



STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Johan Wiik 031-315 14 38

Detaljplan för
Boståder söder om Ullas Lyckas väg i Kållered.

Mölnåls stad
Västra Götalands län

Granskningsutlåtande

TIDIGARE BEHANDLING

Kommunstyrelsen beslutade 2011-10-26 § 244 att ta fram en ny detaljplan för Boståder söder om Ullas Lyckas väg. Ett förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 2013-04-25 t.o.m. 2013-05-29. Inkomna synpunkter under samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2015-03-17, § 29, att bearbeta planförslaget enligt samrådsredogörelsen och därefter ställa ut planen för granskning.

PLANENS SYFTE

Planarbetet syftar till att möjliggöra utbyggnad av bostadsbebyggelse inom fastigheten. Planförslaget innebär att området bebyggs med boståder i form av parhus och radhus. Planförslaget utgår från bygatan som idé, där gaturummet utformas för att skapa gemenskap, trygghet och gemensamma uterum. Hagabäcken och gång- och cykelvägen utgör delar av ett allmänt grönstråk genom området.

HUR GRANSKNINGEN GENOMFÖRTS

Planförslaget har varit utställt för granskning enligt 5 kap 21 § Plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 2 april t.o.m. 30 april 2015. Under granskningstiden har 14 yttranden kommit in till stadsbyggnadskontoret. Inkomna yttranden sammanfattas och kommenterats nedan. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i bilaga 1. Övriga yttranden finns att ta del av i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen i Mölnåls stad. Synpunkter framförda under samrådstiden samt kommentarer till dessa framgår av samrådsredogörelsen.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN

1. Länsstyrelsen

(daterat 2015-04-22)

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 och erosion.

Synpunkter på förslagshandlingen

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

Kommentar:

Noteras.

2. Statens geotekniska institut (SGI)

(daterat 2015-04-28)

SGIs yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor som ras, skred och erosion. Grundläggnings- och sättningsfrågor liksom miljötekniska frågor inklusive radon ingår inte.

Vi finner att stabilitetsutredningen kompletterats enligt vår rekommendation 2013-05-22. WSP har funnit att stabiliteten är tillfredställande. SGI gör ingen annan bedömning. I sektion A (WSPs utredning) har dock stabiliteten endast beräknats från bäcken och söderut. Säkerheten söderut är betryggande. Förhållandena norrut (topografin från bäcken norrut, läge för planerad bebyggelse och GC-väg samt jorddjup) är sammantagna sådana att stabiliteten här kan vara något lägre. Vi bedömer dock att stabiliteten även norrut är tillfredställande, men anser att detta bör verifieras och dokumenteras. Kompletterande beräkningar av stabiliteten rekommenderas därför.

Beräkningarna har utförts med begränsning av tillkommande laster på 20 kPa inom områden för bebyggelse och 10 kPa för trafiklast. I övrigt har inga laster utöver de som förutsatts i utredningen tillkommer (utan att detta verifieras vara möjligt med stabilitetsberäkningar) och säkerställande av detta i planen kan rekommenderas.

Grundläggnings- och sättningsfrågor ingår inte i vår granskning. Vi noterar dock att det i området råder geotekniska förhållanden som särskilt måste beaktas vid t.ex. grundläggning och schakt.

Sammanfattningsvis har vi från geoteknisk säkerhetssynpunkt ingen erinran mot planförslaget förutsatt att ovanstående synpunkt rörande verifiering av stabiliteten beaktas.

Kommentar: Efter granskingen har den geotekniska utredningen kompletterats med beräkning av stabiliteten vid sektion A, norr om bäcken. Kompletteringen har stämts av med SGI. Plankartan har kompletterats med belastningsbegränsning i samråd med WSP som har utfört den geotekniska utredningen till detaljplanen.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

3. Skolnämnden

(daterat 2015-04-02)

Skolnämnden översänder tjänsteskrivelsen som sitt yttrande i ärendet.

Den naturnära placeringen av bostäderna bedöms ha attraktionskraft och sannolikt kommer många barnfamiljer flytta in i området. Det innebär att fler barn kommer att röra sig inom området men också i riktning mot kommunal service som förskola och skola samt fritidsaktiviteter. Den kommunala servicen med avseende på förskola

bedöms kunna hanteras i närområdet för den planerade bebyggelsen. När det gäller kapaciteten i inom skola är det trångt i skolorna för de yngre åren F-5 men för de äldre årskurserna 6-9 bedöms det finnas utrymme.

Vommedalens och Östergårdens förskolor ligger inom gång- och cykelavstånd och Stretereds förskola ligger även i närheten. Närmaste grundskola är Östergårdsskolan med årskurserna f-5 och i angränsande område ligger Brattåsskolan med årskurserna F-5. Streteredsskolan för årskurserna 6-9 ligger även den på gång och cykelavstånd från det planerade bostadsområdet. Tillfarten till det nya bostadsområdet planeras ske från Ullas Lyckas väg. Ett entrétorg föreslås vid områdets infart och från detta nås områdets tre delområden via lokalgator.

Gatorna utformas med höga ambitioner vad gäller oskyddade trafikanter. På ena sidan läggs en genomgående gångbana och på andra sidan infarter till carport samt planteringszoner.

Den befintliga gång- och cykelvägen utmed Hagabäckens norra sida ingår i stadens övergripande cykelvägnät. Befintlig gångbana utmed Ullas Lyckas väg breddas något så att den kan fungera som gång- och cykelväg.

De planerade åtgärderna i trafikmiljön bedöms stärka och ge barnen och elever en tryggare och säkrare miljö på väg till skolan och andra aktiviteter då det är färdigbyggt inom området. Förvaltningen vill uppmärksamma behovet av en trygg och säker miljö för barnen och eleverna även under tiden för utbyggnaden då den planeras ske i etapper och därmed över längre tid.

Staden arbetar med en lokalresursplan som omfattar alla verksamheter och som revideras årligen. I denna ska befintliga lokalers förutsättningar, befolkningsutvecklingen, framtida lokalbehov och möjligheter till samverkan kopplas till planarbete och investeringsbudget/plan med utgångspunkt att ha god framförhållning när det gäller lokalförsörjning. I denna behandlas och bevakas de behov som planerad bostadsutbyggnad innebär för förskola och skola.

Elevutvecklingen enligt KIR och prognos har god samstämmighet och visar på en platsbrist i skola för årskurserna F-5 inom skolområdet redan 2016-2018 och att det fortsatt måste finnas investeringsmedel avsatta i Budget/plan 2016-2020 för att klaraden elevökningen som väntas i samband med denna detaljplan för bostadsområdet.

Kommentar:
Noteras.

4. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

(daterat 2015-05-19)

Miljönämndens beslut:

Nämnden tillstyrker förslag till detaljplan under förutsättning att nedanstående beaktas:

- Inomhus ska ljudnivån från trafikbuller ej överskrida 30 dB(A) ekvivalentnivå och 45 dB(A) maximalnivå. Utomhus ska ljudnivån från trafikbuller ej överskrida 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå på uteplats i anslutning till bostad.

- Bostäderna bör utföras så att störningar i form av markvibrationer och stötvågor från bergtäkten Jehander minimeras så långt som möjligt.

- Miljönämnden föreslår att skrivelsen under planbeskrivningen - uppvärmning, fjärrvärmeledningar samt fiberkabel - skärps och specificeras något genom att ange att byggnader ska utformas så att byggnadens primärenergibehov minimeras.

Kommentar:

Trafikbullerutredningen som har gjorts som underlag för planen visar att riktvärdet för dygnsekvivalent ljudnivå beräknas klaras för samtliga fasader inom för detaljplaneområdet. Riktvärden för ekvivalent-och maximal ljudnivå på uteplats, beräknas klaras, under förutsättning att uteplatser vid bostäderna närmast Ullas Lyckas väg kan förläggas sydost om husen. En planbestämmelse har införts som anger att bostäder som gränsar mot Ullas Lyckas väg ska ha minst en uteplats vars maximala ljudnivå inte överskrider 70 dBA .

För att minska de kännbara vibrationerna så bör bl.a. byggnader med stora takspann utföras med försiktighet och valvverkan undvikas. Husens konstruktioner bör anpassas så att resonans inte uppstår. Dessa rekommendationer redovisas i den geotekniska utredningen och finns även med som rekommendationer i avsnittet som behandlar vibrationer i planbeskrivningen.

Skrivning om energibehov i planbeskrivningen har förtydligats i enlighet med miljönämndens synpunkter.

5. Kultur- och fritidsnämnden

(daterat 2015-04-09)

Kulturförvaltningen har inget att erinra i ärendet.

Kommentar:

Noteras.

6. Tekniska nämnden

(2015-06-08)

Hållbart resande

Tillgängligheten med kollektivtrafik samt för gång-och cykeltrafik är god.

Gator, trafik och parkering

Boende i området har lämnat synpunkter på höga hastigheter på Ullas Lyckas väg och att det kan uppstå konflikter vid utfart från planområdet. Korsningen bör därför detaljstuderas vid utformning av korsning samt breddning av befintlig gångbana.

Vatten och avlopp

Tekniska förvaltningen ser positivt på att stor omsorg har lagts vid höjdsättningen av området och utredning av sekundära vattenvägar i bostadsområdet. Dock bör man också studera sekundära vattenvägar vid kraftiga regn då kapaciteten för de avskärande dikena överskrids. I planen anges att exploitören ansvarar för att anlägga makadamdiken och magasin. Anläggningarna kommer att ligga på kvartersmark och bör skötas av bostadsrättsföreningen, vilket behöver förtydligas i planen.

Park och natur

Inga synpunkter.

Återvinning och avfall

Ur tekniska förvaltningens perspektiv är hämtning vid gemensam uppställningsplats en god lösning.

Ekonomi

Planförslaget bedöms inte öka kommunens årliga driftkostnad för skötsel och underhåll.

Kommentar:

Synpunkterna har förmedlats till exploatören. Det bedöms vara lämpligt att se över sekundära vattenvägar vid kraftiga regn i samband med detaljprojektering av bostadsområdet, då höjdsättningen detaljstuderas.

7. Mölndals Energi Nät AB

(daterat 2015-04-16)

Mölndal Energi nät har inga synpunkter på planförslaget, då området ligger utanför deras verksamhetsområde.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar.

8. Mölndals Energi AB Fjärrvärme

(2015-05-05)

Förnyelsebar fjärrvärme från Mölndals Energis biobränsleeldade kraftvärmeanläggning i Riskulla, är koldioxidneutral och anläggningen producerar både el och fjärrvärme. Under sommaren när kraftvärme stängs av för underhåll och översyn används ren spillvärme för att förse Mölndal med fjärrvärme. Sammantaget innebär det att fjärrvärmerna i Mölndal har synnerligen goda miljöegenskaper.

Att använda fjärrvärme i kombination med värmepump ökar elanvändningen. En värmepump sänker behovet av köpt energi men styr inte mot åtgärder för effektivisering i byggnadens klimatskal. I dessa fall bör man ta hänsyn till utnyttjad primärenergi och därmed energiförbrukningens miljöpåverkan. Kortsiktiga vinster kommer att ätas upp av att man bygger fast sig byggnader som har ett fortsatt högt värmebehov.

Ett bra alternativ till värmepump och kylmaskiner är vad man brukar kalla "sorpitiv kyla". Sorpitiv kyla försörjer fastigheten med värme och kyla allt efter behovet.

Aggregaten använder värme för att skapa kylan, inga miljöfarliga köldbärare, inga kompressorer eller kondensorfläktar och en betydligt lägre elförbrukning jämfört med kompressorer. Värmeåtervinningen i fastigheten förbättras avsevärt under den kalla årstiden. Ur primärenergi synpunkt en mycket bra lösning.

I planområdet finns två befintliga ledningar som kommer i konflikt med planerade byggnader. Kostnaderna för flyttningar alternativt andra förändringar av våra ledningar, kommer att debiteras den som påkallar densamma. Innan eventuella åtgärder utförs skall skriftlig beställning ha erhållits.

Kommentar:

Synpunkterna är förmedlade till exploatören Tulebo Villastad. Fjärrvärmeledningen i planområdets sydvästra del behöver delvis omlokaliseras för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Ny och befintlig sträckning regleras genom u-område på plankartan.

BERÖRDA SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

9. Ägare till Livered 1:55

(daterat 2015-04-28)

Framför synpunkter avseende framförallt trafiksäkerhet på Ullas Lyckas väg samt vid korsningen med Streteredsvägen.

Det framförs bl.a. att cyklar och mopeder idag kör fort på Ullas Lyckas väg och det därav anses finnas risk för konflikter mellan olika trafikslag. (En breddning för gc-väg utmed Ullas Lyckas väg anses inte vara en bra lösning.) Vidare lämnas förslag på trafiksäkerhetsåtgärder i korsningen där den föreslagna bebyggelsen ansluts till Ullas Lyckas väg. Åtgärder som föreslås är bl.a. farthinder, tydligt övergångsställe, förbättrade siktförhållanden samt hastighetsbegränsning till 30 km/h på Ullas Lyckas väg.

Vidare framförs i yttrandet oro för buller från byggtrafik. (Det förordas att det förutom beräkningar även bör göras bullermätningar på plats.)

I övrigt framförs synpunkter som berör trafiksituationen på det övergripande vägnätet i Källered. Samt synpunkt om att fastighetsägaren fick informationen om granskningen först den 7 april (efter påsk).

Kommentar:

Synpunkterna avseende trafiksäkerhet har förmedlats till stadens tekniska förvaltning för beaktande i samband med detaljprojektering av korsningen vid Ullas Lyckas väg och Liveredsvägen samt gc-vägen utmed Ullas Lyckas väg.

Avseende bullerstörningar från byggtrafik så gäller Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser (NFS 2004:15).

Stadsbyggnadsförvaltningen skickade brevet (underrättelsen) om granskning dagen innan kungörelsen infördes i tidningen. Men beklagligtvis så var postgången i detta fall något långsam. Enligt Plan- och bygglagen ska underrättelsen skickas senast samma dag som kungörelsen införs i tidningen, och granskningstiden ska vara minst tre veckor. I detta fall har granskningstiden förlängts till fyra veckor. Även om underrättelsen kom fram den 7 april har de berörda haft lite drygt tre veckor på sig att komma in med synpunkter.

10. Boende vid Ullas Lyckas väg 92

(daterat 2015-04-11)

Är positiv till att det äntligen görs något åt den tråkiga ängen som bara är helt vildvuxen. Det det jättetrevligt ut.

Synpunkter avseende lekplatser framförs. Anser att planen bör kompletteras med bestämmelse att minst en lekplats ska anläggas.

Kommentar:

Synpunkterna har förmedlats till exploatören för beaktande vid genomförande av detaljplanen. Något behov av ändring av planbestämmelsen avseende lekplats har dock inte bedömts vara nödvändig.

11. BRF Björkåsen

(daterat 2015-04-16)

Är positiva till att området bebyggs med bostäder enligt förslaget. Det är dock redan i dag ont om besöksparkeringar i området. Vi ser det som en nödvändighet att man vid planeringen även tar hänsyn till behovet av fler besöksparkeringar i området, som kan nyttjas av samtliga besökare, oavsett i vilken del av området man bor.

Kommentar:

I den aktuella detaljplanen säkerställs boendeparkering samt besöksparkering för tillkommande bostäder inom det aktuella planområdet, som ägs av Tulebo Villastad AB. Besöksparkeringar för befintlig angränsande bostadsbebyggelse utmed Ullas Lyckas väg är inte möjligt att hantera inom detaljplaneområdet.

12. Räddningstjänsten Storgöteborg

(daterat 2015-04-30)

Överväganden

Räddningstjänsten har yttrat sig i samrådsskedet för detaljplanen. Inget nytt av relevans för Räddningstjänsten har tillkommit eller ändrats sedan dess.

Bedömning

Räddningstjänsten har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar. Synpunkterna har förmedlats till exploatören.

13. Svenska Stadsnät

(daterat 2015-04-02)

Idag har Svenska stadsnät i större omfattning fiber och kabel inom området. Längs efter Ullas Lyckas väg, samt från Ullas Lyckas väg mot Migrationsverket. Fiberkabeln är lagd i samband med fjärrvärmen. Fibernätet i samma område innehåller samhällskritiska förbindelser. En eventuell flytt eller växling behöver projekteras i god tid innan byggnation. Byggherren bör senast 6 till 12 månader innan projektstart kontakta Svenska stadsnät. En växling alternativt flytt skall bekostas av den part som begär förflyttningen. Vid schakt i närheten av ledningssträckorna behöver kabelvisning begäras via Mölndal Energi. Utöver ovan har Svenska Stadsnät inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar:

Synpunkterna har förmedlats till exploatören. På vissa sträckor är ledningarna i konflikt med planerad bebyggelse och måste då omlokaliseras. Befintligt samt delvis

nytt läge för fiber- och telekabel utmed Ullas Lyckas väg redovisas som u-område på plankartan.

14. Skanova

(daterat 2015-04-08)

Skanova kompletterar svaret från samrådet med lägeskarta för Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område. En av anläggningarna i områdets sydvästra del är inte i bruk och kan tas bort i samband med exploatering.

Kommentar:

Befintlig teleledning som sträcker sig i öst – västlig riktning genom planområdet, behöver omlokaliseras på hela sträckan för att möjliggöra den nya bebyggelsen.

SAMMANFATTNING

Efter granskningen har den geotekniska utredningen kompletterats med redovisning av stabilitetsberäkningen norr om bäcken, vid sektion A i den geotekniska utredningen. Kompletteringen har stämts av med SGI. Plankarta och planbeskrivning har reviderats inför antagande. Berörd fastighetsägare, Tulebo Villastad AB, har godkänt revideringarna. Revideringen är inte av sådan karaktär att ny granskning är nödvändig.

På plankartan har följande justeringar utförts:

-GC-vägen utmed bäcken har flyttats något mot norr (något längre från bäcken).

-Belastningsrestriktioner har införts som planbestämmelser.

-Placering och omfattning av planbestämmelse g (gemensamhetsanläggning) på plankartan har justerats.

- I samråd med Lantmäterimyndigheten har användningen av vägen som korsar bäcken förtydligats/justerats; med kvartermark för väg med bäck under.

I planbeskrivningen har följande revideringar gjorts:

- Redovisning av vilka busslinjer som trafikerar området har korrigerats.

- Datum på geotekniskt PM har justerats, i enlighet med nytt revideringsdatum. Texten som behandlar marklaster under rubriken *Framtida förhållanden* på sid 10 i planbeskrivningen, har reviderats i enlighet med geotekniskt PM.

- Text om energikrav har justerats.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda efter samråd och granskning

- Alternativ tillfartsväg till den nya bebyggelsen från befintlig infart till migrationsverket.
- Detaljplanen behandlar inte besöksparkeringar för befintliga bostäder i utanför planområdet.

FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Planeringsutskottet föreslås besluta att detaljplaneförslaget upprättat 2015-03-17, reviderat 2015-08-18, överlämnas till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap 27 § Plan- och bygglagen (2010:900).


Kenneth Fondén
Planchef

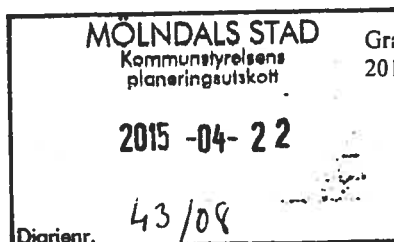

Johan Wiik
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Ingemar Braathen
Arkitekt
010-22 44 366

ingemar.braathen@lansstyrelsen.se



Granskningsyttrande
2015-04-22

Diarienummer
402-11649-2015
Dossienummer
F 903

Sida
1(1)

Stadsbyggnadsförvaltningen
Mölndals stad
planeringsutskottet@molndal.se

Yttrande över detaljplan för Bostäder söder om Ullas Lyckas väg i Mölndals kommun, Västra Götalands län

Förslagshandlingar daterade 2015-03-17 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 miljö kvalitetsnormer 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 Ingemar Braathen och granskats av Roger Lind.

Ingemar Braathen

Roger Lind

Faint, illegible text at the top of the page, possibly a header or title.

Faint, illegible text in the upper middle section of the page.

Faint, illegible text in the middle section of the page.

Faint, illegible text in the lower middle section of the page.

Faint, illegible text in the lower section of the page.

Faint, illegible text at the bottom of the page, possibly a footer.

