

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Stretered 1:181 och 1:192 m.fl.

Kållerød, Mölnåls stad, Västra Götalands län

Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav den 8 maj 2019 § 138, Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Stretered 1:181 och 1:192 m.fl.

Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott beslutade den 9 november 2021, § 102, att samråd skulle genomföras. Detaljplanen var utställd för samråd under perioden 2021-11-18 – 2021-12-09.

Därefter justerades planhandlingarna. Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott beslutade den 7 mars 2023, § 18, att detaljplanen skulle ställas ut på granskning.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostadshus på fastigheterna Stretered 1:181 och 1:192 längs Stenmursvägen och Parkgårdsvägen. Syftet är också att ändra användning för Stretered 1:184 för att göra befintligt förhållande med bostäder planenligt. Detaljplanen möjliggör även lokal för verksamhet.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för upp till 20 nya lägenheter fördelat på tre eller fyra nya byggnader längs Stenmursvägen i norr och upp till 30 nya lägenheter fördelat på två byggnader längs Stenmursvägen och Parkgårdsvägen i söder. I den här delen möjliggörs även mindre lokal för eventuell verksamhet i bottenplan.

Granskning

Planförslaget har varit utställt för granskning enligt 5 kap. 18 § PBL (2010:900) under perioden 2023-03-16 – 2023-04-07. Under granskningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, på Kållerøds bibliotek samt på stadens hemsida.

Under och i anslutning till granskningen inkom 33 yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i *bilaga 1*.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

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

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

1. Länsstyrelsen (daterad 2023-04-03)

Länsstyrelsens samlade bedömning:

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 eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Se yttrandet i sin helhet i bilaga 1.

Kommentar: Noteras.

2. Statens geotekniska institut (SGI) (daterad 2023-04-04)

SGI vill lyfta att enligt Geotekniskt PM, upprättat av Geos, daterat 2020-12-04 och reviderat 2022-12-14, är den redovisade och utredda åtgärd som krävs för att säkra stabiliteten i slänten ner mot Tulebovägen/Streteredsvägen att ändra släntlutningen, detta behöver inarbetas i plankartan på ett plantekniskt godtagbart sätt.

Kommentar: SGI:s kommentarer noteras. I plankartan från granskningen finns en planbestämmelse som anger att startbesked inte får ges för bostäder förrän åtgärder för att uppnå tillräcklig säkerhet i slänt mot Tulebovägen/ Streteredsvägen har utförts i enlighet med geoteknisk utredning. Inför antagande har denna reglering stämts av med länsstyrelsen, som bedömer att det är godtagbart att hänvisa till den geotekniska utredningen på det sätt som planbestämmelsen är formulerad. Bedömningen från länsstyrelsen är alltså att det är plantekniskt godtagbart och planbestämmelsen har därför inte ändrats inför antagande.

3. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (daterad 2023-03-24)

MSB avstår från att yttra sig.



Datum 2023-10-26 Dnr. PU 15/13 3(25)

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) arbetar inom ett brett område och har ansvar för att stödja samhällets beredskap för olyckor, kriser och civilt försvar. MSB tar fram vägledningar och stöd till beslut inom fysisk planering men det är länsstyrelsen som företräder statens intressen och bevakar att risk- och beredskapshänsyn tas i samhällsplaneringen.

Enligt MSB:s skyddsrumskarta finns det ett skyddsrum inom planområdet. En planbeskrivning ska innehålla en redovisning av hur planen är avsedd att genomföras, oftast krävs olika tillstånd och- dispenser bl.a. tillstånd för avveckling eller begränsning av skyddsrumsfunktion. MSB kontrollerar att mängden skyddsrum bevaras och beslutar om ett skyddsrum kan avvecklas. Detta hanteras i en separat tillståndsprocess. Det är fastighetsägaren som ska ansöka om avveckling av ett skyddsrum. För att få avveckla ett skyddsrum krävs särskilda skäl.

Kommentar: Noteras. Exploatören/fastighetsägaren har fått del av yttrandet och informerats om att det är dennes ansvar att kontakta MSB angående frågan om skyddsrum på fastigheten.

4. **Trafikverket** (daterad 2023-03-17)

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Kommentar: Noteras.

5. **Räddningstjänsten Storgöteborg** (daterad 2023-04-06)

RSG har tidigare deltagit i samband med samråd samt efterföljande hantering av brandvatten i området. Räddningstjänsten Storgöteborg (RSG) har granskat följande frågeställningar i detta ärende: riskhänsyn, framkomlighet, brandvattenförsörjning. RSG har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: Noteras.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

6. **Lantmäterimyndigheten Mölndal** (daterad 2023-03-16)

Lantmäterimyndigheten har tagit del av granskningshandlingarna och har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

7. **Tekniska nämnden** (daterad 2023-04-20)

Tekniska förvaltningen ser positivt på detaljplanen. Tekniskas yttrande från samrådet har beaktats och tekniska har inget övrigt att erinra på granskningshandlingarna.

Kommentar: Noteras.



Datum 2023-10-26 Dnr. PU 15/13 4(25)

8. **Miljönämnden** (daterad 2023-04-26)

Miljönämnden yttrande sig i samrådsskedet och framförde då synpunkter inom områdena förorenade områden och dagvatten. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om förorenade områden på ett bra sätt. Inga förändringar har gjorts gällande hanteringen av dagvattnet inom detaljplaneområdet. Nämndens synpunkter i samrådsskedet handlade om vikten av att dagvattenlösningar som föreslås i dagvattenutredningen genomförs då detta är en förutsättning för att miljö kvalitetsnormen i recipienterna inte ska påverkas negativt. Dessa synpunkter kvarstår.

Kommentar: Noteras.

9. **Mölnåls Energi AB och Mölnåls Energi Nät AB** (daterad 2023-04-06)

Som ett förtydligande utgör detta dokument svar från två tillfrågade parter, Mölnåls Energi Nät AB samt Mölnåls Energi AB.

Elnätet i Kållerød ägs av Ellevio och berör inte Mölnåls Energi Nät AB. Mölnåls Energi har som det beskrivs i planbeskrivningen fjärrvärme i området och vi är mycket positiva till att de planerade fastigheterna föreslås anslutas till fjärrvärmenätet. Delar av befintliga fjärrvärmeledningar hamnar inom planområdet. Mölnåls Stad har haft dialog med Mölnåls Energi kring detta och vi är mycket positiva till denna tidiga dialog i frågan och att det i plankartan finns markerat områden för underjordiska ledningar, u₁.

Om genomförandet av detaljplanen medför att befintliga anläggningsdelar för fjärrvärme påverkas får exploitören bekosta detta, vilket också påpekas i planbeskrivningen.

Kommentar: Noteras. Exploatör/fastighetsägare har informerats om vad som gäller vid behov av flytt av ledning.

ÖVRIGA INTRESSETER

10. **Nordion Energi** (daterad 2023-03-21)

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Nordion Energi har inga ledningar eller anläggningar i det aktuella planområdet och har därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan.

Kommentar: Noteras.

11. **Kretslopp och vatten** (daterad 2023-03-23)

Kretslopp och vatten har inga synpunkter på planförslaget.



Datum 2023-10-26 Dnr. PU 15/13 5(25)

Kommentar: Noteras.

12. **Vattenfall eldistribution** (daterad 2023-03-23)

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

13. **Ellevio** (daterad 2023-03-28)

Ellevio har tagit del av granskningshandlingarna för detaljplanen för Stretered 1:181 och 1:192 m.fl. Ellevio har transformatorstation och ledningar inom planområdet. Under samrådsskedet lämnade Ellevio in synpunkter som till granskningen har tillgodosetts.

Ellevio har nyligen inkommit med nya inmättningsfiler för sina befintliga markförlagda ledningar. Inför antagande bör planbeskrivningen kompletteras ytterligare med information om vilka ledningar som ska flyttas. Flytt av ledning beställs genom Ellevios hemsida.

Kommentar: Inlämnade inmättningsfiler med ledningarnas lägen har studerats och u-områden har anpassats till dessa i de fall då ledningarna avses ligga kvar. Exploatör/fastighetsägare har informerats om vad som gäller vid behov av flytt av ledning.

14. **Gryaab** (daterad 2023-04-05)

Gryaab bedömer att skyddsavståndet till berganläggning är gott. Därmed behöver inte frågor rörande markrättigheter tas omhand ur Gryaabs perspektiv. I övrigt har Gryaab inga synpunkter eller invändningar på detaljplanen.

Kommentar: Noteras.

15. **Swedavia** (daterad 2023-04-06)

Detaljplan för Stretered 1:181 och 1:192 m.fl. beräknas inte att få någon påverkan på Göteborg Landvetter Airport. Swedavia har därmed inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

PRIVATPERSONER OCH SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Yttranden från privatpersoner sorteras efter de datum då de har inkommit, yttrandet från Stretereds samfällighetsförening har dock placerats överst, med hänvisning till att föreningen representerar många boende i området. Siffran inom parentes utgör det nummer som yttrandet har fått i kommunens diariesystem.



Datum 2023-10-26 Dnr. PU 15/13 6(25)

Namn på privatpersoner och utskrivna fastighetsbeteckningar eller adresser har exkluderats i enlighet med Boverkets rekommendationer kring gällande lagstiftning (offentlighets- och sekretesslagen, OSL, säkerhetsskyddslagen och GDPR) om information och personuppgifter. Där texten i yttranden redigerats kopplat till ex. personnamn, adress eller fastighetsbeteckning är detta markerat med klamrar [...].

Eftersom flera yttranden har synpunkter som berör liknande frågeställningar har ett sammanställt svar tagits fram som redovisas i slutet av granskningsutlåtandet.

I kommentarerna till yttrandena framgår det när hänvisningar sker till denna sammanställning i stället för att synpunkterna kommenteras direkt i anslutning till respektive yttrande.

16. **Stretereds samfällighetsförening (1000) (daterad 2023-04-07)**

Stretereds Samfällighet har tidigare lämnat in synpunkter på detaljplanen vid samrådet då det om den antas riskerar att påverka samfälligheten, de boende och främst trafiksituationen negativt.

Samfällighetsföreningens synpunkter:

Samfällighetsföreningen ser positivt på att området utvecklas och att fler bostäder byggs i området. Samfällighetens tidigare yttrande har besvarats i samrådsredogörelsen men de har inte lett till någon ändring av detaljplanen. Utifrån detta kvarstår samfällighetens tidigare synpunkter. Främst kring trafiklösning, parkeringsfrågan och vilka negativa konsekvenser det kan medföra för de boende i området. Men också att de allmänna anspråken ökar på samfällighetsföreningens mark.

Samfällighetens krav om Stenmursvägens funktion och bredd, kvarstår. Vägens bredd behöver återställas så att dess funktion/bredd överensstämmer med den bredd/funktion vägen hade när kommunen övertog väghållaransvaret från samfälligheten. Det som exempelvis omnämns som ”stödremsa” utgörs här av tidigare vägunderbyggnaden och har därmed samma bärighet som resterande underbyggnad och inte en stödfunktion.

Vägen har idag en dubbelriktad funktion och bedömningen är att det fungerar bra. En enkelriktning skulle leda till att fler av de boende inom samfällighetsföreningen tvingas att använda korsningar som idag har bristande trafiksäkerhet (Stenmursvägen/Tulebovägen och Tulebovägen/Streteredsvägen). Även risken för smittrafik igenom området ökar med en enkelriktning (från Tulebovägen/Skogsbo osv). Därför är samfällighetsföreningens fortsatta bedömning att inriktningen för Stenmursvägen fortsatt ska vara dubbelriktad men förstår att anpassningar kan behöva göras.



Datum 2023-10-26 Dnr. PU 15/13 7(25)

En enkelriktning av Stenmursvägen skulle dessutom medföra att de boende på Stretered 1:192 kan välja att köra igenom området i stället för att åka via Tulebovägen. En trafiköversyn/analys för hela området är nödvändig innan beslut tas.

I granskningshandlingen beskrivs bostäderna tillgodoräknar sig samfällighetens grönyta.

Samfällighetsföreningen anser planen medför att de allmänna anspråken på Samfällighetens ytor kommer att öka och den aktuella grönytan riskerar att annekteras.

De ytor och gator som idag förvaltas av samfälligheten har redan idag till stor del funktionen "allmänna" och dessa anspråk ökar hela tiden. Från befintliga angränsande bostadsområden, nya områden/bostäder, LSS-boende, besökare till sim- och idrottshall och även av pågående utveckling av skolan med fler och yngre barn. Samtidigt som området idag fungerar som promenadstråk mellan Kållered till Tulebosjön och idrottsplatsen, även Bohusleden har precis flyttats in genom området. Samfällighetsföreningen vill ha dialog med kommunen som markägare om allmänna ytor, ansvarsfördelning och anspråk innan planen kan antas då dessa anspråk påverkar samfälligheten.

Samfällighetsföreningen har tidigare påtalat att P-talet är för lågt utifrån hur det faktiskt parkeringsbehov har utvecklat sig i tidigare detaljplan. Samfälligheten vill att detta hanteras i ett större sammanhang innan detaljplanen kan antas.

Samfällighetsföreningen anser att Streteredskolans planerade utökning behöver tas med i det fortsatta arbetet då det kan antas påverka trafiken och gatuutformningen.

Samfällighetsförening tidigare lämnade synpunkter har inte tagits om hand eller inarbetats. Dessa synpunkter kvarstår därmed och samfälligheten förväntar sig att bli inbjuden i det fortsatta detaljplanearbetet samt att dessa frågor hanteras innan detaljplanen antas.

Kommentar: När det gäller samfällighetens krav på Stenmursvägens funktion och bredd så är det inte en fråga som kommer att lösas inom ramen för den här detaljplanen. Om den frågan behöver utredas vidare så får det hanteras separat i kontakt med tekniska förvaltningen. Frågan om enkelriktning av vägen är inte heller något som regleras i detaljplanen, utan en fråga som kan regleras genom lokala trafikföreskrifter.

Vad gäller anspråk på de gemensamma ytorna så planeras ytor för utevistelse för de nya bostäderna inom detaljplanen på gemensamma gårdar och egna uteplatser. De nya bostäderna behöver inte tillgodoräkna sig den gemensamma ytan för att lösa sitt behov av friyta för utevistelse, men det är positivt att det finns lite större gemensamma grönytor i närheten av ny (och befintlig) bebyggelse. Eftersom det blir fler boende totalt så kommer förstås anspråket på de

gemensamma ytorna att öka, men även exploatörens fastigheter är del i gemensamhetsanläggningen som hör till samfällighetsföreningen. Det är inte meningen att boende i de nya bostäderna ska nyttja de gemensamma grönyterna i större utsträckning än andra boende i området, tvärtom bör det finnas en tydlighet i vad som är flerbostadshusens gård och vad som är gemensamma ytor. Staden som markägare har bedömt att angränsande grönyta inte ska tas med i planområdet nu, eftersom den bara är en del av flera som sköts av gemensamhetsanläggningen inom området och att de gemensamma ytorna inom området bör hanteras på samma sätt, om det blir aktuellt att göra några förändringar av hur dessa sköts i framtiden så bör det i så fall ses över gemensamt för hela området.

En parkeringsutredning har utförts och parkeringsbehovet har beräknats utifrån stadens parkeringspolicy. Antalet parkeringsplatser som redovisas för området som helhet ligger inte lägst i det spann som anges i parkeringspolicyn. Närhet till Kållereds centrum och Kållereds station och utbyggda gång-/cykelvägar till området gör det möjligt för många att ta sig till olika målpunkter med cykel. Området ligger också nära busshållplats och längs en sträcka som framöver kan komma att få förstärkt kollektivtrafik enligt ny översiktsplan för Mölnåls. Den samlade bedömningen är därför att föreslaget antal parkeringar är rimligt.

Trafikutredningen föreslår åtgärder för ökad trafiksäkerhet i korsningen vid Stenmursvägen och Ekgårdsvägen, i anslutning till Streteredsskolan. Övriga ändringar som eventuellt kan behövas för att öka säkerhet eller framkomlighet vid skolan har inte bedömts behöva utredas tillsammans med detaljplan för ny exploatering längs Stenmursvägen. Däremot kan trafiklösningar behöva ses över i ett större sammanhang om det ska tas fram nya lokala trafikföreskrifter.

Sammantaget bedömer staden att detaljplanen inte behöver ändras med utgångspunkt från samfällighetens synpunkter, utan att flera av synpunkterna egentligen berör frågor som ligger utanför detaljplanens ramar och att kommunikation kring dessa därför fortsatt kan ske i andra sammanhang. Efter granskning har planbestämmelser som reglerar antal lägenheter på Stretered 1:181 och 1:192 lagts till i plankartan, för att säkerställa att det blir max det antal tillkommande bostäder som har planerats för på dessa fastigheter och begränsa påverkan avseende trafik och parkeringar inom området till det som trafik- och parkeringsutredningen har utgått från. För mer utförligt svar se samlad kommentar angående trafik och parkering längre ner.

17. Privatperson 1 (730) (daterad 2023-03-22)

Med anledning av den föreslagna detaljplanen för Stretered 1:181 och 1:192 m.fl. vill jag invända mot den allt för låga mängden parkeringsplatser som planeras i anslutning till de nya bostäderna. Området har redan problem med att boende inte har plats att parkera på tillåtna platser vilket leder till att många felparkerar på platser ej lämpliga för detta. Genom att bygga fler bostäder än parkeringar kommer bara problemet att förstärkas. Därför bör planerna ändras med avseende på detta.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Se samlad kommentar angående trafik och parkering inom området längre ner.

18. Privatperson 2 (760) (daterad 2023-03-24)

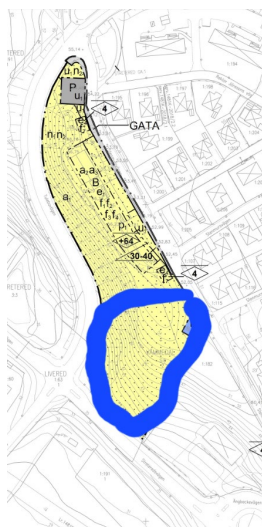
Gällande Stretered 1:181 och 1:192 mfl. Jag bor på [adress] och vill lämna lite synpunkter. Jag tycker att tanken på att få in ett par kolosser på 3-4 våningar i detta fina område med villakarakter är fel och skulle gärna se att de blev 2 våningar istället. Förutom detta så är jag positiv till förslaget.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Se samlad kommentar angående utformning av och höjd på nya byggnader längre ner.

19. Privatperson 3 (780) (daterad 2023-03-26)

Vill med detta mail betona vikten av att bevara så mycket grönytor och skog som möjligt av den yta inom tomt 1:181 som inte bebyggs. Dels pga att träd/växtlighet idag skyddar mot bullerljud samt fungerar som ett mycket dämpande vindskydd från väst. Dels för att våra barn leker i denna befintliga skog.

Se bifogad bild.



Jag undrar också om det finns planer på att fortsätta bygga på den yta som jag har markerat?

Kommentar: Synpunkterna noteras. Den yta som har markerats i bifogad bild är punktprickad, vilket innebär att byggnad inte får uppföras på platsen. För denna yta gäller även bestämmelserna a1, n1 och n2, som reglerar att marklov krävs även för mindre förändringar av markens höjdläge och för trädfällning, att marken är avsedd för natur och att marken inte får användas för parkering. Syftet med dessa regleringar är att det fortsatt ska vara natur/träd och annan vegetation i slänten ner mot Tulebovägen/Streteredsvägen, på markerat område i bifogad bild och i övrigt på de ytor som inte är avsedda för byggnader eller parkering inom det norra delområdet.



Datum 2023-10-26 Dnr. PU 15/13 10(25)

20. **Privatperson 4 (800)** (daterad 2023-04-02)

Vi bor på [adress] och är mycket oroade och upprörda över planerna på den nya bebyggelsen Stretered 1:192.

Vi kan börja med det första vi reagerade på, höjden, vi är upprörda över är höjden på husen. Att bygga så höga lägenhetshus inpå ett 2 våningshusområde är mycket märkligt. Det blir en lustig insyn för oss som bor närmst när det ligger ett i princip 4 våningshus (när vinden också är inredd) precis intill våra 2-våningshus som inte alls känns okej. Märklig insyn både genom fönster men även ner på t.ex. altan från lägenhetshuset till oss, varför tar man inte hänsyn till detta? Om man är så mån om att huset ska passa in i miljön i område som det beskrivs väl i planen, varför gör man inte max 2-våningar som i resten av området? Det ligger jättefina 2-våningslägenhetshus längre in i området som är väl anpassade till övrig bebyggelse, att bygga liknande dessa hade varit mycket mer anpassat till omkringliggande hus. Även den röda gamla ladan som nu är 2 våningslägenhetshus samspelar med miljön runt omkring och är jättevacker, varför inte bygga liknande denna byggnad? Varför bygger man inte mer lik storleken på byggnaden som ligger där idag (gamla bageriet). Det känns fruktansvärt att det ska bygga upp en hög vägg framför våra hus, som även kommer att påverka ljusinkomsten till ett annat ganska skuggigt område.

Eftersom det är så många bostäder som ska byggas kommer trafiken att öka samt trycket på parkering. Eftersom planerna är att göra infarten till oss på parkgårdsvägen enkelriktad undrar vi om ni har tänkt på hur mycket trafik det kommer att bli framför våra hus om inte de nya hyresgästerna kommer att kunna köra ut vid korsningen med stenvägen (om jag förstått det rätt?). Om de då kommer att behöva ta rundan förbi våra hus och sedan ner mot Streteredsskolan (runt parken) varje gång de ska köra ut kommer det att bli en jättetrafikerad väg precis utanför våra hus vilket känns högst oroande i ett barnområde som dessutom angränsar till en park. Känns inte som en bra idé att det ska cirkulera bilar runt en sådan park där folk kommer för att röra på sig till största del barn. Med en rullande trafik kommer man varken våga släppa hundar eller barn fria i parken. Många barn cyklar på dessa vägar runt parken, folk promenerar med barnvagn och hundar. Det känns fruktansvärt osäkert ur en säkerhetssynpunkt att det ska cirkulera bilar precis framför våra hus, ska man fara för sitt liv för att gå ut och hämta posten i sin brevlåda? Det är mycket smartare att helt stänga av parkgårdsvägen för genomfartstrafik (endast sopbilen har tillstånd) låta hyresgästerna köra ut och in genom stenvägen (stenvägen) och ner mot skolan som det är idag. Däremot kan man istället stänga av stenvägen för genomfart. Vi som ska till parkgårdsvägen eller 1:192 har inget behov av att köra igenom där. De som bor på stenvägen kan köra ut vid Tulebo nedfarten.

Med så många hyresrätter kommer trycket på parkering att vara stort, kommer det att stå bilar runt omkring parken tro och t.ex. framför vårt hus då det inte blir tillräckligt med parkering för bostäderna? Stora parkeringar nära inpå våra hus känns också oroväckande då det finns många småbarn i området som tidigare



Datum Dnr. 11(25)
2023-10-26 PU 15/13

kunde gå ut och leka i parken men nu kanske kommer att gå rakt in i en parkering och leka istället med stor trafik ut och in till lägenhetshusen.

Det ligger även en skola precis intill området, med så många bostäder lär det bli väldigt ökad trafik vilket inte är ett plus för säker skolmiljö.

Hoppas att ni tar dessa synpunkter i åtanke och tar en till fundering kring byggplanen av husen framför allt trafik och säkerhet för barn i området samt byggnadernas höjd, insyn och solljusinkomst till närliggande hus. Vi var väldigt glada för att det skulle byggas något av det gamla bageriet, men nu är vi arga, ledsna och oroade över att det endast kommer bli stor negativ påverkan för oss som bor intill som det ser ut i dagsläget.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Se samlad kommentar angående utformning av och höjd på nya byggnader, samlad kommentar angående utsikt, insyn och skuggning från nya byggnader och samlad kommentar angående trafik och parkering längre ner.

21. **Privatperson 5** (830) (daterad 2023-04-04)

Tack för det reviderade granskningsunderlaget och för möjligheten att lämna synpunkter. Förändringarna jämfört med samrådsunderlaget har gått i rätt riktning. Vi menar särskilt det att suterränglösning och loftgång undviks, samt att byggnaderna kan placeras på större avstånd från Stenmursvägen.

Vi förordar dock som tidigare att man tillåter radhus – inte flerbostadshus. Det finns redan flerbostadshus på Rektor Jönssons väg, och med de större föreslagna flerbostadshusen på Stretered 1:192 tycker vi det verkar lite ansträngt att bebygga även Stretered 1:181 med flerbostadshus. Radhus vore mer naturligt, och undviker den lite speciella lösningen med entréer på gavlarna en våning upp via en utanpåliggande trappa. Exploatören vill maximera antalet bostäder på fastigheterna – läs vad han säger på s16 i Mölnålsposten 23 mars 2023 – men det skulle inte vara det bästa för området. Vi hoppas att Stadsbyggnadsförvaltningen begränsar till en mer varsam exploatering genom att anvisa radhus på Stretered 1:181. Vi tänker också att andelen flerbostadshus i östra Kållerred redan ökar rejält med de runt 400 lägenheter som är uppförda eller planerade längs Streteredsvägen.

Vi vill också att man begränsar byggnaderna till två våningar. De 2,5-planshus som presenteras i underlaget kommer att bli 2 meter högre än nuvarande byggnader, vilket kommer begränsa utblick mot väster för de närliggande husen.

Vi tycker att byggnader begränsade till två plan skulle få mer estetiska proportioner, och passa bättre in i området som ju består av villor och kedjehus i två plan. En lägre nockhöjd gör också att byggnaderna kan smälta in bättre i befintlig och nyplanterad grönska, istället för att torna upp som en iögonfallande yttre hög kant på området. Vi gillar förslaget på s44 i granskningsunderlaget att anlägga en naturnära karaktär med koppling till bebyggelsen på Skogsbovägen.



Datum 2023-10-26 Dnr. PU 15/13 12(25)

Vi hoppas att exploatören kan föreställa sig hur attraktiva radhus i två våningar skulle bli, där det övre planet har en terrass ovanpå det undre, med utsikt över dalen i väster. Man skulle kunna låta taket luta något uppåt mot väster för att i det övre planet skapa en högre takhöjd ditåt, och en intressant interiör. Tre, eller möjligen fyra bostäder av den typen kan planeras i varje huskropp. Vi förordar i vilket fall som helst det illustrerade alternativet med fyra huskroppar för att knyta an till småhusbebyggelsen i området.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Se samlad kommentar angående utformning av och höjd på nya byggnader och samlad kommentar angående utsikt, insyn och skuggning från nya byggnader längre ner.

22. **Privatperson 6** (840) (daterad 2023-04-06)

My comments are only regarding Stretered 1:181, but mostly applicable on Stertered 1:192. In general we are negative and we have concerns.

In general it is a good initiative to remove the old workshop, but this amount of housing is not reasonable and not in alignment with the neighbourhood. Ideal is to have 4 pieces of land the same as 1481K-P2016/9; 1 house per land with 2 floors. Apartments are not in alignment and harmony with the neighbourhood. Obviously in this plan, economic interests have played more important role than similarity and alignment to the nature and environment of the area. According to the latest maps, the kommun decided to put more apartments in front of our house [address].

1- According to Solstudie; by building the apartments on top of the hill which make the project a large and heterogeneous collection of apartments, [address] are losing the scenery and nature view. Also the evening sun is completely destroyed by this plan. reference level should be the Stenmursvägen which is 53.

We locate the house based on the current setup. This amount of overlooking of our land to the new buildings is not acceptable and is very disappointing for us.

2- My understanding is that the natural FG level for the house would be street level(around 53). Then according to the this; NockHöjd is 64-53 =11 meter. Are we building a tower in this corner of nature? Higher FG more than 53 is not acceptable. NockHöjd more than 7 meter is not acceptable. It's like living in an apartment area, while this is a villa area.

3- We had an objection from the kommun that we could not raise our house FG even 30 cm more than what we have today; I would like to understand how the same mindset can allow us to change nature and environment this much. reference is [namn]. We were forced to lower the house FG to 52. Now kommun decided to build something with 12 meter height in front of our house, which is not acceptable.

4- If the privacy of Stretered 1:205 is impacted by this project, we reserve the right to take actions to compensate accordingly.

At the end, apparently the owner of the land wants to earn lots of money out of stripe shaped land over the hill. This project is in contradiction of neighbourhood, environment and principle of equality.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Ny bebyggelse prövas utifrån förutsättningarna på den plats där den ska uppföras, vilket här skiljer sig från förutsättningarna på er tomt på grund av den sluttande terrängen i området. Höjdsättningen behöver förhålla sig såväl till befintlig terräng, som till gatans höjd och eventuella angränsande byggnader. Även om schaktning nu föreslås för att möjliggöra en lösning som inte är i suterräng, så kommer inte färdig golvhöjd att vara helt nere vid gatans nivå, då det inte skulle vara en lämplig anpassning till förutsättningarna på platsen. Avståndet till befintliga byggnader är större än om dessa hade legat direkt intill på samma sida av gatan, då större krav ställs på att förhålla sig till angränsande fastighets färdig golvhöjd och marknivå. Endast 7 meter i nockhöjd skulle inte möjliggöra den bebyggelse i två våningar med inredd vind som föreslås, den nockhöjd som anges i plankartan bedöms däremot rimlig för att kunna uppföra nya byggnader enligt förslaget. Nya byggnader bedöms kunna passa väl in utifrån förutsättningarna på platsen och planförslaget innebär även att natur bevaras runt om bebyggelsen. Föreslagen ny bebyggelse på Stretered 1:181 hamnar mellan ca 23 och 30 meter från befintliga bostadshus på andra sidan Stenmursvägen, i det här fallet är avståndet närmare 30 meter. Påverkan avseende insyn vid förtätning med ny bebyggelse leder inte till någon ekonomisk kompensation. För övriga synpunkter se samlad kommentar angående utformning av och höjd på nya byggnader och samlad kommentar angående utsikt, insyn och skuggning från nya byggnader längre ner.

23. **Privatperson 7 (890)** (daterad 2023-04-06)

Vi vill här med starkt sätta oss emot de planer som finns gällande Stretered 1:192. Det vi främst vill protestera mot är den ökade trafiken som det här kommer bidra till i detta barnområde. Med den plan som ligger nu att göra Stenmursvägen vid naturstensmuren enkelriktad vilket kommer bidra till väldig ökad trafik förbi Streteredsskolan både via Parkgårdsvägen och infarten till skolan från Stenmursvägen. Det kommer bli väldigt kaotiskt runt skolans parkering med den nya tänkta parkeringen till de hus som är i detaljplanen. Redan idag är det kaotiskt där och med så många fler bilar samt barn som tillkommer efter den nya skolomorganisationen kommer det bli kaos. Utfarten mot Tulebovägen som blir enda alternativet för många i området är farlig med extremt dålig sikt när man ska göra en vänstersväng där. Streteredsskolan är från hösten 2023 även en mellanstadieskola vilket innebär att det är ganska små barn som går där. Det bor i övrigt väldigt många barn i området som springer och cyklar etc. Det är även många förskolebarn som rör sig ifrån parkeringen vid Streteredsskolan och bort mot Stretereds förskola.

Att bygga så höga hus med så många lägenheter i ett lugnt villaområde är inte optimalt. Man bör behålla den karaktär som området har med ett lugnt villaområde med många barnfamiljer. Med den plan som ligger så kommer hela områdets karaktär ändras. Redan som det är idag så skymmer träden solen på



Datum 2023-10-26 Dnr. PU 15/13 14(25)

vintern för oss på Parkgårdsvägen. Att då också få så höga hus så när inpå oss är inte välkommet. Även den gemensamma gräsytan mellan skolan och Parkgårdsvägen kommer bli väldigt mörk om man väljer att bygga så höga hus. Borde bygga max 2-3 våningar för att det ska passa in i området och inte lägga ett stort hus framför nuvarande villor. Att bygga ett hyreshus som är så högt precis mitt emot villor är inte heller optimalt då de kan se rätt in i hus och trädgård då deras balkonger vetter mot Parkgårdsvägen.

Den detaljplan som ligger är inte anpassad efter området och dess invånare. Det föreligger stora risker för trafikfara för barn i området samt för alla skolbarn som även går till och från skolan. Barns trafikvett är inte utvecklad förrän först i 12 års ålder. Detta område och dess vägar är inte anpassat för så många boenden!!

Kommentar: Synpunkterna noteras. Se samlad kommentar angående utformning av och höjd på nya byggnader, samlad kommentar angående utsikt, insyn och skuggning från nya byggnader och samlad kommentar angående trafik och parkering längre ner.

24. **Privatperson 8** (910) (daterad 2023-04-06)

Nedan finner ni synpunkter på förslag på ny detaljplan, Stretered 1:181.

Vi anser att det bör bli radhus – inte flerbostadshus. Fastigheten ligger precis utmed ett villaområde, och från vår synvinkel skulle uppförande av hyreslägenheter inte vara positivt.

Vi förstår att exploatören vill maximera antalet bostäder på fastigheterna, men vi hoppas att Stadsbyggnadsförvaltningen tar hänsyn till existerande bebyggelse och bostadsinnehavare, och istället beslutar om radhus på fastigheten.

Vi vill också att man begränsar byggnaderna till två våningar. De 2,5-planshus som presenteras i underlaget kommer att bli 2 meter högre än nuvarande byggnader, vilket kommer att begränsa utblick mot väster för de närliggande husen. Vi tycker att byggnader begränsade till två plan skulle få mer estetiska proportioner, och passa bättre in i området som ju består av villor och kedjehus i två plan. En lägre nockhöjd gör också att byggnaderna kan smälta in bättre i befintlig och nyplanterad grönska, istället för att torna upp som en iögonfallande yttre hög kant på området. Vi gillar förslaget på s44 i granskningsunderlaget att anlägga en naturnära karaktär med koppling till bebyggelsen på Skogsbovägen.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Se samlad kommentar angående utformning av och höjd på nya byggnader och samlad kommentar angående utsikt, insyn och skuggning från nya byggnader.

25. **Privatperson 9** (920) (daterad 2023-04-07)

Vår familj är boende på [adress]. Vi anser att den bebyggelse som är tänkt att byggas inte stämmer in med känslan i området. Vi har låga tvåvåningshus och ett något högre punkthus. Att bygga upp till 4 våningar kommer att förfula

stadsbilden och göra området minde attraktivt. Med så många som 70 lägenheter till på den lilla utan kommer trafiken bli ett allvarligt problem. Vi bor redan tätt som det är. Kommer man våga släppa ut barnen att cykla om det kommer vara bilar som kör där hela tiden. Dessutom enkelriktat så att alla ska ut i den farliga korsningen vid s-backen.

- Trafiken kommer att bli så mycket värre med problem för dom yngsta barnen.
- För höga hus som kommer att ta sol för dom boende och förfula området avsevärt.
- 70 Hyresrätter är för många nya lägenheter på den lilla ytan.
- Gör en mix av boendeformer, varför ska alla lägh vara hyresrätter. Om man ser till området byggs det redan otroligt många hyresrätter längs streteredsvägen (varför godkändes bygglov att bygga dessa klossar precis på gatan?!)

Snälla ta vara på det vi boende skriver. Det är vi som ska leva med beslutet.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Det är inte 70 nya lägenheter som föreslås, utan upp till 20 lägenheter på Stretered 1:181 och upp till 30 lägenheter på Stretered 1:192, det vill säga max 50 tillkommande lägenheter. Befintlig byggnad på Stretered 1:184 används redan för bostadsändamål. Detaljplanen reglerar att det fortsatt ska vara bostadsändamål men inte vilken typ av bostäder, så om det i framtiden skulle bli aktuellt med andra bostäder än det gruppboende och de lägenheter som finns idag så regleras inte vilket antal bostäder det ska vara där. Efter granskning har planbestämmelser som reglerar antal lägenheter på Stretered 1:181 och 1:192 lagts till i plankartan, för att säkerställa att det blir max det antal tillkommande bostäder som har planerats för på dessa fastigheter. För övriga synpunkter se samlad kommentar angående utformning av och höjd på nya byggnader, samlad kommentar angående utsikt, insyn och skuggning från nya byggnader och samlad kommentar angående trafik och parkering längre ner.

26. **Privatperson 10** (930) (daterad 2023-04-06)

Mitt namn är [namn]. och jag bor i [adress]. Jag skriver för att uttrycka min oenighet med det nya byggplanen i Stretered som har föreslagits för vårt grannskap. Som invånare i detta område har jag oro för den potentiella negativa påverkan som dessa nya byggnader skulle kunna ha på vår gemenskap.

Min huvudsakliga oro är att de föreslagna byggnaderna inte är kompatibla med den nuvarande arkitekturen i grannskapet. Alla hus runt omkring här är högst två våningar höga, och dessa nya byggnader skulle vara mycket högre. Detta skulle skapa en fullsida i området och dra bort från karaktären i vår gemenskap.

Dessutom är jag orolig för den potentiella ökningen i trafiken som dessa nya byggnader skulle föra med sig. För är närvarande det möjligt att köra både in och ut från området, men med de nya byggnaderna tror jag att det endast skulle finnas en utgång runt parken från området. Detta skulle vara särskilt farligt med tanke



Datum 2023-10-26 Dnr. PU 15/13 16(25)

på antalet små barn som går på de närliggande förskolorna och grundskolan, och som ständigt går runt i grannskapet.

Därför uppmanar jag att ompröva denna nya byggplan och ta hänsyn till de lokala invånarnas oro. Jag tror att det är viktigt att bibehålla karaktären i vår grannskap och säkerhet för vår gemenskap, särskilt de små barnen som bor och leker här.

Mitt förslag att: ingen av de nya byggnaderna ska vara högre än de befintliga villorna i området. den potentiella risken och de negativa effekterna av den ökade trafiken är definitivt inte en bra idé när man tänker på skolor, dagis och när det finns många barn runt omkring.

Tack för er uppmärksamhet på denna fråga.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Se samlad kommentar angående utformning av och höjd på nya byggnader och samlad kommentar angående trafik och parkering längre ner.

27. **Privatperson 11** (940) (daterad 2023-04-07)

Har fått information om ändring i detaljplan genom 'Underrättelse om granskning' som jag fått hemskickat. Har tagit del av dokumentationen på kommunens hemsida.

Jag har följande invändningar.

Hela området kring Stenmursvägen, Rektor Jönssons väg och Parkgårdsvägen (där jag själv bor) har ju karaktären av en villastad med inslag av flerbostadshus (längs med Tulebovägen).

På Stretered 1:192 och 1:184 planeras nu för en ändring av denna karaktären genom att bygga 2 st nya väldigt höga hus. Det finns bara ett lika högt hus i hela området och det är Ekgårdsvägen 3. De 2 st nya husen bli tom högre än den äldre skolbyggnaden på Ekgårdsvägen 8A. Dessa 2 st nya hus kommer helt ändra karaktären i området. Det blir inte en villastad längre. Höjden på huset och dess placering som är väldigt nära oss boende på Parkgårdsvägen 1,3,5,7,9,11 kommer att upplevas som en 'vägg'.

En 'vägg' som:

- Tar bort och skymmer sol, ger mer mörker.
- Ger insyn till tomt och trädgårdar (från de övre våningarna på stretered 1:192 och 1:184). Särskilt om det byggs balkonger åt norr.
- Begränsar 'rummet' som idag finns på gräsytan mellan Parkgårdsvägen och Ekgårdsvägen då det nu planeras två högre hus. Idag finns ju endast 1 st hus (på 1:192) som är lägre. Ett 'rum', en gräsyta som är tillgängligt för alla boende och som inte tillhör någon specifik fastighet utan är 'allas'. En större del av denna gräsyta kommer nu att hamna i skugga. Vem vill vara på en skuggig gräsyta?



Datum 2023-10-26 Dnr. PU 15/13 17(25)

Balkonger skall inte byggas åt norr.
De 2 st nya byggnaderna måste begränsas i höjd och kan inte vara högre än befintlig byggnad, dvs den som skall rivas på stretered 1:192.

Enligt 'underrättelsen' planeras för 25-30 st lägenheter vilket sannolikt innebär 50-60 st ytterligare boende i området. Det blir sannolikt en lika stor ökning av antalet boende som nu finns längs med hela Parkgårdsvägen (här finns 11 st hus). Förutom antalet boende så blir det ett stort antal bilar och en ökad trafik som en konsekvens. Hela området Stenmursvägen, Rektor Jönssons väg och Parkgårdsvägen med karaktär av villastad har idag en väldigt begränsad trafik. Samtliga boende inom detta område kör sakta och med stor respekt för oss som bor där, såväl äldre som yngre. Det finns besöksparkering längs med Stenmursvägen som minskar trafiken inne i området.

Att öka antalet boende så pass mycket som förslaget på detaljplan medför en kraftigt ökad trafik kring området stenmursvägen, ekgårdsvägen, ängsbackevägen. Det är absolut nödvändigt att begränsa trafiken från stenmursvägen in på parkgårdsvägen. Det får inte bli mer trafik in i området från de 2 st nya husen som planeras, ex.vis pga att det är trångt på den nya parkeringsplatsen på stretered 1:192 som gör att det är krångligt att vända ut mot stenmursvägen utan istället väljer bilisten att köra via parkgårdsvägen och ekgårdsvägen ut ur området till ängsbackevägen. Trafik in på parkgårdsvägen från stenmursvägen skall endast tillåtas för transport till fastighet, inte till genomfart.

Enligt 'underrättelse om granskning' anges även att det planeras för en verksamhetslokal. En dylik lokal (kiosk el likn) kommer ju ytterligare att öka antalet bilar och trafik i området och risk för att denna trafik kommer att köra in på parkgårdsvägen och ekgårdsvägen, vilket blir en olägenhet för oss boende på parkgårdsvägen. Detta måste förhindras. Detta är en villastad och det finns absolut inget behov av att ha en kiosk el likn 20-30 meter ifrån oss boende på parkgårdsvägen. Att ha en kiosk el likn så pass nära ett privat boende tillhör en stadsmiljö, absolut inte i en villastad. En dylik kiosk el likn medför ju även en större mängd människor som går, står, rör sig precis runt kring denna adress. Jag vill verkligen inte ha en kiosk eller liknande 20-30 meter ifrån min uteplats.

Enligt underrättelsen om granskning framgår att det kommer att anläggas en parkeringsplats på den norra delen av Stretered 1:192. En parkeringsplats förfular hela omgivningen. Den fina gräsytan och det fina 'rummet' (mellan parkgårdsvägen och ekgårdsvägen) förstörs av att anlägga en parkeringsplats. Denna p-plats måste minskas och inhägnas av växtlighet. Bilar och parkering får inte kännas som begränsande av att utnyttja den fina gräsytan. Barn och ungdomar skall kunna utnyttja denna ytan för lek och samvaro utan att bilar och parkering känns hämmande. Parkeringsplatsen på norra delen av stretered 1:192 måste minskas och hägnas in med växtlighet så att den avskärmas från den fina gräsytan.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Detaljplanen möjliggör för någon form av mindre lokal för verksamhet, eftersom det bedöms kunna tillföra något i området. Möjlighet till någon form av verksamhet i en mindre lokal innebär en långsiktig

flexibilitet i detaljplanen och ger möjlighet till bostadsnära service om det finns behov av det nu eller i framtiden. Det är dock inte alls säkert att det blir någon lokal här i nuläget, om behov av detta inte bedöms finnas. Det har inte under planarbetet lagts fram någon plan för en specifik verksamhet och det är fullt möjligt att i stället använda hela byggnaderna för bostadsändamål. För övriga synpunkter se samlad kommentar angående utsikt, insyn och skuggning från nya byggnader och samlad kommentar angående trafik och parkering längre ner.

28. **Privatperson 12** (950) (daterad 2023-04-07)

Synpunkter på planförslag Stretered 1:181 och 1:192 m.fl.

- 4 våningar är för högt. Villa/radhuskaraktären i området bör bevaras.
- Med så många nya hushåll kommer trafiken i området bli för omfattande.
- Trafiken runt skolan kommer att öka vilket inte är lämpligt eftersom det är många barn som rör sig till och från skolan. Streteredsskolan byggs nu om för att omfatta även mellanstadiebarn fr.om hösten 2023.
- Även förskolorna som ligger bredvid skolan påverkas negativt av den ökade trafiken.

Med hänsyn till exploateringen i form av hyresrätter i Kållerred centrum är det inte lämpligt att komplettera med ytterligare enbart hyresrätter. Den planerade nybyggnationen i Stretered bör innehålla även Bostadsrätter och äganderätter.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Se samlad kommentar angående utformning av och höjd på nya byggnader och samlad kommentar angående trafik och parkering längre ner.

29. **Privatperson 13** (960) (daterad 2023-04-07)

Efter genomläsning av dokumenten har vi samlat på oss följande frågor och synpunkter:

- 1:192, vi tolkar det som att höjden på det hus som är placerat norr kommer att bli 3 till 4 våningar plus vind. Vi motsätter oss detta då det kraftigt kommer att påverka såväl parkmiljön som övrig estetik av området. Varför tillåts byggnaden vara högre än befintliga ”Kållebagaren”, högre än så harmoniserar ej med övrig bebyggelse.
- 1:192, balkonger på det norra huset. Dessa bör placeras i sydläge.
- 1:192, Parkeringsplats på norrsidan, vi ser det som en nödvändighet att planera för någon form av avgränsning (växtlighet?), lågt staket kring parkeringen, då ett stort grönområde tas bort.
- Generellt ställer vi oss frågande till logistiktänket och dimensioneringen av parkeringar och trafik m.h.t. antalet lägenheter. Hur skall 11 parkeringsplatser kunna tillgodose behovet av 25 till 30 lägenheter?
- 1:192, trafikflöde. Denna aspekt omnämns inte såvitt vi förstår i detaljplansinformationen. Emotser genomarbetad förklaring av hur detta har

tänkts igenom. Vi tänker då på såväl yrkestrafik (Sophämtning etc.) som för boende i området. Antalet yngre skolbarn i rörelse i området kommer att öka markant då årskurserna läggs om på Streteredsskolan.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Utformning av parkeringsplatser samt markbeläggning och ny växtlighet regleras inte i detaljplanen. De 11 parkeringar mellan Parkgårdsvägen och ny bebyggelse på 1:192 som hänvisas till avser inte fylla hela behovet av parkeringsplatser. För bebyggelsen på Stretered 1:192 finns parkeringar både på denna yta och söder/öster om området. Parkeringsbehovet för Stretered 1:192 har beräknats till 20 parkeringsplatser och för Stretered 1:184 till 11 parkeringsplatser. För dessa båda finns sammanlagt i förslaget 33-35 platser, alltså något fler än det beräknade behovet. Vilken placering balkongerna får är inte reglerat i detaljplanen utan beslutas i samband med bygglovsansökan. För övriga synpunkter se samlad kommentar angående utformning av och höjd på nya byggnader och samlad kommentar angående trafik och parkering längre ner.

30. Privatperson 14 (970) (daterad 2023-04-07)

We have gone through the new plan and thank you for giving us and the neighborhood to give their opinion. Our main concern, specially the villas living next to Stenmursvägen is the height of the buildings. We want the buildings to be limited to two floors. The 2.5-storey houses in the review document will be 1.5 or 2 meters higher than the current buildings. So with this 2.5 height, we don't think we get the following picture:



But instead the new building will stand out (instead of the buildings to be blended with existing ones) which results in blocking our villa area view. And finally, as mentioned before, we still think that townhouses on the property, fits the area and neighborhood much better than the construction of rental apartments.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Se samlad kommentar angående utformning av och höjd på nya byggnader.

31. Privatperson 15 (980) (daterad 2023-04-07)

Vi bor på [adress] och har följande synpunkter på detalplanen, främst för Stretered 1:181:

- Vi hyser en oro för att enkelriktningen av Stenmursvägen kommer att orsaka ökad fordonstrafik utanför fastigheterna Parkgårdsvägen 3 - 11, med minskad trygghet och ökat trafikljud som följd.
- Vi anser det viktigt att huset närmast Parkgårdsvägen håller sig inom planerad höjd om maximalt tre våningar.
- För ökad tillgänglighet till Streteredsvägen hade det varit bra med en trappa ned från Stenmursvägen i höjd med 1:181 ned till början av Ängbackevägen/Streteredsvägen. Idag finns ett upptrampat brant spår uppför kullen, vilket visar att behov finns.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Möjlighet till trappa i slänten intill Stretered 1:181 för en genare koppling mot Streteredsvägen har diskuterats. Eftersom förbättrade kopplingar för gående och i viss mån cyklister mot befintlig gång-/cykelväg längs Tulebovägen planeras, så bedöms det tillräckligt att hänvisa gående till den lösningen som får god tillgänglighet och säkerhet. Slänten kommer att ligga på exploatörens fastighet efter detaljplanens genomförande och exploatören kan då skapa en koppling i slänten på eget initiativ, men det är inget som kommunen kommer att anordna. För övriga synpunkter se samlad kommentar angående utformning av och höjd på nya byggnader och samlad kommentar angående trafik och parkering längre ner.

32. **Privatperson 16** (990) (daterad 2023-04-07)

Vi anser att det blir felplacerat med 4 våningshus med så smala vägar insprängt i ett villaområde.

Det blir för mycket biltrafik. Stor risk om utfart bli enkelriktad pga väldigt dålig synlighet i utfart ovanför den branta backen.

2 våningshus hade nog passat in bättre. (bra om de gamla rivningsobjekten kommer bort dock och vi har inget emot blandning av boendeformerna.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Se samlad kommentar angående utformning av och höjd på nya byggnader och samlad kommentar angående trafik och parkering längre ner.

33. **Privatperson 17** (1010) (daterad 2023-04-08)

Vi har synpunkter angående planförslag Stretered 1:181 och 1: 192 med flera. Vi bor i området och använder dagligen Stenmursvägen både med cykel och bil i riktningen som enligt plan kommer att förbjudas. Det går naturligtvis att köra åt andra hållet, men det syns mycket dåligt huruvida bilar kommer när man ska köra ut vid korsningen Tulebovägen/Streteredsvägen. På vintern är det dessutom ofta halt i den branta backen Tulebovägen ner mot Streteredsvägen. Av dessa anledningar väljer vi alltid Stenmursvägen ner mot Streteredsvägen.

Vidare tycker vi inte att ett till fyrvåningshus passar in i området, maximalt två våningar. Ett fyrvåningshus, betyder mer folk, mer trafik i ett idag mycket lugnt område.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Se samlad kommentar angående utformning av och höjd på nya byggnader och samlad kommentar angående trafik och parkering längre ner.

Samlade kommentarer

1. Samlade kommentarer angående utformning av och höjd på nya byggnader

Ny bebyggelse i det norra delområdet föreslås uppföras i max två våningar samt med möjlighet till inredd vind. I anslutning till denna bebyggelse ligger på andra sidan vägen befintliga enbostadshus som är två våningar höga. Dessa ligger på en lägre nivå än den marknivå som nya byggnader kommer att uppföras på, eftersom marknivån naturligt är lite högre på den sida av vägen där ny bebyggelse planeras. Därför kommer nockhöjden här att bli högre än för befintlig bebyggelse på andra sidan vägen. Ändå planeras en anpassning av marknivån för att kunna uppföra ny bebyggelse med den utformning som nu föreslås, i stället för som tidigare föreslaget med två våningar samt suterrängvåning, som skulle innebära en bättre anpassning till befintlig terräng men som skulle upplevas som tre våningar mot Stenmursvägen. Detta, tillsammans med att byggnaderna nu placeras längre bort från Stenmursvägen, är en anpassning för att tillmötesgå de synpunkter som kom in från närboende vid samrådet.

Typ av boendeform regleras inte i detaljplanen, vilket innebär att det finns möjlighet att uppföra såväl lägenheter som radhus inom ramen för vad max höjd och bruttoarea o.s.v. medger. Då det finns stor andel enbostadshus i direkt anslutning till planområdet så bedöms lägenheter kunna vara ett bra komplement till befintlig bebyggelse, som kan bidra till en större blandning av boendeformer i närområdet. Även radhus skulle kunna fungera bra på platsen. För detaljplanens genomförbarhet kan det vara bra att lämna utrymme för flera möjligheter. Det är inte möjligt att i detaljplan reglera om upplåtelseformen ska vara hyresrätt eller bostadsrätt.

Föreslagen ny bebyggelse bedöms få en anpassning till befintlig bebyggelse som kan betraktas som god, det blir inte samma utformning eller höjdsättning som befintlig bebyggelse har, men inte heller i en skala eller med en utformning som kraftigt avviker från den bebyggelse som finns där idag.

Ny bebyggelse i det södra delområdet föreslås uppföras i tre respektive fyra våningar samt med möjlighet till inredd vind. Den byggnad som föreslås uppföras längs Stenmursvägen ansluter till en befintlig byggnad med nära motsvarande höjd som denna. Den nya byggnaden möter därför och blir väl anpassad till befintlig byggnad, som idag sticker ut lite i förhållande till omkringliggande bebyggelse. Den byggnad som föreslås uppföras mot Parkgårdsvägen trappar ner en våning, för att möta både ny och befintlig byggnad längs Stenmursvägen och befintliga tvåvånings enbostadshus och flerbostadshus på andra sidan Parkgårdsvägen. Denna byggnad ligger inte helt parallellt med eller direkt intill vägen, det lämnas i förslaget en yta för parkering framför vilket ger ett större avstånd till befintliga enbostadshus.

Att bygga i en höjd motsvarande befintlig byggnad som ska rivs skulle inte vara ekonomiskt motiverat, nu aktuellt förslag har en omfattning och utformning som bedömts rimlig på platsen vid ändring till bostadsändamål.

I och med att de nya byggnaderna uppförs med olika höjd och våningsantal och därmed möter befintlig högre byggnad i söder och trappar ner mot befintlig lägre bebyggelse i norr, så bedöms det även här kunna bli en god anpassning till anslutande bebyggelse med olika höjd och antal våningar i området, även om ny bebyggelse blir högre än de bostadshus som finns norr om Parkgårdsvägen.

Sammantaget bedöms området inte enbart bestå av bebyggelse med villakaraktär även om det är övervägande villor i området, utan det finns bebyggelse med olika karaktär, avseende både utformning, höjd och funktion, som ny bebyggelse ska förhålla sig till. Föreslagen bebyggelse bedöms vara en god avvägning mellan en anpassning till befintlig bebyggelse och ett nytt inslag som kan bidra med både en delvis ny identitet i stället för befintliga verksamhetsbyggnader som rivs och att komplettera området med en annan boendeform än närliggande villor. Ny bebyggelse innebär också i sig att det skapas en ny årsring i området.

2. Samlade kommentarer angående utsikt, insyn och skuggning från nya byggnader

Ny bebyggelse innebär en förändring jämfört med nuläget när det gäller utsikt från befintliga byggnader och trädgårdar samt vyer när man rör sig i området. Detaljplaner gäller tills de ändras och under en genomförandetid, som ofta är 5 eller 10 år efter laga kraft, så kan detaljplanen inte ändras om inte synnerliga skäl föreligger. Annars finns det inga garantier för att förändringar inte kan ske och man får därför räkna med att det kan ske förtätning med ny bebyggelse som påverkar utsikten, särskilt om man bor i ett attraktivt och relativt centralt område där det finns ett högt bebyggelsetryck eftersom många vill bo där. På samma sätt kan det bli mer insyn och i några fall även viss skuggning, som skiljer sig från hur läget är idag.

Även om föreslagen ny bebyggelse av denna anledning kan få negativa konsekvenser och medföra viss olägenhet för närboende, så bedöms det inte bli en sådan betydande olägenhet att ny bebyggelse inte kan möjliggöras. I planarbetet ska enskilda intressen vägas mot allmänna intressen och i det här fallet har det allmänna intresset av att möjliggöra för nya bostäder i ett attraktivt läge som bidrar till bostadsförsörjningen i kommunen bedömts väga tyngre.

När det gäller det norra delområdet så blir avståndet från befintliga enbostadshus till nya bostadshus på Stretered 1:181 mellan ca 23 och 30 meter. De solstudier som har tagits fram visar att det kommer att bli viss påverkan med skuggning från nya byggnader på Stretered 1:181 mot befintlig bebyggelse på andra sidan Stenmursvägen, främst på eftermiddagar vid vår- och höstdagjämning. Vid denna tid på året ser man i utförda solstudier att även befintliga byggnader påverkar varandra med skuggning av angränsande tomter och bostadshus vid samma tid på eftermiddagen. Påverkan får därför betraktas som ganska naturlig vid den här

tiden på dygnet under vår och höst inom ett tätbebyggt bostadsområde. Även om det blir en förändring jämfört med idag så finns det på Stretered 1:181 redan byggnader på platsen och en höjd med uppväxta träd i väster som orsakar viss skuggning även idag. De nya byggnaderna blir något högre än befintliga, men placeras längre från vägen och längre från befintliga bostadshus. Bebyggelsen ska fördelas på minst tre byggnader och det kommer att finnas släpp mellan byggnaderna, som möjliggör utblickar mot väster och naturen bakom de nya bostadshusen.

När det gäller det södra delområdet så blir avståndet från befintliga enbostadshus till nya bostadshus på Stretered 1:192 som närmast ca 29 meter. Avståndet från befintligt flerbostadshus på Stretered 1:183 blir som närmast ca 17 meter. Ny byggnad ligger inte direkt på andra sidan Parkgårdsvägen, utan med ett visst avstånd till befintliga enbostadshus, dels på grund av att vägen svänger, dels på grund av planerad yta för parkering mellan vägen och flerbostadshuset. Detta innebär att det blir mindre påverkan avseende både insyn och skuggning än vad det skulle ha blivit om byggnaden låg direkt på motstående sida av vägen. De solstudier som har tagits fram visar att påverkan med skuggning från nya byggnader på Stretered 1:192 mot befintlig bebyggelse blir mycket begränsad.

Påverkan med skuggning från nya byggnader på angränsande gemensam grönyta blir enligt utförda solstudier ungefär lika stor som skuggning från befintlig byggnad på Stretered 1:184 och kommer främst märkas på eftermiddagar vid vår- och höstdagjämning. Vid sommarsolståndet då solen står högre blir påverkan mer begränsad och byggnaderna kommer enligt utförd solstudie skugga en mindre del av grönytan främst vid kvällstid.

3. Samlade kommentarer angående trafik och parkering inom området

Föreslagen trafiklösning innebär att Stenmursvägen görs enkelriktad, längs den del av vägen där den är som smalast och där det finns stenmurar som försvårar en breddning av vägen. Det kommer med detta förslag att vara möjligt att köra ut från Parkgårdsvägen till Stenmursvägen, för befintliga och tillkommande bostäder, men det kommer inte att vara möjligt att köra söderut mot Ängbackevägen, utan bara norrut mot Tulebovägen. Alternativt kommer det att vara möjligt att köra runt via Ekgårdsvägen.

Det handlar inte om någon större mängd trafik som direkt påverkas, utan huvudsakligen de 11 parkeringsplatser som tillkommer utanför Stretered 1:192 mot Parkgårdsgatan, de 6 parkeringar som avses ersätta befintliga parkeringar utanför Stretered 1:183 samt de enbostadshus som ligger närmast planområdet.

Det ska dock förtydligas att detta är just ett förslag för att öka trafiksäkerhet och framkomlighet, som på grund av gatubredden försvåras vid möte mellan fordon som dessutom ska samsas med cyklister och gående längs Stenmursvägen, men det är inget som regleras i detaljplanen. En sådan förändring kan ske även utan ändring av detaljplan och kommer om det bedöms nödvändigt att genomföras efter ett separat beslut om upprättande av lokala trafikföreskrifter. Det är också

möjligt att inför ett sådant beslut ytterligare se över och överväga om det finns andra alternativ.

Vad gäller trafiksäkerhet så föreslås i trafik- och parkeringsutredningen även ett antal trafiksäkerhetshöjande åtgärder, så som ny gångbana längs den norra delen av Stenmursvägen där utrymme för detta finns, förbättrad koppling för gång och cykel vid passage över Tulebovägen, upphöjd korsning vid Ångbackevägen/ Stenmursvägen och ny koppling för gång-/cykelväg direkt in till skolan i stället för att denna leds ut mot Ekgårdsvägen som idag. Om någon ytterligare åtgärd behövs för att höja trafiksäkerhet och framkomlighet i anslutning till skolan så får det utredas vidare i samband med de förändringar som görs för Streteredsskolan, men det bedöms inte behöva utredas mer inom ramen för det här planarbetet. Det kan också bli aktuellt att se över trafiklösningar i ett större sammanhang om det ska tas fram nya lokala trafikföreskrifter. Att det byggs fler bostäder i nära anslutning till skolan innebär hur som helst att det kan bli fler elever som kan gå eller cykla till skolan.

Antalet parkeringar som planeras framgår av illustrationsplanen, som inte är juridiskt bindande men som visar en möjlig lösning utifrån vad plankartan medger och av stycket om parkeringar i planbeskrivningen. En trafik- och parkeringsutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen. I denna utredning redovisas parkeringsbehovet beräknat utifrån Mölnåls stads parkeringspolicy. Enligt parkeringspolicyn ska parkeringsbehovet beräknas med utgångspunkt från bland annat den bebyggelse som föreslås och den del av kommunen där bebyggelsen planeras. Parkeringsbehovet beräknas inte utifrån antal bostäder när det gäller flerbostadshus, utan utifrån bruttoarea, då boende i lägenhet inte antas äga bil i samma utsträckning som boende i villa eller radhus. Parkeringsbehovet beskrivs i ett spann, där den lägre delen av spannet kan motiveras om det till exempel finns tillgång till god kollektivtrafik och goda gång- och cykelförbindelser till service och andra målpunkter.

Antalet parkeringar ligger i den lägre delen av spannet, men det samlade antalet parkeringsplatser inom området är fler än lägstanivån enligt parkeringspolicyn. Se trafik- och parkeringsutredningen för mer utförlig beskrivning av beräkning av behov och antal platser som föreslås. Utöver detta så har platsbesök och samtal med både exploatör och representanter från samfällighetsförening indikerat att det inte är så stora problem med parkeringar i nuläget, då en befintlig parkeringsyta i området inte är lika fullbelagd sedan den blev betalparkering och fler då parkerar på den egna uppfarten. Det bedöms inte finnas anledning att planera för fler parkeringsplatser än vad som behövs enligt stadens parkeringspolicy, med hänsyn till närhet till kollektivtrafik och goda gång- och cykelförbindelser till service, Kållereds station och andra målpunkter.

Ändringar i planförslaget

Efter granskning har mindre justeringar utförts i plankarta och planbeskrivning, utifrån inkomna yttranden. Revideringen är inte av sådan karaktär att ny granskning är nödvändig.



Datum 2023-10-26 Dnr. PU 15/13 25(25)

Inkomna synpunkter har inte föranlett något behov av att komplettera redan utförda utredningar. De utredningar som utgjorde underlag för granskning är nu även underlag för antagande av detaljplanen.

Huvudsakliga ändringar i underlaget enligt nedan:

- Plankartan har efter granskning kompletterats med bestämmelser som reglerar antal nya bostäder på fastigheterna Stretered 1:181 och 1:192 till sammanlagt max 50 lägenheter, för att säkerställa att det inte blir fler bostäder än planerat med hänsyn till bland annat trafik och parkering inom området. Det innebär att detaljplanen nu möjliggör max 20 lägenheter på Stretered 1:181 och max 30 lägenheter på Stretered 1:192, vilket överensstämmer med vad som tidigare har föreslagits vid granskning.
- Bestämmelsen n_1 har justerats från "Marken är avsedd för plantering" till "Marken är avsedd för natur" för att förtydliga att avsikten är att det ska vara naturlig vegetation så som det ser ut idag, snarare än anlagda planteringar runt om bebyggelsen på Stretered 1:181.
- U-områden har setts över och justerats.
- Gräns mellan allmän plats gata och kvartersmark har setts över och justerats för att säkerställa att gångbana längs Stenmursvägen kan byggas ut inom allmän plats enligt förslaget i trafikutredningen.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med förtydligande gällande ovan nämnda förändringar i plankartan, avseende reglering av antal lägenheter och formulering av bestämmelsen n_1 .

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har bearbetat planförslaget enligt ovan och föreslår att plan- och exploateringsutskottet godkänner granskningsutlåtandet samt beslutar att detaljplanen för Stretered 1:181 och 1:192 m.fl. kan antas (kommunfullmäktige tar slutgiltigt beslut).

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
planchef

Louise Eiterjord
planarkitekt