



Stadsbyggnadsförvaltningen
Handläggare: Anna Sundin
031- 315 14 15
anna.sundin@molndal.se



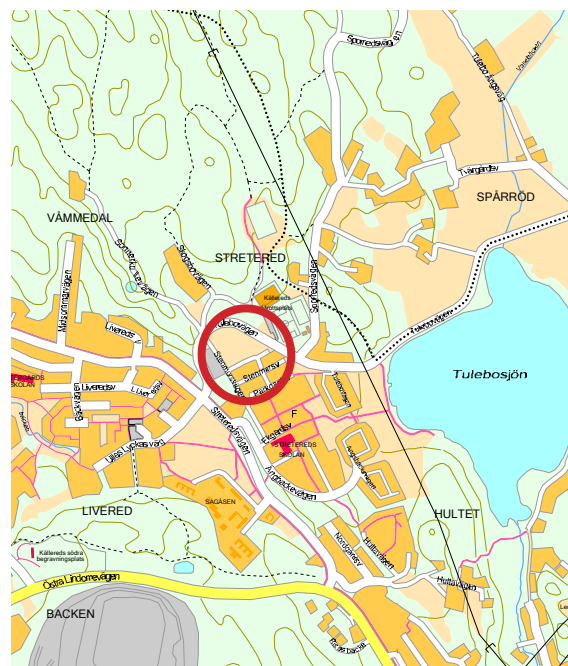
Detaljplan för
Del av STRETERED
1:191

Mölnåls Stad
Västra Götalands län

Bostäder

Upprättad 2015-08-18
rev. 2016-05-17
Akt nr. 1481K-P2016/9
Antagen av KF 2016-06-15
Laga kraft 2016-07-15

Planbeskrivning



Bakgrund		4
	<i>Planens syfte och huvuddrag</i>	
	<i>Planens innebörd och genomförande</i>	
	<i>Avvägningar enligt miljöbalken</i>	
	<i>Plandata</i>	
	<i>Tidigare ställningstaganden</i>	
Förutsättningar och förändringar		9
	<i>Befintlig bebyggelse</i>	
	<i>Mark och vegetation</i>	
	<i>Geoteknik</i>	
	<i>Markmiljö</i>	
	<i>Luft och buller</i>	
	<i>Fornlämningar</i>	
	<i>Markradon</i>	
	<i>Bebyggelse</i>	
	<i>Tillgänglighet</i>	
	<i>Gemensam mark</i>	
	<i>Naturområden och rekreation</i>	
	<i>Biotopskydd</i>	
	<i>Offentlig och kommersiell service</i>	
	<i>Gestaltning</i>	
	<i>Gator, gång- och cykeltrafik</i>	
	<i>Parkering och angöring</i>	
	<i>Kollektivtrafik</i>	
Teknisk försörjning		17
	<i>Vatten och avlopp</i>	
	<i>Dagvatten</i>	
	<i>Brandvatten</i>	
	<i>Räddningstjänstfrågor</i>	
	<i>Värme</i>	
	<i>El och tele</i>	
	<i>Avfall</i>	
Konsekvenser		19
	<i>Utbyggnad av Del av Stretered 1:191</i>	
	<i>Sociala konsekvenser</i>	
	<i>Mark och vegetation</i>	
	<i>Dagvatten</i>	
	<i>Klimatanpassning</i>	
	<i>Trafikbuller</i>	
	<i>Luftkvalitet och miljö kvalitetsnormer</i>	
	<i>Kulturmiljö</i>	
	<i>Nollalternativ</i>	
Administrativa frågor		20
	<i>Genomförandebeskrivning</i>	
	<i>Organisatoriska frågor</i>	
	<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	
	<i>Tekniska frågor</i>	
	<i>Ekonomiska frågor</i>	

Detaljplan för **Del av Stretered 1:191**

Mölnads Stad
Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

Till detaljplanen hör:

- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Grundkarta i skala 1:1000 (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Samrådsredogörelse
- Planprogram (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Samrådsredogörelse för program (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)

Utredningar:

- VA-utredning, Reinertsen 2015-01-15, rev. 2015-06-11
- PM, Planeringsunderlag Geoteknik, WSP 2014-12-05
- PM Kompl. planeringsunderlag Geoteknik, WSP 2015-05-21
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), WSP 2014-12-05
- Bullerutredning, SWECO 2014-12-12, rev. 2015-06-22
- Miljöteknisk markundersökning, SWECO 2014-12-04
- Arkeologisk undersökning, mars 2013, Rio Kulturkooperativ
- Trafikutredning maj 2012, Vectura

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av cirka 44 bostäder inom området som idag är en grönyta som delvis är avsatt för parkering. Förslaget innebär också att Stenmursvägen planläggs som lokalgata samt att tillfart för tung trafik till förskolan kan ske via en ny infart från Tulebovägen. Därutöver föreslås att en intilliggande del till fastigheten Stretered 1:145 planläggs för bostadsändamål så att befintlig användning blir planenlig.

Planområdet ligger i östra Källered och ny bebyggelse kan utnyttja redan utbyggd infrastruktur, kommunal service och kollektivtrafik. Detaljplanen har föregåtts av ett program som godkändes 2011.



Planområdets läge.

Planens innebörd och genomförande

Förslaget visar en förtätning av området genom en gruppbebyggelse bestående av totalt fyra flerbostadshus och 14 stycken friliggande villor. Detaljplanen innebär att det inom planområdet tillkommer fyra stycken tomter för självbyggeri och att en lekplats kan uppföras. Exploatören ansvarar för genomförandet inom kvartersmark.

Planen kommer även innebära att:

- Stenmursvägen planläggs som lokalgata för att säkra åtkomsten till kommunala anläggningar som skola och förskola.
- En ny infart för tung trafik till förskolan föreslås mellan Tulebovägen och Parkgårdsvägen.

- En intilliggande del till fastigheten Stretered 1:145 som i gällande plan anges som ”mark som inte får bebyggas” men i verkligheten är bebyggd tomtmark planläggs för bostadsändamål, så att befintlig användning blir planenlig.



Stretered 1:145

1 Fastighetskarta, 2 Ortofoto

Avvägningar enligt miljöbalken

De förändringar som föreslås i detaljplanen är i enlighet med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt 3 kap. Miljöbalken.

Planförslaget innebär att befintligt naturområde bebyggs med bostäder.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan varför miljökonsekvensbeskrivning inte har utförts; miljöaspekterna har istället inarbetats i denna planbeskrivning.

Enligt 2 kap. 2 § i plan- och bygglagen (PBL 1987:10) ska miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. 3 § miljöbalken iakttas vid planering och planläggning. Miljö kvalitetsnormerna gäller tillåten halt av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, bly i luften och partiklar (PM 10). Genomförande av planförslaget förväntas inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Behovsbedömning, PBL 5 kap 18 §

I programarbetet genomfördes en behovsbedömning enligt 5 kap. 18 § Plan- och bygglagen (PBL 1987:10) och 6 kap. 11 § miljöbalken. Enligt denna har föreslagen markanvändning inte ansetts medföra någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av programförslaget:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 § MB.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningens bilaga 1 och 3
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.

- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t.ex. riksintressen eller naturreservat.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger på Stretereds gamla vårdhemsområde i östra Källered, knappt två kilometer öster om Källered centrum.

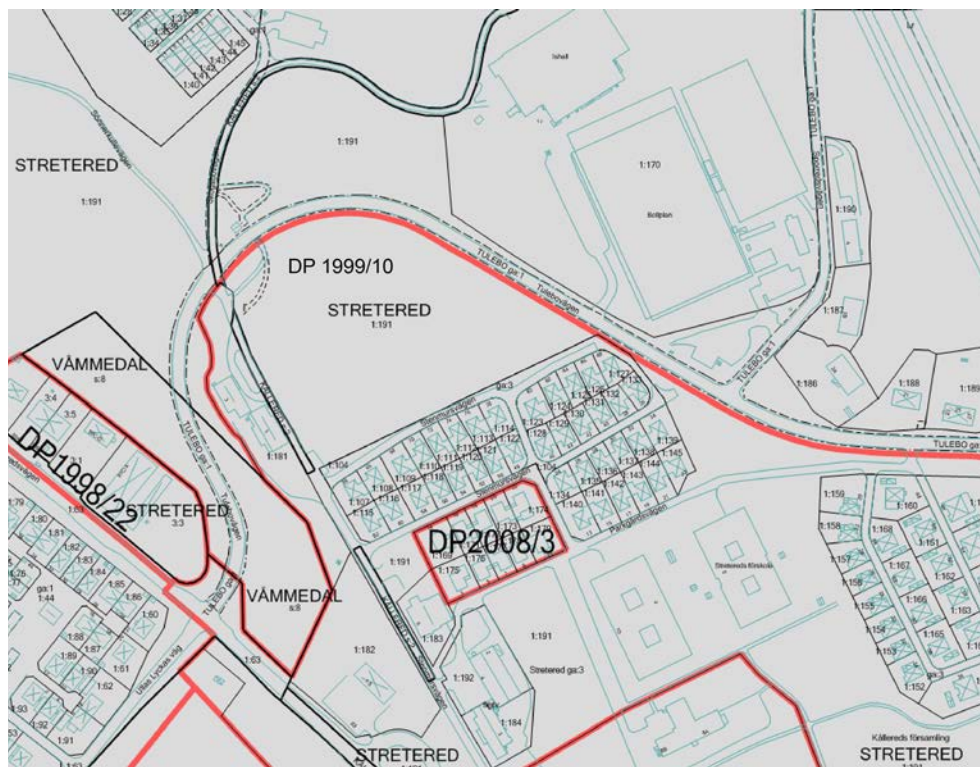
Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 2,7 ha. Området är en del av fastigheten Stretered 1:191 som ägs av Mölndals stad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

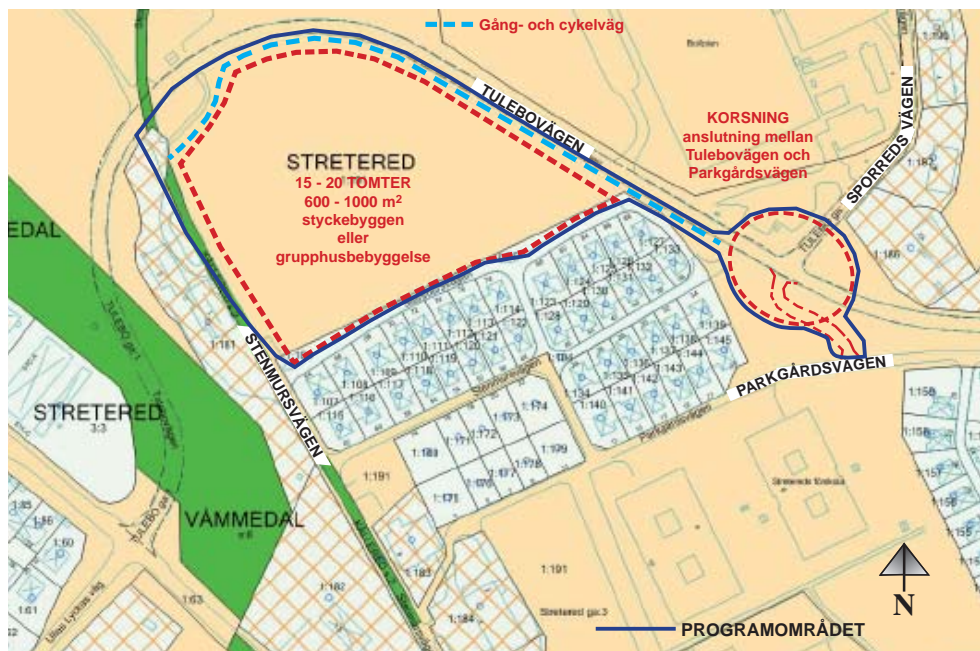
Översiktliga planer

I översiktsplanen 2006 för Mölndals stad redovisas området som tätorts- och annan tät bebyggelse, huvudsakligen bostäder. Planområdet ingår också i ett



Gällande detaljplaner.

större område som i översiktsplanen är markerat ”R8”, dvs ett område med stora kulturhistoriska värden.



Karta ur Program för detaljplan, godkänt 2011.

Riksintressen

Planområdet omfattar inget riksintresse.

Detaljplan

För området gäller detaljplan *DP 1999/10*, som vann laga kraft 1999. Planens genomförandetid har gått ut. I detaljplanen är det aktuella området utpekade som mark som inte får bebyggas, medan den västra delen av området är avsatt för parkering.

Program

Ett program för detaljplan har upprättats, godkänt av kommunstyrelsen 2011-01-18, § 5. I programmet pekas området ut som lämpligt för bostäder.

Mölnbalds miljömål

Mölnbalds miljömål, som utgår från de nationella och regionala målen, är antagna av kommunfullmäktige 2007. Mål nr 13 ”God bebyggd miljö” innehåller bl.a. följande delar som är tillämpliga på området:

- Prioritera ny bebyggelse och förtätningar längs kollektivtrafikstråk där det är en godtagbar luft- och bullersituation.
- De kulturhistoriska värden som pekas ut i Kulturmiljövårdsprogrammet ska bevaras och utvecklas.

- Vid nybyggnad ska behovet av ytor för rekreation och tillgång till natur tillgodoses.
- Vid val av energikälla ska i första hand förnyelsebara energikällor eller fjärrvärme väljas.
- Ny bebyggelse ska utformas så att energibehovet minskas och helst blir mer energieffektivt än vad byggreglerna kräver.
- Insatser som gynnar flexibla resvanor ska prioriteras.

Kulturmiljövårdsprogram

Stretered finns med i Kulturmiljövårdsprogram för Mölndals kommun 2000. Här beskrivs hur området i Stretered utvecklats sedan starten av vårdverksamheten 1895 och framåt. I programmet betonas särskilt vissa särskilda karaktärsdrag:

- Årsringarna i bebyggelsen
- Den öppna parkmiljön
- Förhållandet till omgivande landskap
- Naturstensmurarna

Inför framtida förändringar i området rekommenderas bland annat att ”Vid en framtida utökning av området bör nya byggnader placeras på ett sådant sätt att årsringarna i bebyggelsen förblir tydliga. Områdets parkkaraktär bör



Planområdet.

bibehållas” Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att bebyggelsen i förslaget utgör en komplettering till befintlig bebyggelse som tillför variation, och är en fortsatt utveckling av årsringarna i bebyggelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag en obebyggd grönyta. Området omges av befintlig bebyggelse som i söder består av gruppbyggda parhus i två våningar. I väster gränsar planområdet till en numera avvecklad panncentral. Norr och österut avgränsas planområdet av Tulebovägen. Nordost om planområdet ligger Källered sportcenter. Inom planområdet har marken tidigare använts som betesmark och eventuellt även för odling.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av ängsmark som tidigare använts som betesmark och idag bedöms ha låga naturvärden. Området har inget naturskydd och är inte riksintresse för vare sig naturvård, kultur eller friluftsliv. Planområdet sluttar svagt i sydvästlig riktning.

Norra sidan om Tulebovägen är dock bedömt till Naturvärdesklass 2 - påtagligt värde. Området består äldre ekskog med inslag av skyddsvärda träd. Även området sydväst om detaljplaneområdet har skyddsvärda träd, och är bedömt till Naturvärdesklass 2. Dessa områden kommer dock inte påverkas av den tilltänka detaljplanen då den inte omfattar dessa delar, samt att vägar skiljer områdena åt.

Sydväst om området finns det ett vattenskyddsområde som bildats för att skydda två grävda brunnar i området. Brunnarna har dock tagits ur bruk pga. alltför järnrikt vatten och har av säkerhetsskäl fyllts med makadam. Vattenskyddsområdet har alltså spelat ut sin roll och avvecklades i samband



Foto över planområdet från öster. Tulebovägen i förgrunden.



Stenmurar och allé inom planområdet som skyddas i detaljplanen.

- Stenmur
- Stenmur och allé

med framtagande av Detaljplan för Ullas Lyckas väg som vann laga kraft i oktober 2015.

Utmed Stenmursvägen finns biotopskyddade stenmurar. Stenmurar är betydelsefulla biotoper i det öppna odlingslandskapet och skyddas med generellt biotopskydd i Miljöbalken.

Inom planområdet finns även en allé mitt emot den gamla panncentralen som är biotopskyddad. Allén består av en enkelsidig rad av åtta stycken träd, bland annat ek, ask och alm. Ett träd i allén kommer att behövas tas ned för att kunna bygga en ny in- och utfart till planområdet och ett träd kommer att hamna på privat tomtmark och inte få något särskilt skydd i planen, då det inte anses som bevarandevärd. Dispensansökan kommer att skickas till Länsstyrelsen.

Allén och stenmurarna inom planområdet föreslås också att skyddas genom en särskild planbestämmelse i detaljplanen.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram för detaljplanen, WSP 2014-12-05. Området består av mullhaltig sand till cirka 1 meters djup. Grundläggning av byggnader på området bedöms kunna ske på konventionellt sätt med platta på mark. Förekomsten av silt inom området medför att jorden är tjälfarlig.

Utredningen visar också att grundvattenytan i området ligger djupt, minst 6,5 meter under markytan.



Stenmursvägen

Efter samrådet har den geotekniska utredningen kompletterats, WSP 2015-05-21, för att kartlägga risk för ytliga ras och blocknedfall vid södra delarna av Stenmursvägen och vidare ned mot Ängbackevägen. I kompletteringen görs bedömningen att inga lösa stenar eller block förekommer och att det varken föreligger stabilitetsproblem eller risk för ras inom det utpekade området.

Markmiljö

En översiktlig miljögeoteknisk undersökning har gjorts inom fastigheten, Sweco 2014-12-04. På den intilliggande fastigheten, där det tidigare låg en panncentral, utfördes 2010 rivning av två oljecisterner för eldningsolja. I samband med det utfördes även en miljöteknisk undersökning av marken i anslutning till oljecisternerna, och sanering av petroleumförorenad jord. Det bedömdes inte som troligt att petroleumföroreningen spridit sig till marken utanför cisternerna. Den miljötekniska undersökningen presenteras i ett eget PM som bifogas planhandlingarna.

Inget av de analyserade jordproverna från området har innehållit föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Inför en exploatering/byggnation av bostadshus på området kommer inga särskilda åtgärder krävas. Anmälningsskyldighet gäller vid eventuellt påträffande av förorenad mark (enligt 10 kap. miljöbalken).

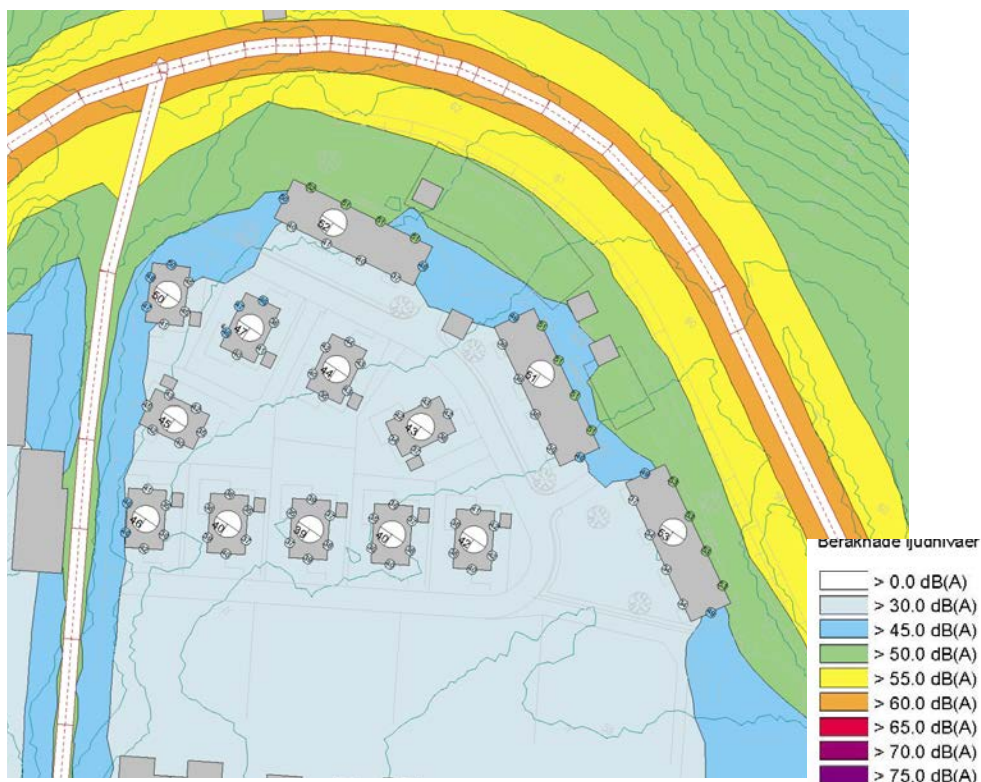
Luft och buller

Luftkvaliteten bedöms som god i området. En bullerutredning har utförts av Sweco, 2014-12-12. Utredningen visar att samtliga fastigheter, inklusive de

fyra tomterna för styckebyggen, klarar kravet på 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, vilket därmed även de fyra tomterna för styckebyggda villorna bedöms klara utifrån tomternas läge.

För de maximala ljudnivåerna är det endast två av flerbostadshusen mot Tulebovägen som får trafikbullervärden över 70 dBA fler än tre ggr/timme.

På baksidan, där de huvudsakliga uteplatserna kommer att ligga är de maximala bullervärdena 64 dBA och 61 dBA . Det innebär att samtliga hus inom detaljplaneområdet kommer att ha tillgång till en skyddad uteplats och att inga krav kommer att ställas på bullerreducerande åtgärder.

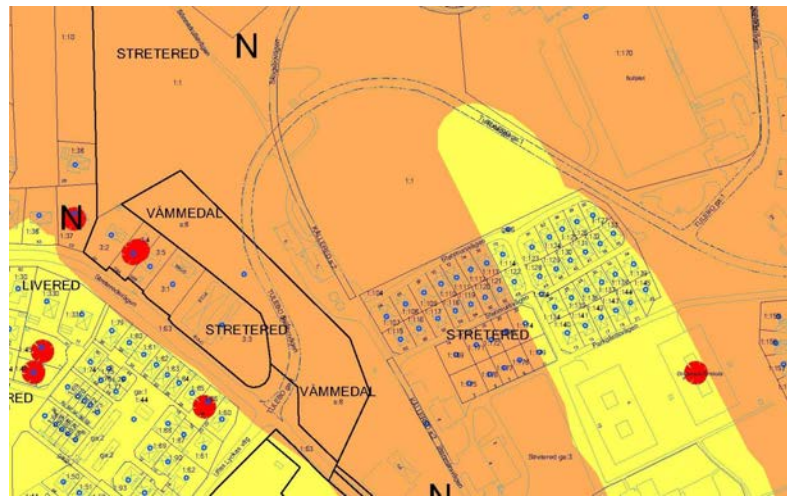


Bullerberäkning

Högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad, 2 meter över mark (Obs! Förslaget har sedan denna skiss försändrats. Aktuellt förslag se sidan 14)

Fornlämningar

En arkeologisk utredning genomfördes av Rio kulturkooperativ i maj 2013. Stora delar av den undersökta ytan visade sig vara störd av sentida aktivitet. I ett schakt påträffades en anläggning i form av en boplatsgrop. I fyllningen påträffades två bitar förhistorisk keramik samt ett flintavslag. Anläggningen bedöms ha tillhört en boplatsyta som i dag är bortplöjd och förstörd av sentida aktiviteter i området. Denna boplatsyta kan ha varit samtida med en närbelägen fornlämning som är daterad till neolitikum och brons- till järnålder. Efter avslutad utredning är denna fornlämning att betrakta som undersökt och borttagen. Inget lagskydd kvarstår på platsen.



Radonkarta.

Orange markering= normalradon område. Gul markering= lågradon område

Markradon

Inga mätningar av markradonhalten har utförts i området. Enligt Mölndals stads radonkarta är det normalradonmark inom detaljplaneområdet (orange markering). Områdets östra del betecknas som lågriskområde för radon (gul markering). Hus som uppförs på normalradonmark skall uppföras med minst radonskyddande utförande. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder ligger på den som ska bygga.

Bebyggelse

Bebyggelsen föreslås innehålla en blandning av småhus, styckebyggda villor och flerbostadshus. Området ska exploateras av BoKlok Housing och i söder närmast befintliga villor planeras fyra tomter som kommer att säljas av Mölndals stad. I mitten av den nya bebyggelsen föreslås en grupp om tio villor. Utformningen av bebyggelsen har studerats av BoKlok Housing i samarbete med kommunens stadsbyggnadsförvaltning.

I planförslaget ryms totalt ca 44 nya bostäder fördelat på ca 30 lägenheter och 14 villor i ett gemensamt kvarter.

Lekplatsen är placerad mellan självbyggeritomterna och flerbostadshusen.

Bebyggelse i områdets mitt, småhus

Inom kvarteret i planområdets mitt medger detaljplanen att bebyggelsen utformas i två plan med en maximal nockhöjd på sju meter. Detaljplanen reglerar också att kvarteret ska delas upp i 10 fastigheter, där den totala byggnadsarean regleras till max. 1200 m², vilket innebär att varje fastighet kan ha en maximal byggnadsarea om 120 samt komplementbyggnad om max 20 m². Minsta fastighetsstorlek regleras till 400 m².

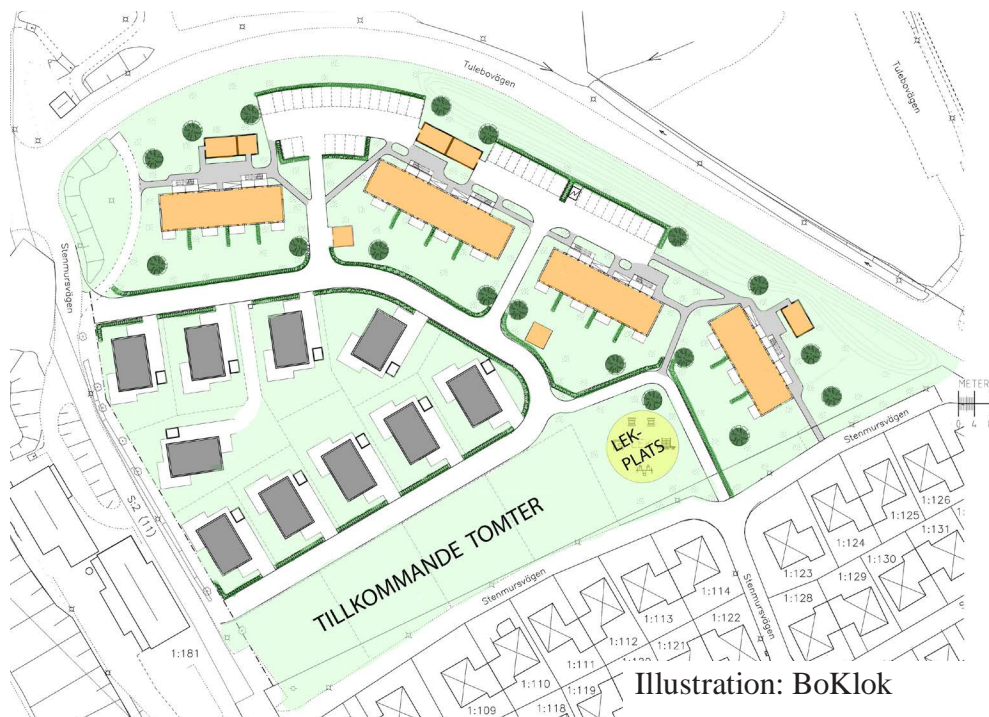


Illustration: BoKlok

Illustration ny bebyggelse

Bebyggelse närmast Tulebovägen, flerbostadshus

Närmast Tulebovägen föreslås fyra stycken flerbostadshus. I detaljplanen tillåts bostäder med en högsta nockhöjd om åtta meter. Området tillåts endast styckas av till en fastighet. Nätstation om maximalt 15 m² och med högsta tillåtna byggnadshöjd om 3 meter får uppföras inom kvartersmark. Minsta horisontella mått mellan närmsta del av byggnad och nätstationen måste uppgå till minst 5 meter.

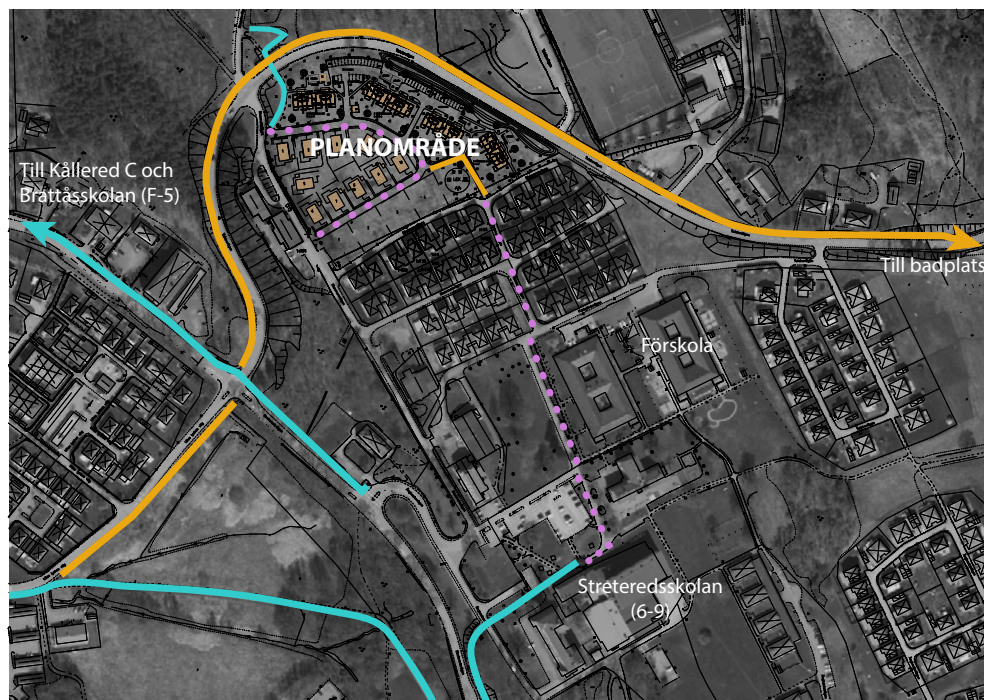
Bebyggelse på tomter för styckebyggen

Förslaget innebär att fyra fristående villor får lov att uppföras inom de delar av planområdet som är avsedda för styckebyggda villor. Villorna får byggas i två våningar med en högsta nockhöjd på sju meter. Respektive tomt får bebyggas med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Den maximala byggnadsarean är 150 m² varav högst 40 m² får bestå av komplementbyggnad. Minsta fastighetsstorlek är reglerad i plankartan till minst 600 m².

Generellt ges komplementbyggnader som garage, uthus, carport etc. en högsta byggnadshöjd om tre meter och källare tillåts inte inom detaljplanen.

Tillgänglighet

Marken i planområdet är huvudsakligen plan och torde inte innebära några hinder för att uppfylla tillgänglighetskravet i enlighet med PBL (Plan- och bygglagen). Tillgängligheten bevakas i bygglovskedet.



Gång- och cykeltrafiknätet kring planområdet

- Bef. GC-väg
- Kommande GC-väg
- - - - Säker skolväg till och från planområdet

Gemensam mark

Inom området anordnas en lekplats på allmänplats mark, dvs. lekplatsen föreslås ägas och skötas av Mölndals stad. Även vägar och ledningar föreslås att ligga på allmänplats mark (lokalgata) och ha kommunalt huvudmannaskap. Kullar mellan flerbostadshusen och Tulebovägen kommer att skapas, både som barriär mot Tulebovägen och för att en variation och utblickar för boende på den i övrigt relativt plana tomten.

Kullarna kommer att ha växtlighet i form av dagens ängsmark, men möjlighet finns för framtida plantering av träd och buskar (om detta inte skymmer trafik).

Naturområden och rekreation

Planområdet ligger omedelbart väster om Källeredss sportcenter och i direkt anslutning till skogsområdet Våmmedalen. Bohusleden passerar öster om och natur/kulturstigen sydväst om planområdet. Tulebosjön med badplats ligger inom gångavstånd.

Biotopskydd

Stenmurarna längs delar av Stenmursvägen är biotopskyddade och får inte rivas eller förvanskas. Inom planområdet finns även en enkelsidig allé mitt emot den gamla panncentralen samt en enkelsidig allé längre söderut på Stenmursvägen som båda är biotopskyddade. Både stenmurarna och alléerna inom planområdet skyddas också genom planbestämmelser.



*Figur 1. Föreslagen utformning av VA-anläggning och brandvatten.
(Obs! Förslaget har sedan denna skiss försändrats. Aktuellt förslag se sidan 14)*

Alléer och stenmurar är skyddade av det generella biotopskyddet (kapitel 7 § 11 i miljöbalken). Det krävs dispens av Länsstyrelsen från det generella biotopskyddet för alla ingrepp.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste skola för yngre elever i åk F-5 är Brattåsskolan samt Östergårdsskolan som båda ligger i Kållereds centrum. Östergårdsskolan, cirka 600 meter öster om planområdet, omfattar både förskola och F-5 skola. Streteredsskolan ligger cirka 300 meter sydost om planområdet och är en skola för årskurserna 6-9. Stretereds förskola ligger 150 meter söder om planområdet.

I Kållereds centrum, cirka 1500 meter väster om planområdet, finns offentlig och kommersiell service samt bibliotek. I Kållereds köpstad, cirka 3,5 km från planområdet, finns ett stort utbud av större butikskedjor.

Gestaltning

Förslaget innebär att ny bostadsbebyggelse uppförs i två våningar mot Tulebovägen och en till två våningar i övriga kvarteret. Lämpligtvis ordnas gemensam parkering inom kvarteret tillsammans med gemensamma utrymmen för post- och sophertering. Minst en lekplats ska finnas i kvarteret.

Gator, gång- och cykeltrafik

Tillfart till det nya bostadsområdet sker från Tulebovägen via Stenmursvägen. Ny infart för tung trafik till och från förskolan föreslås ske via en ny infart från Tulebovägen till Parkgårdsvägen. All hämtning och lämning till förskolan sker från ingång mot Streteredsskolan. En del av den befintliga gångtunneln under Tulebovägen planläggs i förslaget som del av Lokalgata (allmänplats mark).

Parkering och angöring

Parkering och angöring ska ske i anslutning till varje bostad. Enligt gällande parkeringsnorm erfordras 14 p-platser / 1000 m² BTA (bostad) för flerbostadshus. För småhus med enskild biluppställning gäller två p-platser / hus på tomten. Det innebär cirka 39 p-platser för de föreslagna flerbostadshusen, inklusive besöksparkering.

I det pågående arbetet med ny parkeringsnorm för Mölndals stad har även cykelparkering inkluderats. Ett förslag till planeringsnorm, som anses lämpligt att tillämpa i Stretered 1:191 innebär att man för bostäderna i flerbostadshusen gör plats för 15,0 cyklar/1000 m² BTA för boende och 1,5 cyklar/1000 m² BTA för besökare.

Parkering för hämtning och lämning av förskolebarn som går på Stretereds förskola samordnas med Streteredsskolan. Där finns även utrymme för parkering av cyklar.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinjerna 761 och 765. Närmaste busshållplats finns på Tulebovägen cirka 100 meter från planområdet. Kungsbackapendeln mot Göteborg och Kungsbacka stannar vid Kållereds station cirka 1,5 km väster om planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i intilliggande område. Planområdet genomkorsas idag av vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar, som rivs och läggs i den föreslagna lokalgatan. Påkoppling till befintliga ledningar sker söder om Tulebovägen. Vatten och spillvatten dras i förslaget längs lokalgatan norr om enbostadshusen. Anslutning till befintlig fastighet, de södra enbostadshusen och de avstyckade tomterna ansluts till vatten och spillvattenledning som förläggs i Stenmursvägen samt den södra lokalgatan. Anslutningen sker till befintlig vatten och spillvattenledning som ligger söder om planområdet.

Dagvatten

Befintliga vatten-, spill- och dagvattenledningar löper från nord-väst, vid undergången under Tulebovägen, till Stenmursvägen. Dag- och spillvatten går till brunnar i sydöst i Stenmursvägen, medan vattenledningen ansluter vattenledning längre västerut i Stenmursvägen. Befintlig dagvattenledning löper längs med Tulebovägen. Spillvatten- och vattenledning ligger parallellt från undergången under Tulebovägen sydöst mot Stenmursvägen.

Förslag på utformning

En VA-utredning har utförts som underlag för detaljplanen (Reinertsen 2015-02-09). Befintlig dagvattenledning föreslås ansluta till befintlig ledning

söder om Tulebovägen. Denna leds parallellt med föreslagna spill och vattenledningar.

För fördröjning av dagvatten från området föreslås att dagvattenmagasin som rymmer en volym av 400 m³ som förläggs i gatan alternativt inom ytan för lekplatsen.

Om magasinerna läggs i gatan kan de på den norra lokalgatan ligga parallellt med den omlagda dagvattenledningen genom området. På den södra lokalgatan kan ledningsgraven användas som dagvattenmagasin. För att tillgodose volymbehovet föreslås dagvattenkassetter.

Anslutning av dagvatten föreslås till befintlig dagvattenledning i det sydöstra hörnet av planområdet. Efter exploatering ska det totala flödet vid 10-årsregn från området inte överstiga 1,5 l/s/ha. Dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor ska avledas ovan mark och fördröjas inom fastigheten. Fördröjning ska ske så att det totala flödet från fastigheten inte överstiger 1,5 l/s/ha.

Höjdsättning

Höjdsättning av ytor kring byggnader, parkeringar m.m. ska planeras så att dagvattnet rinner bort från huskroppen. En väl planerad höjdsättning av ytorna möjliggör en styrd avledning och avrinningen från ytorna kan delas upp och riktas till avsedd dagvattenåtgärd.

Högvattenyta för de planerade öppna dagvattenåtgärderna föreslås ligga minst 5 cm under planerad angränsande mark. En planbestämmelse införs som anger att lägsta nivå på färdigt golv ska ligga minst 30 centimeter över planerad marknivå vid angränsande mark för dagvattenåtgärder, som tex. diken, magasin eller rännstensbrunnar.

Brandvatten

Brandposter placeras inom området så att avstånd som mest är 150 meter mellan två brandposter. I nuläget finns en befintlig brandpost ca 150 meter söder om området. Därför föreslås att en ny brandpost placeras i korsningen där planerad gång och cykelbana ansluter till utlöpare av Stenmursvägen. Förslag på placering av ny brandpost framgår av Figur 1. Denna placering tillgodoser behovet av brandvatten för det nya området. Saken utreds närmare vid områdets projektering.

Räddningstjänstfrågor

Tillgängligheten för räddningstjänst ska beaktas i samband med bygglov och bygganmälan.

Värme

Möln dal Energi ABs fjärrvärmenät är framdraget till intilliggande områden. De nya bostäderna föreslås anslutas till fjärrvärmenätet.

El och tele

El- och teleledningar finns utbyggda i omgivande gator. En befintlig nätstation finns vid korsningen Tulebovägen och Sporredsvägen. Beroende på utformning

av området och elbehov behöver eventuellt en ny transformatorstation placeras inom planområdet. Planbestämmelserna medger att ny transformatorstation om max 15 m² och maximal byggnadshöjd om 3 meter tillåts uppföras på kvartersmark mot Tulebovägen, dock ej på närmare avstånd än 5 meter till närmsta byggnadsdel.

Avfall

Vid Kållereds idrottsplats, ca 200 meter öster om programområdets centrala del, finns en återvinningsstation där batterier, förpackningar, glas, glödlampor, textilier och tidningar kan lämnas. Miljöfarligt avfall lämnas på återvinningscentralen i Kikås eller Lindome. Hushållsavfall tas omhand lokalt för hämtning av renhållningsentreprenör.

Konsekvenser

Utbyggnad av Del av Stretered 1:191

En utbyggnad enligt planen överensstämmer med Mölndals stads målsättning att förtäta i kollektivtrafknära lägen. Läget för exploateringen medför att befintlig infrastruktur kan utnyttjas och de boende i området får tillgång till bra kollektivtrafik. Det bidrar till en god resurshushållning och medverkar till en hållbar utveckling.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen innebär att en ny lekplats skapas i området vilket är positivt för de barnfamiljer som bor i närheten. Runt omkring lekplatsen föreslås fokus på gemensamma ytor för vistelse, som bänkar etc., för att uppnå en överskådlighet från så många hus som möjligt samt främja aktivitet för alla under flera olika tider av dygnet. Föräldrar kan ha uppsikt över sina barn, och en öppen plats minskar oönskad aktivitet under kvällstid.

Flerbostadshusens byggnadsvolymer skärmar av ljudet från Tulebovägen och skapar en tystare utemiljö vid lekplatsen. Både tomterna och flerbostadshusen har balkonger som är vända mot lekplatsen. Den ligger i anslutning till den föreslagna gång- och cykelvägen, vilket gör att tillgängligheten till lekplatsen inom planområdet blir hög.

Mark och vegetation

Planens genomförande innebär att befintlig ängsmark tas i anspråk för vägar och kvartersmark.

Dagvatten

För fördröjning av dagvatten från området föreslås ett fördröjningsmagasin med ett strypt utflöde, vilket gör att det totala utflödet inte beräknas överstiga dagens utflöde från området.

Klimatanpassning

Vid de tillfällen som ett kraftigare regn inträffar och dagvattenmagasinet i planområdets lokalgata inte kan ta hand om allt tillkommande flöde föreslås (för fördröjning av regn större än 10-årsregn) att lekplatsen utformas som en översvämningsyta.

Ytan höjdsätts så att en vattenvolym av ca 420 m³ kan magasineras. Detta kan utföras antingen genom att sänka lekplatsytan i förhållande till omkringliggande mark, eller att utforma angränsningen till ytan som vallar. Djupet på denna översvämningsyta bör vara ca 0,5 meter för att kunna hantera ett eventuellt 100-årsregn. När vattnet stiger i de omkringliggande magasinen bräddas höga flöden till översvämningsytan och när regnet avtar leds dagvattnet åter ner i ledningssystemet. En väl planerad höjdsättning blir viktig då planområdet ligger lågt i förhållande till omgivande vägar, hänsyn till detta måste tas i genomförandeskedet

Trafikbuller

I planarbetet har det gjorts en bullerutredning med beräkning av buller från trafik på Tulebovägen för att säkerställa en god ljudmiljö för de som kommer att bo i området. Den föreslagna trafikinfarten till förskolan från Tulebovägen, innebär att andelen genomfartstrafik på Parkgårdsvägen kommer att minska.

Luftkvalitet och miljökvalitetsnormer

Planen bedöms inte leda till att någon miljökvalitetsnorm enligt Miljöbalken överskrids.

Kulturmiljö

Sedan kulturmiljövårdsprogrammet antogs har området genomgått stora förändringar, och bedömningen är att föreslagen byggnation inte innebär någon försämring av kulturmiljön.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att området inte exploateras och att nuvarande markanvändning fortgår. Nollalternativet medför också att nuvarande bristfälliga trafikinfart till förskolan via Parkgårdsvägen kvarstår.

Genomförandebeskrivning

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna ska förtydliga detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt, men har ingen rättsverkan, utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Detaljplanen tas fram i samarbete med BoKlok Housing (exploatören) vilka är att betrakta som exploatörer. Genomförandebeskrivningen ska klargöra

ansvarsfördelningen mellan Mölndals stad och exploitören samt hur genomförandet av detaljplanen ska ske.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet beräknas ske enligt följande tidplan:

Samråd:	1:a kvartalet 2015
Utställning:	3:e kvartalet 2015
Antagande:	2:a kvartalet 2016
Laga kraft:	2:a kvartalet 2016

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats:

Mölndals stad är huvudman för gata och övrig allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att staden ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom detaljplaneområdet. Allmän plats som omfattas av detaljplanen är

- Del av Stenmursvägen, markerad som LOKALGATA
- Del av Parkgårdsvägen, markerad som LOKALGATA
- Ny kvartersgata, markerad som LOKALGATA
- Ny gång-, cykel- och mopedväg, markerad som GCM-VÄG
- Befintlig gc-väg, markerad som LOKALGATA
- Ny lekplats, markerad som LEK

Anläggningar inom kvartersmark:

Respektive fastighetsägare inom planområdet ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark, samt nödvändiga anslutningar till allmän plats, när det gäller utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll.

Avtal

Ett samarbetsavtal, godkänt av Planeringsutskottet 2014-08-19, avtalsnummer 31-2014, har tecknats mellan Mölndals stad och exploitören. Avtalet avser planläggning av del av Stretered 1:191. Samarbetsavtalet ska följas upp av ett exploateringsavtal mellan staden och exploitören. I exploateringsavtalet

ska framgå bland annat erforderliga marköverlåtelse, skapande av gemensamhetsanläggningar, lekplats, ansvar för de olika delarna av exploateringen och ekonomiska frågor.

Exploateringsavtalet mellan staden och exploatören ska godkännas av kommunfullmäktige senast vid samma tillfälle som detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Samtliga erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt ska vara genomförda innan bygglov kan beviljas för den enligt planen tillåtna bebyggelsen.

Fastighetsreglering

Rådande fastighetsindelning kommer att anpassas till planerad utbyggnad i huvudsak genom avstyckning och fastighetsreglering. Detaljplanen innebär att vissa ytor tas i anspråk som allmän plats:

- Del av Stenmursvägen tas i anspråk som allmän plats, LOKALGATA. Del av Stretered 1:104 tas i anspråk som LEK och GCM-VÄG. Fastigheterna som i övrigt delvis tas i anspråk är Stretered 1:181, Stretered 1:182, Stretered 1:183, Stretered 1:184 och Kållered s:2. Marken kan överföras till Stretered 1:191 genom fastighetsreglering.

Detaljplanen innebär även att vissa ytor tas i anspråk för kvartersändamål. Fastigheterna berörs enligt följande:

- Delar av Stretered 1:191, tas i anspråk som kvartersmark BOSTÄDER. Marken kan överföras till Stretered 1:145 samt blivande småhusfastighet genom fastighetsreglering. Avtal angående fastighetsreglering ska tecknas mellan berörda fastighetsägare och Staden.
- Detaljplanen innebär också att 14 stycken småhusfastigheter och 1 flerbostadshusfastighet avstyckas från Stretered 1:191. Dessa nyskapade fastigheter tas i anspråk som kvartersmark BOSTÄDER.

Fastighetsgränserna längs stenmurarna vid Stenmursvägen ska justeras så att murarna i dess helhet blir belägna på kommunal mark. Justeringarna ska ske i form av marköverföringar mellan berörda fastighetsägare och kommunen.

Gällande fastighetsindelning framgår av grundkartan.

Gemensamhetsanläggning

I samband med kommunalt övertagande av Stenmursvägen behöver gemensamhetsanläggningen Stretered ga:1 omprövas och ej längre omfatta aktuell del av Stenmursvägen eller parkeringsplats.

Ledningsrätt, servitut och nyttjanderätt

Exploatören ansvarar för att erforderliga avtal tecknas med befintliga

ledningsägare inom kvartersmarken.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Staden och exploatören ska gemensamt ansöka om fastighetsbildning för genomförande av detaljplanens intentioner.

Kostnaderna för de fastighetsrättsliga åtgärderna på allmän platsmark respektive kvartersmark regleras i avtal mellan staden och exploatören.

Ledningsägare inom planområdet ska om det erfordras ansöka om ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter, servitut och andra nyttjanderätter.

Tekniska frågor

Gator

Den nya bebyggelsen ansluts till omkringliggande allmän platsmark. Åtgärder i det kommunala gatunätet kommer att projekteras och iordningsställas av staden. Staden anlägger nya lokalgator och gcm-väg. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande kommer att regleras i avtal mellan staden och exploatörerna.

Kvartersmark

Fyra flerbostadshus ska uppföras inom kvartersmarken om vardera två våningar. Dessutom ska 14 fastigheter avstyckas avsedda för småhusbebyggelse. Byggnadernas anslutning till befintliga gator ansvarar exploatören respektive staden för.

Parkering

Erforderlig parkering ska ordnas inom respektive fastighet.

Vatten och avlopp samt dagvatten

Vatten, avlopp samt dagvatten kommer att placeras i ny lokalgata inom planområdet och anslutas i planområdets nordvästra del.

Dispens från biotopskydd

Längs Stenmursvägen finns en allé och stenmurar som omfattas av biotopskydd. Ett träd behöver tas ned i allén för att kunna anlägga lokalgata. Mölndal stad ansvarar för att hos Länsstyrelsen söka dispens från biotopskyddet.

El-, tele- samt optokablar

El-, tele- och optokablar kommer förläggas i ny lokalgata inom detaljplaneområdet. Nätstation tillåts placeras på kvartersmark vid området för flerbostadshus. Erforderliga avtal upprättas mellan parterna när detaljplanen vunnit laga kraft.

Fjärrvärmeledningar

I detaljplanen ingående fastigheter ska vara anslutna med fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar förläggs i ny lokalgata.

Ekonomiska frågor

Utgifter för staden

Staden ska bekosta del av utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar inom allmän platsmark, inom och utanför planområdet. Staden ska bekosta ny parkeringsplats. Staden ska bekosta del av anläggandet av allmänna valedningar inom planområdet i samband med iordningsställandet av allmän plats.

Inkomster för staden

Exploatören ska erlægga exploateringsbidrag och erforderliga avgifter till staden. Exploateringsbidraget ska täcka delar av stadens kostnader hänförliga till utbyggnad av anläggningar inom allmän plats.

Staden erhåller även inkomster till följd av försäljning av del av Stretered 1:191 till exploatören, samt försäljning av 4 st småhusfastigheter till andra aktörer.

Planekonomi och finansiering

Kostnaderna för de kommunaltekniska anläggningarna inom allmän plats inom och utanför planområdet hanteras i exploateringsavtal mellan staden och exploatören. I exploateringsavtalet ska bland annat även kostnader för fastighetsbildning, anslutningsavgift för vatten och avlopp och eventuellt nödvändiga marköverlåtelse regleras.

Ett antagande av detaljplanen innebär för staden en direkt skyldighet att lösa sådana fastigheter som ingår i allmän plats under förutsättning att berörda fastighetsägare begär detta. Men det innebär också en rättighet för staden att lösa mark som enligt detaljplanen utgörs av allmän plats. Vidare kan ställas krav på att allmän plats iordningställs av staden inom genomförandetiden.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören svarar för delar av utbyggnaden av allmän plats inom och utanför planområdet genom erläggande av exploateringsbidrag. Åtagandet regleras i exploateringsavtal med staden.

Vidare belastas exploatören av kostnader såsom utbyggnad inom kvartersmark, flyttning av befintliga ledningar inom kvartersmark och allmän plats, fastighetsbildning, markförvärv, bygglov, planavgift, mm. Exploatören får även utgifter för bland annat anslutning av va, el, tele och fjärrvärme.

Exploatören befrias från erläggande av gatukostnader inom denna detaljplan till följd av åtaganden i avtal med staden.

Medverkande tjänstemän och konsulter

Från Mölndals stad har medverkat

Anna Sundin	Stadsbyggnadsförvaltningen/Planavd.
Julia Halldin	Stadsbyggnadsförvaltningen/Planavd.
Gustav Magnusson	Stadsbyggnadsförvaltningen /Mark- och exploateringsavd.
Annika Fehrling	Stadsbyggnadsförvaltningen /Bygglovavd.
Peter Sipari	Tekniska förvaltningen
Mattias Tell	Tekniska förvaltningen
Gun Kriström	Miljöförvaltningen, t.o.m. 2015-05-20
Fredrik Berlin	Miljöförvaltningen, fr.o.m. 2015-05-20
Ulla Hasselqvist	Kultur- och fritidsförvaltningen

Från exploatören och konsulter har medverkat

Martin Johanson	BoKlok Housing AB
Göran Eriksson	BoKlok Housing AB
Erik Wennberg	Sweco
Staffan Kaltin	Sweco
Sven Devert	WSP
Johan Sabel	Reinertsen
Thomas Johansson	Rio Kulturkooperativ
Karin Danielsson	Vectura

Illustrationskartan och bilder med föreslagen utformning har tagits fram av BoKlok Housing, övriga kartor/bilder av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Lisa Östman
Planchef

Anna Sundin
Planarkitekt