



Samrådsredogörelse

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. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2015-02-17, § 19, att samråd får genomföras kring framtaget förslag till detaljplan.

Planens syfte

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

Samråd

Planförslaget har varit utställt för samråd enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 2015-10-09 t.o.m. 2015-10-30. Under samrådet har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, på Kållerøds bibliotek samt på stadens hemsida.

Under och i anslutning till samrådstiden inkom 13 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 2015-10-29)

Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i *bilaga 1*.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen och 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. Länsstyrelsen vill dock lämna följande synpunkter:

Social robusthet, tillgänglighet och användbarhet

I vägen mot Vision Mölnåls 2022 fokusområde "En hållbar stad där vi växer och mår bra" ingår att bygga attraktiva bostäder som främjar en blandning av människor och som möter bostadsbehoven hos olika generationer. Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget utformats specifikt för en viss typ av radhusbebyggelse och vill påpeka att en mer flexibel plan bör övervägas som bättre medverkar till att visionen förverkligas.



Kommentar: Detaljplanen ger en flexibel byggrätt där befintlig byggnad kan bevaras eller ny bebyggelse i form av ett radhus eller enbostadshus kan uppföras.

Störningsskydd

Länsstyrelsen noterar att planen bedrivs med ett förfarande enligt PBL i dess lydelse före år 2015 vilket innebär att riktvärden för trafikbuller enligt Boverkets riktlinjer ska innehållas. Länsstyrelsen anser att omformulering av störningsbestämmelsen m_1 till bättre överensstämmelse med riktlinjerna bör övervägas.

Kommentar: Kommunstyrelsen gav den 4 mars 2015 stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Livered 1:23. Detaljplanen är alltså påbörjad under året 2015 vilket innebär att den nya bullerförordningen (2015:216) kan tillämpas. Planbeskrivningen förtydligas om att planuppdrag gavs i mars 2015.

2. Miljönämnden (2015-11-02)

Miljönämnden tillstyrker detaljplanen och vill att synpunkter nedan gällande buller, parkering och förorenad mark beaktas.

Buller

Detaljplanprocessen startade före år 2015, dvs. innan nuvarande förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader började gälla. Därför bedöms trafikbuller utifrån äldre riktlinjer som angav att vid nybebyggelse av bostäder bör 55 dBA ekvivalentnivå klaras vid fasad och 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Enligt Boverkets allmänna råd 2008: 1 framkom att avsteg från riktvärdena kunde göras vid t ex. komplettering av bebyggelse i centrala delar av städer eller i större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär t ex. ordnad kvartersstruktur och tätare bebyggelse vid knutpunkter. Ljudnivåer mellan 55 - 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad kunde då accepteras om det fanns tillgång till en tyst sida, högst 45 dBA, eller åtminstone ljuddämpad sida, högst 50 dBA. Bullerutredningen tillhörande detaljplanen visar att ljudnivån på mest bullrande sida uppgår till som högst 61 dBA ekvivalentnivå. Planbestämmelsen m_1 säger att

”Minst ett fönster i boningsrum ska riktas mot en fasad där högsta ekvivalent nivå är 55 dBA och högsta maximal nivå är 70 dBA. Även minst en uteplats per bostad ska utformas eller placeras på ett sådant sätt att rådande riktlinjer för buller uppnås”.

En översiktlig skiss i planbeskrivningen visar på en planlösning där minst ett fönster i varje boningsrum vetter åt söder där ljudnivån från trafikbuller är under 45 dBA ekvivalentnivå. Skissen visar också att kök, förråd och toalett kan placeras åt norr, dvs. den sida med trafikbullernivåer över 55 dBA. Miljöförvaltningen anser att planbestämmelsen m_1 borde ha en strängare skrivning med hänsyn till resultatet i bullerutredningen dvs. att minst ett fönster i varje boningsrum ska kunna vädras vid högst 50 dBA ekvivalentnivå. Detta motsvarar nivån för ljuddämpad sida. Fastigheten ligger i Kålleröd med ca en kilometer till Kålleröds centrum där även pendeltåg, regionala och lokala bussförbindelser finns. Läget bedöms inte vara sådant att Boverkets avstegsregel är tillämplig vid uppförande av nya bostäder. Miljöförvaltningen anser dock med hänsyn till att det redan idag finns bostäder på platsen och att nybyggnation kan utföras med boningsrum placerade åt söder där ekvivalentnivån enligt bullerutredningen är högst 45 dBA att det är rimligt att tillstyrka detaljplanen.

Enligt de bullerriktvärden som gällde innan 2015-01-01 bör uteplats i anslutning till bostad klara 70 dBA maximalnivå. På byggnadens södra sida är både den ekvivalenta och maximala ljudnivån under riktvärdena för buller varför möjlighet finns att anordna uteplats där.



Inomhus ska ljudnivån 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maximalnivå klaras.

Den mur/plank som ska placeras mellan fastigheten och Streteredsvägen i syfte att skapa en tydlig gräns mellan trafiken på Streteredsvägen och fastigheten kommer även att ge ett visst bullerskydd för bostadshuset vilket är positivt. Miljöförvaltningen vill att bullerfrågan beaktas vid uppförandet av muren/planket så att den även nyttiggörs som bullerdämpning.

Kommentar: Kommunstyrelsen gav den 4 mars 2015 stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Livered 1:23. Detaljplanen är alltså påbörjad under året 2015 vilket innebär att den nya bullerförordningen kan tillämpas (2015:216). Planförslaget uppnår 4 § i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande. Planbeskrivningen förtydligas om att planuppdrag gavs i mars 2015.

Parkering

Sju stycken parkeringsplatser för de boende kommer att anordnas öster om fastigheten. Parkeringsplatsen ligger alldeles intill bostadshuset och risk finns för att de närmaste lägenheterna kan störas av ljus. Om ljus från bilar vid parkeringsplatsen riskerar att lysa in i lägenheterna bör ett skydd anordnas.

Kommentar: Detaljplanen hindrar inte att ett skydd anordnas längs med de östra parkeringsplatserna.

Förorenad mark

På sida 13 i planbeskrivningen anges under rubriken Miljökonsekvenser - förorenad mark att "om föroreningar påträffas ska detta omedelbart åtgärdas...". Miljöförvaltningen vill att detta ändras till "... om föroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten genast underrättas för vidare diskussion om eventuella åtgärder". Enligt 10 kapitlet miljöbalken ska en verksamhetsutövare oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö.

Kommentar: Texten gällande förorenad mark införs i enlighet med miljöförvaltningens önskemål.

3. Tekniska nämnden (2015-10-30)

Tekniska förvaltningen har deltagit i planprocessen och har under arbetets gång fått gehör för sina synpunkter. Tekniska förvaltningen - Återvinning/avfall, vill dock informera om att de anser att det skulle vara lämpligt att förbereda för 2 st 4 fack kärl (ca: 1x2 m) för varje lägenhet i anslutning till entréerna (fastighetens norra del). Det är också viktigt att mått och vikter för sopbilens körbana uppnås. I övrigt har tekniska förvaltningen inget att erinra mot detaljplaneförslaget och tillstyrker samrådshandlingarna.

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

4. Lantmäterimyndigheten i Mölnåls stad (2015-10-20)

Lantmäterimyndigheten i Mölnåls stad påpekar att det i plankartan saknas koordinater i Y-led, bestämmelser om hur nära fastighetsgräns som byggnader får uppföras samt att det i illustrationskartan bör finnas föreslagna tomtgränser. De påpekar även att för tydlighetens skull bör g-områden markeras i plankartan och planbestämmelserna.

Kommentar: Illustrationslinjer och koordinater i Y-led införs i kartan. Bestämmelser om hur nära fastighetsgräns byggnad får uppföras redovisas genom prick- och plusmarkerad yta i plankartan. De bestämmelser i teckenförklaringen som saknar beteckning gäller inom hela planområdet. Detta innebär att bestämmelsen om gemensamhetsanläggningen är en generell bestämmelse över hela planområdet och har därför ej placerats specifikt geografiskt.



I planbeskrivningen under *Gemensamhetsanläggningar* står det att ”Om fastigheten styckas till fyra fastigheter ... ska gemensamhetsanläggning anordnas...”. Under *Ansökan om lantmåteriförrättning* står det att ”Ansökan om fastighetsbildning samt inrättandet av gemensamhetsanläggningar ... ska vara inlämnad till lantmåterimyndigheten innan bygglov beviljas för den föreslagna bebyggelsen”. I det första stycket står det om och i det andra står det ska, vilket gäller? Och om inte ägaren vill dela huset eller dela det i två eller tre delar vad gäller då med tanke på att det uttryckligen står fyra fastigheter i första stycket.

Under rubriken *Ansökan om lantmåteriförrättning* står det även att ansökan om lantmåteriförrättning kan ske först efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Men en ansökan om lantmåteriförrättning kan lämnas in vid vilken tidpunkt som helst. Det står även att ”Ansökan om fastighetsbildning samt inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt för fastigheten ska vara inlämnad till lantmåterimyndigheten innan bygglov beviljas...”. Med tanke på ovanstående kommentarer blir denna formulering missvisande då det inte är säkert om det ska bildas någon gemensamhetsanläggning eller vilken typ av rättighet som ska bildas.

Vidare står det under rubriken *Ledningsrätt, servitut och nyttjanderätt* ”Vid en fastighetsreglering ska en rättighet för den befintliga vattenledningen upprättas mellan staden och Livered 1:23. ”Om vattenledningen är en del av en sådan anläggning som benämns i 2§ 3 stycket punkt a i Ledningsrättslagen ska ledningsrätt upplåtas. Om inte bör ett servitut bildas. För den aktuella ledningen är inte en nyttjanderätt ett lämpligt alternativ. I planbeskrivningen står det också att fastighetsägaren till Livered 1:23 ansöker om och bekostar lantmåteriförrättningen. Om den aktuella vattenledningen ska upplåtas med ledningsrätt är det ledningshavaren som ska ansöka om ledningsrätt och bekosta densamma och inte fastighetsägaren.

Kommentar: Planbeskrivningen har reviderats enligt synpunkterna ovan.

5. Mölnåls Energi AB, fjärrvärme (daterad 2015-10-19)

Mölnåls Energi har inget att erinra detaljplaneförslaget.

6. Swedegas AB (daterad 2015-10-29)

Swedegas AB har inte någon högtrycksledning eller planerad utbyggnad för energigas i anslutning till planområdet, där av har Swedegas AB inget att erinra mot detaljplaneförslag.

7. Skanova (daterad 2015-11-03)

Vid eventuella undanflyttningar av Skanovas anläggningar föranledda av exploitören, ska bekostas av exploitören. I övrigt har Skanova inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Kommentar: Informationen har delgivits fastighetsägaren.

8. Vattenfall Eldistribution AB (daterad 2015-10-29)

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

9. Räddningstjänsten Storgöteborg (daterad 2015-11-03)

Räddningstjänsten har inte kännedom om någon verksamhet inom 150 meter från områdets ytterkant som genererar ett behov av riskutredning. Insattiden i området är normalt under 10 minuter. Detta inbegriper ej höjdfordon. Räddningstjänsten bedömer även att befintlig väg möjliggör för utryckningsfordon där det i en akut situation kan ställas upp så att avståndet mellan fordon och byggnadens entré inte överstiger 50 meter. Brandvattenförsörjningen bedöms vara tillgodosedd enligt konventionellt system med post i korsning Liveredsvägen och Lilla Liveredsvägen. Utifrån ovan nämnt övervägande har Räddningstjänsten Storgöteborg inget att erinra mot detaljplaneförslaget.



10. Statens geotekniska institut (daterad 2015-11-02)

Stabilitetsberäkningar har utförts som visar att stabilitetsförhållandena är acceptabla. I stabilitetsberäkningen visas en glidyta med angreppspunkt på Streteredsvägen, där planerad ny byggnadslast delvis fungerar som mothållande last i stabilitetsberäkningarna. SGI anser att stabilitetsberäkningarna måste kompletteras med en beräkning där glidytan börjar i bakkanten på planerad bebyggelse dvs. där byggnadslasten är helt pådrivande. I PM Geoteknik anges att åtgärder kan erfordras, exempelvis pålning eller grundläggning på packad sprängstens botten i det fall grundläggningen utförs både på berg och jord. Åtgärden utförs för att undvika differenssättningar. SGI ser från geoteknisk synvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Kommentar: En komplettering av det geotekniska PM:et har gjorts och redovisas i planbeskrivningen under avsnittet "Geotekniska förhållanden". Informationen har delgivits fastighetsägaren.

11. Ägare till fastigheten Livered 1:15 (daterad 2015-10-28)

Bebyggelse

Fastighetsägaren saknar beskrivning om den befintliga byggnadens historik då han anser att den har ett historiskt värde. Han skriver att byggnaden är från början en ladugård och den sist bevarade ladugård i Livered från urminnes tider då man bedrev jordbruk på ägora i Livered. Han menar att detta antagligen skulle framgå tydligare ifrån Kållereds hembygdsförening om de ingår i samrådet. När jordbruket hade upphört i byggnaden startade Kållereds tvätter i bottenvåningen. I övriga delar av byggnaden fanns andra verksamheter (även logdans förekom).

Kommentar: Enligt Mölnåls stads stadsantikvarie är byggnaden inte utpekad och har där med inte något kulturhistoriskt värde, varför Kållereds hembygdsförening ej tagits med som remissinstans. Beskrivning om ladugårdens bakgrund och dess användning införs i planbeskrivningen.

Han framför även att det i planbeskrivningen inte framgår hur stor del av byggnaden som idag utgörs av bostadsändamål. Detta menar han kan ge ett falskt intryck om att bostadslägenheterna skulle utgöra en dominerande del av byggnaden, vilket han inte anser stämmer. Fastighetsägaren påpekar vidare att det i handlingarna inte framgår byggnadens höjd och storlek. Han menar att ny bebyggelse kommer avvika väsentligt mot omkringliggande hus samt att radhuslängan kommer ha insyn till omkringliggande hus och trädgårdar.

Kommentar: I gällande detaljplan anger fastigheten Livered 1:23 endast område för bostadsändamål, vilket staden anser bör förlöpa. 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 förtätning som medför viss insyn.



In- och utfart

Yta på sidan nio anges som parkering främst för keramikverkstadens besökare. Detta anser fastighetsägaren 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 Kållered försvann. Vidare påpekar fastighetsägaren att 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 också att nuvarande keramikverkstad använder den befintliga gatan som en gästparkering, något som vi vid flera tillfällen 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.

Vattenledningar

Fastighetsägaren påpekar att till Livered 1:15 finns två vattenledningar, en kommunal och en enskild. I planbeskrivningen behandlas enbart den kommunala ledningen. Fastighetsägaren vill fortsättningsvis garanteras de två möjligheterna, kommunal eller enskild vattenledning.

Kommentar: Den enskilda vattenledningen finns inte redovisad i kommunens ledningskartor. Lika så redovisas inte Livered 1:23 enskilda vattenledning. Efter kontakt med fastighetsägaren för Livered 1:15 är ledningens läge fortfarande oklar. Vid markarbeten under byggnationen är det därför extra viktigt att vara varsam efter ledningar då de enskilda ledningarnas läge är oklara.



12. Ägare till fastigheten Livered 1:31 (daterad 2015-10-29)

Fastighetsägarna påpekar att planförslaget är otydligt gällande antalet gästparkeringar då planbeskrivningen anger tre och illustrationskartan visar två. De anser även att antalet tre gästparkeringar är otillräckligt för fyra familjer. Vidare anser det att gästerna varken kan parkera utefter Streteredsvägen (av naturliga skäl) eller utefter Liveredsvägen på grund av befintliga in- och utfarter för Liveredsvägen 16, 18, 20 och 22. De informerar också om att det redan idag har problem med folk som "läser" deras in/utfart på Liveredsvägen 16, vilket tvingar dem att söka upp ägare för omparkering. Fastighetsägarna anser att det skulle vara bättre att bygga ett parhus för endast två familjer och då inte lika höga byggnader som detaljplanen idag föreskriver. Att ta fasta vid en lägre byggnadshöjd passar bättre in i omgivningen som ni (staden) tidigare påpekat vid planeringen av bostaden på Liveredsvägen 51. Detta förslag skulle dessutom möjliggöra en tillfredställande mängd gästparkeringar.

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

Fastighetsägarna anser också att den nya korsningen (som lokalgatans 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: Avstånd mellan utfarten från fastigheten Livered 1:23 till Streteredsvägen är 9,4 meter. Avståndet utökas med 60 cm så att avståndet mellan gatan och utfarten från Livered 1:23 blir 10 meter. 10 meter är ett accepterat avstånd beträffande god sikt.

13. Ägaren till fastigheterna Tulebo 1:21 och Tulebo 1:22 (daterad 2015-11-02)

Byggnaden

Fastighetsägaren saknar beskrivning om den befintliga byggnadens historik då hon anser att den har ett historiskt värde. Hon 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. Fastighetsägaren påpekar även att det i planbeskrivningen inte framgår om bostäderna är uthyrda eller aktivt använda.

Kommentar: Enligt Mölnåls stads stadsantikvarie är byggnaden inte utpekad och har därmed inte något kulturhistoriskt värde, varför Kållerød hembygdsförening ej tagits med som remissinstans. Beskrivning om ladugårdens bakgrund och dess användning idag införs i planbeskrivningen.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Fastighetsägaren framför även att det i handlingarna inte framgår höjd och storlek på ny byggnad som hon anser 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: I gällande detaljplan anger fastigheten Livered 1:23 endast område för bostadsändamål, vilket staden anser bör förlöpa. 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 utfart

Fastighetsägaren påpekar att ytan på sidan nio anges endast som parkering främst för keramikverkstadens besökare. Detta stämmer inte med ytans verkliga användning, då hon anser att den fungerar som parkering, men framförallt är den huvudsakliga användningen en till- och utfartsväg för fastigheterna på Streteredsvägen 32-38. Fastighetsägaren anser att ytan ska förbli gata och inte omvandlas till kvartermark. Detta eftersom boende från Streteredsvägen 32 - 38 nyttjar vägen för att nå den östligaste utfarten som han anser är den säkraste utfarten för resa österut. Detta menar hon verkar ogenomtänkt då nuvarande in-och utfarter från/till Streteredsvägen, samt väg emellan, används av samhällliga 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 svårigen aktuella för framtida bostadsbebyggelse. Marken tappar sitt värde. Detta finner jag oacceptabelt.

Vidare skriver hon att det idag finns tre ut- och infarter för ovan nämnda fastigheter, dock är det endast den östligaste som är trafiksäker för utfart öster ut då de andra två är direkt livsfarliga pga. bristande sikt samt deras placering. Skulle även ett bullerskydd (i form av ett plank eller en mur) byggas försämrar 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 Kålleröd försvann.

Kommentar: Se ovan kommentar till yttrande 11. Ägare till fastigheten Livered 1:15.



Ändringar i planförslaget

Planbeskrivningen har förtydligats om att pluppdrag gavs i mars 2015 och att den nya bullerförordningen kan tillämpas. Vidare har den förtydligats gällande de fastighetsrättsliga frågorna och förorenad mark. Utöver detta har kompletteringar gjorts gällande stabilitetsberäkningar samt byggnadens historik och dess användning.

Plankartan har reviderats så att utfart mot Liveredsvägen får anordnas först efter 10 meter från Streteredsvägen.

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har bearbetat planförslaget enligt ovan och föreslår att planeringsutskottet beslutar att detaljplanen för Livered 1:23 ställs ut för granskning.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Kristina Ulstein
Tf planchef

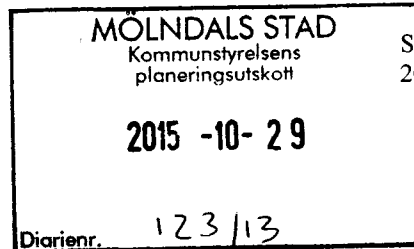
Karin Börjesson
Planingenjör



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Ingemar Braathen
Arkitekt
010-22 44 366

ingemar.braathen@lansstyrelsen.se



Samrådsyttrande
2015-10-29

Diarienummer
402-34571-2015

Sida
1(3)

Stadsbyggnadsförvaltningen
Mölnadalens stad
planeringsutskottet@molndal.se

Förslag till detaljplan för Livered 1:23 i Mölnadalens kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2015-10-05 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen
(PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget men vill lämna synpunkter nedan.

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.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte strider mot någon prövningsgrund enligt 11 kap. PBL.

Råd enligt 2 kap. PBL

Social robusthet, tillgänglighet och användbarhet

I vägen mot Vision Mölnadal 2022 fokusområde En hållbar stad där vi växer och mår bra ingår att bygga attraktiva bostäder som främjar en blandning av människor och som möter bostadsbehoven hos olika generationer. Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget utformats specifikt för en viss typ av radhusbebyggelse och vill påpeka att en mer flexibel plan bör övervägas som bättre medverkar till att visionen förverkligas.

Störningsskydd

Länsstyrelsen noterar att planen bedrivs med ett förfarande enligt PBL i dess lydelse före år 2015 vilket innebär att riktvärden för trafikbuller enligt Boverkets riktlinjer ska innehållas.

Länsstyrelsen anser att omformulering av störningsbestämmelsen m₁ till bättre överensstämmelse med riktlinjerna bör övervägas.

Behovsbedömning

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

Beredning

Ärendet har handlagts av Ingemar Braathen och granskats av Nirmala Blom Adapa.

Ingemar Braathen

Nirmala Blom Adapa

