

Samrådsredogörelse

Detaljplan för

Kållerød centrum

Kållerød, Mölnåls stad, Västra Götalånds län

Genomförånde

Kommunstyrelsen beslöt 2015-11-25 att uppdra åt stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för Boståder 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. Under samrådet har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus och på Kållerøds bibliotek. Förslaget finns även tillgängligt på Mölnåls stads hemsida:

www.molndal.se/startside/byggaboochmiljo/samhallsplanering/detaljplaner.

Under och i anslutning till samrådstiden inkom 31 samråds- och remissynpunkter som sammanfattas och kommenteras nedan. Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer redovisas i kursiv stil.

Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen i Mölnåls stad. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i bilaga 1.

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 centrumåndamål, parkering, befintliga skolområden och möjligheter till vårdboende.

INKOMNA SYNPKTER OCH KOMMENTARER

Inkomna synpunkter sammanfattas nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

1. Länsstyrelsen (daterad 2017-09-01): Länsstyrelsen bedömer att det är ett bra projekt men att frågor rörande förorenad mark, buller, översvåmning, vibrationer, blocknedfall och riksintresse väg/luftfart/totalförsvarets militära del, behöver hanteras ytterligare. Vidare kråvs arkeologiutredning vid den mark som ska nyexploateras.

Förorenad mark: Om ni väljer att inte sanera marken innan planen antas ska det finnas en planbeståmelse på plankartan om att sanering ska ske till nivåer för planerad markånvåndning innan startbesked får ges, i enlighet med 4 kap. 14 § punkten 4 PBL.

Buller

Planområdet är utsatt för både väg- och järnvägsbuller. Vid flera av de befintliga och de planerade bostadshusen finns tillgång till en bullerskyddad sida, ifall planlösningen utformas så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot bullerskyddad sida kan man troligen uppfylla riktvärdena för buller. Däremot kommer det att vara svårt att lösa detta vid majoriteten av hörnlägenheterna och även för de högsta våningsplanen.

Länsstyrelsen efterfrågar ett förtydligande kring hur bullernormerna ska klaras inom detaljplanen. Eftersom planen i nästa skede tillämpar den nya bullerförordningen som trädde i kraft 1 juli 2017 kommer förutsättningarna att vara annorlunda. De bullerriktvärden som tillämpas i ärendet bör införas på plankartan så att det blir tydligt vad som gäller.

Översvämning

Länsstyrelsen bedömer att översvämningsrisken är betydande vid ett 100-årsregn. Planen behöver därför redovisa tydligare vilka konsekvenserna av ett 100-årsregn är samt vilka åtgärder som är lämpliga att reglera i planen.

Dagvattenhanteringen riskerar även att påverka riksintresset E6/E20 varför Trafikverkets synpunkter behöver beaktas.

Vibrationer

Länsstyrelsen delar Trafikverkets yttrande om att 0,4 mm/s vägd RMS ska föras in som störningsskydd på plankartan för att säkerställa att riktvärdet inte överskrids.

Blocknedfall

Det finns en bergskärning i området där bergrensning och/eller bultning rekommenderas enligt den geotekniska utredningen. Vi kan inte se att frågan säkerställts. Se yttrande från SGI (2017-07-03) som bifogas.

Riksintresse

Riksintresse kommunikation E6/E20

Det saknas en analys av hur Kålleredsmotet och Torrekullamotet kommer att påverkas av de beräknade trafikflödena från föreslagen detaljplan. Det är viktigt att göra en sådan analys för att kunna bedöma och hantera en eventuell påverkan på riksintresset E6/E20. Även dagvatten behöver studeras närmare med avseende på påverkan på riksintresset, se vidare i Trafikverkets yttrande som bifogas.

Riksintresse kommunikation luftfart och för totalförsvarets militära del

Planen medger byggnader högre än 20 meter varför en flyghinderanalys behöver göras. Forsvarsmakten behöver också kontaktas för lokaliseringsbedömning. Se vidare i Trafikverkets yttrande som bifogas.

Kommentar: Länsstyrelsen har efter kontakt med kommunen via mail reviderat sitt yttrande så att en arkeologiutredning inte längre bedöms behövas. Planbestämmelser om buller, vibration och förorenad mark har förts in i plankartan.

För den plats där den geotekniska utredningen pekar ut att bergrensning behövs har kommunen redan hanterat frågan. Ett förtydligande förs in i planbeskrivningen.

Dagvattenutredningen har reviderats så att konsekvenser vid 100-års regn tydliggörs. Åtgärder för dagvatten regleras via avtal.

Trafikutredningen och planbeskrivningen har kompletterats så att exploateringens påverkan på Kålleredsmotet och Torrekullamotet blir tydligt.

Enligt Luftfartsverket behöver inte flyghinderanalys beställas av kommunen, utan det åligger respektive byggbolag att beställa en sådan om det krävs. Däremot behövs en s.k. CNS-analys. I den har LFV som sakägare av CNS-utrustning har yttrat sig att man inte något att erinra mot detaljplanen.

2. Trafikverket (daterad 2017-06-26): Trafikverket har synpunkter på att analyserna inte inkluderar hur tillkommande bebyggelse påverkar närliggande påfarter till E6. Påpekar att åtgärderna som görs på Kålleredsmotet inte dimensionerats för förslagets bebyggelse.

Trafikverket vill att bullerutredningen justeras med efter den uppdatering av bullerförordningen som trädde ikraft 1 juli 2017.

Plankartan bör kompletteras med en planbestämmelse om att 0,4 mm/s vägd RMS inte överskrids.

Trafikverket anser att dagvattenhanteringen kan få konsekvenser för de statliga anläggningarna och vill att det utreds hur 50- och 200- års regn påverkar E6 samt att det säkerställs att trumman under E6 som leder vatten från bl.a. Hagabäcken klarar minst en 50-årsflöden i de nya förhållandena.

Trafikverket anser att en lokaliseringsbedömning ska göras eftersom planen medger hus högre än 20 meter, även Försvarmakten bör kontaktas vid byggnader högre än 45 inom tätort och högre än 20 meter utanför tätort.

***Kommentar:** Trafikutredningen har kompletterats angående påverkan på Kålleredsmotet och Torrekullamotet. Kapacitetsanalysen av Torrekullamotet visar att kapaciteten är tillräcklig för att hantera de tillkommande fordonen 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.*

Bullerutredningen har kompletterats enligt den senaste uppdateringen av bullerförordningen och plankartan kompletteras med ett förtydligande om de bullerriktvärden som tillämpats i ärendet.

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

Konsekvenserna av ett skyfall studeras i detaljplanen för regn med 50, 100 och 200 års återkomsttid. I VA- och Dagvattenutredningen som är bilagd detaljplanen redovisas vilka flöden som uppstår inom planområdet för befintlig situation, samt efter exploatering. Även skillnaden i flöde mellan den befintliga situationen och efter exploatering och vilken volym som krävs för att fördröja flödesskillnaden redovisas. De flöden som behöver regleras på kvarteretsmark regleras via exploateringsavtalet.

Kommunen anser att dagvattenrumman som Trafikverket äger och som går under E6/E20 redan idag är överbelastad och att det inte är en fråga för exploateringen inom detaljplanen, som till största del sker på redan i dag ianspråkta och hårdgjorda ytor, att lösa kapacitetsproblemen med trumman. Mölnåls stad arbetar redan med avbördningskapaciteten i Kålleredsbäcken i andra projekt.

Ang. lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys), se svar till Länsstyrelsen.

3. SGI (daterad 2017-07-03): SGI anser att stabilitetsförhållanden har undersökts på ett för planskedet lämpligt sätt och att relevanta bestämmelser avseende stabilitet i jord har säkerställts på plankartan. Rekommenderar att åtgärdsbehov för berg vid lokal 3 kompletteras i planhandlingarna.

***Kommentar:** Planbeskrivningen förtydligas med de åtgärder för att uppnå bergstabilitet som redan utförts för lokal 3.*

4. Lantmäterimyndigheten Mölndals stad (daterad 2017-06-02):

Några av kvarteren i förslaget saknar kontakt med allmän plats GATA. Eftersom dessa områden ska kunna utgöra egna fastigheter så krävs möjlighet till utfart. Det framgår inte hur rätt till utfart ska lösas.

Markreservat, "u1", ska avgränsas med administrativ gräns.

Det framgår inte av planbeskrivningen vad konsekvenserna blir för fastigheterna inom planområdet, med anledning av förändringar av gränser mellan allmän plats och kvartersmark.

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal kommer att upprättas. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

***Kommentar:** Planbeskrivning och plankarta revideras utifrån KLMs synpunkter.*

KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

5. Räddningstjänsten (daterad 2017-06-21): Insattiden i området är normalt under 10 minuter. Det inbegriper inte höjdfordon med en vertikal räckvidd överstigande 11 meter.

Uttryckningsfordon skall i en akut situation kunna komma så nära den aktuella byggnaden att avståndet mellan fordon och husets entré inte överstiger 50 meter. Räddningstjänstens förmåga och dimensionering av eventuell uppställningsplats för bärbar stege finns beskrivet i Räddningstjänstens Råd och anvisning nr 110.

Planen syftar till en förtätning i ett område där det finns ett utbyggt konventionellt brandpostsystem. Avvägt plankartan bedöms det inte påverkas och vara tillräckligt enligt riktlinjer i VAV P83.

Räddningstjänsten har ej granskat riskanalysen med tanke på att analysen enbart berör en högst begränsad del av en park inom planområdet.

***Kommentar:** Noteras. Frågan gällande utbyggnad av brandposter, framtida räddningsvägar och uppställningsplatser bevakas vid bygglovsgivning.*

6. Vård- och omsorgsnämnden (daterad 2017-06-05): Vård- och omsorgsnämnden har inget att erinra mot förslaget och belyser vikten av att minst en bostad med särskild service och ett gruppboende bör finnas med i planeringen.

***Kommentar:** Synpunkten noteras. Detaljplanen medger bostadsändamål vilket inte motstrider Vård- och omsorgsnämndens synpunkt.*

7. Skolnämnden (daterad 2017-06-05):

Skolnämnden lämnar synpunkter enligt tjänsteskrivelsen som påpekar att detaljplanen möjliggör en utbyggnation av förskole-och grundskoleplatser och att möjligheten att bygga högre bör medges, men att detaljplanen även måste utöka skolfastigheternas utemiljö om det faktiskt ska bli möjligt bygga ut för fler barn/elever.

Förvaltningen bedömer även att det är av vikt att en bullernivåmätning för Brattåsskolan miljö görs utifrån påverkan av planerad bostadsutbyggnad enligt detaljplanen samt vad det skulle innebära om skolan byggs högre.

***Kommentar:** Kommentarererna har delgetts Lokalförsörjningsenheten som hanterar kommunens skolfastigheter. Eftersom detaljplanens förtätning innebär ett ökat tryck på*

skola och förskola i området har byggrätterna för skola och förskola utökats i samråd med stadens planeringsledare för skola och förskola. Byggrätterna har utformats flexibelt eftersom inga aktuella skisser för ny- och ombyggnad finns för närvarande. Stadens styrdokument för skollokaler där krav på uteyta per elev kommer att vara viktig att följa då nya lokaler planeras.

8. Tekniska nämnden (daterad 2017-09-20):

Tekniska nämndens bedömning är att nya lägen för de korsande ledningar som förekommer i detaljplaneförslaget behöver studeras ytterligare. Framförallt vad gäller dagvattenledning som korsar fastigheten Våmmedal 3:111(3) och Våmmedal 3:122. Konsekvensen av byggrätten som föreslås som påbyggnad på parkeringshuset behöver belysas med avseende på den vattenledning som idag ligger i Våmmedalsvägen. Det finns idag ledningar på kvartersmark som korsar fastigheten Våmmedal 8:8(4). Dessa behöver säkras med U-område i planen.

I övrigt har förvaltningen inget att invända mot detaljplanen förutsatt att de kostnader som planen medför i samband med utbyggnad av allmän plats inte belastar tekniska förvaltningens investeringsbudget. Tekniska förvaltningen förutsätter att ledningsflytt och åtgärder som beskrivs för att hantera dagvatten i dagvattenutredningen säkerställs i exploateringsavtal. Investeringsmedel för upprustning av Brattåsparken finns med i Tekniska förvaltningens investeringsbudget åren 2019-2020.

***Kommentar:** En kompletterande studie av genomförandet har tagits fram till granskningen. Kostnader för utbyggnad av allmän plats hanteras i kommande exploaterings- och genomförandeavtal. Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande kring detta.*

9. Miljönämnden (daterad 2017-08-29):

Miljönämnden lämnar synpunkter enligt tjänsteskrivelsen som tar upp följande:

Buller I planområdets nordvästra del finns risk att vissa lägenheter inte klarar kraven i SFS 2015:216. Detta gäller främst hörnlägenheterna. Miljöförvaltningen anser att den föreslagna bebyggelsestrukturen har anpassats bra utifrån de bullerförutsättningar som finns på de platser där bostäder föreslås. Eftersom det inte finns någon planbestämmelse för buller och för att buller har en så stor påverkan på människors hälsa är det viktigt bebyggelsestrukturen blir så som det föreslås i planbeskrivningen. Vid byggnation i bullerutsatta lägen är det extra viktigt att de boende har tillgång till tystare sidor. De senaste åren har det skett stora förändringar i lagstiftningen om bullernivåer vid nybyggnation av bostäder. Samtidigt visar forskning att buller fortfarande påverkar människors hälsa negativt.

Miljöförvaltningen anser att ljudnivån från trafikbuller bör minimeras så långt det är rimligt vid bostäder och skolor/förskolor. Ambitionen bör vara att byggnationen ur bullersynpunkt bör bli bättre än minimikraven i lagstiftningen.

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 Mölnålsån inte uppnår god ekologisk status. Enligt dagvattenutredningen överstiger dagvattnets föroreningsgrad Mölnåls målvärden för förorenade ämnen i dagvattnet. 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.

Parkeringar bör vara utformade med genomsläpplig yta för dagvattenhanteringen skull. Det är viktigt att reningsåtgärder och de intentioner som finns i dagvattenutredningen genomförs.

Förorenad mark

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 krävs vid planerad markanvändning.

Åtgärds målet för bostäder, skolor/förskolor inklusive grönområden ska vara Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning.

Kommentar: Noteras. Planbestämmelse om förorenad mark införs i enlighet med Länsstyrelsens yttrande. Plankartan kompletteras med ett förtydligande om de bullerriktvärden som tillämpats i ärendet.

Dagvattenfrågorna inom detaljplanen regleras via avtal.

FÖLJANDE HAR INGET ATT ERINRA MOT FÖRSLAGET

Vattenfall Eldistribution AB	enligt skrivelse	2017-06-30
Möln dal Energi	”	2016-07-01
Västtrafik AB	”	2017-06-30

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

10. Boende Bäckvägen (daterad 2017-06-30): Vill ha kommentarer angående sysselsättning för en större mängd ungdomar i Kålleröd efter utbyggnad av bostäder samt att antalet parkeringsplatser i förslaget minskas.

Kommentar: Synpunkten om sysselsättning för ungdomar noteras. Frågan är inte en planfråga utan något som kommunen arbetar på andra sätt med.

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>

11. Boende Bäckvägen (daterad 2017-07-02): Motsätter sig att detaljplanen medger utökad byggrätt om tre våningar av Östergårdsskolan som kommer innebära insyn i hus och trädgårdar för fastigheterna närmast skolan.

Kommentar: Planförslaget har inför granskningen reviderats vad gäller den del som berör Östergårdsskolan. En planbestämmelse om exploateringstal har lagts till plankartan. Det innebär att detaljplanen även fortsättningsvis kommer att medge 11 meters byggnadshöjd och att en byggnad om tre våningar kommer att vara möjlig att uppföra inom hela skolområdet. Byggrätten begränsas istället genom en planbestämmelse som anger att maximalt 5500 m² BTA får uppföras på skolans område. (BTA= bruttoarea, dvs summan av alla våningsplans areor). Det är en ökning med ytterligare ca 2300 m² utöver nuvarande bebyggd yta som är cirka 3000 m².

Kommunens lokalförsörjningsavdelning har i samråd med Skolförvaltningen och Planenheten bedömt att detaljplanen behöver vara flexibel för att ge möjlighet att på lång sikt kunna erbjuda moderna och attraktiva skollokaler på fastigheten.

12. Boende Stenmursvägen (daterad 2017-06-30): Positiv till förtätning av stadsdelen, men har synpunkter på trafiksituationen, som upplevs som kritisk redan i dagsläget. Påpekar att större hänsyn behöver tas till skolornas behov och problem som uppstår vid tider då många föräldrar hämtar och lämnar sina barn.

Kommentar: *Trafikutredningen som tagits fram i samband med detaljplanen har kompletterats sedan samrådet för att tydligare beskriva effekterna av förtätningen inom planområdet och dess effekter på trafiksituationen i området. Analysen visar att den trafik som alstras av befintliga och tillkommande bostäder och verksamheter inom detaljplaneområdet främst belastar korsningen Gamla Riksvägen-Streteredsvägen och korsningen Våmmedalsvägen-Streteredsvägen.*

Kapaciteten för korsningen Gamla Riksvägen-Streteredsvägen kommer att vara godtagbar även efter exploateringen, som mest beräknas att det kan komma att stå fem fordon i kö. För korsningen Våmmedalsvägen-Streteredsvägen visar beräkningen att det inte kommer att uppstå några problem, utan att kapaciteten klaras med god marginal. Beräkningarna finns med som bilagor till Trafikutredningen.

Även trafiksituationen vid Östergårdsskolan har analyserats ytterligare efter samrådet. Resultatet av inventeringen visar att bilarna vid hämtning och lämning generellt håller en låg hastighet vid skolområdet och att trafiksituationen i stort uppfattades som säker.

Infarten till Östergårdsskolan från Våmmedalsvägen är idag otydlig och kommer i samband med ombyggnad av Våmmedalsvägen att breddas och göras mer trafiksäker med trottoarer och ett upphöjt övergångsställe. Stadens bedömning är att trafiksituationen vid Östergårdsskolan kommer att vara tillfredställande i och med att planförslaget genomförs.

13. Boende Lilla Våmmedalsvägen (daterad 2017-06-30) anför i skrivelse att:

De befarar att de planerade punkthusen i östra delen av planområdet kommer att sänka grundvattennivån.

Att punkthusen i östra planområdet skuggar och kommer medföra insyn i närliggande trädgårdar och hus. Förslaget möjliggör även byggnader om tre våningar på Östergårdsskolan, vilket även det innebär förlorad utsikt över dalgången och innebär ökad trafik längs Våmmedalsvägen.

Föreslår att de tre punkthus längst i öster inom planområdet ersätts av större huskroppar längre västerut, att panncentralen rivs och området görs till en park som skulle bli en mjukare övergång till närliggande villor och minskar risken för en grundvattensänkning samt att Östergårdsskolan bibehåller nuvarande utformning om en våning och att Brattåsskolan istället byggs ut.

Det är för få nya parkeringsplatser i förslaget, kollektivtrafiken är endast bra till och från Göteborg, inte till andra delar av Göteborgsområdet. Detta kommer att innebära att boende inom planområdet kommer att parkera på omgivande villagator.

Kommentar:

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 beläggen på en högre marknivå än blivande punkthus. Ytvattenavrinningen sker från norr ned mot jordvärmeanläggningen. Ytterligare vattenbildning sker via nederbörd på fastigheten.

Ingen av dessa faktorer kommer att påverkas av byggnation av punkthusen och den naturliga vattentillförseln till jordvärmeanläggningen borde sannolikt inte påverkas.

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 ersättningsskyldigt.

Planförslaget kommer att innebära en viss förändring av sol- och utsiktsförhållandena i området. Rent generellt måste man som boende och som fastighetsägare i Kållered centrum och Våmmedal räkna med att området utvecklas och kompletteras med ny bebyggelse i lämpliga lägen. Kommunen bedömer planförslaget som lämpligt med anledning av det centrala och kollektivtrafiknära läge som också ligger nära attraktiva naturmiljöer.

Kommunen anser att det föreslagna våningsantalet är väl avvägt i förhållande till det kollektivtrafiknära läget och till omgivande bebyggelse. Fler boende i området skapar ett underlag att kunna behålla och utveckla serviceutbudet i Kållered centrum, väl fungerande kollektivtrafik och ger ett mer levande centrum. Punkthusen tillför området variation och bedöms vara en god övergång mot villakvarteren i öster genom att de höjdmässigt trappas ner österut. En planbestämmelse har lagts till kvarteret i nordväst som preciserar våningsantalet mot de närliggande villorna och mot Våmmedalsvägen.

Planbeskrivningen har kompletterats med solstudier sedan samrådet. De visar att punkthusen i östra planområdet inte kommer att skuggas av punkthusen i öster.

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. Det finns inget färdigt skissförslag för skolan i nuläget.

Detta kommer att kunna innebära en förändrad utsikt för närliggande fastigheter, den dag en utbyggnad blir aktuell. Se även svar nr. 11.

Ang. ökad trafik Östergårdsskolan, se svar nr. 12.

På många ställen i kommunen upplever boende att det är problematiskt att bilar parkeras på bostadsgator. Frågan hur detta kan regleras på bostadsgator har tagits upp för politiskt beslut i Tekniska nämnden för områden gällande centrala Mölndal.

Parkeringsregleringen är nu antagen av nämnden och ska införas i de inventerade områdena med start i år. Detta innebär att det kommer kosta pengar att parkera på bostadsgator och att man som boende kan lösa boendekort. Finns samma problem i andra kommunaldelar, kan liknande lösningar bli aktuella.

Angående hur många nya parkeringsplatser som krävs, regleras detta i bygglovskedet via kommunens parkeringspolicy, se svar 10.

14. Boende Bäckvägen och Lilla Våmmedalsvägen (daterad 2017-06-30 samt 2017-06-29):

Menar att utbyggnad redan pågår i flera närliggande områden vilket kommer att öka trafiken på Streteredsvägen. Anser att vägarna i området inte är dimensionerade för ökningen. Den boende motsätter sig även att detaljplanen föreslår utökad byggrätt för att möjliggöra för utbyggnad av skolorna i området, pga. att trafiksituationen redan i dag är ansträngd.

Detaljplanen medger byggrätt om tre våningar av Östergårdsskolan vilket kommer att innebära försämrade utsikt och ljusförhållanden för fastigheten. Bebyggelse på Östergårdsskolan bör inte tillåtas i mer än två våningar för att passa in i villaområdet.

Parkeringen som planeringen kommer inte att räckas till, redan idag parkerar boende och besökande till skolan på kringliggande villagator, både dag- och nattetid.

Upplåtelseformerna bör fördelas jämt.

Kommentar: Trafikutredningen som hör till 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.

Skoltomterna i planförslaget syftar till att säkra byggrätt för behov som finns i området långsiktigt och är gjorda i samråd med kommunens Skolförvaltning och Lokalförsörjningsenhet. Inför granskningen har en planbestämmelse lagts till plankartan vad gäller Östergårdsskolan så att detaljplanen medger en mer begränsad byggrätt. Se även svar nr. 11.

Synpunkter angående upplåtelseformer noteras. Detaljplanen reglerar inte vilken upplåtelseform som bostäder inom planområdet ska ha. Mölnåls stad har en antagen vision om att bygga bostadsområden som främjar en blandning av olika typer av upplåtelseformer, men kommunen styr inte över privata fastighetsägares planering.

Ang. parkering, se svar nr 12.4

15. Boende Lilla Våmmedalsvägen (daterad 2017-06-29) anför i skrivelse att:

1. Förslaget möjliggör bebyggelse om tre våningar på Östergårdsskolan vilket innebär förlorad utsikt över dalgången, insyn i hus och trädgårdar. Medge istället endast tre våningar åt öster av skolområdet.
2. Motsätter sig bebyggelsen mot Streteredsvägen om fyra våningar i östra planområdet och vill att punkthuset flyttas längre bort eller färre antal våningar. Tycker också att det vore bra med ett parkområde mellan flerbostadsområdet och villorna.
3. Avsaknad av parkering för boende inom detaljplanen är oroande, det kommer att innebära att de boende i flerbostadshuset parkerar på omkringliggande villagator.

Kommentar:

1. se svar 14.

2. Kommunen bedömer den tillkommande bebyggelsen som en lämplig förtätning och att ny bebyggelse längs Streteredsvägen kommer att innebära att gaturummet upplevs som tryggare att röra sig utmed. En planbestämmelse har lagts till kvarteret i nordväst som preciserar våningsantalet mot de närliggande villorna och mot Våmmedalsvägen, se även svar nr 13.

Tekniska förvaltningen har lämnat ett tjänstemannaförslag på att hastigheten på Streteredsvägen ska regleras om till 40 km/h. Detta är ännu inte politiskt antaget och den nuvarande maxhastigheten är 50 km/h, förutom vissa specifika sträckor som sänkts till 30 km/h.

3. Ang. parkering, se svar nr. 13.4

16. Boende Bäckvägen (daterad 2017-06-29):

1. Den nya bebyggelsen medför ökad trafik på Streteredsvägen och ett ökat behov av parkering som inte detaljplaneförslaget tar hänsyn. Anser att p-talet i detaljplanen är för lågt och att det behöver utredas hur tillkommande trafik påverkar både Streteredsvägen och kollektivtrafiken som båda anges vara hårt belastade i dagsläget.
2. De nya lägenheterna som byggs bör vara bostadsrätter då det redan finns en stor andel hyresrätter i Våmmedal och att segregationsproblematiken i området kommer att förvärras om fler hyresrätter byggs.
3. Motsätter sig att detaljplanen medger en generell byggrätt för Östergårdsskolan med en byggnadshöjd om 11 meter som innebär att en byggnad om 3 våningar kan uppföras. Det skulle försämra för omkringliggande fastigheter i form av minskad utsikt och solljus. Vill att solstudier ska genomföras för att utreda hur mycket solljuset begränsas och att ersättning betalas ut.
4. En ökning av antalet barn på Östergårdsskolan medför ökad trafik till och från skolan vilket är problem idag, vill att skyltning ska sättas upp att infart är förbjuden för alla utom boende.

Kommentar:

1. Vad gäller parkeringstal, se svar nr 10. Vad gäller kollektivtrafik så är det Västtrafik och deras bussbolag har ansvar för kollektivtrafiken och de gör hela tiden justeringar och sätter in extra fordon eller turer om behov uppstår på grund av fullsatta bussar.

2. Se svar nr 14.

3. Byggrätt för Östergårdsskolan, se svar 11 och 13.

Planbeskrivningen har inför granskningen kompletterats med en solstudie. Ersättning betalas inte ut för förändringar av utsikt och solförhållanden. Kommunen bedömer att det är lämpligt att medge bebyggelse om tre våningar på vissa delar av Östergårdsskolan för att skolan ska ha möjlighet att utvecklas.

4. Tekniska förvaltningen har valt att göra tillfarten till Östergårdsskolan från Våmmedalsvägen och inte från villagatan i öster. Från Våmmedalsvägen anpassas trafikmiljön för att lämning och hämtning ska kunna ske på ett bra sätt. Dock bedöms det inte nödvändigt att begränsa möjligheten till att kunna köra in från öster, men om det skulle bli problem framöver kan regleringar ses över för att ytterligare styra flödena av trafik till Våmmedalsvägen. Det går inte att förbjuda infart eftersom boende och besökare till fastigheterna behöver använda vägen.

17. Boende Lilla Våmmedalsvägen (daterad 2017-06-29):

Anser att Östergårdsskolan har stora problem idag när föräldrar hämtar och lämnar via Lilla Våmmedalsvägen, samt boende i Våmmedal som parkerar på gatan. Påpekar att säkerheten för barn som cyklar och går till skolan som kommer från öster. Menar att det är problematiskt även vid Brattåsskolan vid hämtning och lämning.

Föreslår att istället för att öka elevantalet på Östergårdsskolan, utreda en alternativ skola i Tulebo/Hultet/Sandåsen.

De boende undrar också om anslutningarna E6 är de rätt dimensionerade för att klara utbyggnaden?

Kommentar:

För trafiksituationen kring Östergårdsskolan se svar nr. 12.

Att bygga ut med en ny skolenhet i Tulebo- och Hultet- området har inte utretts och är inte aktuellt. Marken i området är mestadels privatägd och Skolförvaltningen ser hellre att de skolenheter som redan finns utökas med fler elever, än att nya enheter skapas.

Kapaciteten på moten till och från E6/E20 har analyserats ytterligare i trafikutredningen efter samrådskedet och utredningen visar att moten har kapacitet för de trafikmängder som exploateringen i detaljplanen innebär.

18. Kållereds hembygdsförening (daterad 2017-06-29): Programmet som kommunen tog fram 2006 borde varit en förutsättning för detaljplanen, där fanns många bra idéer och bra förslag för gestaltning.

Anser att den befintliga bebyggelsen anpassats till omgivande dalgången på ett bättre sätt än planförslaget, som tar bort uppvuxna träd och grönytor. Kållered och Våmmedal är ingen stadsmiljö utan bör förbi en förort. Våmmedals by med Olas väg är den viktigaste gårdsmiljön som finns i stadens kulturmiljöprogram. Planförslagets höga hus förstör intrycket av bymiljön. Positivt att panncentralen försvinner men där borde en förskola byggas istället för bostäder.

Streteredsvägen är en hårt trafikerad genomfartsled och inte en lokalgata, ytterligare förtätningar i Stretered och Livered kommer att göra den än mer belastad.

Bra att ersätta det nuvarande församlingshemmet med ett nytt flerbostadshus men det måste anpassas till den nuvarande miljön. Det är också bra att miljön runt Våmmedal västergård som är en unik miljö görs till parkområde.

Tycker att planförslaget bör arbetas om utifrån det program som togs fram 2006.

Påpekar felaktiga uppgifter angående en cistern i den markmiljöutredningen.

Kommentar: *Förutsättningarna för utvecklingen av Kållered Centrum och intilliggande bostadsområden har förändrats i flera avseenden sedan 2006, framför allt vad gäller bullerförutsättningar och utbyggnadsplaner för Väst kustbanan. Principiella förändringar som inneburit att Mölnåls Stad 2015 beslutade om att fortsätta planeringen utifrån ett helt nytt Planuppdrag, istället för att fullfölja planarbetet som baserats på det tidigare planprogrammet. Det nya planuppdraget inleddes med att ett Värdeprogram tagits fram i dialog mellan Mölnåls stad och lokala aktörer vilket finns bilagt detaljplanen som en planhandling. Vad gäller den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen vid Våmmedals by och Olas väg kommer till vissa delar att säkerställas i ett annat pågående planärende.*

För att kunna bygga bostäder i området och få en god boendemiljö krävs avskärmning mot bullret både från järnvägen och Streteredsvägen, så byggnadernas placering, utformning och höjd är också en del i lösningen av bullerproblematiken. Pga. närheten till Väst kustbanan så finns inga möjligheter att programmet från 2006 skulle kunna genomföras, då programmet inte tog hänsyn till bullersituationen. För att kunna bygga bostäder i området och få en god boendemiljö krävs avskärmning mot bullret både från järnvägen och Streteredsvägen, så byggnadernas placering, utformning och höjd är också en del i lösningen av bullerproblematiken.

I arbetet med framtagandet av planförslaget har kommunen tillsammans med byggbolagen arbetat från förslaget där avvägningar gjorts utifrån olika aspekter. De synpunkter som inkom 2006 genom programarbetet har funnits med som en av förutsättningarna för detaljplanen.

Fastigheten där den fd. panncentralen ligger ägs av Skandia fastigheter vilket gör att det inte går att planera för en kommunal förskola där.

Den marktekniska utredningen har reviderats efter samrådet så att de felaktigheter angående cisternen nu är korrekta.

19. Boende Våmmedalsvägen (daterad 2017-06-29):

Menar att Kållerred centrum är perifert och parkeringsutredningen utgår från alldeles för låga parkeringstal i förhållande till verkligheten. Situationen är idag anarkistisk och riskerar att bli än mer så i framtiden om inte fler parkeringar byggs.

***Kommentar:** Se svar på synpunkt nr. 10.*

20. Boende Lilla Våmmedalsvägen (daterad 2017-06-29):

Motsätter sig utökad byggrätt för Östergårdsskolan eftersom det försämrar boendemiljön för fastigheterna bakom samt att det är en fördel för skolverksamheten att lokalerna endast är i ett plan.

***Kommentar:** Idag bygger kommunen förskolor i två plan och skolor i tre plan för att effektivisera och kunna medge en god friyta för eleverna. Fastigheten som Östergårdsskolan ligger på begränsas av omkringliggande villor och av Hagabäcken vilket gör att kommunen måste kunna bygga högre för att kunna bygga nya och ändamålsenliga lokaler och samtidigt följa de riktlinjer för ute yta som krävs för skolgårdar. Se även svar nr. 11.*

21. Boende Bäckvägen (daterad 2017-06-29): En utbyggnad av Östergårdsskolan enligt planförslaget kommer att påverka min fastighet negativt.

***Kommentar:** Påverkan på närmiljön är i det närmaste oundviklig vid förändringar inom tätt bebyggda bostadsområden. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det allmänna intresset av skollokaler väger tyngre än förändring av utsikts- och solförhållanden. Föreslagen byggnadshöjd för Östergårdsskolan bedöms av kommunen som lämplig i området. Se även svar på synpunkt nr. 11.*

22. Boende Kållerred (daterad 2017-06-29):

Parkeringsutredningen bör ses över eftersom den utgår från nuvarande situation på Östergårdsskolan. När Östergårdsskolan görs om till F-2 skola kommer trafikmängderna att öka, vilket inte tagits med i utredningen och inga lösningar har presenterats.

***Kommentar:** Angående trafiksituationen vid Östergårdsskolan se svar nr. 12. Angående att Östergårdsskolan görs om till F-2 så är målsättningen att så många föräldrar som möjligt ska lämna och hämta utan bil, för att skapa en så trygg trafiksituation som möjligt för alla i området. Detta bedöms inte vara en planfråga utan är upp till varje skolenhet att hantera. Trafiksituationen idag har utretts i den trafikutredning som hör till planen och situationen vid Östergårdsskolan bedömts vara tillfredställande gällande säkra skolvägar.*

23. Boende Olas väg (daterad 2017-06-28) motsätter sig planförslaget pga. närheten till området runt Olas väg. Fyravåningar är för högt mot Streteredsvägen, högst två våningar bör godkännas. Föreslår att området runt fd. panncentralen görs om till förskola istället.

Förslaget gör att trafiken på den idag hårt belastade Streteredsvägen kommer att öka och då många väljer att ta vägen förbi Kållerred centrum och Torrekullamotet då Kållerredsmotet ofta köar igen. Korsningen Olas väg/ Streteredsvägen bör få ett ljusreglerat övergångsställe då det är olycksdrabbat.

Kommentar:

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.

Trafikanalysen visar att trafikmiljön längs Streteredsvägen är acceptabel och det är inte finns behov av ett signalreglerat övergångsställe vid Olas väg /Streteredsvägen. Generellt sett undviks idag signalreglerade övergångsställen och man använder fysiska farthinder istället.

Trafikmiljön på platsen har anpassats genom förhöjning, övergångsställe, refuger, separerade hållplatslägen och cykelbana.

Ang. ny förskola vid panncentralen se svar på synpunkt nr. 18.

24. Boende Streteredsvägen (daterad 2017-06-27): Den nuvarande korsningen från Våmmedalsvägen till Streteredsvägen är hårt trafikerad på morgon och eftermiddag då barnen får skjuts till och från skolan.

Kommentar: *Planförslaget innebär att en ny koppling mellan Streteredsvägen och Våmmedalsvägen byggs, vilket kommer att avlasta den nuvarande korsningen. Trafikutredningen har räknat på kapaciteten i korsningarna och den bedöms vara godtagbar även efter utbyggnad enligt planen.*

25. Boende Streteredsvägen (daterad 2017-06-26):

1. Vad hände med programmet från 2006? Saknar en dialog från kommunens sida med de boende.
2. Planförslagets exploatering är för hög och gestaltningen saknar anknytning till befintlig bebyggelse. Området är idag välanpassat till omgivningen. Kållered är inte en stadsmiljö och det finns ingen anledning att eftersträva det. Vi anser att kvalitéer som grönytor är viktiga att bevara och att samhället ska omvandlas varsamt.
3. Avråder från att placera entréer mot Streteredsvägen pga. att den är hårt trafikerad och har tungt trafikerad. Om förslaget genomförs krävs att Streteredsvägen stängs av för genomfart till Tulebo/Ulla Lyckas väg och vidare mot Lindome/Hällerråker.
4. Skolans behov har kommit i sista hand i detaljplanen. Vi anser att skolan ska vara i ett plan och att gällande riktvärden gällande ute yta ska säkras i detaljplanen.

Kommentar:

1. *Se svar 18.*
2. *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.*

Den nya bebyggelsen som föreslås kommer eventuellt att upplevas mer stadsmässig än den bebyggelse som finns på platsen idag, som är en lägre bebyggelse med mycket luft. Kommunen bedömer att den föreslagna bebyggelsen kommer att ge området en välbehövlig variation, där olika bebyggelsetypologier varieras. För att kunna bebygga platsen med bostäder och få en god boendemiljö på platsen krävs avskärmning mot bullret från både järnvägen och Streteredsvägen, så byggnadernas placering, utformning och höjd är också en del i lösningen av bullerproblematiken.

3. *Områdets nuvarande karaktär med trafikseparering innebär både positiva kvaliteter med bilfria miljöer, som problem med att de omgivande större sammanbindande gatorna, Gamla Riksvägen och Streteredsvägen, blir till barriärer.*

Vid ombyggnaden av Streteredsvägen har frågor kring trygghet och säkerhet beaktats. Den breda Streteredsvägen kommer att anpassas till dagens krav och byggas om med hjälp av t ex längsgående parkering, trottoarer och planteringsytor. Den trafikutredning som gjorts i samband med planarbetet har utrett kapaciteten för Streteredsvägen och funnit att den även efter utbyggnaden kommer att vara godtagbar.

4. *Riktlinjerna för skolornas uteyta anges i kommunens ramprogram för skollokaler och säkras i bygglovskedet. Se även svar nr. 11, 13 och 20.*

26. Boende Olas väg (daterad 2017-06-23):

1. Femvåningshus med en bygghöjd på 35 meter passar inte in i miljön framför vår fastighet. Omgivande bebyggelse är villor och på nära håll finns kulturminnesmärkta gårdar. Fastighetsvärdet på vår fastighet kommer att sjunka då utsikten över dalen försvinner. Solförhållandena på vår fastighet ändras, då ett 35 meter högt hus skapar skugga på vår fastighet, och innebär att fastighetsvärdet sjunker. Bygg hellre en skola framför vår fastighet, då behöver inte heller befintliga skolfastigheter ges utökad byggrätt.
2. Ifrågasätter hur planförslaget tagits fram tillsammans med aktörerna. Det känns som om processen inte gått korrekt och opartiskt till då inlösen av fastigheter har skett redan innan planförslaget presenterats och godkänts.
3. De geotekniska undersökningarna visar att allt utöver två våningar kräver stora ingrepp i miljön i form av grundläggningsmetoder som belastar miljön ytterligare.
4. Det planeras alldeles för få parkeringsplatser för den tillkommande bebyggelsen.
5. Kollektivtrafiken är idag undermålig med stora problem med inställda tåg. Genom att kollektivtrafiken belastas ytterligare och bygga två nya busshållplatser vid Brattåsskolan kommer trafikstockningarna vid skolan försämrats dramatiskt.
6. Lamellhusen mot Streteredsvägen är en ogenomtänkt idé, det går inte att planera nya bostäder längs en väg som trafikeras med farligt gods.

Kommentar:

1. *Vad gäller höjd på den nya bebyggelsen se svar på fråga 13. Planförslaget kommer att innebära en viss förändring av solförhållandena i området. Rent generellt måste man som boende och som fastighetsägare i Källered centrum räkna med att stadsdelen utvecklas och kompletteras med ny bebyggelse. Planbeskrivningen har inför granskningen kompletterats med solstudier. Angående förskola vid f.d. panncentralen se svar 18.*
2. *Skandia fastigheter har köpt två villafastigheter av privatpersoner i närheten av sitt nuvarande bestånd som ett led i sitt strategiska markförvärv. Kommunen har inte varit inblandad i affären. I planprocessen görs alltid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och eftersom kommunen inte äger några större fastigheter i området är det en förutsättning att kommunen och privata aktörer samverkar för att kunna skapa fler bostäder.*
3. *Grundläggning med plintar är idag en standardmetod som inte ses som särskilt belastande för miljön.*
4. *Parkeringsplatser se svar 10.*
5. *Vad gäller kollektivtrafik, se svar 16.1. Angående ny busshållplats så gör Tekniska förvaltningen bedömningen att den framtida utformningen av stopphållplats inte kommer att skapa någon större påverkan på trafiken. Ett stopp beräknas till 20 -25 sekunder och det inträffar bara var tionde minut i vardera riktningen.*

6. *Vägar för transporter med farligt gods hanteras av Länsstyrelsen och är märkta med ett särskilt vägmärke. Streteredsvägen är inte en primär väg för farligt gods. I området finns inte heller någon verksamhet som hanterar farligt gods som skulle kunna alstra trafik med den typen av last.*

För att kunna bebygga platsen med bostäder och få en god boendemiljö krävs avskärmning mot bullret från både järnvägen och Streteredsvägen. Byggnadsvolymernas placering, utformning och höjd är en del i lösningen av bullerproblematiken.

27. Boende Olas väg (daterad 2017-06-26):

1. Fyravåningar på den nya bebyggelsen mot Streteredsvägen är för högt och tar inte hänsyn till områdets naturliga topografi. Den nya bebyggelsen kommer att ligga som en mur mot Streteredsvägen. En stor del av marken runt Olas väg är kulturminnesmärkt med allt vad det innebär av byggnadsrestriktioner.

2. Planerna att förtäta med bostäder längs Streteredsvägen är inte heller bra för trafiksituationen. Streteredsvägen är en landsväg med tung genomfartstrafik, och är en väg som avlastar E6 då många från Lindome tar den vägen. Utbyggnaden av köpstaden kommer innebära ökade köer på E6 och jag känner oro för att även detta kommer att belasta vägen. Bebyggelse nära vägen kommer inte att ge bättre trafiksituation. Fler boende ger mer bilar och trafiksituationen kommer att bli ohållbar. Tänk på att många barn passerar vägen till och från skolan.

3. Nya bostäder ger ett ökat tryck på skolan och barnomsorgen. Har det verkligen gjorts en noggrann bedömning av förutsättningarna för att bygga på höjden? Ett alternativ är att använda marken nedanför Olas väg och bygga en tex. en förskola.

4. Byggherrarnas intressen har fått gå före hänsyn till områdets fysiska förutsättningar och anpassning till befintlig bebyggelse. Jag kan inte godkänna planförslaget i dess nuvarande form.

Kommentar: 1. *Att förtäta mot Streteredsvägen innebär enligt kommunens bedömning att gaturummet görs mer levande med entréer och fönster mot gatan. Fler boende innebär att fler människor kommer röra sig längs Streteredsvägen vilket ger ett tryggare och attraktivare gaturum. Bebyggelsen sluter sig mot Streteredsvägen för att skapa en tyst sida mot söder och ge en god boendemiljö. Fyra våningar med en femte indragen våning bedöms vara en lämpligt avvägd höjd på bebyggelsen. Streteredsvägens nya bebyggelse, vägens ombyggnad med trottoarer och trädplanteringar på varje sida bedöms bli ett tillskott för stadsdelen och kommer göra att det enklare att röra sig som fotgängare mellan Källered centrum, Vämmedal och omgivande bostadsområden.*

2. *För svar angående trafiksituationen se svar nr. 12. Trafikutredningen tar med trafikmängder både från denna detaljplan och de detaljplaner i området som kan inverka på trafiksystemet. Analysen visar att kapaciteten för de ökade trafikmängderna är tillräcklig.*

3. *Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram planförslaget 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.*

Vad gäller alternativ placering av förskola se svar nr. 18.

4. *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 Kållered centrum. Se även svar 13.

28. Boende Bäckvägen (daterad 2017-06-26):

Den föreslagna byggrätten för Östergårdsskolan som innebär en ökning av höjden till 3 våningar, är för hög för att kunna anses som anpassad till den befintliga, intilliggande bebyggelsestrukturen inom villakvarteren. Vår fastighet kommer ligga i skugga på eftermiddag och kväll när vi är hemma från jobbet. Den störande insynen samt skuggningen är betydande olägenheter för vår fastighet och är därmed i konflikt med krav i PBL kap. 2 § 5 och 6. Vi föreslår en bebyggelse om max två våningar för skolfastigheten för att harmoniera bättre med villorna runt omkring.

Trafiksituationen runt Östergårdsskolan är idag dålig. Eftersom skolan saknar tillfart från öster används villagatan av föräldrar som hämtar och lämnar sina barn vilket blockerar utfarten för oss boende.

Boende i Vämmedal parkerar i dagsläget på omgivande villagator, i och med att den nya bebyggelsen har mycket låga parkeringstal kommer problemet att förvärras. Fler parkeringar bör byggas till den föreslagna bebyggelsen. Att boende i Kållered kommer att cykla eller gå är inte troligt i en landsort som Kållered.

Kommentar:

Vad gäller byggrätten för Östergårdsskolan så har plankartan reviderats så att detaljplanen nu tillåter en mer begränsad byggrätt, men planförslaget innebär att en byggnad om 3 våningar kan uppföras. Skolförvaltningen gör bedömningen att det kan komma att krävas en byggnad om 3 våningar för att inte påverka elevernas tillgång till en god utemiljö. Se även svar nr. 11.

Påverkan på närmiljön är i det närmaste oundviklig vid förändringar inom tät bebyggda områden. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det allmänna intresset av skollokaler väger tyngre än viss förändring av utsikts- och solförhållanden. Föreslagen byggnadshöjd för Östergårdsskolan bedöms som lämplig i området.

Angående trafiksituationen öster om Östergårdsskolan se svar nr. 16.4.

För svar om olovlig parkering på villagator se svar 13. Vad gäller antalet parkeringsplatser inom planområdet, se svar 10.

Sammanfattning

Länsstyrelsen påpekar att förtydligande rörande förorenad mark, buller, översvämning, vibrationer, blocknedfall och riksintresset för kommunikation behöver hanteras ytterligare.

De övriga synpunkter som förts fram av remissinstanserna rör trafik, buller och dagvatten. Yttranden från sakägare och övriga berör huvudsakligen trafik, parkering samt förändrade utsikts- och solförhållanden. Synpunkter vad gäller en framtida påbyggnad av Östergårdsskolan har till viss del kunnat beaktas genom tillägg av ett exploateringsstal för Östergårdsskolan samt komplettering av trafikutredningen gällande trafiksituationen vid skolan. Synpunkter gällande transformatorstationer har kunnat beaktas genom kontakt med ledningsägarna samt en precisering i planbestämmelserna för det nordvästra kvarteret om att transformatorstation får anläggas. Synpunkterna på att ny bostadsbebyggelse inom planförslaget har påverkan på utsikt och solförhållanden har inte

beaktats. Synpunkter på byggrättens höjd vid Östergårdsskolan har inte beaktats. Planhandlingarna har kompletterats med solstudier. Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetsägare, berörda konsulter och andra förvaltningar för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

STÄLLNINGSTAGANDE

Huvudsakliga ändringar efter samråd:

- Byggrätten för Östergårdsskolan kompletteras med ett exploateringsstal av hänsyn till boende i närliggande fastigheter.
- Förtydligande i plankartan ang. buller.
- Förtydligande i plankartan ang. vibrationer.
- För södra delen av det nordöstra kvarteret läggs användningen E till på kvartersmark för att transformatorstation ska få uppföras.
- För p-däcks kvarteret läggs användningen E till på kvartersmark så att befintlig transformatorstation får planstöd och även kan flyttas.

Härutöver görs vissa redaktionella justeringar och förtydliganden i planhandlingarna.

Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

- Utred trumman under E6/E20 mht till översvämningar (Trafikverket)
- Gruppboende i höghus och minst en bostad med särskild service (Vård- och omsorgsförvaltningen)

Medborgarsynpunkter:

- Tillåt endast byggrätt om 2 våningar vid Östergårdsskolan.
- Tillåt endast byggrätt om 1 våning vid Östergårdsskolan.
- De tre punkthusen i nordöstra kvarteret bör utgå och ersättas av större huskroppar västerut, intill befintligt parkeringshus.
- Fyrvåningar på den nya bebyggelsen mot Streteredsvägen är för högt.
- Den gamla panncentralen bör rivras 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.

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att planeringsutskottet beslutar att bearbeta detaljplanen för Bostäder och centrumverksamheter i Kållered centrum enligt samrådsredogörelsen och därefter ställa ut detaljplanen för granskning.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
planchef

Anna Sundin
planarkitekt