



Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Livered 1:23

Kållerød, Mölnåls stad, Västra Götalands län

Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav 2015-03-04, § 72, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Livered 1:23. Ett förslag till detaljplan var föremål för samråd under tiden 2015-10-09 t.o.m. 2015-10-30. De synpunkter som inkom under samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2016-01-12, § 7 att det bearbetade planförslaget enligt samrådsredogörelsen ställs ut för granskning.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett stadsradhus inrymmandes fyra bostadslägenheter samt säkerställa befintliga utfarter mot Streterødsvägen.

Granskning

Planförslaget har varit utställt för granskning enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 2016-02-10 t.o.m. 2016-02-24. Under granskningen har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, på Kållerøds bibliotek samt på stadens hemsida. Under och i anslutning till granskningstiden inkom elva 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

1. Länsstyrelsen (daterad 2016-02-17)

Länsstyrelsen har inget att erinra och bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

2. Miljönämnden (2016-02-23)

Miljönämnden anser att de fått gehör för de flesta synpunkter som lämnades i samrådskedet. Dock kvarstår planbestämmelsen m¹ med samma lydelse. Enligt samrådsredogörelsen anges att detaljplanen påbörjades under år 2015 och då kan den nya bullerförordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggander tillämpas. Miljönämnden vill ändå åter betona vikten av att boningsrum i kommande bostäder kan vädras mot en tyst eller åtminstone ljuddämpad sida med hänsyn till att den norra sidan av fastigheten har ljudnivåer på runt eller strax över 60 dBA ekvivalentnivå. En översiktlig skiss visar ett förslag till planlösning för bostäderna där alla boningsrum går att vädra mot en sida som i bullerutredningen har ljudnivåer på under 45 dBA ekvivalentnivå.



3. Tekniska nämnden (2016-03-02)

Tekniska förvaltningen har deltagit i planprocessen och har under arbetets gång fått gehör för sina synpunkter. Tekniska förvaltningen förordar att fastigheten bör använda det av Mölnåls stads införda 4-fack system. Varje lägenhet kommer då att få 2 st 370 l kärll med möjlighet att sortera ut totalt 11 fraktioner. Mått på uppställningsplats för kärllarna är ca: 1x2m. Tekniska förvaltningen har inget att erinra mot detaljplaneförslaget och tillstyrker samrådshandlingarna.

Kommentar: Den nya detaljplanen ger möjlighet till fack kärll vid respektive entré. Informationen har delgivits fastighetsägaren.

4. Lantmäterimyndigheten i Mölnåls stad (2016-02-16)

Lantmäterimyndigheten i Mölnåls stad påpekar att de föreslagna tomgränserna även bör ritas genom byggnaden så att det tydligare framgår hur avstyckningen är tänkt att ske. Vidare påpekar de att under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" på sidan 14 finns vissa oklarheter. Om vattenledningen ingår i en allmän va-anläggning ska ledningsrätt enligt Ledningsrättslagen upplåtas. Om inte bör ett servitut bildas. För den aktuella ledningen är inte en nyttjanderätt ett lämpligt alternativ. Vidare står det att fastighetsägaren till Livered 1:23 ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen. Om den aktuella vattenledningen ska upplåtas med ledningsrätt är det ledningshavaren som ska ansöka om ledningsrätt och bekosta densamma och inte fastighetsägaren.

Kommentar: Plankarta och planbeskrivning revideras enligt synpunkter.

5. Svenska Stadsnät Mölnåls AB (daterad 2016-02-10)

Svenska Stadsnät har idag inte någon kabel inom fastighetsområdet 1:23. Det kan finnas kanalisation, som är lagd ihop med El eller Fjärrvärme anslutningen. Vid schakt i närheten av ledningssträckorna behöver kabelvisning begäras via Mölnåls Energi. Utöver ovan har Svenska Stadsnät inget att erinra.

Kommentar: Informationen har delgivits fastighetsägaren.

6. Vattenfall Eldistribution AB (daterad 2016-02-23)

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra då de inte har några anläggningar i området.

7. Statens geotekniska institut (daterad 2016-02-23)

Stabilitetsberäkningar har, efter samrådet, utförts som visar att stabilitetsförhållandena är acceptabla. I PM Geoteknik anges att åtgärder kan erfordras, exempelvis pålning eller grundläggning på packad sprängstensbotten i det fall grundläggningen utförs både på berg och jord. Åtgärden utförs för att undvika differenssättningar. Statens geotekniska institut har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.

8. Ägare till fastigheten Livered 1:31 (daterad 2016-02-16)

Parkering

Fastighetsägaren för Livered 1:31 anser att gästparkeringarnas antal är otillräckliga och att planförslaget är otydligt på denna punkt avseende antalet planerade gästparkeringar där plankartan illustrerar två st medan planförslaget nämner tre st. Vidare anser de att endast två (alternativt tre) platser för fyra familjer är för få. Var skall ytterligare gäster ställa sina bilar då dessa är upptagna? De konstaterar att gäster varken kan ställa bilen utefter Streteredsvägen (av naturliga skäl) eller utefter Liveredsvägen på grund av befintliga in- och utfarer för adressnr. 16, 18, 20 och 22. De nämner att de redan idag



Stadsbyggnadsförvaltningen

har problem med folk som "låser" deras in/utfart på Liveredsvägen 16, vilket tvingar dem att söka upp ägare för omparkering.

Kommentar: Illustrationskartan är endast ett förslag på hur exploateringen kan komma se ut. Ytan där gästparkering anordnas får plats med tre parkeringsplatser. I Mölnåls stads gällande parkeringsnorm anger småhus 2 parkeringsplatser. Vidare anger den att för småhus som anordnar besöksparkering i gemensamhetsanläggning skall det finnas 2 parkeringsplatser/1000m² bruttoarea. Det nya planförslaget ger dryga 600m² bruttoarea vilket innebär att minst 1,2 gästparkeringar skall anordnas. Genom att Livered 1:23 utökar sin fastighet mot Streteredsvägen kommer yta för gästparkering inom fastigheten, avskilt från Streteredsvägen, kunna anordnas. Parkering längs Liveredsvägen kommer anordnas inom egen fastighet och ej hindra in- och utfart för Liveredsvägen 16, 18, 20 och 22.

Bebyggelse

Fastighetsägarna för Livered 1:31 anser att det skulle vara bättre att bygga ett parhus för endast två familjer och då inte lika hög byggnad som detaljplanen idag föreskriver. Att ta fasta vid en lägre byggnadshöjd passar bättre in i omgivningen som ni tidigare påpekat vid planeringen av bostaden på Liveredsvägen 51. Detta förslag skulle dessutom möjliggöra en tillfredställande mängd gästparkeringar.

Kommentar: Den nya bebyggelsen avviker något från kringliggande bebyggelse men kan accepteras då en byggnad i dessa mått redan existerar idag.

Gatan planerad norr om byggnaden

Med tanke på Liveredsvägens branta lutning anser fastighetsägarna att den nya korsningen (som gatans utfart mot Liveredsvägen utgör) hamnar alltför nära dagens nuvarande korsning mellan Liveredsvägen/Streteredsvägen. Plankartan bedöms illustrera endast ett avstånd mellan 2 till 3 meter. Detta korta avstånd ihop med den begränsade sikt höjdskillnaden ger bedöms skapa en trafikfara i det att ha lokalgatans svängande trafik uppför mot Streteredsvägen att på ett tillfredställande sätt samsas med svängande trafik från Streteredsvägen ner på Liveredsvägen.

Kommentar: Plankartan är i skala 1:400 och visar att avståndet mellan utfarten från fastigheten Livered 1:23 och Streteredsvägen är 10 meter, vilket är ett accepterat avstånd gällande god sikt.

9. Ägare till fastigheten Tulebo 2:20 och 2:21 (daterad 2016-02-18)

Byggnadens användning och storlek

Fastighetsägaren skriver att den berörda byggnaden är från början en ladugård. Denna ladugård har huserat både hästar och kor sedan flera hundra år tillbaka, då lantbruk bedrevs på Livereds ägor. På 50-talet övergick byggnaden till annan användning då nedervåningen gjordes om till tvätteri. Tvätteriet var aktivt fram till 80-talet. I den bakgrundbeskrivning som medföljer den nya detaljplanen saknas denna beskrivning och därför också byggnadens kulturhistoriska värde. Del av byggnaden är idag keramikverkstad och som det står i underlagen, att den också inhyser tre bostadslägenheter. Det framgår inte om bostäderna är uthyrda och aktivt använda. Att keramikverkstaden bedriver verksamhet är däremot säkert, då besökare till verkstaden parkerar på den lilla yta framför ladugården och som vetter direkt ut mot Streteredsvägen. Av handlingarna framgår inte höjd och storlek på byggnaden. Den kommer att avvika väsentligt mot de lägre husen i närheten oavsett. Boende i flerfamiljshuset kommer att ha insyn i trädgårdar och i hus omkring då normala (befintliga) häckar är för låga för att skydda mot insyn från boende i detta flerplanshus.



Kommentar: Enligt Mölnåls stads stadsantikvarie är byggnaden inte utpekad och har där med inte något kulturhistoriskt värde, varför Kållerød hembygdsförening ej tagits med som remissinstans. I planbeskrivningen framgår det att ny byggnaden kommer ha nästintill samma volym och mått som nuvarande huskropp. Den beskriver även intentionerna kring planbestämmelserna som bland annat behandlar nockhöjd och byggnadsarean, se planbeskrivningen sida 10. Den nya bebyggelsen avviker något från kringliggande bebyggelse men kan accepteras då en byggnad i dessa mått redan existerar idag. Att skapa bostäder i detta område där god service, kollektivtrafik och teknisk infrastruktur finns att tillgå ligger i linje med stadens vision. I ett område med detta läge får man även förvänta sig viss förtärning som medför viss insyn.

In- och utfarter samt mur/plank

Ytan på sidan nio anges, endast, som parkering främst för keramikverkstadens besökare. Detta stämmer inte med ytans verkliga användning. Den fungerar som parkering men framförallt är den huvudsakliga användningen en till- och utfartsväg för fastigheterna på Streterødsvägen 32-38. Idag finns tre ut- och infarter för ovan nämnda fastigheter, dock är det endast den östligaste som är trafiksäker för utfart öster ut. De två andra är direkt livsfarliga pga. bristande sikt samt deras placering. Skulle ett bullerskydd (i form av ett plank eller en mur) byggas försämrats trafiksäkerheten och sikten för den mittersta uppfarten ytterligare. Dessutom skulle den också påverka trafiksäkerheten för uppfart från Liveredsvägen. Grunden till detta påstående är det nya vägräcke som sattes upp när gång- och cykelbanan gjordes. Vägräcket innebär att sikten ner mot Kållerød försvann. I dokumenten framgår en fastighetsreglering som innebär att kommunen överför mark till Livered 1:23 för att skapa "kvartersmark". Det innebär att en in-och utfart till berörda fastigheter försvinner. Detta verkar ogenomtänkt då nuvarande in-och utfarter från/till Streterødsvägen, samt väg emellan, används av samhällsliga funktioner som ambulans, post, sophantering, sotare med flera samt av oss fastighetsägare. Framtida parkerade bilar får ej blockera en väg som skall kunna användas av många nyttjare och ett flertal offentliga servicefunktioner. Den nya typen av trafik – in, vända, ut – som denna markreglering skulle orsaka för fastigheterna Tulebo 1:21 och Tulebo 1:22, innebär att dessa tomter mister en stor del av sitt värde och blir svårligen aktuella för framtida bostadsbebyggelse. Marken tappar sitt värde. Detta finner fastighetsägaren oacceptabelt.

Kommentar: Gällande detaljplan anger gata och parkmark på ytan mellan ladugården och Streterødsvägen. Merparten av ytan, som idag används till väg och parkering, tillhör fastigheten Livered 1:23. Intentionen med gatan i gällande detaljplan var att leda trafiken ner mot Liveredsvägen och inte ut mot Streterødsvägen som den gör idag genom ett flertal utfarter. Då Mölnåls Stad inte har någon egen policy om trafiksäkerhet utgår staden från SKL (Sveriges kommuner och landsting) och Göteborgs tekniska handbok. Vid aktuell hastighetsbegränsning gäller minst 40 meter sikt 3 meter in på tillfart. Tekniska förvaltningen har besökt platsen och konstaterat att utfarten i den västra delen (vid Tulebo 2:35) med god marginal uppfyller denna rekommendation. Den västra tillfarten, vid Livered 1:23 nordvästra hörn, har sämre sikt men klarar rekommendationerna. Boende från Streterødsvägen 32 och 36 kommer i den nya detaljplanen fortsättningsvis kunna nyttja den västra tillfart, vid Livered 1:23 nordvästra hörn, som infart. För utfart rekommenderas utfarten vid Tulebo 2:35. Trafik från Livered 1:23 kommer inte belasta utfarten vid Tulebo 2:35 utan de kommer istället nyttja den nya utfarten mot Liveredsvägen. Muren/planket längs med Streterødsvägen är tänkt att skapa en tydligare gräns mellan trafiken på Streterødsvägen gentemot bostadsområdet. Bestämmelsen n₁ säkerställer att muren/planket inte uppförs på ett sådant sätt så att det skymmer sikten. Att ytan omvandlas till kvartersmark hindrar inte utryckningsfordon, post och sophantering att använda vägen som kommer hamna inom fastigheten Livered 1:23. Hur ytan används idag förtydligas i planbeskrivningen.



10. Ägare till fastigheten Livered 1:15 (daterad 2016-02-19)

Byggnadens användning och storlek

Vidare anser fastighetsägaren att bakgrundsbeskrivningen, och även andra delar av samrådshandlingen, inte ger en tillfyllest helhetsbild av byggnaden. Historiken före 1950 saknas. Byggnaden är från början en ladugård. Det är den sist bevarade ladugård i Livered från urminnes tider då man bedrev jordbruk på ägorna i Livered. Detta skulle antagligen framgå tydligare ifrån Kållereds hembygdsförening om de ingår i samrådet. När jordbruket hade upphört i byggnaden så startade Kållereds tvätteri i bottenvåningen. I övriga delar av byggnaden fanns andra verksamheter (även logdans förekom). I handlingen står det att byggnaden inrymmer tre bostadslägenheter och en keramikverkstad. Det framgår inte hur stor del av byggnaden som bostadslägenheterna utgör och inte heller om dom är bebodda eller ej. Detta kan ge ett falskt intryck att bostadslägenheterna och eventuella hyresgäster skulle utgöra en dominerande del av byggnaden och dess verksamhet. Fastighetsägaren anser att ladugården har ett historiskt värde, och vi har upplever definitivt inte att denna byggnad idag används för bostadsändamål. Av handlingarna framgår inte höjden och storleken av byggnaden. Den kommer att avvika väsentligt mot de lägre husen i närheten oavsett. Boende i flerfamiljshuset kommer att ha insyn i trädgård och i hus omkring då normala (befintliga) häckar är för låga för att skydda mot insyn från boende i detta flerplanshus.

Kommentar: Enligt Mölnåls stads stadsantikvarie är byggnaden inte utpekad och har därmed inte något kulturhistoriskt värde, varför Kållereds hembygdsförening ej tagits med som remissinstans. I planbeskrivningen framgår det att ny byggnaden kommer ha nästintill samma volym och mått som nuvarande huskropp. Den beskriver även intentionerna kring planbestämmelserna som bland annat behandlar nockhöjd och byggnadsarean, se planbeskrivningen sida 10. Den nya bebyggelsen avviker något från kringliggande bebyggelse men kan accepteras då en byggnad i dessa mått redan existerar idag. Att skapa bostäder i detta område där god service, kollektivtrafik och teknisk infrastruktur finns att tillgå ligger i linje med stadens vision. I ett område med detta läge får man även förvänta sig viss förtärning som medför viss insyn.

Vatten

Till Livered 1:15 finns två vattenledningar, en kommunal och en enskild. I texten behandlas enbart en ledning. Från fastighetsägarens sida är det ett krav att han även fortsättningsvis garanteras dessa två möjligheter.

Kommentar: Detaljplanen har säkerställt ett u-område där stadens ledning och den privata ledningen är belägna. Respektive ledningsägare är sedan skyldiga att säkerställa sina respektive ledningar med servitut eller ledningsrätt.

In- och utfarter samt mur/plank

Yta på sidan nio anges som parkering främst för keramikverkstadens verksamhets besökare. Detta anser vi är fel eftersom den huvudsakliga användningen är till och utfartsväg för fastigheterna på Streteredsvägen 32-38. Det finns idag tre ut och infarter för dessa fastigheter men det är bara den östligaste som är trafiksäker för utfart öster ut. De två andra är direkt livsfarliga och skulle ett plank/ mur byggas försämrats den mittersta uppfarten ytterligare och dessutom så skulle den säkert även påverka trafiksäkerheten för uppfart från Liveredsvägen. Detta antagande grundar fastighetsägaren på att det nya vägräcke som sattes upp när gång- och cykelbanan gjordes innebar att sikten ner mot Kållereds försvann. Bland de dokument som är publicerade ingår bland annat en fastighetsreglering, där Kommunen överför markareal till Livered 1:23 för att kunna



skapa "kvartersmark". I handlingarna står det vidare att nuvarande keramikverkstad använder den befintliga gatan som en gästparkering, något som vi vid flera tillfället påpekat att det ej är acceptabelt. Att den nuvarande keramikverkstaden använder denna yta som parkeringsplats kan inte tas som intäkt för att det därmed är acceptabelt att göra om ytan till "kvartersmark". Detta är för mig helt otänkbart då den nuvarande vägen används för in och utfart bl. a. till Streteredsvägen 36. Vidare använder posten, sophantering, sotare, ambulans och många andra servicefunktioner denna väg. Parkerade bilar får ej blockera en väg som skall kunna användas av många nyttjare och ett flertal offentliga servicefunktioner.

Kommentar: Gällande detaljplan anger gata och parkmark på ytan mellan ladugården och Streteredsvägen. Merparten av ytan, som idag används till väg och parkering, tillhör fastigheten Livered 1:23. Intentionen med gatan i gällande detaljplan var att leda trafiken ner mot Liveredsvägen och inte ut mot Streteredsvägen som den gör idag genom ett flertal utfarter. Då Mölnåls Stad inte har någon egen policy om trafiksäkerhet utgår staden från SKL (Sveriges kommuner och landsting) och Göteborgs tekniska handbok. Vid aktuell hastighetsbegränsning gäller minst 40 meter sikt 3 meter in på tillfart. Tekniska förvaltningen har besökt platsen och konstaterat att utfarten i den västra delen (vid Tulebo 2:35) med god marginal uppfyller denna rekommendation. Den västra tillfarten, vid Livered 1:23 nordvästra hörn, har sämre sikt men klarar rekommendationerna. Boende från Streteredsvägen 32 och 36 kommer i den nya detaljplanen fortsättningsvis kunna nyttja den västra tillfart, vid Livered 1:23 nordvästra hörn, som infart. För utfart rekommenderas utfarten vid Tulebo 2:35. Trafik från Livered 1:23 kommer inte belasta utfarten vid Tulebo 2:35 utan de kommer istället nyttja den nya utfarten mot Liveredsvägen. Muren/planket längs med Streteredsvägen är tänkt att skapa en tydligare gräns mellan trafiken på Streteredsvägen gentemot bostadsområdet. Bestämmelsen n₁ säkerställer att muren/planket inte uppförs på ett sådant sätt så att det skymmer sikten. Att ytan omvandlas till kvartersmark hindrar inte utryckningsfordon, post och sophantering att använda vägen som kommer hamna inom fastigheten Livered 1:23. Hur ytan används idag förtydligas i planbeskrivningen.

Skötsel av väg

Fastighetsägaren skriver fortsättningsvis: Hur skall underhållet av till- och frånfarter för fastigheterna på Streteredsvägen 32-36 ske? Ända sedan man flyttade den gamla landsvägen till den nu närliggande asfalterade landsvägen så har den gamla grusade landsvägens underhåll sköts av Livered 1:15 då kommunen inte gjort ett dyft. Jag har varje vinter sett till att snöröja och salta o sanda så att tidningsbud, post mm skall kunna ta sig fram. Hur kommer detta att bli framöver? Skall vägen vara en kommunal väg och kommun ta sitt ansvar eller skall det bli en enskild väg och att ansvaret för underhållet försvinner från kommunen?

Kommentar: Vägen ägs av kommunen och är i gällande detaljplan anlagd som allmän plats. I och med detta är det kommunens ansvar att sköta vägen om inte något avtal eller dylikt finns. Tekniska förvaltningen har informerats.

11. Ägare till fastigheten Livered 1:29 (daterad 2016-02-24)

Ägaren till fastigheten Livered 1:29 har inkommit med likadant yttrande som Livered 1:31. Se punkt 8 för yttrande och kommentarer.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Ändringar i planförslaget

Inga större ändringar har gjorts efter granskningskedet.

Förslag till vidare handläggning

Planeringsutskottet föreslås besluta att detaljplaneförslaget upprättat 2015-05-19 rev. 2016-01-12, överlämnas till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Kristina Ulstein
Tf planchef

Karin Börjesson
Planingenjör



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Jens Rasmussen
arkitekt

jens.rasmussen@lansstyrelsen.se

ytrande
2016-02-17

Diarienummer
402-4996-2016

Sida
1(1)

planeringsutskottet@molndal.se

Yttrande över detaljplan för Livered 1:23 i Mölndals stad, Västra Götalands län

granskningshandlingar daterade 2016-02-08 för yttrande enligt 5 kap 22 § plan- och
bygglagen (PBL 2010:900)

Bedömning enligt 11 kap 10§ PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 §
PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte
kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

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 följs, att strandskydd enligt 7
kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att
bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet
eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Synpunkter på förslagshandlingen

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats.

Beredning

Ärendet har handlagts av Jens Rasmussen och granskats av Karin Slättberg.
Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning
vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Jens Rasmussen

Karin Slättberg

Detta beslut har signerats elektroniskt i Länsstyrelsens diariesystem.

Kopia till:

Karin.borjesson@molndal.se