



Stadsbyggnadskontoret
Maria Sexton, 031- 315 14 15
maria.sexton@molndal.se

2011-01-18



Program för detaljplanering av **del av STRETERED 1:191**



Innehåll

| | |
|---|-------------|
| BAKGRUND | s 3 |
| <i>Programmets syfte och huvuddrag</i> | |
| <i>Avvägning enligt miljöbalken</i> | |
| <i>Plandata</i> | |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | s 4 |
| <i>Översiktsplan</i> | |
| <i>Detaljplan</i> | |
| <i>Bostadsförsörjningsprogram</i> | |
| <i>Kulturmiljövårdsprogram</i> | |
| <i>Övriga kommunala beslut</i> | |
| <i>Avvägning enligt miljöbalken</i> | |
| FÖRUTSÄTTNINGAR | s 5 |
| <i>Mark och vegetation</i> | |
| <i>Geotekniska förhållanden</i> | |
| <i>Förorenad mark</i> | |
| <i>Radon</i> | |
| <i>VA och fjärrvärme</i> | |
| <i>Befintlig bebyggelse</i> | |
| <i>Grannskap</i> | |
| <i>Kulturvärden</i> | |
| <i>Fornlämningar</i> | |
| <i>Offentlig och kommersiell service</i> | |
| <i>Förskola och skola</i> | |
| <i>Återvinning och hushållsavfall</i> | |
| <i>Naturområden, friytor, lek och rekreation</i> | |
| <i>Tillgänglighet</i> | |
| <i>Kollektivtrafik</i> | |
| MILJÖKONSEKVENSER | s 9 |
| <i>Trafikbuller</i> | |
| <i>Natur- och kulturmiljö</i> | |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING | s 9 |
| <i>Vatten och avlopp</i> | |
| <i>Dagvatten</i> | |
| <i>Värme</i> | |
| GATOR, TRAFIK OCH PARKERING | s 10 |
| <i>Anslutning mellan Tulebovägen och Parkgårdsvägen</i> | |
| <i>Entré till bostadsområdet</i> | |
| <i>Parkering</i> | |
| <i>Gång- och cykelväg</i> | |
| BEHOVSBEDÖMNING | s 11 |
| <i>Avvägning enligt PBL och MB</i> | |
| FÖRSLAG | s 12 |
| GENOMFÖRANDEFRÅGOR | s 13 |
| ADMINISTRATIVA FRÅGOR | s 14 |

Bakgrund

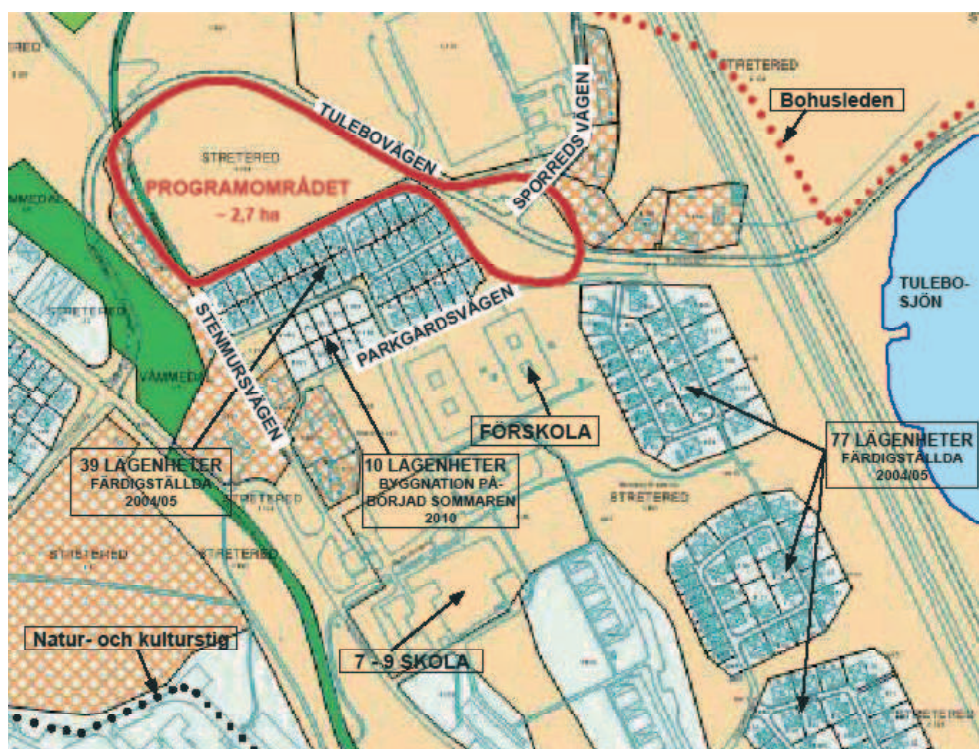
PROGRAMMETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med programmet är att undersöka förutsättningarna för uppförande av bostäder i den tidigare hästhagen vid Tulebovägen.

För att höja trafiksäkerheten i området finns sedan tidigare ett förslag att bygga om tillfarten till området vid Tulebovägen/Sporredsvägen till en cirkulationsplats. Byggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för denna ombyggnad med enkelt förfarande, BN § 46, 2006-03-22, dnr 2006.192.214. Programmet omfattar även detta uppdrag.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Området berörs inte av några riksintressen eller strandskydd.



PLANDATA

Läge

Programområdet ligger på Strätereds gamla vårdhemsområde i östra Kållered, knappt 2 km öster om Kållereds centrum.

Areal och markägoförhållanden

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen 2006 för Mölndals stad redovisas området som tätorts- och annan tät bebyggelse, huvudsakligen bostäder .

Programområdet ingår i ett större område som i översiktsplanen är markerat R8, ”område med stora kulturhistoriska värden”. Programområdet gränsar i väster till vattenskyddsområde. Vattenskyddsområdet föranleds av vattentäkt som ej längre är i drift.

Detaljplan

Planområdet ingår i detaljplan med aktnummer 1481K-P1999/10. I denna plan är den aktuella marken prickad, mark som ej får bebyggas, den västra delen av området är avsatt för parkeringsändamål.

Bostadsförsörjningsprogrammet

De föreslagna bostäderna ingår inte i Mölndals stads bostadsförsörjningsprogram.

Kulturmiljövårdsprogram

Stretered finns med i Kulturmiljövårdsprogram för Mölndals kommun 2000. Här beskrivs hur området 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 samt 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 bibehållas”.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen uppdrog vid sitt sammanträde 2009-10-21, § 259, åt planeringsutskottet att låta utreda förutsättningarna för och upprätta program för detaljplan för delar av Stretered 1:191.



Programområdet sett från norr

Förutsättningar

Mark och vegetation

Programområdet är i huvudsak plant och gräsbevuxet.

Geotekniska förhållanden

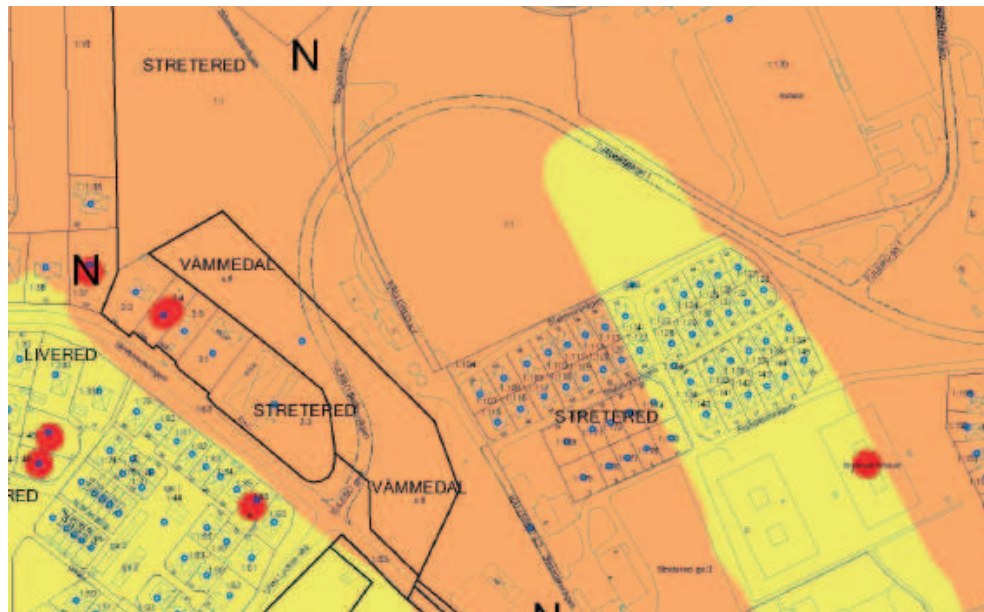
Området bedöms ha goda grundförhållanden, dock krävs geoteknisk utredning.

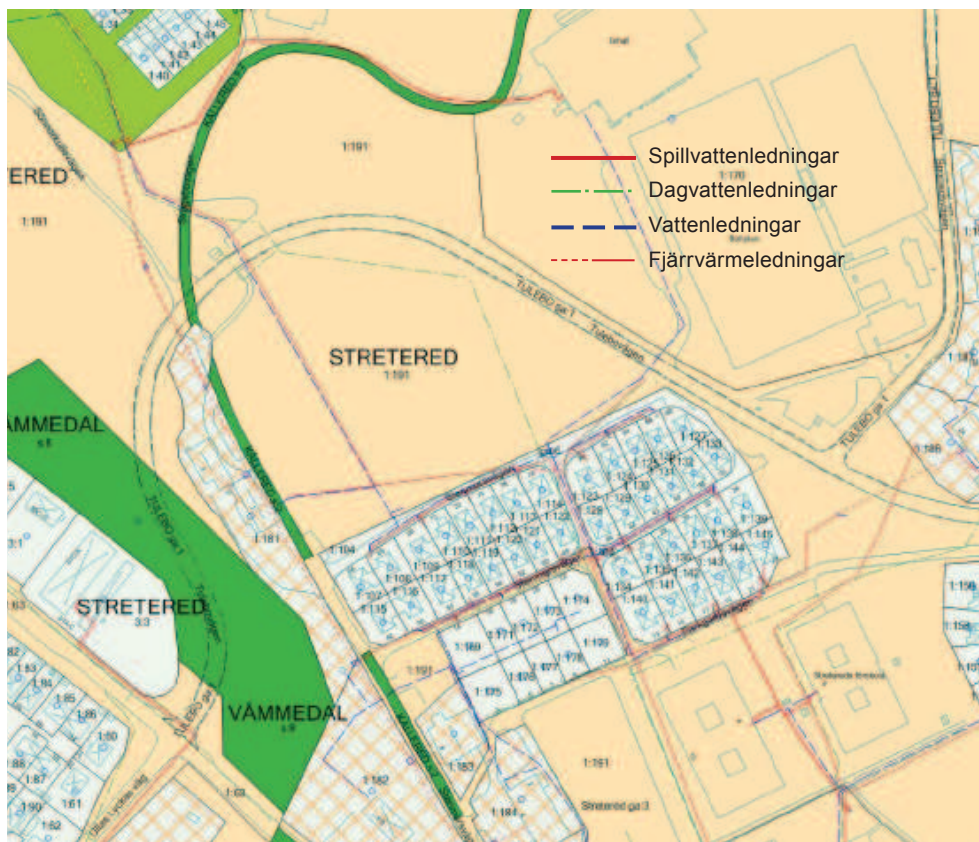
Förorenad mark

Marken har tidigare använts som hästhage och större delen förväntas inte vara förorenad. Närheten till den tidigare panncentralen/småindustribyggnaden föranleder dock misstanke om att vissa föroreningar kan finnas i områdets sydvästra del. Detta bör utredas i senare planskede.

Radon

Enligt en översiktlig radonundersökning för Mölndals stad ligger programområdet huvudsakligen inom normalriskområde för radon (orange markering). Områdets östra del betecknas som lågriskområde för radon (gul markering). Hus som uppförs på normalradonmark skall uppföras med minst radonskyddande utförande.





VA och fjärrvärme

Kommunalt vatten och avlopp liksom fjärrvärme finns utbyggt i angränsande områden. Programområdet genomkorsas av vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar.

Befintlig bebyggelse

Programområdet, i den del som avser bostäder, är obebyggt. I den del som avser korsning med ny anslutning mellan Tulebovägen och Parkgårdsvägen finns befintlig korsning. I gällande plan finns också mark för parkeringsändamål som är outnyttjad.

Grannskap

I de centrala och södra delarna av Streteredsområdet har tre bostadsområden, med sammanlagt 77 lägenheter, byggts. Direkt söder om det nu aktuella området har ett grupphusområde med till största delen parhus, sammanlagt 39 lägenheter byggts och ett område med 10 lägenheter har byggstartats under sommaren 2010.



Programområdet till vänster. I bakgrunden Kållereds sportcenter.

Kulturvärden

Programområdet ingår i ett större område som i översiktsplanen är markerat R8, ”område med stora kulturhistoriska värden”, dvs Streteredsområdet. Området finns också med i kommunens kulturmiljövårdsprogram från 2000. Här startade vårdverksamhet för människor med särskilda behov, t ex utvecklingsstörda och döva, redan 1895. Streteredsområdet har sedan utvecklats beroende på de rådande ideal som gällt för vård av funktionshindrade. I mitten av 1980-talet beslutades att vårdverksamheten i Stretered skulle avvecklas. 1999 antogs en detaljplan med syfte att skapa ett integrerat bostads- och verksamhetsområde.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar. Länsstyrelsen menar dock att en utredning av området inför planläggning är motiverad med hänsyn till den täta förekomsten av fornfynd i närområdet.

Offentlig och kommersiell service

I Kållereds centrum, ca 1,5 km väster om programområdet, finns livsmedelsbutik, bank, apotek och vårdcentral. I Kållereds köpstad, ca 3,5 km från området, finns ett stort utbud av framför allt större butikskedjor.

Förskola och skola

Östergårdsskolan, med F – 6 verksamhet, ligger ca 600 meter väster om och Streteredsskolan med 7 – 9 verksamhet ligger ca 350 meter söder om området. Stretereds förskola ligger i direkt anslutning till programområdet.

Återvinning och hushållsavfall

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.

Naturområden, friytor, lek och rekreation

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

Tillgänglighet

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

Kollektivtrafik

Området trafikeras för närvarande av två busslinjer, busslinje 761, halvtimmetrafik, mellan Lindome - Kållered - Mölndal - Heden och busslinje 764, entimmetrafik, mellan Tulebo - Kållered - Mölndal - Heden. Närmaste busshållplats finns ca 200 meter från områdets mitt. Ca 450 meter från området via Tulebovägen nås busslinje 761. Kungsbackapendeln stannar vid Kållereds station ca 1,5 km väster om planområdet.



Gammal magasinsbyggnad. I förgrunden det första (uppfört sommaren 2010) av 10 planerade hus på Stenmursvägen respektive Parkgårdsvägen .



Stretereds förskola på Parkgårdsvägen

MILJÖKONSEKVENSER

Trafikbuller

För att utreda i vilken utsträckning området påverkas av trafikbuller från Tulebovägen planeras en bullerutredning. Eventuellt kan ett bullerskydd krävas för att klara kraven.

Natur- och kulturmiljö

Sedan kulturmiljövårdsprogrammet antogs har ekonomibyggnader i Streteredsområdets norra del, direkt söder om programområdet, rivits och ersatts av ett grupphusområde. I de centrala och södra delarna av Streteredsområdet har tre bostadsområden, med sammanlagt 77 lägenheter, byggts. Byggnation av en grupp om 10 hus har påbörjats under sommaren 2010. Området har genomgått stora förändringar. Bedömningen görs att föreslagen byggnation i det planerade området inte innebär någon försämring av kulturmiljön.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i intilliggande område.

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten utreds inför nästa skede i planprocessen

Värme

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

GATOR, TRAFIK OCH PARKERING

Anslutning mellan Tulebovägen och Parkgårdsvägen

En trafikutredning 2006 visade på flera olika alternativa lösningar för att förbättra tillfarten till Streteredsområdet. En ny cirkulationsplats som ger infart till området från Tulebovägen/Sporredsvägen till Parkgårdsvägen förordades. Gatukontoret har därefter ytterligare utrett frågan och tagit fram ett förslag till korsning med anslutning från Tulebovägen till Parkgårdsvägen. Denna lösning är mer anpassad till den trafikmängd som uppmätts och förväntas. Korsningen planeras för en trafiksäker miljö med hastighetsdämpande åtgärder vid busshållplatser i anslutning till korsningen. Tulebovägen och omgivande vägar har enskilt huvudmannaskap.



Korsningen Tulebovägen/Sporredsvägen. I bakgrunden villor på Parkgårdsvägen.

Entré till bostadsområdet

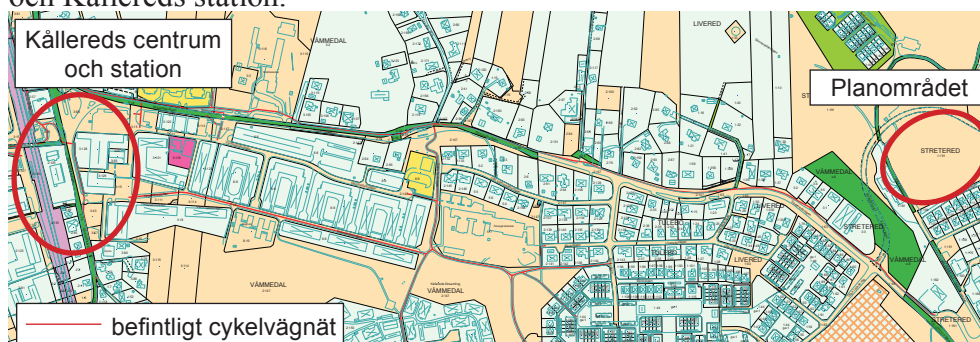
Bostadsområdet angörs från Tulebovägen. Exakt läge för var trafiken ska ledas in till det planerade området utreds i samrådsskedet.

Parkering

Parkering anordnas på egna tomten eller i gemensamhetsanläggning.

Gång- och cykelväg

Förutsättningarna för att anlägga en gång- och cykelväg utefter Tulebovägen som ansluter till befintligt cykelvägnät vid Streteredsvägen utreds i samrådsskedet. Cykelväg finns från Streteredsvägen till Kållereds centrum och Kållereds station.



BEHOVSBEDÖMNING

Avvägning enligt plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB)

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 18 § Plan- och bygglagen (PBL) och 6 kap. 11 § Miljöbalken (MB). En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11, 12 §§ behöver därför inte upprättas.

Konsekvenserna av planförslaget har arbetats in i planprogrammet.

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 miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t.ex. riksintressen eller naturreservat.



Gammal naturstensmur på Stenmursvägen.

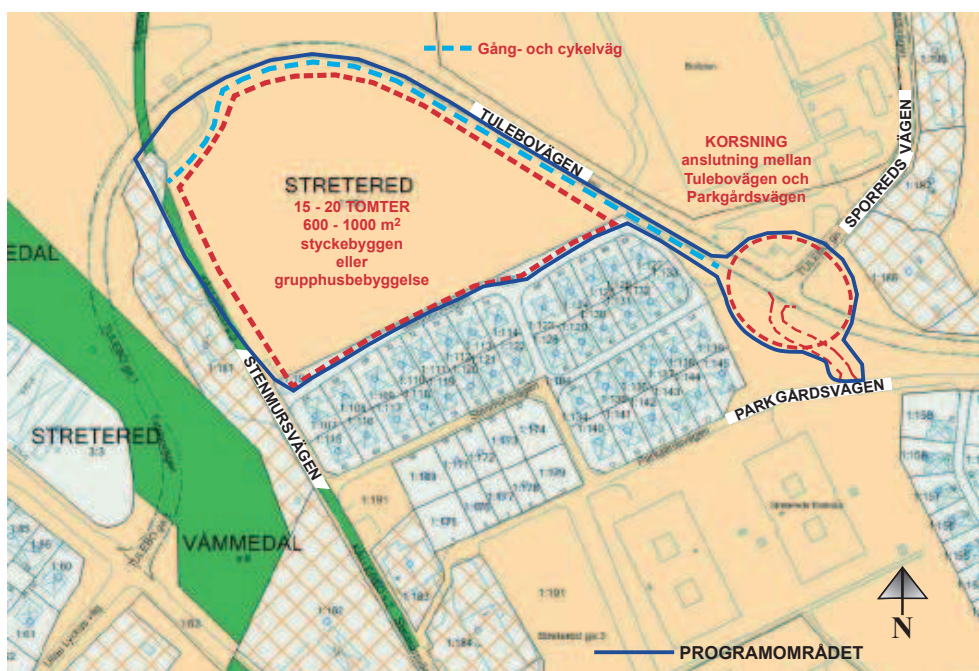
Förslag

Programområdet föreslås utnyttjas för avstyckning av 15-20 tomter à 600 - 1000 kvm för styckebyggen eller grupphusbebyggelse.

Gång/cykelväg möjliggörs inom planområdet utefter Tulebovägen.

Bostadsområdet angörs från Tulebovägen.

Anslutning mellan Tulebovägen och Parkgårdsvägen möjliggörs genom planläggning.



GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Programmet beräknas kunna godkännas av kommunstyrelsen under 1:a kvartalet 2011. Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige tidigast under 4:e kvartalet 2011.

Huvudmannaskap

Tulebovägen och omgivande vägar har enskilt huvudmannaskap.

Ekonomi

I programskedet har en exploateringskalkyler upprättats. De ekonomiska konsekvenserna av förslaget kan i nuläget inte säkert fastställas. I det fortsatta planarbetet är det viktigt att göra detaljerade ekonomiska bedömningar.

FORTSATT ARBETE

Planprocessen

Planprogrammet utgör första steget i ett planarbete och syftar till att bredda det underlag som skall ligga till grund för kommunstyrelsens beslut om att upprätta detaljplan för området. I programmet prövas områdets framtida markanvändning.

Berörda myndigheter, enskilda föreningar, boende i området m.fl. ges under programarbetet möjlighet till insyn och påverkan innan kommunen tagit ställning i ärendet. Synpunkter på planprogrammet lämnas till stadsbyggnadskontoret under programsamrådet. Efter sammanställning av inkomna yttranden och skrivelser fattar kommunstyrelsen beslut om ett eventuellt fortsatt planarbete.

Under planarbetet ges möjlighet att lämna synpunkter på ärendet vid samråd om förslag till detaljplan samt vid utställning av det färdiga detaljplaneförslaget.

Administrativa frågor

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från kommunen har medverkat:

| | |
|------------------|--|
| Per Lorentsson | SBK, Mark- och explateringsavdelningen |
| Ronnie Carlsson | Gatukontoret |
| Malin Odhe-Caron | Gatukontoret |
| Gun Kriström | Miljö- och hälsoskyddskontoret |
| Ulla Hasselqvist | Kultur- och fritidsförvaltningen |
| Maria Sexton | SBK, Planavdelningen |

STADSBYGGNADSKONTORET

Kenneth Fondén
planchef

Maria Sexton
planarkitekt

FÖRSLAG

— Gång- och cykelväg

STRETERED
15 - 20 TOMTER
600 - 1000 m²
styckebyggen
eller
grupphusbebyggelse

KORSNING
anslutning mellan
Tulebovägen och
Parkgårdsvägen

STRETERED

VÄMMEDAL

PROGRAMOMRÅDET

