

# Samrådsredogörelse

Detaljplan för

## Fågelsten 1:106

Lindome, Mölndal, Västra Götalands län

### Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav 2019-03-20, § 73, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Fågelsten 1:106. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2019-03-20, § 73, att samråd skulle genomföras kring framtaget förslag till detaljplan.

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett uppförande av fyra stycken radhus med god anpassning till kringliggande bebyggelse i ett kollektivtrafikhärläge.

### Samråd

Planförslaget har varit utställt för samråd enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 2019-05-15 – 2019-06-03. Under samrådet har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölndals stadshus, Mölndals stadsbibliotek och på stadens hemsida.

Under och i anslutning till samrådet inkom 14 yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen i Mölndals stad. Länsstyrelsens yttranden redovisas i sin helhet i *bilaga 1*.

## INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

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

## STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

### 1. Länsstyrelsen (daterad 2019-06-03)

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.

**Kommentar:** *Noteras.*

### 2. Trafikverket (daterad 2019-05-27)

Trafikverket bedömer att påverkan på statlig infrastruktur är låg och har därför inget att erinra i samrådsskedet.

**Kommentar:** *Noteras.*

### 3. Lantmäterimyndigheten (daterad 2019-05-20)

- Enligt Boverkets rekommendationer är det endast i gräns mot allmänna platser som tillåter trafik, till exempel GATA och VÄG, som utfartsförbud eller krav på stängsel är lämpliga att använda.
- På sida 15 i planbeskrivningen står felaktigt att detaljplanen inte omfattar allmän plats.

**Kommentar:** *Planhandlingar uppdateras i enlighet med punkterna ovan.*

### 4. Statens Geotekniska Institut (dateras 2019-06-03)

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marklagren till största del av postglacial lera. Jorddjup till berg ligger uppskattningsvis mellan 3 - 5 meter enligt SGU:s översiktliga jordartskarteringen.

I planbeskrivningen bedöms stabiliteten tillfredställande med hänsyn till topografin. Problem med sättningar bedöms som små då inga uppfyllnader är aktuella och att planen föreslås tillåta fyra radhus om två våningar som inte bedöms ge stora belastningar.

Som underlag för en detaljplan ska en geoteknisk utredning, baserad på (nya och/eller befintliga) geotekniska fält- och laboratorieundersökningar och/eller en geoteknisk besiktning/kartering, utföras av en geoteknisk sakkunnig. Omfattningen av utredningar och besiktningar/karteringar beror på de geotekniska förutsättningarna och planändamålet. Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras inklusive blocknedfall och erosion ska bedömas, men även aspekter avseende sättningar, grundläggning, hantering av grundvatten och ytvatten etc. bör belysas.

SGI rekommenderar att en geoteknisk utredning, enligt ovan beskrivning, utförs i planskedet för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna för planändamålet.

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

**Kommentar:** *Ett geotekniskt utlåtande har tagits fram där det bedöms att radhusen kan grundläggas enligt principen platta på mark utan att skadliga sättningar uppstår.*

*Enligt utlåtandet är stabilitetsförhållandena inom området är med god marginal uppfyllda och det finns ingen risk för ras eller blocknedfall. Dag- och ytvatten leds i täta ledningar mott norr och det finns ingen risk för erosion.*

*Det geotekniska utlåtandet har integrerats i planbeskrivningen.*

### 5. Räddningstjänsten (daterad 2019-06-03)

Avståndet till det befintliga brandpostnätet överstiger 125 meter, mätt från den planerade bebyggelsen. RSG efterfrågar därför ytterligare en brandpost på Flyttfågelvegen i närhet av fastigheten.

**Kommentar:** *Noteras. En brandpost ska uppföras i området.*

**6. Ellevio** (daterad 2019-06-05)

Ellevio har inte något att erinra mot det upprättade planförslaget.

**Kommentar:** *Noteras.*

**7. Vattenfall AB** (daterad 2019-05-23)

Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

**Kommentar:** *Noteras.*

**8. Västtrafik AB** (daterad 2019-05-27)

Västtrafik har tagit del av ovan nämnda detaljplan.

Närmaste hållplats är Skånållaskolan som försörjs av tillköpt busstrafik. Det innebär att Västtrafik inte finansierar kollektivtrafiken. Området ligger dock nära Lindome station som har ett fullgott utbud av kollektivtrafik under hela trafikdygnet. För att människor som flyttar in i de nybyggda husen ska se kollektivtrafiken som sitt förstaval bör tydliga och trygga gång- och cykelstråk finnas ner till Lindome station då det är en bit att ta sig. Det bör även finnas möjlighet att parkera cykeln vid stationen.

Det finns även goda förutsättningar för att resa hållbart inom närområdet då viktiga servicefunktioner som skola, förskola och till viss del även handel nås inom gång- och cykelavstånd. Närheten till kollektivtrafik leder också till ökad möjlighet för barn och unga att röra sig självständigt till och från området.

Trots goda förutsättningar och närhet till Lindome station inbjuder områdets befintliga karaktär till bilkörning. Närheten till E20 och möjlighet till parkering på fastighet kommer uppmuntra till ett bilbeteende. Det blir även svårt för kollektivtrafiken att konkurrera restidsmässigt jämfört med bilen.

**Kommentar:** *Noteras.*

## KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

**9. Tekniska förvaltningen** (daterad: 2019-05-16)

Tekniska förvaltningen har studerat planförslaget med avseende på trafik, VA och renhållning. Renhållningsfordon behöver backa in över en gång- och cykelväg alternativt stanna på denna för att tömma renhållningskärlen. Fastighetsägaren behöver lösa placeringen av avfallskärl så att backning undviks samt gång- och cykelvägen ej blockeras.

Tekniska förvaltningen föreslår att en yta för avfallskärl markeras i planen vid det sydvästra hörnet av planområdet. Därtill behöver planområdet utvidgas för att möjliggöra att befintlig refug tas bort så att renhållningsfordon kan stanna mellan körbanan och gång- och cykelvägen. Utformningen av platsen där renhållningsfordonet ska stanna, liksom utvidgningen av planen, ska ske i samråd med Trafikenheten Tekniska förvaltningen. Fastighetsägaren svarar för alla kostnader som föranleds av detaljplanens genomförande.

**Kommentar:** *En lösning har tagits fram tillsammans med tekniska förvaltningen. Lösningen blir en ficka där renhållningsfordon kan stanna. Fickan bör vara minst 16 meter lång och 3,5 meter bred.*

**10. Mölndal Energi AB & Mölndal Energi Nät AB** (daterad 2019-05-24)

Elnätet i Lindome ägs av Ellevio och berör inte Mölndal Energi Nät AB.

Om genomförandet av detaljplanen medför att befintliga anläggningsdelar för fjärrvärme påverkas får fastighetsägaren bekosta detta.

I övrigt har vi inget att erinra mot upprättat planförslag.

**Kommentar:** *Informationen noteras och vidarebefordras till fastighetsägaren.*

#### **11. Kultur- och fritidsförvaltningen** (daterad 2019-05-21)

I gällande detaljplan från 2006 är ladan utpekad som värd att bevara på grund av sin historiska anknytning till platsen och till det jordbruk som bedrivits här. Gällande plan tillåter samlingslokal/föreningslokal eller hantverkslokal.

Förutsättningarna i området har förändrats, ladan har förfallit och intresset för samlingslokal har inte funnits sedan den nya bostadsbebyggelsen stod klar. Kultur och fritid har därför inget att erinra.

**Kommentar:** *Noteras*

#### **12. Näringslivsenheten** (daterad: 2019-05-22)

Näringslivsenheten har inget att yttra över detaljplanen för Fågelsten 1:106.

**Kommentar:** *Noteras.*

### **SAKÄGARE**

#### **13. Sakägare 1** (daterad: 2019-05-30)

Byggnation av fastigheter Fågelsten 1:106 medför att Fastigheten Fågelsten 1:20 blir utan infart. Att spränga/klyva berg för att säkerställa infart till Fågelsten 1:20 medför betydande ”förfulning” av området. Befaras också sättningar på fastigheterna Fågelsten 1:31 och Fågelsten 1:32.

Värdeminskning befaras även på fastigheterna Fågelsten 1:20, 1:31 och 1:32.

Byggnation av fastigheterna Fågelsten 1:106 kan ej påbörjas före väg finns till Fågelsten 1:20.

**Kommentar:** *Risk för värdeminskning av närliggande fastigheter bedöms ej föreligga. Risk för sättningar bevakas och hanteras i det fortsatta planarbetet. Det åligger fastighetsägaren att anordna angöring till den egna fastigheten. Kommunen gör bedömningen att det är fullt möjligt att anlägga infart från norr till Fågelsten 1:20 inom den egna fastigheten.*

#### **14. Sakägare 2** (daterad 2019-05-30)

Detaljplan

Nuvarande detaljplan avser att platsen där ladan står idag endast får användas som samlingslokal/föreningslokal eller hantverkslokal. De tre samfällighetsföreningar som finns i Nya Fågelsten saknar i dagsläge en samlingslokal och det har spanats kring ifall platsen där ladan står skulle kunna förvärvas i syfte att skapa en lokal som samfälligheterna skulle kunna nyttja för gemensamma intressen och umgänge.

Försäljningen av fastigheten till nuvarande ägare blev dock inte känt, varför inte tillfälle gavs.

#### Kulturmiljö

Som planbeskrivningen uppmärksammar präglar ladugården området sedan 1930-talet och är värd att bevara p.g.a sin historiska anknytning till platsen. Beskrivningen av marken som grusad yta mellan ladan och Fågelsten 1:20 är inte korrekt. Nedanför gruset finns en stenlagd gårdsplan som borde vara särskilt värd att bevara.

Ladan har varit ett riktmärke även för bostdsområdet "Nya Fågelsten" ända sedan det börjades byggas för snart 15 år sedan. Alla vet var den röda ladan är. För de närmsta grannarna till Fågelsten 1:106 har ladan varit en del av närmiljö ända sedan inflyttning. Ladan har visserligen inte underhållits och är numera i obrukligt skick, men om en annan byggnad ska uppföras på samma plats bör hänsyn tas till karaktären på den befintliga byggnaden. Huslänga i 1 ½ plan, vinkelbyggnad, faluröd stående panel, taklutning 45 grader. Egenskapsbestämmelserna i det nya förslaget tar inte hänsyn till något av detta.

#### Naturmiljö

Översiktsplanen för Mölnåls stad pekar ut området som "Tätorts- och annan tät bebyggelse, huvudsakligen bostäder". Ingemantorp ligger i utkanten av tätorten Lindome och har en utpräglad lantlig karaktär. Grönområden som del i bostadsområden är av yttersta vikt för att boenden ska kunna uppleva karaktären.

Som ortofotot visar befinner sig Fågelsten 1:106 mittemellan två skogsområden. I stråket mellan Fågelsten 1:31 och ladan sträcker sig en djurpassage som nyttjas främst av rådjur och smådjur, även älgar rör sig i området. I området mellan skogsområdena och i intilliggande trädgårdar finns följande matgäster: ekorrar (som för övrigt verkar bo i ladan för tillfälle), igelkott, hackspettar, ett duvpar och de vanligaste småfåglarna. En förändring kommer sannolikt inte att kunna ta hänsyn till individerna, men det önskas att det bereds ersättningsytor för djuren. Plankartan redovisar ett ytterst begränsat område som "natur". Nya Fågelsten är naturnära belägen och platsen för den övergivna ladan har blivit vissa djurs hem. I syfte att värna om denna naturmiljö skulle planområdets norra del kunna avsättas som naturområde, likt området norr om flervåningshusen. Byggnadsarean på fastigheten 1:106 bör således minskas (se färger som illustrerar olika funktioner).

#### Bebyggelsemiljö

I ett avskilt område vid infarten till Nya Fågelsten finns hyresrätter i radhuslängor. På behörigt avstånd från villaområdena och avskilt genom vägar och grönytor finns 3 stycken flerbostadshus. I övrigt präglas Nya Fågelsten tydligt av fristående villor med äganderätt.

En radhuslänga på Fågelsten 1:106 skulle upplevas opassande i så nära anslutning till villaområdet på Vingpennevägen. Det bör eftersträvas en samhörighet med området på det sättet att samma bebyggelseform bör tillämpas för Fågelsten 1:106 som för övriga fastigheter, nämligen att endast ett småhus per tomt bör kunna uppföras.

#### Arkitektur och planlösning

Villorna i Nya Fågelsten består av ett begränsat antal husmodeller som följer en enhetlig arkitektur och en bestämd kulörskala. Husen är delvis uppförda med direkt närhet till varandra, där noga hänsyn har tagits till insynsskydd. Husen har en planlösning som medger att den ena långsidan är försedd med ett fåtal fönster medan den andra långsidan är mer uppglasad. I placeringen av husen har man sett till att de uppglasade långsidorna inte vätter emot varandra. På fastigheten 1:31 har man valt att vända den uppglasade sidan så att den vätter mot ladan. Det förutsätts att framtida bebyggelse på Fågelsten 1:106 väljer fönsterplacering med största noggrannhet och tar hänsyn till oönskad insyn mot angränsande bebyggelse. Boenden i fastigheten 1:31 har under hela sin boendetid i huset relaterat ljusförhållanden till de förutsättningar som ladugården har gett. En våningshöjd högre än dagens byggnad i 1 ½ plan känns inte försvarbart.

#### Tillfart och organisation

Det är rimligt att tillfarten till Fågelsten 1:106 sker från Flyttfågelvägen. Sedan villaområdet på Vingpennevägen är byggt saknas en reglerad tillfart till Vingpennevägen 8, Fågelsten 1:20. I dagsläge sker passage över ladans gårdsplan. En långsiktig lösning kring detta är nödvändig och bör beaktas och om möjligt styras vid framtagande av ny detaljplan.

Villaområdena i Nya Fågelsten organiseras i tre olika samfällighetsföreningar. Fastighet 1:20 ingår i Samfälligheten Vingpennan. Fågelsten 1:106 har i nuläge ingen tillhörighet och saknar därför lösning för exempelvis vinterväghållning och belysning. Planbeskrivningen saknar upplysning om ifall detta medför en ekonomisk konsekvens för kommunen eller om det löses på annat sätt.

#### Service

Det är korrekt att förskola, skola, vårdcentral och handel finns inom en radie på 2 km. Det kan dock påpekas att Skanhällskolan inte har haft resurser att ta emot barngrupperna som har tillkommit på grund av nybyggnation och förtätning i de västra delarna av Lindome (så som Nya Fågelsten eller Fågelstensvägen). Med anledning av detta har skolan genomgått en omorganisation från F-9 till F-6, där högstadiet har flyttats till Almåsskolan, som ligger längre bort. Denna lösning har ogillats från föräldrarsidan, eftersom man förlorar både kontinuitet i skolgången och närhet till lokalerna. Frågan är om förskolorna och skolorna har kapacitet för ytterligare förtätning.

#### Installationer

Planbeskrivningen säger att fastigheten är ansluten till kommunalt VA. Med detta avses troligtvis endast anslutningspunkten, ej servis. Eftersom fastigheten inte har använts som bostad och varken vatten eller avlopp har nyttjats, är frågan om VA-nätet klarar ytterligare påkopplingar. Frågan gäller även kapaciteten på övriga nät, dvs el, tele, värme.

#### Genomförande

Vid rivning av befintlig byggnad bör en handlingsplan upprättas som säkerställer att intilliggande byggnader och planteringar skyddas från förorening.

Vid utformning av markplaneringen för fastigheten Fågelsten 1:106 bör det bestämmas hur nivåskillnaden mot Fågelsten 1:31 ska hanteras. I nuläge finns en slänt upp mot Fågelsten 1:31 där skötsel inte har varit reglerat.

Ny bebyggelse bör enligt gällande brandskydd placeras minst 8 meter ifrån befintlig bebyggelse, vilket även bör gälla mot den närmsta bebyggelsen på Fågelsten 1:20.

#### Konsekvenser

Planbeskrivningens konsekvensbeskrivning menar att inga konsekvenser föreligger som hindrar byggnationen av fyra radhus. Ett argument är att *"Planområdet och förslaget har en mycket begränsad utbredning och innebörd, vilket gör att de sociala aspekterna inte bedöms påverkas åt något håll"*. Som det framgår av ovan synpunkter skulle en radhuslänga upplevas som malplacerad i direkt anslutning till ett område som endast består av fristående villor. Ladan har trots sitt förfallna skick en inverkan på områdets karaktär och är ett riktmärke när man navigerar i trakten. En omvandling skulle inte gå obemärkt förbi. För att en ny byggnad ska kunna tas emot på ett bra sätt bör den inte väcka anstöt utan ta plats på ett så naturligt sätt som möjligt. Därför är det ytterst viktigt att omvandlingen sker med hänsyn tagen till bebyggelsemiljön och den kringliggande arkitekturen. Utöver det är det önskvärt att måna om naturmiljön och traktens kulturella arv. Det är fullt möjligt att förena dessa aspekter på Fågelsten 1:106.

#### Sammanfattning

I enlighet med innebörden av Samråd önskas en lösning just i samråd och samförstånd med boenden som direkt påverkas av förändringen som den nya detaljplanen innebär. Det

som skulle hindra att bestämmelser för bebyggelse enligt detaljplanen ändras från samlingslokal/föreningslokal till bostad är att de tre samfälligheterna i Nya Fågelsten just saknar en samlingslokal.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att ”möjliggöra ett uppförande av fyra stycken radhus med god anpassning till kringliggande bebyggelse”. Enligt argumenten under rubriken Bebyggelsemiljö anses förslaget på fyra radhus inte innebära en god anpassning till kringliggande bebyggelse. Den direkta närheten till villaområdet på Vingpennevägen lämpar sig inte till annat än likvärdig bebyggelse med ett småhus per tomt.

I det fallet att det blir en fortsatt projektering för bostäder på Fågelsten 1:106 bör byggarean begränsas till en yta likvärdig övriga villabyggnader i området. Hänsyn bör också tas gällande byggnadshöjd, materialval samt fönstersättning på fasad så att den nya bebyggelsen inte väcker anstöt utan istället får acceptans och samhörighet i området.

**Kommentar:** I gällande detaljplan från 2006 är befintlig lada utpekad som värd att bevara på grund av sin historiska anknytning till platsen. Förutsättningarna i området har sedan dess förändrats och länsstyrelsen samt kultur- och fritidsförvaltningen (Se deras yttrande ovan) har yttrat sig om att planområdet inte har värden av riksintresse. Bebyggelsen på aktuell fastighet har under en längre tid förfallit och ej använts som avsetts som samlingslokal/föreningslokal. Därav bedömningen att behovet av nya bostäder överstiger behovet av samlingslokal i området. Området bedöms ha god tillgång till grönområden och inga skyddsvärda djurarter bedöms påverkas vid ett genomförande av planen.

*Fastigheten angörs via Flyttfågelvägen, biluppställning ska ske inom kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark samt för angöring till allmän plats. Frågorna ang. installationer och genomförande bevakas av kommunens förvaltningar samt räddningstjänst och hanteras i det fortsatta planarbetet. Se även punkt nr 5 ovan.*

*Detaljplanen ligger i linje med stadens vision om utveckling då en utbyggnad av Fågelsten 1:106 bidrar till ett ökat bostadsbyggande i kollektivtrafiknära läge där service och teknisk infrastruktur finns att tillgå. Området ligger nära Lindome station som har ett fullgott utbud av kollektivtrafik under hela trafikdygnet. I närområdet finns i dagsläget både flerfamiljshus och villor. Planerad bebyggelse bedöms väl anpassad till omgivande bebyggelse i höjd, utbredning samt taklutning. Kommunen ser positivt på en ökad blandning av upplåtelseformer i området och bevakar de ekonomiska konsekvenserna av att staden växer.*

## Ändringar i planförslaget

Utöver redaktionella ändringar har följande ändringar gjorts:

- Utfartsförbud mot naturmark har tagits bort
- Geoteknisk utlåtande tas fram inför granskningskedet.

## Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggandsförvaltningen har bearbetat planförslaget enligt ovan och föreslår att detaljplanen för Fågelsten 1:106 ställs ut för granskning.



Datum  
2020-01-24

Dnr.  
PU 33/13

8(8)

## STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman  
planchef

Sofia Refsnes  
planarkitekt