



Samrådsredogörelse

Detaljplan för

Långåker 1:2 m.fl.

Kållerød, Mölnåls stad, Västra Götalands län

Tidigare behandling

Fastighetsägaren inkom den 10 mars 2015 med begäran om planbesked för Långåker 1:2. Avsikten var att möjliggöra tio tomter för enbostadshus vid Långåkersvägen. Kommunstyrelsens planeringsutskott lämnade positivt planbesked för enbostadshus 2016-02-09 (§17) och var beredda att starta planarbete med förutsättning att en naturvärdesutredning visar att bebyggelse kan möjliggöras. Kommunstyrelsen lämnade 2017-03-29 § 105 uppdrag åt stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för Långåker 1:2 under förutsättning att samarbetsavtal upprättas.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett lantligt och attraktivt boende i anslutning till natur- och kulturlandskap. Syftet är att kunna uppföra enbostadshus med anpassning till naturmiljön och topografin.

Samråd

Planförslaget har varit utställt för samråd enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 2018-08-23 t.o.m. 2018-09-24. Under samrådet har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, på Kållerøds bibliotek samt på stadens hemsida. Under och i anslutning till samrådstiden inkom 16 yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen i Mölnåls stad. Länsstyrelsens yttranden redovisas i sin helhet i *bilaga 1*.

Inkomna synpunkter och kommentarer

1. Länsstyrelsen (daterad 2018-09-20)

Med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ pbl måste frågor som berör hälsa/säkerhet och risk för olyckor, översvämning eller erosion lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte ska prövas av länsstyrelsen. Planområdets topografi gör att markförändringar kan bli nödvändiga för att möjliggöra bebyggelse och tillgängligheten på tomterna. Branta bergsslänter i östra och södra delarna kan utgöra risk för ras och blocknedfall. Planförslag saknar en bedömning av stabilitetsförhållandena i godtagbar utsträckning. Eventuella säkerhetsåtgärder för att möjliggöra markförändringar behöver säkerställas i planen.

Råd enligt pbl

Länsstyrelsen välkomnar en dagvattenutredning för att beskriva fördröjning och rening av dagvatten från området. Utredningen behöver sedan ligga till grund för en tydligare



Stadsbyggnadsförvaltningen

bedömning av planens påverkan på vattenförekomsten Kålleredsbäcken, till vilken Hedbäcken tillhör.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Det kan finnas okända fornlämningar inom planområdet. Länsstyrelsen anser att en arkeologisk utredning ska genomföras.

Gång- och cykelvägar till skola och lekplatser bör utformas utifrån barnperspektivet för att säkra trygga och barnvänliga vägar.

Miljömålen

Länsstyrelsen delar kommunen uppfattning om att förslaget inte innebär en betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning behöver inte tas fram.

Kommentar:

En bergteknisk utredning och geoteknisk bedömning för detaljplan har tagits fram (Norconsult 2018-12-10) och bilagts planhandlingarna inför granskning. Bedömningen är att ingen risk för skred eller blocknedfall finns för befintliga eller planlagda förhållanden.

En förprojektering av väg samt VA och dagvatten inom planområdet har utförts av Markera AB inför granskningsskedet: den dagvattenlösning som studerats innebär att dagvatten från allmän plats inom planområdet fördröjs och renas i ett öppet dike parallellt med långåkersvägen innan det leds vidare till recipienten.

En arkeologisk utredning har tagits fram (Västarvet 2018-12-13) och bilagts planhandlingarna inför granskning. Fältundersökningar har utförts 2018-12-10. Inget av arkeologiskt intresse har framkommit. Inga ytterligare arkeologiska undersökningar har bedömts nödvändiga.

2. Trafikverket (daterad 2018-09-11)

Sammantagen bedömning

Trafikverket bedömer att planförslaget inte har någon påverkan av betydelse på Trafikverkets anläggningar eller vice versa. Trafikverket har inga övriga synpunkter på samrådshandlingarna.

Kommentar: Noteras

3. Vattenfall (daterad 2018-08-23)

Vattenfall har inte nätkoncession för detta område.

Kommentar: Noteras

4. Statens Geotekniska Institut (daterad 2018-09-13)

I östra och södra delen av området finns branta bergslanter där det är oklart om och hur bedömning av risk för ras av block i nuvarande situation har skett. För att säkerställa att ingen sådan risk föreligger inom planområdet eller dess närmaste omgivning rekommenderar SGI att en bergteknisk sakkunnig inspekterar de aktuella områdena. Ett bergtekniskt PM bör ge svar på detta samt förslag på åtgärder för att minska eventuella sådana risker.

I planhandlingen ([1] kap Markplanering) står "Praxis i många kommuner är att en förändring av marknivå med +/- 50 cm kräver marklov, så även i Mölnåls stad". SGI



Stadsbyggnadsförvaltningen

vill fråga om det inte bör stå " ... en förändring av marknivån större än eller lika med +/- 50 cm ... "?

SIG saknar i planhandlingen en bedömning av stabilitetsförhållanden för både befintliga förhållanden samt för planändamålet. I planhandlingen ([1] kap Markplanering) noteras att topografin medför att markförändringar kan bli nödvändiga för att skapa tillgänglighet och anpassning mellan tomter. Det står vidare att detaljgranskning av lämpliga markförändringar skall ske i mark/bygglovsskedet. SIG vill påpeka att geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred och bergras ska klarläggas i planskedet. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras. Stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008. Framkommer det efter utredning att det erfordras åtgärder eller restriktion för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i detaljplanen.

SIG ser från geoteknisk synvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet.

Kommentar: Skrivningen angående marklov korrigeras, i övrigt se kommentar till länsstyrelsens yttrande.

5. Mölnåls energi AB (daterad 2018-09-24)

Vi har tagit del av rubricerade handlingar och har inget att erinra emot åtgärderna. Vi vill dock förtydliga att vi inte levererar el i området (s 17 i planbeskrivningen) utan elnätet ägs av Ellevio.

Kommentar: Noteras.

6. Ellevio (daterad 2018-08-30)

Inom aktuellt område finns befintliga luft och jordkabelledningar för lågspänning 0,4kV. Om befintliga elledningar måste flyttas eller ändras tillfälligt, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader. För uppgift om befintliga ledningars läge vänligen använd Ledningskollen. Det är en kostnadsfri webbtjänst för ledningsanvisning, som nås via www.ledningskollen.se. Beroende på utformning av området och elbehovet, kan eventuellt de tillkommande byggnaderna klaras med matning från nuvarande transformator alt, måste en ny nätstation (transformatorstation) 10/0.4kV placeras inom planområdet. Minsta horisontella avståndet mellan nätstation och närmsta byggnadsdel får ej understiga 5 meter. Hänsyn måste tas till detta vid placering av E-områden för nätstationen. Vi föreslår placering av E-område enligt markering i bifogad karta.

Den nya nätstationen måste kunna nås med lastbil för framtida drift- och underhållsarbete. Om ny nätstation byggs för att klara områdets elförsörjning måste nya 12kV jordkabelledningar förläggas till den nya nätstationen och nya 0,4 kV jordkabelledningar från den nya nätstationen till de olika anslutningspunkterna (byggnaderna). Om nuvarande transformatorstation klarar belastning med rimligt avstånd till anslutningspunkterna, måste dock nya 0.4 kV kablar förläggas och fördelningskåp utplaceras. Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning inom planområdet bekostas av exploatören.

Vi önskar att i god tid bli kontaktade av exploatören för eventuell samordning och samförläggning i området.



Kommentar: En alternativ placering av ny transformatorstation söder om Labackavägen strax söder om planområdet på mark som ägs av exploitören har tagits fram och stämmts av med exploitören, med tekniska kontoret och med Ellevio. Placeringen redovisas i planbeskrivningen.

7. Lantmäterimyndigheten (daterad 2018-08-27)

- Relativt stora områden har lagts ut som allmän plats - natur, där kommunen inte är huvudman. Det förutsätts därmed att det ska bildas en gemensamhetsanläggning (ga) för dessa områdens drift/förvaltning. Det är dock tveksamt om ga kan inrättas för så stora naturområden med hänsyn till båtnads- och väsentlighetsvillkoren i anläggningslagen. Det ovan nämnda gäller även för det område som lagts ut som allmän plats - gångväg.
- Det är oklart vad skillnaden är mellan u_1 och u_2 .
- Texten som handlar om komplementbyggnads förhållande till fastighetsgräns bör förtydligas. Är det minst 1 meter som avses?
- Avsnittet om utformning: Istället för att ange fastighetsbeteckning (Långåker 1 :5) så bör man istället tillämpa egenskapsbestämmelse (F?) inom det aktuella egenskapsområdet. Använd begreppet "fastighetsgräns" istället för "tomtgräns".

Koordinatangivelser saknas. I övrigt har KLM inget att erinra.

Kommentar: Allmän plats med enskilt huvudmannaskap, med beteckningen Natur 2 avses ligga kvar som i samrådshandlingarna. Det finns inget krav på att skapa gemensamhetsanläggning vid allmän plats med enskilt huvudmannaskap, även om det är det absolut vanligast förfarandet. I detta fall är det ju dock fråga om naturmark där åtgärder ej ska vidtagas vilket gör att kravet på samordnad skötsel inte är så stor.

Övriga punkter korrigeras enligt synpunkt.

8. Västtrafik (daterad 2018-09-19)

Området försörjs idag med kollektivtrafik vid hållplats Kållerredgården. Området får anses ha god kollektivtrafik. Linjerna har idag kapacitet för att ta emot fler resenärer och Västtrafik ser positivt på ett ökat resandeunderlag i området, vilket detaljplanen möjliggör.

Det är viktigt att invånarna ges förutsättningar för ett resande med i huvudsak gång, cykel och kollektivtrafik. För att ytterligare ge möjligheter för en ökad andel hållbart resande ser vi att området bör kunna utvecklas vidare mot en ökad befolkningstäthet och funktionsblandning. I synnerhet närmare Kållerred Station.

För att fler ska välja kollektivtrafik är det viktigt att säkerställa att de som reser kan ta sig till och från hållplatserna enkelt och tryggt. Detta kräver tydliga gång- och cykelstråk mot hållplats Kållerredgården.

Kommentar: Noteras.

9. Tekniska förvaltningen (daterad 2018-08-29)



Stadsbyggnadsförvaltningen

Tekniska nämnden anser att följande frågor är av största vikt att lösa innan detaljplanarbetet går in i ett granskningsförfarande:

- Tiden som reglerar starttid samt färdigställandetid för tillgång till området i plankartan U₁ och U₂ inom gatuområdet bör fastställas i avtal.
- Höjdsättning av, samt läge för gatan och höjdsättning av färdig golvnivå för planerade samt befintliga fastigheter inom planområdet är inte redovisat. Detta bör göras i planen.
- Va-utredningen som ingår i samrådshandlingarna är bristfällig och en ny va-utredning behöver utföras för vidare planarbete och bör mynna ut i en förprojektering för Gata och VA.
- Dagvattenutredning behöver utföras som visar hantering, rening, rinnvägar samt recipient.
- Huvudmannaskapet för gata samt allmän plats inom planområdet bör ses över om enskilt- eller kommunalt huvudmannaskap ska gälla för planen.
- Trafikutredning behöver utföras.

Kommentar: En förprojektering av gata och VA samt dagvatten inom området har genomförts och bilagts planhandlingarna. I förprojekteringen utreds frågor kring utformning av vägar, vatten, avlopp samt dagvatten. Tekniska kontoret har vart delaktigt i framtagandet av förprojekteringen. Planförslaget har reviderats i enlighet med förprojekteringen.

10. Miljöförvaltningen (daterad 2018-09-18)

Sandsjöbacka naturreservat omger planområdet område både i norr och i söder. Mellan reservatsområdena ligger brukad jordbruksmark samt aktuellt planområde, som utgörs av en skogbevädd bergsrygg.

Fragmentering räknas som ett av de viktigaste hoten mot arter och naturtyper i skogs- och jordbrukslandskap, tillsammans med ren förlust av biotoper. Fragmentering leder till isolering och störda ekosystem. Förvaltningen har vid två tillfällen, 2011 och 2016, fått möjlighet att yttra sig inför eventuellt planuppdrag och har då, vid båda de tillfällena, ansett att det inte varit lämpligt att bebygga den skogbevädda höjdryggen alls, med avseende på naturvärden och den landskapsekologiska funktionen i området. Den detaljplan som nu ligger som förslag skulle innebära att en viss del av höjdryggen förblir orörd medan den västra delen bebyggs med 10 villatomter.

Naturvärdesinventeringen som gjordes 2016 med komplettering 2017 gavs i uppdrag att utreda huruvida det finns bevarandevärda, hotade eller på annat sätt värdefulla arter eller biotoper i området. Inventeringen visar att de viktigaste områdena ur det avseendet ligger i den östra och den södra delen av området. Den kompletterande inventeringen har bland annat som syfte att utreda tre olika bebyggelseförslag och hur de påverkar områdets naturvärden och biotoper, samt landskapsekologiska effekt. Det förslag som Radar tagit fram och som i naturvärdesanalysen (Ecom 2017-11-07) kallas för alternativ två anser förvaltningen vara det alternativ påverkar naturvärdena och den gröna infrastrukturen på plats som minst. Samrådsförslaget är dock mer i enlighet med förslag tre som förvaltningen tolkar det. Förslagen bebyggelse går alltså inte i linje med det material som konsulterna har tagit fram och som påverkar området minst.

Förvaltningen vill även peka på att:

- Om detta planförslag ska genomföras saknar förvaltningen ett ställningstagande till vilken ekologisk kompensation som behövs för de naturvärden och den gröna infrastrukturen som går förlorad i och med exploateringen.



Stadsbyggnadsförvaltningen

- För att tillgängliggöra naturområdet och minska barriäreffekter i öst-västlig riktning, bör det finnas grönsläpp mellan tomterna.
- På plankartan kan man läsa att de grönområden som sparas på höjdryggen har olika huvudmannaskap. Efter exploatering av området kommer dessa områden (NATUR₂) vara oerhört viktiga att bevara ur landskapsekologiskt perspektiv och ur naturvärdesperspektiv. Att NATUR₂ ska ha enskilt huvudmannaskap anser inte förvaltningen säkerställer bevarandet på lång sikt av områdets värden. Att bilda en förening som ska förvalta de områdena förefaller orimligt. Huvudmannaskapet bör med fördel ligga på kommunen och en skötsel eller bevarandeplan bör kopplas till dessa grönområden då de kräver en viss skötselriktning och kontinuitet. Kommunen kan då även förvalta området så de naturvärden som finns plats kan utvecklas och på sikt ökas.

Kommentar: Valt alternativ bedöms ha acceptabel påverkan på naturvärdena. Områdets utformning har anpassats efter de naturvärden som identifierats i naturvärdesinventeringen. Det östra kvarteret har avgränsats för att minimera påverkan på område 2 i naturvärdesinventeringen.

Planområdet ingår inte i något av de utbyggnadsområden som identifierats i gällande översiktsplan eller i samrådshandling för ny översiktsplan. Däremot ligger planförslaget i linje med den övergripande ambitionen att stärka och utveckla kommunens tätorter. Planområdet utgör ett tillägg till bostadsbebyggelsen i västra Kålleröd och har genom sitt läge möjlighet att till stor del nyttja befintlig infrastruktur och kommunal och kommersiell service. Avståndet till centrala Kålleröd är ca 1 km. Tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk finns.

De kompensationsåtgärder som tas upp i den kompletterande naturvärdesanalysen beskrivs i planbeskrivningen.

Enskilt huvudmannaskap för naturmark, se kommentar till lantmäteriets yttrande.

11. Vård- och omsorgsförvaltningen (daterad 2018-09-13)

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

Det största hindret mot en större utbyggnad av grupp- och servicebostäder är att tillgången till byggbar mark är begränsad i kommunen. Vård- och omsorgsnämnden vill därför framhålla att det är önskvärt att detaljplaner inom kommunen, där det är möjligt, inkluderar minst en bostad med särskild service eller ett gruppboende (gärna i flervåningshus).

Kommentar: Reglering i detaljplan av bostäder med särskild service är inte aktuellt i den här planen.

12. Skanova (daterad 2018-08-29)

Skanova har tagit del av rubricerat ärende. Skanovas befintliga nät inom det aktuella området finns i bifogad fil. Dwg-filer kan beställas via ledningskollen.se I övrigt inget att erinra.

Kommentar: Noteras. Skanovas befintliga ledning bedöms kunna lokaliseras i den föreslagna vägen.



13. Mölnåls naturskyddsförening (daterad 2018-09-24)

Vi anser att den planerade byggnationen inte är av ett större samhällsintresse, inte heller delar vi uppfattningen att det skulle ligga i linje med Mölnåls stads tanke om en förtätning av staden.

Exploateringen skulle medföra ett stort ingrepp i en natur- och kulturmiljö.

Det finns inga bärande skäl till att stora ingrepp i detta område ska tillåtas.

Att i dagsläget föreslå ianspråktagande av ca 1600 m² åkermark som i ÖP utpekats som odlingslandskap och värdefullt kulturlandskap samtidigt som vår sårbarhet beträffande livsmedelsförsörjning kommit att uppmärksammas alltmer, måste betraktas som särskilt ansvarslöst. Även om dessa 1600 m² endast utgör en liten del av befintlig åkermark ska dess betydelse inte underskattas i ett framtidsperspektiv.

Exempel: En yta på 1600 m² på lämplig jord kan producera i storleksordningen 4–5 ton potatis per år. Årskonsumtion per person och år beräknas enligt Jordbruksverket till 56kg. 1600 m² kan således täcka uppemot 90 personers årskonsumtion av potatis. Jämför detta med de 10 hushåll som avses tillkomma. 40 - 50 personers bostad till priset av förlorad potentiell matproduktion för dubbla antalet - är det klok avvägning av allmänintresset mot särintresset värdig en stadsplanering med hållbarheten i fokus? Jordbruksmark är av nationell betydelse och det ska finnas tunga skäl för att exploatera den. Vidare är ökningen av hårdgjorda ytor ett stort problem och bör i möjligaste mån undvikas. Området är definierat som odlingslandskap och värdefullt kulturlandskap, dess stora värde pekats bl.a. ut i Mölnåls Naturvårdsplan. Området hyser många djur- och växtarter, bl.a. hjortdjur. Spillkråka, gröngöling. Svampar som t.ex. rävticka. Ek, hassel, idegran. Svartspiklav, rostfläck och västlig hakmossa. Exploatering kommer bl.a. att medföra en minskning av artrikedomen gällande kryptogamer, insekter och fåglar.

I nära anslutning ligger naturreservatet/Natura 2000-området Sandsjöbacka. Det är därför viktigt att den biologiska mångfalden gynnas, att det finns goda spridningsmöjligheter så att fragmentering motverkas. De ekologiska processerna ska fungera. Arterna ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation.

En eventuell exploatering kommer förutom tomtmarken för tio hus även att omfatta anslutande vägar, ombyggnad och nyanläggning, som måste anpassas efter räddningstjänstens behov. Grävning för VA-ledningar, dagvattenhantering och fiberkablar. Mölnåls Naturskyddsförening avstyrker en exploatering av området.

Kommentar: Planområdet ingår inte i något av de utbyggnadsområden som identifierats i gällande översiktsplan eller i samrådshandling för nu översiktsplan. Däremot ligger planförslaget i linje med den övergripande ambitionen att stärka och utveckla kommunens tätorter. Planområdet utgör ett tillägg till bostadsbebyggelsen i västra Källered och har genom sitt läge möjlighet att till stor del nyttja befintlig infrastruktur och kommunal och kommersiell service. Avståndet till centrala Källered är ca 1 km. Tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk finns.

Ianspråktagandet av åkermark har i planarbetet vägts mot tillkomsten av tio nya bostadsfastigheter samt förbättrad standard på Långåkersvägen som även betjänar befintliga fastigheter inklusive hembygdsgården vilken betraktas som en målpunkt av allmänt intresse. Vid avvägningen har den begränsade påverkan på jordbruksmark som sker bedömts vara acceptabel med hänsyn till att huvuddelen av exploateringen sker på annan mark och påverkan på jordbruksmark framför allt är kopplad till åtgärder på Långåkersvägen.



Stadsbyggnadsförvaltningen

14. Kultur- och fritidsförvaltningen (daterad 2018-09-13)

Kultur och fritid allmänt

Inget att erinra.

Kulturmiljö

Vi ser positivt på att planen tar hänsyn till kulturlandskapet genom bestämmelser om byggnadernas placering och takens färg och form. Det skapar förutsättningar för att den nya bebyggelsen kommer att kunna inordnas i den känsliga miljön.

Kommentar: Noteras.

15. Skolförvaltningen (daterad 2018-09-24)

Skolförvaltningen bedömer att bostadsbyggnation enligt föreslagen detaljplan kan vara attraktiv för barnfamiljer och att det kan innebära ett behov av kapacitet motsvarande ca en halv förskoleavdelning och en halv grundskoleklass utöver det 2018 års befolkningsprognos visar.

Kommentar: Avstämning med skolförvaltningen inför granskning ger vid handen att de tio föreslagna bostäderna kan rymmas inom befintlig och planerad kapacitet förutsatt att planerade utbyggnader genomförs.

16. Privatperson 1. (daterad 2018-09-11)

Var på samrådsmötet gällande Långåker 1:2 och vill nu gärna framföra en oro över den ökande biltrafiken på Labackavägen.

Det är redan idag trafik, med en alldeles för hög hastighet förbi anslutningsgatan till Kållerredsgården och bussvändlingen. Det finns ett övergångsställe med skylt och markering (färg), men tyvärr respekteras det väldigt dåligt. Stor risk för olyckor då det går och cyklar mycket barn och ungdomar/ vuxna från Mölnålsbostäders fastigheter som skall till Hallenskolan eller med buss 755 till övriga verksamheter. Ett rejält farthinder, samt bättre skyltning vid nuvarande övergångsställe skulle minska riskerna betydligt samt även minska bullernivån.

Den placeringen påverkar inte varken buss eller övriga större arbetsfordon. Detta kanske inte är ditt bord, men du vet säkert vart du skall skicka den. Långåker kommer att påverka trafiken för oss som bor utefter Labackavägen, och vi vill försöka minimera detta så mycket som möjligt.

Oavsett om Långåker blir verklighet eller inte så behövs det ändå ett farthinder på platsen. Jag har påpekat det för kommunen tidigare.

Kommentar:

Synpunkten har vidarebefordrats till Tekniska kontoret.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Ändringar i planförslaget

Planförslaget revideras utifrån förprojektering för Gata, Va och Dagvatten. Utformningen av kvarteren och vägområdet har justerats utifrån preciserad vägdragning.

Byggrätterna i planförslaget revideras utifrån synpunkter från exploatör och Plan- och Exploateringsutskottet så att maximal byggnadsarea sätts till 180 kvadratmeter, komplementbyggnad medges ej.

Planområdet utvidgas något åt väster för att ge plats för projekterat dike för fördröjning och rening av dagvatten. Gatumark inom planområdet förts över till kommunalt huvudmannaskap.

Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om VA och dagvattenhantering, avvägning mot naturintressen, arkeologi, geoteknik och blocknedfall, påverkan på vatten, kapacitet för skolor och förskolor samt utbyggnad av väg. Därutöver görs mindre redaktionella ändringar.

Planhandlingarna kompletteras med uppgifter om sekretessbelagd berganläggning inom området.

Inför granskning har bergteknisk utredning och geoteknisk bedömning för detaljplan, arkeologisk utredning samt förprojektering av Va, dagvatten och gata tagits fram och bilagts planhandlingarna.

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har bearbetat planförslaget enligt ovan och föreslår att planeringsutskottet beslutar att detaljplanen Långåker 1:2 m.fl. ställs ut för granskning.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
Planchef

Sofia Refsnes
Planarkitekt

Marie Rohdén

Från: Länsstyrelsen i Västra Götalands Län <vastragotaland@lansstyrelsen.se>
Skickat: den 20 september 2018 15:40
Till: Planeringsutskottet SBF
Kopia: Statens geotekniska institut
Ämne: Dp Bostäder inom Långåker 1:2 mfl Kållered
Bifogade filer: Lst Samrådsyttrande(9136977) (0)_TMP.pdf; 5.2-1808-0517 Dp SH 180913(9094111).pdf

Hej

Bifogar Länsstyrelsens samrådsyttrande ang. ovannämnda detaljplaneförslaget. Bifogar SGI:s yttrande i samband med det också.

Med Vänliga hälsningar

Samhällsavdelningen
Länsstyrelsen i Västra Götalands län

Tel 010 22 44000
vastragotaland@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se



För en effektiv digital hantering av ditt ärende:

Använd e-postadress vastragotaland@lansstyrelsen.se

Använd dig av det specifika ärendets diarienummer i kommunikationen med oss.

Om diarienummer saknas, skriv vad ärendet gäller i ämnesraden.

För att kunna skicka stora handlingar, över 15 Mb, till Länsstyrelsen behöver du få en inbjudan till en tjänst som heter Filskick. Denna inbjudan får du enkelt genom att skicka e-post till vastragotaland@lansstyrelsen.se med begäran om detta.



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010 224 4789
nirmala.blom-adapa@
lansstyrelsen.se

Samrådsyttrande
2018-09-20

Diarienummer
402-30735-2018

Sida
1(3)

Mölnadal Stad
Stadsbyggnadsförvaltning
planeringsutskottet@molndal.se

Förslag till detaljplan för bostäder inom Långåker 1:2 m.fl. vid Långåkersvägen i Källered, Mölnadal stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2018-08-14 för samråd enligt 5 kap 11 och 11 a §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Planförslaget syftar till att möjliggöra bostäder i anslutning till ett utbyggt bostadsområde. Länsstyrelsen anser att detta är en bra komplettering. För att kunna förverkliga planens intentioner måste planförslaget klarlägga och eventuellt säkerställa stabilitetens förutsättningar.

Länsstyrelsen upplyser att planförslaget behöver beskriva om påverkan på miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/ säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen anser att följande förutsättningar för att kunna genomföra detaljplanen berör ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och måste klarläggas på ett godtagbart sätt:

Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion)

Geoteknik

Planområdets topografi gör att markförändringar kan bli nödvändiga för att möjliggöra bebyggelse och tillgängligheten till tomterna. Branta bergslänter i östra och södra delarna kan utgöra risk för ras och blocknedfall. Länsstyrelsen har samrått med Statens geotekniska institut (SGI) som i sitt yttrande påpekar att planförslaget saknar en bedömning av stabilitetsförhållanden i godtagbar utsträckning.

Länsstyrelsen instämmer att markens geotekniska förhållanden utgör säkerhetsfrågor som ska hanteras inom detaljplanen och eventuella säkerhetsåtgärder för att möjliggöra markförändringar behöver säkerställas i planen.

SGI:s yttrande daterad 2018-09-13 Re: 5.1-1808-0517 bifogas.

Råd enligt PBL och MB

MKN vatten

Länsstyrelsen välkomnar att kommunen ska ta fram en dagvattenutredning för att beskriva vilken fördröjning och rening av dagvatten som behövs till följd av planen. Det behöver sedan ligga till grund för en tydligare bedömning av planens påverkan på vattenförekomsten *Kålleredsbäcken*, till vilken *Hedbäcken* tillhör.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljö – arkeologi

Utifrån den omgivande och närliggande fornlämningsbild och områdets topografiska förhållanden, utesluter inte att det inom planområdet kan finnas idag okända fornlämningar. Länsstyrelsen anser att en arkeologisk utredning ska genomföras inom planområdet.

Social hållbarhet och bebyggelsestruktur

Länsstyrelsen vill gärna se att gång och cykelvägar till skolan och lekplatser utformas utifrån barnperspektivet för att säkra trygga och barnvänliga vägar.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

Området beskrivs att inte ha tillgång till fjärrvärme. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen kommer att rekommendera att kommande bebyggelsen har miljöanpassade energieffektivuppvärmningssystem.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Detta yttrande har arkitekt Nirmala Blom-Adapa föredragit och planhandläggare Torun Signer har beslutat. I den slutliga handläggningen har även företrädare för vattenvård, naturvård samt kulturmiljöenheten/ Länsstyrelsen har medverkat.

Torun Signer

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, Re: 5.2-1808-0517 daterat 2018-09-13

Kopia till:
sgi@swedgeo.se



Vår referens
Ulrika Isacson

Datum
2018-09-13

Diarie nr
5.1-1808-0517

Ert datum
-

Er beteckning
Kn: PU 24/15

Lsty: 402-30735-18

Mölnadal stad
planeringsutskottet@molndal.se

Länsstyrelsen Västra Götalands län
vastragotland@lansstyrelsen.se

Detaljplan för del av fastigheten Långåker 1:2 m.fl. inom Kållered i Mölndal

Yttrande över samrådshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har från Mölndals kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Underlag:

- 1 Plankarta och planbeskrivning, Mölndals stad, 2018-08-14.

Syftet med detaljplanen är att kunna uppföra enbostadshus med anpassning till naturmiljön och topografin.

Ur handlingen framgår att planområdet ligger i en västersluttning på en delvis öppen och delvis skogbevuxen höjdrygg med nord-sydlig sträckning. Höjdryggen har en högsta punkt på cirka + 58 meter i sin södra del och i sin östra och södra brant finns höjdskillnader på nästan 20 meter. Den västra sidan, sluttningen ned mot Långåkersvägen, är något flackare och med en lätt sluttande yta närmast vägen. Enligt SGI:s jordartskarta utgör den största delen av höjdryggen av urberg. Berg i dagen finns på ett flertal ställen. Marken i nordvästra och västra delen av planområdet utgörs av postglacial finsand. Marken närmast Långåkersvägen utgörs av glaciär lera.

SGI:s överväganden

I östra och södra delen av området finns branta bergslänter där det är oklart om och hur bedömning av risk för ras av block i nuvarande situation har skett. För att säkerställa att ingen sådan risk föreligger inom planområdet eller dess närmaste omgivning rekommenderar SGI att en bergteknisk sakkunnig inspekterar de aktuella områdena. Ett bergtekniskt PM bör ge svar på detta samt förslag på åtgärder för att minska eventuella sådana risker.

I planhandlingen ([1] kap Markplanering) står "Praxis i många kommuner är att en förändring av marknivå med +/- 50 cm kräver marklov, så även i Mölndals stad". SGI vill fråga om det inte bör stå "...en förändring av marknivå **större än eller lika med** +/- 50 cm ..."?

Statens geotekniska institut

581 93 LINKÖPING
Besöksadress: Olaus Magnus väg 35

Tel: +46 13-20 18 00
Fax: +46 13-20 19 14
E-post: sgi@swedgeo.se

Bankgiro: 5211-0053
Org.nr: 20 21 00-0712



Datum
2018-09-13


Diarie nr
5.1-1808-0517

SGI saknar i planhandlingen en bedömning av stabilitetsförhållanden för både befintliga förhållanden samt för planändamålet. I planhandlingen ([1] kap Markplanering) noteras att topografin medför att markförändringar kan bli nödvändiga för att skapa tillgänglighet och anpassning mellan tomter. Det står vidare att detaljgranskning av lämpliga markförändringar skall ske i mark/bygglovsskedet. SGI vill påpeka att geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred och bergras ska klarläggas i planskedet. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras. Stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008. Framkommer det efter utredning att det erfordras åtgärder eller restriktion för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i detaljplanen.

SGI ser från geoteknisk synvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT
Planenheten


Maria Kristensson


Ulrika Isacsson