fart så vibrerar intilliggande hus. Wohner är positiv till en förändring till rondell etc utan vägbulor men är samtidigt orolig över allt ljud som den ökade trafiken till, och högtalare vid, fotbollsplanen medför när det är match/träning. Därför vore det tacksamt med någon typ av ljudvall eller staket som tar bort dessa ljud.

Wohner är positiv till nybyggnation i hästhagen men påpekar att det är viktigt att tänka på att utfarten från Stenmursvägen till Tulebovägen är riktigt farlig, t.o.m. farligare än utfarten från Tulebo villastad eftersom man där har bättre och längre sikt. Vid planering ska man tänka på en gång/cykelbana som gör att man går säkert när man går till fotbollsplanen, Tulebosjön etc.

Wohner önskar att en planändring i samband med det aktuella planarbetet ska medge att han får köpa till den mark som idag ägs av kommunen men som ingår i hans trädgård.

Kommentar: Trafikutredning och bullerutredning ska genomföras i samråds-skedet. Trafikutredningen ska belysa bland annat angöring till det planerade bostadsområdet, anslutning mellan Tulebovägen och Parkgårdsvägen, hastighetsbegränsande åtgärder på Tulebovägen och gång/cykelväg utefter Tulebovägen.

I samband med planarbetet kommer stadsbyggnadskontoret att se över vilka möjligheter som finns att möta Wohners önskemål vad gäller hans fastighet.

15. Residenset AB (2010-11-22)

Residenset AB, ägare av Stretered 1:185 m fl, konstaterar att några av de sammanlagt 11 fastigheter Residenset AB förvärvade av Kommunalförbundet Stretered i augusti 2010 är direkt berörda av den planerade exploateringen. Några av fastigheterna är s.k. utvecklingsfastigheter såtillvida att befintligt skick är dåligt och fastigheterna inte lämpliga att renovera för nuvarande användningsområde.

För att åstadkomma en bättre helhet i en kommande exploatering föreslår Residensset AB att detaljplanläggning avseende Stretered 1:191 utökas till att omfatta även fastigheterna Stretered 1:185/184 (Personalhuset/Bageriet), Stretered 1:181 (Panncentralen), Stretered 1:183 (Magasinet), Stretered 1:182 (Trädgårdsvillan) samt Stretered 1:190 (mark/klubbstuga).

Residensset AB har tagit fram två olika förslag på utveckling av Stretered. Båda förslagen är inriktade på att en exploatering skar genom byggande av bostäder där en blandning av friköpta hus, bostadsrätter och hyresrätter bör eftersträvas. I båda förslagen förutsätts att omsorgsboendet i nuvarande s.k. Personalhuset på Ekgårdsvägen finns kvar.

Residensset AB framför intresse för att genomföra hela exploateringen och vill då förvärva den aktuella delen av Stretered 1:191 av kommunen. En sådan exploatering kan innefatta även planering av förskola, gång- och cykelväg, lekplats m.m.

Kommentar: För närvarande omfattar uppdraget endast program inför planläggning av del av Stretered 1:191. Residensset AB föreslås inkomma med ansökan om planläggning av Stretered 1:181, 1:182, m.fl. Frågan kan då lyftas till kommunstyrelsens planeringsutskott för bedömning.

16 - 28. Magnus & Monica Pernsved m.fl. (2010-11-30)

13 yttranden, se förteckning i bilaga.

I yttrandena, som i huvudsak är likalydande, framförs följande synpunkter:

- Området är i stort behov av en lekplats.
- Någon form av allmän parkering. Gatorna är för trånga att parkera på, de blir överfulla vid minsta besök. Det finns behov av en allmän parkering om 8 – 10 platser.

Kommentar: Om det aktuella området avstyckas och säljs för styckebyggen förväntas lekplatser anordnas på den egna tomten. Om området däremot bebyggs med grupphusbebyggelse kan planen komma att utformas så att lekplats kan anordnas för det nya bostadsområdet inom ramen för en gemensamhetsanläggning. Detta utreds i samrådsskedet.

Parkeringsnormen för Mölndals stad anger följande:

För småhus med enskild uppställning krävs för de boende 2 bilplatser/hus på tomten. Beträffande parkering för besökande bör vid friliggande småhus stora tomter anordnas ytterligare en bilplats/hus på tomten. För övriga småhus anordnas besöksplats i gemensamhetsanläggning, enligt behovstalet 2 bilplatser/1000 m² i bruttoarea.

Vid planläggning av det aktuella området kommer parkeringsnormen att följas.

När det gäller önskemål om lekplats respektive gästparkeringar för befintliga boende i Streteredområdet konstateras att en gemensamhetsanläggning har kontroll över användningen av fria markytor i området.

- Cykel- och gångväg på Tulebovägen från Streteredsvägen och minst till sporthallen, helst hela vägen till Tulebo strandväg.
- Kommunen tar över ägandeskapet och ansvar för skötsel av Tulebovägen fram till Tulebosjön.

Kommentar: Se yttrande 12. Gatunämnden

- Minska bullret från Tulebovägen genom någon form av bullerskydd.

***Kommentar:** Se kommentar till yttrande 14. Peter Wohner.*

- Inga höghus, gärna tillåta endast enplansvillor.
- Inte för många villor, (max 15).

***Kommentar:** Som framgår av programhandlingen utreds förutsättningarna för uppförande av 15 – 20 enbostadshus. Höghus är i dagsläget inte aktuellt.*

- Säkerställa fjärrvärmenätet. Vi har förstått att det redan idag är på gränsen för vad det klarar av.

***Kommentar:** se yttrande 0. Mölndal Energi AB, Fjärrvärme.*

- En ordentlig lösning av infarten till Stretereds förskola/sporthallen samt busshållplatser i det nya läget.
- Infart till det nya området från Tulebovägen.

I flera av yttrandena framförs också följande:

För att öka trivseln i området och göra det till ett på alla sätt attraktivt boende för såväl det nya området som redan det befintliga har vi önskemål på

- motionsslinga i skogen bakom sporthallen
- alternativt göra det möjligt att promenera/springa runt hela Tulebosjön.

***Kommentar:** Programuppdraget gäller att undersöka förutsättningarna för planläggning för 15 – 20 lägenheter i hästhagen samt för korsningen Tulebovägen/Sporredsvägen. Synpunkter och önskemål som rör andra delar av Streteredsområdet noteras.*

29. Tulebonejdens och Stretereds Samfällighetsföreningar (2010-12-01)

Stretereds samfällighetsförening samt Tulebonejdens samfällighetsförening lämnar följande synpunkter på program för detaljplan för del av Stretered 1:191:

- Tulebovägen bör förses med väl fungerande farthinder för såväl två som fyrhjuliga fordon i höjd med Kållereds sportcenter.
- Utfarten från Tulebo Villastads område skall stängas när den nya infarten till Stretereds området byggts.
- Att Stenmursvägens anslutning till Tulebovägen flyttas av trafiksäkerhetsskäl till andra sidan om gångtunneln.
- Det är angeläget av trafiksäkerhetsskäl att det anläggs en gång och cykel väg utefter Tulebovägen från Streteredsvägen fram till den nya infarten till Stretereds området (Parkgårdsvägen).
- Tulebonejdens samfällighetsförening anser att det är rimligt att Mölndals kommun övertar huvudmannaskapet för sträckan, från Streteredsvägen till och med nya infarten till Stretereds området, av Tulebovägen. Detta med tanke på hur området har utvecklats under senare år.

***Kommentar:** Se kommentar till yttrande 14. Peter Wohner och yttrande 12. Gatunämnden*

30. Maud och Fredrik Wallman (2010-11-30)

Maud och Fredrik Wallman, boende på Stenmursvägen, framför följande synpunkter:

- Befintlig allé och stenvägg längs Stenmursvägen bör behållas, även i den nordvästra delen av Stenmursvägen.
- Infarten till det nya området bör vara från Tulebovägen så att befintliga höjdskillnader kan bevaras, stenväggen inte förstöras och trafiken inte öka på befintliga vägar.
- Kommunen bör möjliggöra anläggning av lekpark och lekrområde inom fastigheten för närområdets barn.
- En gång- och cykelväg bör skapas längs Tulebovägen för att öka trafiksäkerheten, med tanke på den dagliga trafiken och den ökade trafiken som kommer vid exploateringen.
- Bebyggelsen bör ej vara för tät, gärna 1-planshus, för att ej ta sol från bakomliggande hus.

Kommentar: Se kommentarer till yttrandena 14. Peter Wohner och 15. Martin Clarin.

31. Per Asimus, Henrik Hebler (2010-11-30)

Per Asimus och Henrik Hebler, båda boende på Tulebovägen, har inkommit med ett gemensamt yttrande.

Asimus och Hebler välkomnar att en ny detaljplan för området kan förbättra trafiksäkerheten på Tulebovägen och särskilt en ny anslutning mellan Tulebovägen och Parkgårdsvägen vid nuvarande T-korsning mellan Tulebovägen och Sporredsvägen.

Följande synpunkter lämnas på programmet:

1. Kommunalisera Tulebovägen mellan Streteredsvägen och badplatsen Tulebosjön.
2. Öka säkerheten på Tulebovägen
 - Gång- cykelväg längs Tulebovägen från Streteredsvägen till och med Tulebosjöns badplats.
 - Övergångsställe vid den nya korsningen.
 - Fast gupp vid korsningen som gör att även motorcyklar och lastbilar måste sänka farten. Nuvarande farthinder ej tillfredsställande. Det är väldigt höga hastigheter på denna väg.
 - Stäng nuvarande utfart mellan Tulebo villastad och Tulebovägen.
- Skapa en ny infart från Tulebovägen till Stenmursvägen ca 100 meter från nuvarande korsning Tulebovägen/Stenmursvägen/Skogsbovägen. Denna korsning är mycket trafikfarlig på grund av höga hastigheter och dålig sikt.
- Schaktmassor från den nya korsningen bör användas för att höja bullervallen vid Tulebo villastad och stänga utfarten.
3. Att en eller två allmänna lekplatser ska byggas bör vara ett krav som kommunen ställer på den entreprenör som får möjlighet att exploatera Stretered 1:191.

Kommentar: Se yttrande 12. Gatunämnden och kommentar till yttrande 14. Peter Wohner.

SAMMANFATTNING

Programmets huvudsyfte är att utreda förutsättningarna för att bygga bostäder i den gamla hästhagen på fastigheten Stretered 1:191 samt förutsättningarna för ombyggnation av korsningen Tulebovägen/Sporredsvägen med en anslutning mellan Tulebovägen och Parkgårdsvägen.

Flera av de inkomna yttrandena handlar om placering av angöring till det nya bostadsområdet, trafik- och bullersituationen i område kring planområdet och huvudmannaskapet för Tulebovägen. Dessa frågor kommer att utredas i det fortsatta planarbetet. Dessutom framkommer i flertalet yttranden synpunkter på avsaknaden av lekplats för de barn som idag bor i Streteredområdet och bristen på gästparkeringar för befintliga boende i området.

FÖRÄNDRINGAR I PROGRAMMET EFTER SAMRÅDET

Programhandlingen har kompletterats med skrivning om befintligt cykelvägnät. Ett förtydligande om att infarten till området ska utredas i samrådskedet har skrivits in i programhandlingen. Tidplanen har uppdaterats. I övrigt inga förändringar inför godkännandet.

FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Planeringsutskottet föreslås besluta att Program för detaljplan för del av Stretered 1:191 överlämnas till kommunstyrelsen för godkännande.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kenneth Fondén
Planchef

Maria Sexton
planarkitekt