



Datum
2018-08-10

Dnr.
1(20)
PU 116/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Kållerød centrum

Kållerød, Mölnåls stad, Västra Götalands län

Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav 2015-11-25 i uppdrag åt stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för Bostäder och centrumverksamhet i Kållerød centrum och att genomföra samråd för detaljplaneförslaget.

Planförslaget har varit utställt för samråd enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 2017-06-01 – 2017-06-30. Inkomna synpunkter under samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2018-03-13 § 23 att bearbeta planförslaget enligt samrådsredogörelsen och därefter ställa ut planen för granskning.

Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra en utveckling med ny bebyggelse huvudsakligen utmed Våmmedalsvägen i Kållerød, samt att möjliggöra utveckling av omkringliggande skolor och förskola. Planen omfattar ytor med bostads- och centrumändamål, parkering, befintliga skolområden och möjligheter till vårdboende

Hur granskningen har genomförts

Planförslaget har varit utställt för granskning enligt 5 kap. 21 § PBL (2010:900) under tiden 2018-04-12 t.o.m 2018-04-26. Under granskningen har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, Kållerøds bibliotek samt på stadens hemsida. Totalt har 33 yttranden kommit in under och i anslutning till granskningstiden, 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. Synpunkter framförda under samrådet samt kommentarer till dessa framgår av samrådsredogörelsen.

Inkomna synpunkter och kommentarer

Statliga och regionala organ och bolag

1. Länsstyrelsen (2018-04-26)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen synpunkter från samrådet har tillgodosetts på ett tillfredställande sätt. 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 kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet

Råd gällande granskningshandlingen

Översvämning

I samrådsskedet begärde Länsstyrelsen att kommunen tydligare skulle visa konsekvenserna av ett 100-årsregn samt vilka åtgärder som är lämpliga att reglera på plankartan.

Kommunen har tagit fram en översvämningsanalys som på ett tydligt sätt visar hur området påverkas av ett 100-årsregn. Analysen resulterar i ett förslag på att en översvämningsbar yta ska skapas i planområdets sydvästra del. Denna yta är tänkt att minimera konsekvenserna av ett skyfall. Länsstyrelsen saknar reglering av höjdsättning av denna yta på plankartan. Enligt analysen behöver parkområdet sänkas minst 35 centimeter för att rymma den beräknade mängden vatten. Höjdsättning av den översvämningsbara ytan måste göras innan planen antas.

I analysen förs ett resonemang om vikten av att ha en genomtänkt höjdsättning inom området för att minimeras konsekvenserna av ett skyfall. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att tillkommande byggnationer (gator och fastigheter) höjdsätts så att dagvatten/skyfall kan rinna bort.

Buller

Kommun har förtydligat sin bedömning av hur bullersituationen ska hanteras. Länsstyrelsen efterfrågade i samrådet att aktuella bullerriktvärden skulle anges på plankartan. Detta har kommunen infört. Länsstyrelsen anser dock att aktuell laghänvisning bör tänkas över. Skydd mots störningar enligt 4 kap. 12 § 3 punkten ska endas användas om det finns särskilda skäl. På sidan 34 i planbeskrivningen har fel bullervärden angetts i tabellen.

Kommentar: På plankartan har laghänvisningen för planbestämmelsen om buller förtydligats i enlighet med Länsstyrelsens synpunkt. Planbeskrivningen revideras enligt Länsstyrelsens synpunkt om felskrivning om vilka bullervärden som gäller i tabell. Angående höjdsättning så vill stadens Tekniska förvaltning inte att detaljplanen regleras med en detaljerad höjdsättning då detta försvarar genomförandet. Staden anser att det i nuläget är tillräcklig styrning i detaljplanen. Övriga synpunkter noteras.

2. Statens Geotekniska Institut, SGI (2018-05-03)

SGI har inget att erinra förutsatt att de förstärkningsåtgärder med anledning av bergstabiliteten som pekades ut i den geotekniska utredningen utförts. SGI rekommenderar att de utförda åtgärderna förtydligas i planbeskrivningen.

Kommentar: Synpunkterna noteras, planbeskrivningen kompletteras i enlighet med SGI:s synpunkt.

3. Trafikverket (2018-05-02)

Detaljplanen föreslår cirka 450 nya bostäder i Kållereds centrum. Bostäderna bedöms generera cirka 3 fordonsrörelser per bostad. Med tillskott på 450 lägenheter ger detta 1350 fordon vardagsdygn. I trafikutredningen anges att tillskottet av fordon under eftermiddagens maxtimma kommer uppgå till ca 50 fordon i Kålleredsmotet, 30 st. mot centrum och 20 st. i andra riktningen. De 30 fordon som går i riktning mot centrum fördelas på de två avfartsramperna. Utifrån detta görs bedömningen att Kålleredsmotet utifrån planerad utformning inte kommer påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

För Torrekullamotet bedöms ökningen uppgå till cirka 110 fordon under eftermiddagens maxtimme. Dessa fordon bedöms fördelas med cirka 70 fordon från norr på avfartsrampen samt 40 fordon som kör på i motet. Utifrån detta och genomförda analyser dras slutsatsen att kapaciteten i Torrekullamotet är tillräcklig för föreslagen exploatering. Trafikverket vill uppmärksamma att vid genomförda trafikanalyser för ombyggnation av Kålleredsmotet dras slutsatsen att Kålleredsmotets kapacitet är begränsad för fortsatt tillkommande trafik. Av denna anledning behöver kommunen för kommande exploatering i Kållereds centrum se över vilken exploatering som kommer bli aktuell framöver och ta ett samlat grepp kring trafikpåverkan i motet.

Trafikverket ser att det för kommande exploatering i området behöver genomföras trafikanalyser med ett helhetsgrepp kring kommande detaljplaner. Trafikverket vill lyfta fram behovet av ett helhetsgrepp gällande trafikfrågan för kommande detaljplanering i Kållereds centrum. Förutsatt att tidigare synpunkter är beaktade har Trafikverket inget ytterligare erinra i ärendet.

Kommentar: Trafikverket har i sitt yttrande framfört synpunkter på att Mölnådal behöver analysera kapaciteten i Kålleredsmotet och Torrekullamotet för de tillkommande fordonsrörelser som detaljplanen beräknas medföra. Trafikutredningen för Kållereds Centrum daterad 2017-05-23 reviderad 2017-12-14 redovisar att kapaciteten i de bägge moten är tillräcklig för att hantera de tillkommande fordonsrörelserna.

Trafikverket lyfter även behovet av ett helhetsgrepp gällande trafikfrågan för kommande detaljplanering i Kållereds centrum. I samrådshandlingen för översiktsplan april 2018 så är Kållereds centrum utpekad som ett möjligt fördjupningsområde. I ett sådant fördjupningsarbete kommer man behöva ta ett helhetsgrepp över trafiksituationen. Till översiktsplanen kommer det även att komma ett trafikstrategiskt program med syfte att ta fram strategier för att öka det hållbara resandet i kommunen.

4. Skanova (2018-04-18)

Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är markerade på bifogad lägeskarta. I direkt anslutning till planområdets västra gräns finns en telestation. Utefter södra sidan av Streteredsvägen samt i gång- och cykelbanan i södra delen av aktuellt område har Skanova större kabel-/kanalisationsstråk, vilka är mycket kostsamma att flytta. Skanova ser helst att dessa stråk kan ligga kvar i oförändrat läge och att det i planen läggs in u-område där de berör kvartersmark. För eventuell diskussion om ovanstående kan Skanova kontaktas via e-post. Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar på privatägd mark, bekostas av fastighetsägare/exploatör. För digitala kartor samt utsättning av Skanovas anläggningar hänvisas till Ledningskollen

Kommentar: Synpunkterna har förmedlats till exploatörerna.

5. Svenska Stadsnät (2018-04-13)

Svenska Stadsnät har befintliga optoledningar i området. Eventuell flytt av befintliga ledningar för att möjliggöra bebyggelsen ska bekostas av exploatören. I övrigt ingen erinran.

Kommentar: Synpunkterna har förmedlats till exploatören.

Kommunala nämnder och bolag

6. Miljönämnden (2018-05-22)

Miljöförvaltningen lämnar följande synpunkter

Buller

En bullerutredning har genomförts och den visar att det kan vara en utmaning att klara de bullerkrav som anges i Förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Främst gäller detta hörnlägenheterna i planområdets nordvästra del. Den planbestämmelse som föreslås för bostäder om högst 35 kvadratmeter anser vi inte är formulerad på ett sätt som överensstämmer med förordningen. Vår tolkning av förordningen är att små lägenheter inte ska byggas där ljudnivån överstiger 65 dBA vid någon av fasaderna.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts där det anges att dagvattenflödet från planområdet förväntas öka till följd av ökad andel hårdgjorda ytor samt mer intensiv nederbörd. Dagvattenutredningen föreslår ett antal åtgärder för att minska flöden och för rening av dagvatten innan det når recipienten. Rening av dagvatten är särskilt viktigt då de nedströms belägna Kålleredsbäcken och Mölndalsån inte uppnår god ekologisk status. Enligt dagvattenutredningen överstiger dagvattnets föroreningsgrad Mölndal stads målvärden för förorenade ämnen i dagvattnet.

Miljöförvaltningen anser att en planbestämmelse för vegetationstak och gårdsyta bör finnas. Exempelvis bör den ange hur många procent som ska vara vegetationstak respektive "grön" gårdsyta samt dess vattenhållande förmåga.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts. Genomförd miljöteknisk markundersökning visar för planområdets del sammanfattningsvis följande: Inga större miljöstörande verksamheter har bedrivits i området och inget tyder på att det finns större sammanhängande markföroreningar i området inklusive Brattåsparken. Lokala föroreningar bedöms kunna förekomma vid panncentralen i nordost där viss sanering redan genomförts. I rapporten rekommenderas att området kring panncentralen utreds närmare inför kommande byggnationer och åtgärdas till den nivå som kravs vid planerad markanvändning. Åtgärdsålet för bostäder, skolor/förskolor inklusive grönområden ska vara Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning.

Kommentar: Planbestämmelsen om buller är avstämmd med Länsstyrelsen, och så är även hanteringen av dagvattnet inom detaljplanen. De flöden som behöver regleras på kvartersmark regleras via exploateringsavtal. Övriga synpunkter noteras.

7. Tekniska nämnden (2018-04-24)

Planförslaget innebär förtätning med ca 450 bostäder i ett stråk längs södra sidan av Streteredsvägen i centrala Kållered. Tillkommande bostäder kan anslutas till det kommunala nätet för vatten, dag- och spillvattenledningar. I samband med etablering av

nya bostäder kommer ledningar behöva läggas om, vilket har utretts översiktligt och sammanställts i ett separat PM.

För att skapa en mer stadsmässig karaktär föreslås Streteredsvägen på sträckan som går genom planområdet kompletteras med gångbana intill de nya bostäderna. På delar av sträckan föreslås också plantering och kantstensparkering. Brattåsskolans busshållplats föreslås få en ny utformning som möjliggör en säkrare passage i gatuplanet.

Ekonomi

Exploatörerna svarar, genom exploateringsbidrag till kommunen, för samtliga kostnader som uppkommer i samband med utbyggnaden av allmän plats inom och i anslutning till planområdet. Flytt av kommunala ledningar som är nödvändiga för genomförande av detaljplanen ska bekostas av den exploatör som orsakar flytt.

Tekniska förvaltningen har investeringsmedel för utbyggnad av Brattåsparken år 2019-2020, investeringsanslag 42 Parker och lekplatser. Detaljplanen medför en ökning av driftkostnader för de nya grönytor som etableras såsom park samt plantering längs med gator.

Bedömning

Tekniska nämnden ser positivt på planförslaget som innebär att upprusta delar av Kållered centrum, en ökad trygghet genom mer rörelse längs med Våmmedalsvägen samt att den möjliggör bra lösningar för hantering av avfall. Vid bygglovsansökan är det viktigt att detaljutformningen följs upp. Med följande avfallslösning som finns i planförslaget är behovet ringa för närhet till kommunal återvinningsstation. Tekniska förvaltningens synpunkter avseende delbetänkandet framgår av det yttrande som biläggs denna tjänsteskrivelse och som tekniska nämnden föreslås anta som sitt eget yttrande.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

8. Kultur och fritidsnämndens arbetsutskott (2018-05-03)

Allmänt

Förvaltningen har inget att invända ur allmän kultur- och fritidssynpunkt.

Notera att när det är dags att utveckla planerna för själva centrum i Kållered är det viktigt att utreda en mer tillgänglig placering av Kållereds bibliotek, i en bottenvåning, och samtidigt ta höjd för en växande befolkning i Kållered.

Kulturmiljö

Förvaltningen har inget att invända ur kulturmiljösynpunkt.

Ekonomi

I och med att staden växer med nya boenden och fler invånare ökar också behovet av förutsättningar för ett liv mellan husen och en meningsfull fritid med ett brett kultur- och fritidsutbud som är tillgängligt för fler. De ekonomiska konsekvenserna av detta behöver kultur och fritidsnämnden bevaka i kommande verksamhetsplanering.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

9. Skolnämndens arbetsutskott (2018-05-22)

Skolnämndens arbetsutskotts remissvar, 2017-06-14, tydliggjorde att bostadsutökningen enligt planförslaget innebär ett ökat behov av förskola för ca 80-100 barn och grundskola för 100-115 elever samt att en utbyggnation av befintliga verksamheters fastigheter även behöver beakta tillräckligt med utemiljö för fler barn och elever.

I samrådsredogörelsen kommenteras att man delgivit lokalförsörjningen som hanterar kommuns fastigheter kommentarerna. Eftersom detaljplanens förtätning innebär ökat tryck på skola och förskola i området har byggrätterna för skola och förskola utökats i samråd med stadens planeringsledare för förskola och skola. Byggrätterna har utformats flexibelt eftersom inga aktuella skisser för ny- och ombyggnad finns för närvarande. Stadens styrdokument för skollokaler där krav på utrymme per elev kommer att vara viktigt att följa då nya lokaler planeras.

I skolnämndens arbetsutskotts remissvar 2017-06-14 på planbeskrivningen och tillhörande detaljplan var en av synpunkterna att det var av vikt att en bullernivåmätning för Brattåsskolan behövde göras utifrån planerad bostadsutbyggnad och att skolan i en framtid behöver byggas högre. I samrådshandlingen kommenteras att bullerutredningen har kompletterats enligt senaste uppdateringen av bullerförordningen för hela området för detaljplanen.

Ekonomi

Skolförvaltningen tidigare yttrande om att ytterligare investeringsmedel och driftsmedel behöver avsättas för att möta det ökade antalet barn i förskola samt elever i grundskola kvarstår.

Bedömning

Skolförvaltningen bedömer att de yttranden som skolnämnden tidigare lämnat har bemötts och att verkställighetsfrågan ligger i kommunens ordinarie processer i lokalresursplansarbete, budgetberedningsarbete och hos lokalförsörjningsavdelningen.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

10. Näringslivsutskottet (2018-05-02)

Vi ser att behovet av att förtäta och vitalisera centrumområdet är viktigt.

Kållereds centrum kan bli vitaliserat genom förtätningen av bostäder i och med den nya planen. Det kommer att röra sig mer människor i området, och det möjliggör för det lokala näringslivet att expandera. All närservice finns inte i centrum idag, men i och med att fastigheterna tillåter kommersiella lokaler i bottenvåningarna kan fler entreprenörer tillkomma. Det kan öka lönsamheten hos befintliga och nya entreprenörer.

Företrädare för olika delar av det lokala näringslivet har i olika sammanhang pekat på betydelsen av ett varierat utbud som en viktig del av lokal och regional attraktivitet. Närheten till pendelstationen är av stor vikt för Kållereds centrum som är ett urbant stationssamhälle. Den möjliggör dagpendling till Göteborg och Kungälv. Den är också viktig ur besöksnäringssynpunkt. Närheten till IKEA gör att framtida besökare kan nå varuhuset via stationen och ta den planerade anslutningsbussen till och från varuhuset.

Fastigheterna mellan järnvägen och E6 för idag en tynande eller stillastående tillvaro, mest på grund av att utbyggnaden av järnvägen inte är tidsatt. Det kan medföra att fastighetsägarna inte är benägna att satsa stort på sina fastigheter. En förtätning i centrum ökar attraktiviteten även för detta område. Det pågår en förstudie, en sk PreBID (Business Improvement District) i centrumområdet på båda sidor om järnvägen, för att undersöka intresset om samverkan mellan fastighetsägare, Mölndals stad och övriga entreprenörer. Det finns goda exempel på denna typ av samverkan i regionen redan, ex Gamlestaden och Floda. Globalt finns det idag ca 75 BIDs i New York.

Att få en hållbar samverkan i centrumområdet ger möjligheter till ett mer levande centrum som upplevs rent, tryggt och snyggt. Fler boende och andra besökare ökar attraktiviteten och ger ett ökat kundunderlag. Med rätt mix av utbud, kan även fler inköp göras i anslutning till pendlingen. Fler mötesplatser är önskvärt i området, ex restauranger och caféer. Biblioteket utgör en viktig mötesplats centralt i området. Önskvärt hade varit

att det kunde flyttas ner i markplan, det ger rörelse, ljus och öppenhet i området. Det kommer att synas väl från pendelstationen även kvällstid.

Grönområdena är viktiga för att knyta ihop området, göra det luftigt och tillgängligt. Vi ser att Triangelparkens utförande för närliggande fastighetsägare är av vikt, och att fastighetsägarna involveras i processen kring parkens utformning.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

11. Mölndal Energi AB (2018-04-21)

Mölndals Energi framför följande sammanfattande synpunkter på planförslaget:

- Mölndal Energi är mycket positiva till planen och att "stadsdelen kommer att anslutas till fjärrvärmenätet" (sid 30 i Planbeskrivningen), och vill särskilt poängtera betydelsen av att detta nyttjas året runt.
- Mölndal Energi vill också påpeka effekten av god klimatnytta av nyttjande av den av bolaget lokalt producerade elektriciteten.
- Fjärrvärmens ledningslägen skall säkerställas med u-områden, servitutsavtal eller i vissa fall med ledningsrätt.

Kommentar: Synpunkterna har förmedlats till exploitören.

12. Lokalförsörjningsavdelningen, Stadsledningsförvaltningen (2018-04-25)

Lokalförsörjningsavdelningen ser positivt på de flexibla planförutsättningarna för skol- och förskolefastigheterna inom området och har tillsammans med skolförvaltningen varit delaktig i framtagandet av dessa. De ger goda förutsättningar att kunna erbjuda attraktiva lokaler för den växande stadens långsiktiga behov. Som ett led i detta har förskolefastigheterna i områdets södra del kompletterats med användningarna vård och bostad för att i framtiden ge möjlighet att utveckla fastigheten till vårdboende.

Den utökade analysen av trafiksituationen vid Östergårdsskolan tillsammans med föreslagen anpassning av trafikmiljön ger en förbättrad situation för hämtning och lämning av barn.

Kommentar: Noteras.

13. Vård- och omsorgsförvaltningen (2018-04-26)

Brist på grupp- och servicebostäder

I förvaltningens boendeplan 2018-2024 framgår att det i dag råder brist på grupp- och servicebostäder i Mölndal. Det får ytterst till följd att förvaltningen inte lyckas verkställa beslut om boende med särskild service enligt LSS inom skälig tid. Det är ett problem för den enskilde som inte får det stöd den har rätt till inom skälig tid. Det är samtidigt kostsamt för Mölndals stad. År 2017 behövde vård- och omsorgsnämnden betala särskild avgift till staten på 1,2 miljoner kronor för att inte ha verkställt beslut om bostad med särskild service enligt LSS inom skälig tid.

Bedömning

Vård- och omsorgsnämnden vill starkt betona vikten av att minst en bostad med särskild service och ett gruppboende (gärna i höghus) bör finnas med i planeringen. I övrigt lämnar remissen ingen anledning till yttrande.

Kommentar: Noteras.

14. Ellveio (2018-05-04)

Inom aktuellt område finns befintliga jordkabelledningar för högspänning samt lågspänning. Det finns även befintliga nätstationer (transformatorstationer) inom området. Om befintlig anläggning måste flyttas eller ändras tillfälligt, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader. För att vi ska kunna genomföra en eventuell flytt måste vi få tillgång till ny lämplig placering samt erhålla nödvändiga tillstånd.

För uppgift om befintliga ledningars läge bör Ledningskollen användas.

Nya placeringar av platser för nätstationer har diskuterats och en prisindikation har översänts till kommunen. Vi önskar att i god tid bli kontaktade av exploatören för eventuell samordning och samförläggning i området.

I övrigt har vi inte något att erinra mot det upprättade planförslaget.

Kommentar: Noteras. Uppgifterna har vidareförmedlats till exploatörerna.

FÖLJANDE HAR INGET ATT ERINRA MOT FÖRSLAGET:

Lantmäterimyndigheten	enligt skrivelse	2018-04-12
Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB	”	2018-05-04
Försvarsmakten	”	2018-04-24
Swedegas	”	2018-05-16
Vattenfall	”	2018-04-24

ÖVRIGA

15. Kållereds hembygdsgille (2018-04-26)

Kållereds hembygdsgille är en förening som skall dokumentera Kållereds socken från dåtid till nutid, och arbeta för att Kållereds utveckling sker i överensstämmelse med god miljö och trivsel för invånarna i Kållered.

- Självklart skall Kållered utvecklas och få fler bostäder. Det är naturligtvis roligt att fler vill flytta hit. Vi är absolut inga motståndare till fortsatt byggnation i Kållered. Men varför hårdexploatera ett redan tätbebyggt område? Lägenhetsbeståndet blir nästan dubbelt upp!
- Våmmedalen inklusive centrumanläggningen byggdes 1968-1971 och blev då väl anpassat till dalgången. Höjderna på husen följde de omgivande kullarna. Området upplevdes som väl infogat i dalgången. Varför nu bygga så mycket högre? Den nya bebyggelsen kommer att upplevas som en skärm mot Streteredsvägen. Ett skäl som åberopas i planförslaget är att husen vid Streteredsvägen skall vara bullerskydd för de nedanliggande husen. Men var det inte ett skäl att kunna bygga tätt intill Streteredsvägen för att biltrafiken där skall minska och därmed bullret!
- Byn Våmmedal var en gång Kållereds största by med flest gårdar. Fortfarande ligger 4 välbevarade gårdar kvar vid Olas Väg och Streteredsvägen. Hela området finns med i kommunens nya förslag till Kulturmiljövårdsprogram som ett område med högt kulturhistoriskt värde. Till områdets värde ingår att det fanns en obruten vy över dalgången, där åkarna låg, till Kållereds 1200-talskyrka. Kontakten har varit obruten även sedan dalen bebyggdes. Vi vill

därför föreslå att de översta husen mot Streteredsvägen sänks till 2-3 våningar så att sikten från byn blir intakt. Med den föreslagna bebyggelsen längs Streteredsvägen blir Våmmedals by helt instängd och avskuren från dalen. Detta område är omistligt för att förstå det Kållerred som en gång fanns. Dessutom är Våmmedal den enda bybildningen som har ansetts skyddsvärd i Kållerred.

- Slutligen vill vi återigen påpeka att Streteredsvägen idag är mycket trafikerad och vart tar trafiken vägen om trafik hinder av olika slag sätts upp. Även om man döper om vägen till en stadsgata så finns trafiken kvar. Område efter område bebyggs i östra Kållerred och Migrationsverket växer - nästan all den trafiken går idag längs Streteredsvägen! Det som kommer att uppstå är fler bilköer .

Sammanfattningsvis bygg gärna ut i området men sänk höjderna på husen så att bebyggelsen följer de omtilliggande höjderna. Låt det finnas vyer kvar mot kyrkan från Vommedals by.

Kommentar: Behovet av skola, förskola och bostäder i området bedöms väga tyngre än den eventuellt negativa påverkan som sker genom brutna siktlinjer från Våmmedals by.

Syftet med föreslagen ny bebyggelse är att området ska upplevas som mer stadsmässigt än befintlig bebyggelse. Kommunen bedömer att den föreslagna bebyggelsen kommer att ge området en välbehövlig variation, där olika bebyggelsetypologier varieras. Kommunen anser att antalet bostäder är bra och bidrar till stadens övergripande mål att skapa nya bostäder i kollektivtrafiknära läge, vilket väl stämmer överens med översiktsplanen. För att möjliggöra bostäder med en god boendemiljö på platsen krävs avskärmning mot bullret från både järnvägen och Streteredsvägen. Det innebär att föreslagna byggnaders placering, utformning och höjd är tänkt att utgöra en del i lösningen av platsens höga bullernivåer.

Detaljplanens tillhörande trafikutredning har tittat på Streteredsvägens kapacitet och även trafikmängder från områdets närliggande detaljplaner. I trafikutredningen görs analysen att både det övergripande och det lokala trafiksystemet kommer bibehålla en godtagbar servicenivå även efter byggnation.

16. Boende Kållerred (2018-04-25)

Markvibrationer

Undersökningarna har inte inkluderat de sprängningar som regelbundet varje onsdag utförs i Swerock's stenbrott i Kållerred. Viss kalkyl över kommande vibrationer som kan förväntas om brytningstillstånd fortsättningsvis erhålles i prövning av ärende M977-17 vid Mark och Miljödomstolen borde också följas.

Grundvattennivåer

Påverkan av områdets grundvattenförutsättningar, dels på grund av nuvarande sprängningsverksamhet, dels vid avgörande av samma arrende bör analyseras och utvärderas.

Trafikbelastning

Framtida trafikbelastning på östra Lindomevägen kan antas påverka miljön vid olika beslut i samma ärende. Den justering av motorvägsavfarten ("IKEA" - motet) som i en nära framtid kommer att krävas, har inte berörts.

Det är alltså en avsaknad i förarbeten som borde korrigeras och en helhetssyn på Kållerred som boendemiljö som jag efterfrågar.

Kommentar:

Markvibrationer: Som förarbete till den föreslagna detaljplanen har geoteknisk utredning samt vibrationsutredning tagits fram. Kommunens uppfattning är att markvibrationerna från Swerocks's stenbrott inte utgör en dimensionerande riskfaktor för vibrationer inom detaljplaneområdet. Frågan behöver därmed inte utredas vidare i detaljplanearbetet.

Grundvattennivåer: Inom planarbetet beaktas lämpligheten att exploatera inom planområdet utifrån rådande förhållande, däribland omgivningens miljöpåverkan. Den påverkan som Swerocks's stenbrott utgör på grundvatten är en given omständighet i detaljplanen, men inget som man i detaljplanearbetet kan påverka. Stenbrottets miljöpåverkan prövas i samband med att verksamheten söker brytningstillstånd. Det är dock viktigt att den planerade byggnationen ej påverkar den nuvarande grundvattensituationen. Enligt gällande byggnadsregelverk får exploatörer inte förorsaka påverkan, exempelvis förändrad grundvattensituation, som kan leda till skador i omgivningen. Det beaktas i bygglovskedet och följs upp av byggbolaget. Byggbolaget har ansvar för omgivningspåverkan i samband med exploatering, dvs. om det blir påverkan på befintlig bebyggelse så blir byggbolaget ersättningskyldigt.

Trafikbelastning: Enligt trafikutredningens slutsats bedöms det finnas kapacitet i det framtida motet (efter ombyggnaden av Källeredsmotet) för den tillkommande trafik som utbyggnaden av Källered centrum ger upphov till. Då Källeredsmotet har dimensionerats för ett större trafikflöde än vad den bedömda kundtillströmningen till IKEA hade krävt, bedöms det finnas kapacitet i det framtida motet för den tillkommande trafik som utbyggnaden av Källered centrum ger upphov till.

17. Boende Bäckvägen (2018-04-25)

De utökade byggrätterna för att möjliggöra 3 våningsplan för skolorna inom planområdet innebär en ökning av höjden på Östergårdsskolan som är för hög och inte anpassad till intilliggande bebyggelsestruktur och skala.

För vår fastighet innebär en höjning skolbyggnaden som står på 12 m. avstånd från vår tomtgräns ökad insyn för vår fastighet. En massiv huskropp på 30 meters längd kommer inkräkta på vår hemfrid, privatsfär och integritet. Det finns ingen möjlighet att förse vår fastighet med ett fungerande insynsskydd mot detta. Dessutom kommer vår fastighet ligga i skugga största delen av dagen. Vi föreslår en bebyggelse om maximalt två våningar för att på ett mer harmoniskt sätt smälta in i området. Den störande insynen är en betydande olägenhet för vår fastighet och är därmed i konflikt med krav i Plan- och Bygglagens kap. 2 § 5 och 6.

Östergårdsskolan tillhandahåller ingen parkering för föräldrar som behöver lämna eller hämta sina barn och planen innehåller inget förslag för det. Vi har redan nu en allvarlig situation på vår villagata, då stressade föräldrar kör i för höga hastigheter och parkerar sina bilar intill våra fastigheter. Vi kan i nuläget inte låta våra barn leka ute eftersom det är för farligt och vi har ofta problem med att parkerade bilar och ibland skolbussar parkeras utanför våra fastigheter. Denna problematik har hittills alltid nonchalerats av rektorn. Den redan nu allvarliga situationen kommer att förvärras ytterligare om skolan ska ta in fler barn. Dessa trafikproblem beror på att var gata inte är dimensionerad för den typen av trafik och parkeringsbehov som genereras pga. avsaknad parkering på skolområdet. Denna typ av trafik bör inte dras in på villagator som saknar trottoar, där två bilar knappt kan mötas.

Parkering

Risken är stor att det låga antalet parkeringar i detaljplanen i relation till antalet nya lägenheter kommer att skapa en problematik för fastighetsägare i området. Då parkeringsplats i Vämmedal inte är gratis parkerar redan nu ett antal boende från Vämmedal sina bilar på intilliggande villagator.

Ännu fler lägenheter kommer att resultera i en trafikbelastning som blir ohållbar för boende i närområdet. Gångvägen för skolbarnen till Östergårds- och Brattåsskolan på gator som inte har trottoar blir också mindre säkra med ett större antal parkerade bilar på villagatorna. Planen bör inkludera minst en parkeringsplats per lägenhet för att inte riskera parkeringskaos på kringliggande villagator. Alla som har barn vet att det inte är möjligt att cykla runt med sin familj till förskola/skola, fritidsaktiviteter, storhandla och göra utflykter. Många av oss boende använder bilen i arbetet och kan inte ta cykla till och från arbetet. Man planerar att bygga minimalt med parkeringsplatser och hänvisar till att "tendensen i samhället går mot mindre bilåkande". Att boende i de nya lägenheterna kommer att cykla eller gå istället för att åka bil känns inte troligt i en liten landsort som Källered, situationen är inte jämförbar med storstäder.

Kommentar:

Förtätning: Planförslaget innebär viss förändring av solförhållandena i området. Rent generellt måste man som boende och fastighetsägare i Källered centrum räkna med att stadsdelen utvecklas och kompletteras med ny bebyggelse. Planbeskrivningen har inför granskningen kompletterats med solstudier.

Trafik och parkering: Detaljplanens tillhörande trafikutredning har tittat på Streteredsvägens kapacitet och även trafikmängder från områdets närliggande detaljplaner. I trafikutredningen görs analysen att både det övergripande och det lokala trafiksystemet kommer bibehålla en godtagbar servicenivå även efter byggnation. Behovet av skola, förskola och bostäder i området bedöms väga tyngre än den eventuellt negativa påverkan som boende kan komma att få avseende förändrad utsikt. Antalet parkeringsplatser inom kommunen styrs genom den parkeringspolicy som antogs 2016-12-14 av Kommunfullmäktige, se vidare:

<https://www.molndal.se/download/18.62a5fdb615a1f2443f08f6/1486716433615/Strategi+antagande+%C2%A7191.pdf>

18. Boende Lilla Våmmedalsvägen (2018-04-25)

Många mycket kloka och beaktansvärda synpunkter framförs av de närmast berörda intressenterna, de boende i närområdet. Beklämmande att läsa hur väl genomtänkta förslag sågas av den politiska tyckarskaran i planeringsutskottet. Inte en enda aspekt tar politikerna till sig. Jag trodde att ni politiker hade till uppgift att tillvarata medborgarnas intressen genom att väga ihop de olika synpunkterna och inte enbart ta hänsyn till vad exploitörer och tjänstemän för fram. Östergårdsskolans bygg rätt bör inte tillåtas vara 3 våningar. Det finns möjligheter att bygga ut på markplanet söderut med flyglar. Barnen får hållas på ett våningsplan och lugna, säkra och avskiljda uteplatser skapas. Vid behov kan bäcken läggas i kulvert. Fråga till ansvariga politiker: Vem av er vill ha en 11 meter hög vägg framför trädgård, uteplats och balkong?

Kommentar: Noteras. Angående utökad bygg rätt för Östergårdsskolan se svar nummer 20.

19. Boende Streteredsvägen (2018-04-26)

Vi förstår att det behövs fler bostäder men förslaget är inte lyckat i sin helhet. Jag tror inte att någon vill bo i ett förtätat område, ljus luft och rymd är vad de flesta gillar. Källered har en mycket intressant historia och en småstadsatmosfär som finns bevarad trots de fula flerfamiljshusen i Våmmedal och bebyggelsen i centrumet. Med detta förslag skulle atmosfären helt förstöras. Husen för många och är för tätt placerade med för många våningar. Husen ser snarare ut att passa in på Eriksberg på Hisingen men inte i småskaliga Källered. Höjden på den nya bebyggelsen gör att det kommer att bli mörkt och skuggigt. Solen vintertid kommer att försvinna från Streteredsvägen.

Det sista huset i nordost vid det gamla värmeverket kommer att sticka upp alldeles för mycket då marknivån är betydligt högre där. Husfasaderna norrut är fula och opersonliga. Det borde gå att bygga vackra hus som passar in i en gammal fin miljö.

Trafik

Det är redan idag väldigt bullrigt vissa tider på dygnet (under rusningstrafik samt dagtid under helger). Redan idag är det ofta stopp i trafiken på Streteredsvägen, särskilt på morgonen. Om det byggs en busspassage med en fil skulle detta få katastrofala följder för trafik och framkomlighet, samt att luftkvaliteten för de skolbarn som idag går och cyklar, samt de som bor längs Streteredsvägen, skulle bli sämre. Det sägs att mätningen av dagens trafikflöde avbröts efter några timmar, eftersom kabeln gick av. Det betyder att ni har räknat på kanske mindre än hälften av den verkliga trafikvolymen.

450 st. nya bostäder är alldeles för många nya invånare på en så liten yta. Var ska alla barn gå i skola? Var ska alla bilar få plats? Tillfartsvägarna räcker inte till och vårdcentralen är redan överfull. Vi är bekymrade eftersom servicen inte räcker till idag - hur ska detta lösas sedan?

Vi bor, lever och verkar i Källered och vi vill inte ha någon förtätning.

Vi hade hoppats på en vacker och mysig utveckling av vårt centrum med småskliga hus och affärer, kanske några nya hyreshus men med luft och rymd emellan. Lerums centrum är ett exempel på hur man lyckats bygga nytt och trevligt på samma gång. Det känns som om byggherrar och fastighetsägare bara vill bygga så mycket som möjligt på liten yta för att sko sig på bästa sätt.

Kommentar:

Förtätning: Syftet med föreslagen ny bebyggelse är att området ska upplevas som mer stadsmässig än befintlig bebyggelse. Kommunen bedömer att den föreslagna bebyggelsen kommer att ge området en välbehövlig variation, där olika bebyggelsetypologier varieras. Kommunen anser att antalet bostäder är bra och bidrar till stadens övergripande mål att skapa nya bostäder i kollektivtrafiknära läge, vilket väl stämmer överens med översiktsplanen. För att möjliggöra bostäder med en god boendemiljö på platsen krävs avskärmning mot bullret från både järnvägen och Streteredsvägen. Det innebär att föreslagna byggnaders placering, utformning och höjd är tänkt att utgöra en del i lösningen av platsens höga bullernivåer. Planförslaget innebär viss förändring av solförhållandena i området. Rent generellt måste man som boende och fastighetsägare i Källered centrum räkna med att stadsdelen utvecklas och kompletteras med ny bebyggelse. Planbeskrivningen har inför granskningen kompletterats med solstudier.

Trafik: Detaljplanens tillhörande trafikutredning har tittat på Streteredsvägens kapacitet och även trafikmängder från områdets närliggande detaljplaner. I trafikutredningen görs analysen att både det övergripande och det lokala trafiksystemet kommer bibehålla en godtagbar servicenivå även efter byggnation. Bullerutredningen har kompletterats enligt den senaste uppdateringen av bullerförordningen och plankartan kompletteras med ett förtydligande om de bullerriktvärden som tillämpats i ärendet. Föreslagen ny bebyggelse kommer utgöra en del av lösningen på platsens höga bullernivåer.

Skola och förskola: I planförslaget föreslås att de tre skol- och förskolefastigheter som finns inom planområdet ges utökad byggrätt jämfört med gällande planer.

Förskolefastigheten i områdets södra del kompletteras med användningarna vård och bostäder, för att i framtiden ha möjlighet att utveckla fastigheten till vårdboende, och får något utökad byggrätt söderut för att kunna utveckla verksamheten. Eftersom ingen byggnad finns färdigprojekterad kommer skola och förskola vid om- och tillbyggnad dimensioneras efter behov och tillgängliga uteytor, som regleras i stadens funktionsprogram för förskola och skola. Planförslaget har tagits fram i samråd med

*Skolförvaltningen och den enhet som ansvarar för kommunens lokaler,
Lokalförsörjningsenheten.*

20. Boende Olas väg (2018-04-26)

Vi anser att man tagit för lite hänsyn till intilliggande bebyggelse och områdets topografi när man placerar bebyggelse om 4-5 våningar i höjd med Olas väg. Den nya bebyggelsen kommer att ligga som en mur ut mot Streteredsvägen och vi som bor på Olas väg kommer inte längre att ha möjlighet att se ut över dalen. I dagens befintliga bebyggelse har man tagit hänsyn till områdets naturliga lutning och lagt de höga husen på 3 våningar längre ned i dalen vilket gör att samtliga boende i området får tillgång till dagsljus. Det borde varit lägre byggnader i ytterkant och högre inne i området. Ett femvåningshus med vindsvåning kommer att upplevas som gigantiskt i jämförelse med villabebyggelse. Som husägare känner jag mig diskriminerad, vi får en avsevärt sämre boendemiljö. Den nya planen innebär att jag kommer få begränsat insläpp av dagsljus och utsikt över en hög och lång huskropp som är omöjlig att se över eller runt. Den nya bebyggelsen skiljer sig markant från övrig bebyggelse som endast har 1 eller 1,5 våningar.

En stor del av bebyggelsen kring Olas väg är kulturminnesmärkt med allt vad det innebär av byggnadsrestriktioner. Det är konstigt att ett område som man bestämt ska bevaras brytas av på detta sätt. Jag tycker att man borde ta hänsyn till den bebyggelse som finns i området runt Olas väg. Med en lägre bebyggelse längst österut i planområdet skulle det bli en mjukare övergång mellan de olika områdena i området.

Trafik

Streteredsvägen är en landsväg med stor och tung genomfartstrafik, så att placera bostadsbebyggelse så nära vägen är inte genomtänkt. Vi som bor här störs redan idag av busstrafik, tunga lastbilar samt rusningstrafik. Streteredsvägen avlastar även E6 då många som bor i Lindome tar Streteredsvägen. Utbyggnaden av Kållereds köpstad kommer innebära ökad belastning på E6:an och det kommer att innebära en ökad belastning på Streteredsvägen. Frågan om trafiksituationen på Streteredsvägen ställdes på samrådsmötet och vi fick till svar att bebyggelse nära vägen skulle ge en bättre trafiksituation. Vi tycker att det verkar som att man blundar för verkligheten. Bygger man fler bostäder innebär det en ökad trafik och en utökad busstrafik vilket ger en ohållbar trafiksituation. Har man verkligen räknat på att Streteredsvägen klarar den ökade belastningen? Vi har förstått att det endast kommer att finnas ett begränsat antal parkeringsplatser till de nya lägenheterna och känner en stor oro för att den delen av Streteredsvägen som ligger framför Olas väg dessutom kommer att få problem med många parkerade bilar. Har det vägts in att Streteredsvägen är en väg som många skolbarn passerar varje dag?

Skola och förskola

Ökningen av antalet bostäder kommer leda till ökat tryck på skola och barnomsorg. Att ge befintliga skolor ökad byggrätt för att kunna bygga till på höjden känns inte genomtänkt. Har man verkligen gjort en noggrann bedömning av förutsättningarna att bygga på skolorna på höjden? Kommer det plats för utemiljö och alla funktioner som krävs för ett ökat elevantal? Ett alternativ är att istället använda marken som ligger nedanför Olas väg och bygger exempelvis en förskola för att frigöra lokaler på Östergårdsskolan.

Det verkar som om kommunen låtit byggherrarna vilja att tjäna pengar gå före alla andra aspekter av vad som kan bli en bra boendemiljö för alla. Vi tycker inte om utvecklingen mot ett mer stadsligt Kålleröd utan vill behålla de kvalitéer som finns idag.

Kommentar:

Förtätning: Höjden på den nya bebyggelsen mot Streteredsvägen bedömer kommunen som lämplig trots den lägre bebyggelsen vid Olas väg. Bebyggelsen vid Olas väg bedöms inte påverkas negativt. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det allmänna intresset

av fler bostäder väger tungt. Vid komplettering av fler bostäder inom befintliga bostadsområden är påverkan på närmiljön oundviklig. Föreslagen exploateringsgrad bedöms som lämplig i området och den högre bebyggelsen och strukturen kommer ge en ökad variation i området och fler boende innebär ett stärkt underlag för offentlig och kommersiell service i Kållereds centrum. Planförslaget innebär viss förändring av solförhållandena i området. Rent generellt måste man som boende och fastighetsägare i Kållereds centrum räkna med att stadsdelen utvecklas och kompletteras med ny bebyggelse. Planbeskrivningen har inför granskningen kompletterats med solstudier.

Kulturhistorisk bebyggelse: Kommunen vill åstadkomma en tät och blandad bebyggelse i Kållereds centrum. Området Våmmedas by utgör en värdefull kulturmiljö enligt kulturmiljöprogrammet (2000). Siktlinjerna från området ingår dock inte i det kulturhistoriska värdet.

Trafik: Detaljplanens tillhörande trafikutredning har tittat på Streteredsvägens kapacitet och även trafikmängder från områdets närliggande detaljplaner. I trafikutredningen görs analysen att både det övergripande och det lokala trafiksystemet kommer bibehålla en godtagbar servicenivå även efter byggnation. Trafikutredningen har kompletterats avseende påverkan på Kålleredsmotet och Torrekullamotet. Kapacitetsanalysen av Torrekullamotet visar att kapaciteten är tillräcklig för att hantera de tillkommande fordon som utbyggnaden av Kållereds centrum ger upphov till. För Kålleredsmotet har ombyggnadsåtgärderna som föreslagits dimensionerats för ett större trafikflöde än vad den bedömda kundtillströmningen till IKEA kräver. Därför bedöms det finnas kapacitet i det framtida motet för den tillkommande trafik som utbyggnaden av Kållereds centrum ger upphov till.

Parkering: Antalet parkeringsplatser styrs genom den parkeringspolicy som antogs 2016-12-14 av Kommunfullmäktige, se vidare: <https://www.molndal.se/download/18.62a5fdb615a1f2443f08f6/1486716433615/Strategi+antagande+%C2%A7191.pdf>

Skola och förskola: Planförslaget har tagits fram i samråd med Skolförvaltningen och den enhet som ansvarar för kommunens lokaler, Lokalförsörjningsenheten. Eftersom det inte finns en byggnad färdigprojekterad kommer skola och förskola vid om- och tillbyggnad dimensioneras efter behov och tillgängliga uteytor, som regleras i stadens funktionsprogram för förskola och skola. Behovet av skola, förskola och bostäder i området bedöms väga tyngre än den eventuellt negativa påverkan som boende kan komma att få avseende förändrad utsikt.

21. Boende Streteredsvägen (2018-04-26)

Vi är positiva till att det sker en utveckling av centrum i Kållereds och att det planeras för fler bostäder men har följande synpunkter på förslaget:

Förtätning

Förslaget innebär en mycket hög exploatering. I stort sett alla parkeringsytor och grönytor bebyggs. Detta i ett område som har karaktär av förort snarare än av stad. För många som bor i området är det troligen ett val man gjort att inte bo i en stadsmiljö. Vi anser att man när ett äldre bostadsområde förtätas måste vara varsam och försiktig och ta stor hänsyn till de redan boende i området, vilket inte gjorts i denna process.

De synpunkter som framförts av de boende har inte beaktats. Förslaget innehåller för tätt placerade hus som är för höga, det är också för lite plats mellan husen. En varsam utbyggnad och en lägre förtättningsgrad innebär också mindre påfrestningar på samhällsservicen, som tex förskola och skola, vars situation är mycket ansträngd i dag.

En lägre utbyggnadsgrad i detta område innebär att investeringar i skolan och förskolan inte blir akuta.

Gestaltning

En ny bebyggelse bör anpassas så att den ursprungliga gestaltningsmodellen snarare fullföljs än bryts. Det innebär att högsta våningshöjden på den nya bebyggelsen i västra planområdet samt punkthusen borde vara 4 våningar och att lamellhusen längs med Streteredsvägen borde vara 2 våningar. Då skulle den äldre bebyggelsen i det kulturskyddade området norr om Streteredsvägen inte heller få utsikten skymd.

Trafik och buller

Bullerproblemen är stora i området idag, och nya bostadsområden i närheten genererar trafik. Den utbyggnad som planförslaget medger kommer att kraftigt öka trafiken på Streteredsvägen och Våmmedalsvägen och medföra ytterligare bullerproblem för oss som bor längs Streteredsvägen.

Markvibrationerna från tung trafik ökar och inga mätningar har gjorts av detta. Vi vill att det genomförs en sådan. Förslaget innebär också att längs Streteredsvägen blir stopphållplatser. Enligt Tekniska förvaltningen skulle detta inte innebära några större köproblem. Vi ställer oss frågande till det eftersom vi med egna ögon kan se de köer som uppstår på morgonen vid Brattåsskolans hållplats idag. Fastigheterna vid den norra delen av Streteredsvägen har utfart direkt till Streteredsvägen eller från Olas väg vilket också kommer att bidra till ytterligare köbildning om det är stopphållplatser.

Vårt förslag är att stänga av Streteredsvägen för biltrafik till Ullas Lyckas väg, Stretered och vidare söderut och hänvisa trafiken till Kålleredsmotet och Östra Lindomevägen.

Kålleredskrossen

Kålleredskrossen ligger nära planområdet. Swerock har begärt förlängning och utökning av tillståndet för stenbrytning fram till 2060. Området runt krossen mycket stört av buller och av partiklar i luften från hanteringen. Ett nytt tillstånd ges kommer påverka att bli avsevärt mycket större både avseende buller och sprängningar och luftpartiklar. Till det kommer effekter på grundvattennivån som idag inte kan överblickas. Vi anser att man i det fortsatta arbetet med planen måste ta med konsekvenser av ett eventuellt förlängt brytningstillstånd vid Kålleredskrossen

Kommentar:

Förtätning: Förslagen ny bebyggelse kan eventuellt komma att upplevas som mer stadsmässig än den bebyggelse som finns på platsen idag. Kommunen bedömer den föreslagna nya bebyggelsen som en lämplig förtätning och att ny bebyggelse längs Streteredsvägen kommer innebära att gaturummet upplevs som tryggare att röra sig utmed. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det allmänna intresset av fler bostäder väger tungt. Vid komplettering av fler bostäder inom befintliga bostadsområden är påverkan på närmiljön oundviklig. Förslagen exploateringsgrad bedöms som lämplig i området och den högre bebyggelsen och strukturen kommer ge en ökad variation i området och fler boende innebär ett stärkt underlag för offentlig och kommersiell service i Kållered centrum.

Gestaltning: Tillkommande byggnaders placering, utformning och höjd utgör en del av lösningen på områdets bullerproblematik. Frågan bevakas i bygglovet. Bullerutredningen har kompletterats enligt den senaste uppdateringen av bullerförordningen och plankartan kompletteras med ett förtydligande om de tillämpade bullerriktvärdena i ärendet.

Trafik och buller: Detaljplanens tillhörande trafikutredning har tittat på Streteredsvägens kapacitet och även trafikmängder från områdets närliggande detaljplaner. I trafikutredningen görs analysen att både det övergripande och det lokala trafiksystemet kommer bibehålla en godtagbar servicenivå även efter förslagen

byggnation. Plankartan har kompletterats med bestämmelse avseende vibrationer för att säkerställa att 0,4 mm/s vägd RMS inte överskrider för bostäder nattetid i sovrum.

Källeredskrossen: Till förslag på detaljplan har geoteknisk utredning samt vibrationsmätning tagits fram. Kommunen anser inte att tåkten behöver beaktas för planerad bebyggelse och att frågan inte behöver utredas vidare inom detaljplanen.

22. Boende Lilla Våmmedalsvägen (2018-04-25)

Det nordöstra kvarteret i planförslaget kommer förändra närmiljön negativt. Området är idag en parkmiljö mellan villaområdet och hyreshusen som uppskattas och besöks av närboende. Området har en bra biotop som visas genom de tornsvalor som bor i området, samt både gröngöling och ugglor som kommer på besök.

Vi befarar att de planerade punkthusen i östra delen av planområdet kommer att sänka grundvattennivån och medföra påverkan på jordvärmeanläggningar och motsätter oss urgrävningar och dräneringar för punkthusen i nordöstra planområdet. Vi befarar även vibrationsskador på vår fastighet p.g.a. pålning av punkthusen i nordost.

De planerade punkthusen ger insyn i vår trädgård och villa, och tar bort eftermiddagssolen under vinterhalvåret. Kommunen skriver att "En planbestämmelse har lagts till kvarteret i nordväst som preciserar våningsantalet mot de närliggande villorna och mot Våmmedalsvägen." På plankartan anges enbart högsta byggnadshöjd om 39,5 resp. 36,5 m med möjlighet till indragen takvåning på ytterligare 4 meter.

Att tillåta bebyggelse på 3 våningar på Östergårdsskolan innebär att vi som bor i villorna på södra sidan av Lilla Våmmedalsvägen förlorar utsikten över dalgången. Utbyggnad av Östergårdsskolan innebär också en ökad biltrafik längs Våmmedalsvägen när föräldrar som ska lämna och hämta sina barn. Allt fler föräldrar väljer att stanna på Lilla Våmmedalsvägen vid hämtning och lämning, trots parkeringsförbud. Att bygga ut Östergårdsskolan ur trafiksynpunkt är därför ingen bra idé.

Marknadsvärdet på villan kommer att minska kraftigt då boendemiljön förändras negativt. Jag har förståelse för att det behövs fler bostäder i Källered men inte på bekostnad av boendemiljön för oss som redan bor i området.

Förändringsförslag

- Ta bort de tre punkthusen i nordöstra kvarteret, närmast Lilla Våmmedalsvägen, och ersätt dem med större huskroppar längre västerut, intill det befintliga parkeringshuset.
- Den gamla panncentralen rivs och marken görs till park. Om det inte kan bli park, så bör kvarteret i nordost bebyggas med 2 vånings parhus upplåtna med bostadsrätt. Det skulle bli mjukare och naturligare övergång mot villorna och skulle motverka den boendesegregation som finns i Källered.
- Östergårdsskolan behåller sin nuvarande höjd för att inte förändra boendemiljön och skapa ökad biltrafik på Våmmedalsvägen. Det är enklare att bygga ut Brattåsskolan om det krävs fler lokaler för skolverksamhet.
- Källeredens centrum borde genomgå en omfattande upprustning och ombyggnad parallellt eller före byggplanerna i planförslaget. De fallfärdiga fastigheterna längs med Gamla Riksvägen mot Mölndal, borde rivas eller rustas upp. Det är inte en vacker entré till Källered och kan påverka intresset för att bo i Källered negativt.

Kommentar:

Förtätning: Kommunen bedömer den föreslagna nya bebyggelsen som en lämplig förtätning och att ny bebyggelse längs Streteredsvägen kommer innebära att gaturummet upplevs som tryggare att röra sig utmed. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det allmänna intresset av fler bostäder väger tungt. Vid komplettering av fler bostäder inom befintliga bostadsområden är påverkan på närmiljön oundviklig. Föreslagen exploateringsgrad bedöms som lämplig i området och den högre bebyggelsen och strukturen kommer ge en ökad variation i området och fler boende innebär ett stärkt underlag för offentlig och kommersiell service i Källered centrum. Planförslaget innebär viss förändring av solförhållandena i området. Rent generellt måste man som boende och fastighetsägare i Källered centrum räkna med att stadsdelen utvecklas och kompletteras med ny bebyggelse. Planbeskrivningen har inför granskningen kompletterats med solstudier. Föreslagen ny bebyggelse enligt detaljplanen blir början till upprustning av omkringliggande område i stort.

Omgivningspåverkan: Kommunens uppfattning är att sannolikheten för att grundvattennivåerna inom aktuell fastighet och att jordvärmeanläggningens effekt förändras i och med byggnation av planerade punkthus är små. Jordvärmeanläggningen är belägen på en högre marknivå än de blivande punkthusen. Vibrationsskador på närliggande fastigheter ska undvikas och säkerställas i byggskedet. Enligt gällande byggnadsregelverk får exploatörer inte förorsaka påverkan, exempelvis förändrad grundvattensituation, som kan leda till skador i omgivningen. Det beaktas i bygglovskedet och följs upp av byggbolaget. Byggbolaget har ansvar för omgivningspåverkan i samband med exploatering, dvs. om det blir påverkan på befintlig bebyggelse så blir byggbolaget ersättningskyldigt.

Skola: Planförslaget är framtaget i samverkan med kommunens skolförvaltning och lokalförsörjningsenhet. Kommunen gör bedömningen att för att ha möjlighet att skapa attraktiva och moderna skollokaler behöver byggrätten på Östergårdsskolan utökas med högre byggnadshöjd från gällande detaljplan som medger 8 meter till planförslaget som innebär att 11 meter tillåts. Kommunen är medveten om att förslaget kommer att kunna innebära en förändrad utsikt för närliggande fastigheter, men att man som boende i Källered centrum får räkna med att området utvecklas och kompletteras med ny bebyggelse.

Trafik: Trafiksituationen vid Östergårdsskolan har analyserats efter samrådet. Resultatet av inventeringen visar att bilarna vid hämtning och lämning generellt håller en låg hastighet vid skolområdet och att trafiksituationen som helhet uppfattades som säker. Detaljplanens tillhörande trafikutredning har tittat på kapacitet och även trafikmängder från områdets närliggande detaljplaner. I trafikutredningen görs analysen att både det övergripande och det lokala trafiksystemet kommer bibehålla en godtagbar servicenivå även efter föreslagen byggnation.

Fågelarter: En fågelinventering har genomförts efter granskningen. Inventeringen visar att området inte utgör någon optimal häckningsmiljö för fåglar. Trots detta bedöms det finnas några arter i området men då endast de vanligaste förekommande arterna i Sverige. Undantaget är tornseglare som troligtvis häckar i närliggande bostadsbebyggelse. Området är också ganska bullerstört och störningen från mänsklig aktivitet är påtaglig.

Detta tillsammans med de ganska dåliga förutsättningar för även triviala arters häckning inom området blir bedömningen att fågellivet kommer bara att påverkas marginellt och ingen påverkan på fridlysta arter då dessa bedöms inte förekomma annat än mycket sporadiskt inom området.

23. Boende Lilla Våmmedalsvägen (2018-04-26)

Vi anser att vägarna inte är dimensionerade för den ökande trafiken som det blir med en större skola. Föräldrar kör in på villagatorna för att lämna av skolbarn. Gatorna är återvändsgator vilket innebär att de kör förbi två gånger morgon och kväll. Vid en utbyggnad av Östergårdsskolan är det väldigt troligt att denna trafik kommer att öka kraftigt. Det kanske skulle vara lämpligare att bygga ut Brattåsskolan där det finns en bättre avlämningsplats som ger bättre trafikflöde. Det finns dessutom mycket obebyggd mark i området bakom Brattåsskolan.

En utbyggnad av Östergårdsskolan med fler våningar skulle försämra läget för vår fastighet väsentligt. Det finns redan idag en tvåvåningsbyggnad (som var en våning när vi flyttade hit) i den västra delen angränsande till vår fastighet. En våning till skulle på eftermiddagar skugga en stor del av var tomt och altan och skulle kännas påträngande. Synpunkterna om att man skall koncentrera skolbyggnader med 3 våningar i Östergårdsskolans östra del tycker vi är helt fel. Vi anser att man ska koncentrera byggnader med 3 våningar till den västra delen där det finns andra höga byggnader och man då får en mer estetisk och mjukare övergång till den lägre villabebyggelsen i öster.

Kommentar:

Trafik: Trafiksituationen vid Östergårdsskolan har analyserats efter samrådet. Resultatet av inventeringen visar att bilarna vid hämtning och lämning generellt håller en låg hastighet vid skolområdet och att trafiksituationen som helhet uppfattades som säker. Detaljplanens tillhörande trafikutredning har tittat på kapacitet och även trafikmängder från områdets närliggande detaljplaner. I trafikutredningen görs analysen att både det övergripande och det lokala trafiksystemet kommer bibehålla en godtagbar servicenivå även efter föreslagen byggnation.

Skola och förskola: Skoltomterna i planförslaget syftar till att säkra en framtida byggrätt, då kommunen ser ett ökat behov av fler förskole- och skolplatser på lång sikt. Inför granskningsskedet tillkom en ny planbestämmelse vilken innebar att detaljplanen medger en mer begränsad byggrätt till Östergårdsskolan. Behovet av skola, förskola och bostäder i området bedöms väga tyngre än den eventuellt negativa påverkan som boende kan komma att få avseende förändrad utsikt.

Påverkan på utsikt: Kommunen är medveten om att förslaget kommer att kunna innebära en förändrad utsikt för närliggande fastigheter, men att man som boende i Källered centrum får räkna med att området utvecklas och kompletteras med ny bebyggelse

24. Boende Streteredsvägen (2018-05-03)

Vi inser logiken i att förtäta nära kommunikationer men är bekymrade över att trafiksituationen kommer att försämrats ytterligare, med förvärrad bullersituation längs Streteredsvägen. Den planerade timglashållplatsen utanför Brattåsskolan kommer att skapa köer vid rusningstrafik. Vi ser problem för ambulans och räddningstjänst som frekvent trafikerar Streteredsvägen till och från Migrationsverkets lokaler.

Det nordöstra kvarteret fanns vad vi förstår inte med i det ursprungliga förslaget. Dessa byggnader bör hållas låga så att utsikten över den naturliga horisonten inte påverkas. Befintlig bebyggelse följer ganska väl de naturliga höjdvariationerna. De föreslagna lamellhusen förefaller för höga och för nära Streteredsvägen. "Byggnadernas höjd har reglerats genom en angiven högsta nockhöjd med hänsyn till den stigande terrängen" - vad innebar detta och vilken är den planerade nockhöjden?

De föreslagna lamellhusen bryter tydligt av mot den "kulturhistoriskt värdefulla miljön" norr om Streteredsvägen.

Kommentar:

Trafik: Trafikutredningen som tillhör detaljplanen har tittat på kapaciteten för Streteredsvägen och även tagit med trafikmängder från närliggande detaljplaner i området och gjort analysen att både det övergripande och det lokala trafiksystemet efter utbyggnad kommer att ha en godtagbar servicenivå. Räddningstjänsten har yttrat sig under samrådsskedet och hade då inga synpunkter gällande framkomligheten på Streteredsvägen.

Förtätning: Syftet med att placeringen av lamellhusen vid Streteredsvägen är att få till en mer stadsmässig bebyggelse på platsen, vilket ses som lämpligt enligt kommunens översiktsplan. Kommunen bedömer den föreslagna nya bebyggelsen som en lämplig förtätning och att ny bebyggelse längs Streteredsvägen kommer innebära att gaturummet upplevs som tryggare att röra sig utmed. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det allmänna intresset av fler bostäder väger tungt. Vid komplettering av fler bostäder inom befintliga bostadsområden är påverkan på närmiljön oundviklig. Föreslagen exploateringsgrad bedöms som lämplig i området och den högre bebyggelsen och strukturen kommer ge en ökad variation i området och fler boende innebär ett starkt underlag för offentlig och kommersiell service i Kållereds centrum. Tillkommande byggnaders placering utformning och höjd utgör en del av lösningen på bullerproblematiken i området. Bullerutredningen har kompletterats enligt den senaste uppdateringen av bullerförordningen och plankartan kompletteras med ett förtydligande om de tillämpade bullerriktvärdena i ärendet. Frågan bevakas i bygglövet.

Omgivningspåverkan: Högsta nockhöjd för ny bebyggelse anges på plankartan med olika höjder längs med Streteredsvägen; +44, +47,5 respektive + 48. På detta sätt följer byggnaderna den stigande terrängen. Detta motsvarar cirka fem våningar.

Kulturmiljö: Kommunen vill åstadkomma en tät och blandad bebyggelse i Kållereds centrum. Området Våmmedals by utgör en värdefull kulturmiljö enligt kulturmiljöprogrammet (2000). Siktlinjerna från området ingår dock inte i det kulturhistoriska värdet. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i Våmmedals by kommer till vissa delar att säkerställas i ett annat pågående planärende.

SAMMANFATTNING

Efter granskningen har en mindre justering utförts på plankartan och i planbeskrivningen. Revideringen är inte av sådan karaktär att ny granskning är nödvändig.

På plankartan har följande justering utförts:

- Laghänvisningen för planbestämmelsen om buller har ändrats. Gränsen för parkområdet i väster, Triangelparken har justerats och utökats tre meter västerut för att samspela bättre med den befintliga markmiljön.

I planbeskrivningen har följande justering gjorts:

- Texten på sidan 34 i planbeskrivningen har tabellen med bullervärden reviderats med aktuella värden.

I övrigt har mindre redaktionella ändringar utförts i planbeskrivningen och på plankartan.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Inkomna synpunkter som inte har blivit tillgodosedda efter samråd och granskning:

Medborgarsynpunkter:

- De tre punkthusen i nordöstra kvarteret bör utgå.
- Den nya bebyggelsen är för hög och avviker för mycket gestaltningsmässigt från omgivande bebyggelse.
- Tillkommande bebyggelsen tar inte hänsyn till kulturmiljön vid Olas väg och bryter siktlinjerna mot Kållereds kyrka.
- Fyravåningar på den nya bebyggelsen mot Streteredsvägen är för högt.
- Den gamla panncentralen bör rivas och marken göras till en allmän park.
- Bygg en ny förskola på tomten där den fd. panncentralen ligger.
- För lite parkeringsplatser generellt inom planområdet.
- Tillåt inte bostäder mot Streteredsvägen.
- Förbjud infart på Lilla Våmmedalsvägen.
- Stäng av Streteredsvägen för genomfart till Tulebo-området och Ulla Lyckas väg.
- Synpunkt att planbestämmelsen om buller på plankartan inte är formulerad korrekt.
- Synpunkt om att en planbestämmelse om vegetationsyta och gårdsyta bör införas på plankartan.
- Synpunkter avseende påverkan (trafik, parkering, insyn, utsikt, solförhållanden) på närliggande fastigheter till följd av utökad byggrätt på Östergårdsskolan.
- Det saknas analyser av markvibrationer från Swerocks närliggande brytning, påverkan på grundvattenförhållanden på ny och befintlig bebyggelse samt vibrationer under byggtiden.

Förslag till vidare handläggning

Planeringsutskottet föreslås besluta att detaljplanen upprättad 2018-03-28, reviderad 2018-06-18, överlämnas till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap 27 § Plan- och bygglagen (2010:900).

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
Planchef

Anna Sundin
Planarkitekt, ÅF Infrastructure AB