

# Samrådsredogörelse för Gällstad 1:132

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

## Miljö och samhällsbyggnad

TELEFON 0321-59 50 00 E-POST [miljosamhallsbyggnad@ulricehamn.se](mailto:miljosamhallsbyggnad@ulricehamn.se)  
BESÖKSADRESS Höjdgatan 3 POSTADRESS 523 86 Ulricehamn  
WEBB [ulricehamn.se](http://ulricehamn.se) FACEBOOK [facebook.com/ulricehamnskommun](https://www.facebook.com/ulricehamnskommun)



ULRICEHAMNS  
KOMMUN

# Innehåll

|   |          |
|---|----------|
| Innehåll .....  | 2        |
| <b>Samrådets genomförande .....</b>                     | <b>3</b> |
| Stattliga verk och myndigheter .....                    | 3        |
| Kommunala bolag, styrelser m.fl. ....                   | 3        |
| Övriga .....  | 3        |
| <b>Sammanfattning och förslag till ändringar .....</b>  | <b>4</b> |
| Planbeskrivningen har reviderats/kompletterats; .....   | 4        |
| Plankartan har reviderats/kompletterats; .....          | 4        |
| <b>Samlade svar på inkomna synpunkter .....</b>         | <b>5</b> |
| Vad detaljplanen kan hantera och reglera .....          | 5        |
| Placering och utformning av samverkanshus .....         | 5        |
| Lokalisering .....                                      | 6        |
| Trafikfrågor .....                                      | 6        |
| Infart till planområdet .....                           | 6        |
| Ny genomfartsväg till Kärråsvägen .....                 | 6        |
| Biblioteksgatan .....                                   | 6        |
| Gång- och cykelväg öster om Biblioteksgatan .....       | 6        |
| Översvämningsrisk och skyfallshantering .....           | 6        |
| Naturvärden, flora och fauna .....                      | 7        |
| Arkitektkompetenser .....                               | 7        |
| Prickad mark borde vara kvar .....                      | 7        |
| Dialog under planskedet .....                           | 7        |
| Statliga verk och myndigheter .....                     | 8        |
| 1. Länsstyrelsen .....                                  | 8        |
| 2. Lantmäteriet .....                                   | 9        |
| 3. Trafikverket .....                                   | 10       |
| 4. Statens Geotekniska Institut .....                   | 11       |
| Kommunala bolag, styrelser m.fl. ....                   | 11       |
| 5. Ulricehamns Energi .....                             | 11       |
| Övriga .....  | 12       |
| 6. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF) .....  | 12       |
| 7. Skanova AB .....                                     | 13       |
| 8. Västtrafik .....                                     | 13       |
| 9. Privatperson 1 .....                                 | 13       |
| 10. Privatperson(er) 2 (1 skrivelse, 15 personer) ..... | 13       |
| 11. Privatperson 3 .....                                | 15       |
| 12. Privatperson 4 .....                                | 16       |
| 13. Privatperson 5 (2 personer) .....                   | 17       |
| 14. Privatperson 6 .....                                | 18       |
| 15. Privatperson(er) 7 (42 personer) .....              | 18       |
| 16. Privatperson 8 (2 personer) .....                   | 19       |
| 17. Privatperson 9 .....                                | 19       |
| 18. Privatperson 10 .....                               | 20       |
| 19. Privatperson 11 .....                               | 20       |
| 20. Privatperson 12 .....                               | 21       |
| 21. Privatperson 13 .....                               | 21       |
| 22. Privatperson 14 .....                               | 22       |
| 23. Privatperson 15 (samfällighetsföreningen) .....     | 23       |

# Samrådets genomförande

Gällstad 1:132 m.fl. har varit föremål för samråd enligt 5 kap. 6-37 § PBL under perioden 2019-08-16 - 2019-09-30. Samrådshandlingar har sänts till berörda sakägare, kommunala och statliga myndigheter och organ.

Handlingar har varit tillgängliga för påseende under samrådstiden i Stadshusets entré, i entrén på Höjdgatan 3, och på kommunens hemsida [www.ulricehamn.se/detaljplaner](http://www.ulricehamn.se/detaljplaner).

Under samrådstiden har 23 skrivelser inkommit. Yttrandena sammanfattas och kommenteras nedan.

## Statliga verk och myndigheter

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Statens Geotekniska Institut
4. Trafikverket

## Kommunala bolag, styrelser m.fl.

5. Ulricehamns Energi

## Övriga

6. Skanova AB
7. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)
8. Västtrafik
9. Privatperson 1
10. Privatperson(er) 2
11. Privatperson 3
12. Privatperson 4
13. Privatperson 5
14. Privatperson 6
15. Privatperson(er) 7
16. Privatperson 8
17. Privatperson 9
18. Privatperson 10
19. Privatperson 11
20. Privatperson 12
21. Privatperson 13
22. Privatperson 14
23. Privatperson 15

# Sammanfattning och förslag till ändringar

## Planbeskrivningen har reviderats/kompletterats;

- *Nya och reviderade texter inom följande avsnitt;*

### Planförslag

- *Planbestämmelser.*
- *Natur och kultur.*
- *Bebyggelse och service.*
- *Gator och trafik.*
- *Teknisk försörjning*

### Konsekvensbeskrivning

- *Hushållning med mark, vatten och naturresurser.*
- *Miljö kvalitetsnormer för luft.*
- *Miljö kvalitetsnormer för vatten.*
- *Dagvattenhantering och avlopp.*

### Genomförandebeskrivning

- *Förminskat planområde*
- *Organisatoriska frågor.*
- *Fastighetsrättsliga frågor.*
- *Tekniska frågor.*
- *Ekonomiska frågor.*

## Plankartan har reviderats/kompletterats;

- *Minskat planområdet.*
- *Ändrade användningsområden.*
- *Ändrade egenskaps bestämmelser.*
- *Ändrade administrativa bestämmelser.*

# Samlade svar på inkomna synpunkter

Flera liknande synpunkter har inkommit under samrådet. Nedan finns därför samlade svar på dessa synpunkter. Ämnena för synpunkterna redovisas utan inbördes ordning.

## Vad detaljplanen kan hantera och reglera

Enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) får en detaljplan inte reglera mer än vad som behövs, i enlighet med planens syfte.

Detaljplanen möjliggör vad marken kan användas för och omfattningen av bebyggelsen. Aktuell detaljplan föreslår i stort att marken kan användas för ändamålen förskola, vårdboende, bostäder, allmän gata och gång- och cykelväg.

För att få en flexibel detaljplan, som kan ge möjlighet för olika slags lösningar för bebyggelsen på aktuellt område, medger planen högsta exploateringsgrad samt högsta nockhöjd. För aktuell detaljplan innebär regleringen att byggnader kan uppföras upp till 4 våningar. Kommunen gör bedömningen att bebyggelsens omfattning är anpassad till omkringliggande miljö och läget i Gällstad.

Hur mycket som byggs och på vilket sätt byggnaderna kommer att användas för förskola, vårdboende och bostäder reglerar inte detaljplanen.

## Placering och utformning av samverkanshus

Detaljplanen styr inte mer än vad som är nödvändigt utifrån planens syfte, enligt plan- och bygglagen. För aktuell plats som planläggs för bland annat vårdboende finns en större markyta där en byggnad eller byggnader kan uppföras för ändamålet.

Planen möjliggör för nya byggnader inom planområdet och säkerställer att marken ska vara lämplig för detta. Utformningen och placeringen av byggnaden/-er inom planområdet prövas sedan vid bygglov utifrån detaljplanens bestämmelser. Byggherren för de kommunala byggnaderna, i detta fall Fastighetsenheten, ansvarar för utformning och placering av byggnader, anläggning av uteplatser och parkeringslösningar. Placering av byggnader är anpassade efter den gällande lagstiftningen.

Innebörden av bestämmelsen är att dungen i väster ska bestå och ekarna bevaras i möjligaste mån. Byggherren och fastighetsägaren har även möjlighet att utforma utomhusmiljön inom planområdet så att den blir trivsamt för ändamålen förskola och vård- och omsorgsboende, som exempel.

För byggnad/-er för förskola och vård- och omsorgsboende inom planområdet innebär planen att det finns en flexibilitet avseende placeringen av dessa. Förutom omgivningens befintliga värden, vilka kan komma att ändras inom ej planlagd mark, finns på plankartan reglerat att ekar inom den västra delen inte får tas ned utan beviljad ansökan om marklov.

Lokalstyrgruppen beslutade under ett möte (2018-11-13) att samverkanshuset ska byggas i flera våningar, minst 2. Genom att huset byggs i flera våningar kommer marken att användas mer effektivt vilket även ger möjlighet till andra typer av bostäder. Det blir även smidigare att lösa logistiken i huset.

## Lokalisering

Detaljplanen har kompletterats med en lokaliseringsutredning som motiverar och visar valet av plats för vård- och omsorgsboendet och förskolan (samverkanshuset) i Gällstad.

## Trafikfrågor

### Infart till planområdet

Två trevägskäl en bit ifrån varandra vid Boråsvägen, är en mer trafiksäker lösning än ett fyrvägskäl. Med hänsyn till de små trafikmängderna på platsen är det inte motiverat att anlägga en cirkulationsplats vid Boråsvägen. I granskningsförslaget har infarten flyttats åt väster för att kunna bevara infarten till Biblioteksgatan.

### Ny genomfartsväg till Kärråsvägen

Inom denna del av Gällstad, planområdet och till skolan, planeras i första hand för att förenkla möjligheten ta sig fram till fots och med cykel. I dagsläget är det inte aktuellt med en ny förbindelse mellan Boråsvägen och Kärråsvägen, då det skulle leda till mer trafik inom denna del av Gällstad. Det skulle också öka genomfartstrafiken förbi skolan vilket kommunen vill undvika. En hämta/lämna plats planeras inom kvartersmarken i nära anslutning till förskolan.

### Biblioteksgatan

Biblioteksgatan förses med en vändplan i höjd med fastigheten Gällstad 1:51. På kvarvarande del av Biblioteksgatan, norr om vändplanen, kommer motorfordonstrafik förbjudas genom trafikföreskrift. Undantaget varuleveranser. Sträckan kommer även förses med fysiska hinder för att hindra otillåten genomfartstrafik till väg 1700 och det nya området. På de sätt planläggningen för Biblioteksgatan föreslås syftar till att möjliggöra varuleveranser till matvarubutiken på ett effektivt sätt både innan samt efter en eventuell utbyggnad. Förslag på planläggning syftar även till minskad trafik och bättre trafiksäkerhet och boendemiljö utmed Biblioteksgatan.

### Gång- och cykelväg öster om Biblioteksgatan

Gång- och cykelvägens område har setts över inför granskningen. På grund av att Biblioteksgatan har stängts av för genomfartstrafik anses gatan tillräckligt säker ur trafiksäkerhetssynpunkt för att trafikeras av gång- och cykeltrafikanter. Anläggande av gång- och cykelväg på Biblioteksgatan ryms inom användningen **GATA**.

### Översvämningsrisk och skyfallshantering

En skyfallskartering har tagits fram inför granskningen av detaljplanen. Den visar på lösningar för hur skyfall och avrinning från planområdet kan ske.

Konsekvenserna av ny bebyggelse inom planområdet får inte påverka befintlig bebyggelse negativt, vilket skyfallskarteringen visar. Planbestämmelse/-er har införts på plankartan så att skyfallsåtgärder ska komma till stånd.

## Naturvärden, flora och fauna

Befintliga klassade naturvärden inom planområdet har identifierats i framtagna naturvärdesinventering från 2018-12-03. Utifrån utredningen har kommunen bedömt att intresset av förskola och vård- och omsorgsboende väger tyngre än vissa av naturvärdena.

De naturvärden som planen tar hänsyn till är området med ekarna med ovanliga mossor samt flertalet av diken. I samtliga diken fanns groddrom vid inventering, se framtagna groddjursinventering från 2019-06-12.

Planen hanterar även naturvärden utifrån bestämmelserna i miljöbalken avseende generella biotopskyddet, som berör diken i detta fall, samt artskyddsförordningen som omfattar groddjuret och fåglarna. Dispens för påverkan på de biotopskyddade diken och groddjurens miljö behöver kommunen ansöka om hos Länsstyrelsen. Kommunen avser att genomföra kompensationsåtgärder som motsvarar de naturvärden som påverkas.

## Arkitektkompetenser

För utformning av markanläggningar och ytor för förskolan och vård- och omsorgsboendet har kommunen haft med en landskapsarkitekt i planskedet. Detta för att säkerställa att utomhusytor för verksamheterna är tillräckliga. I bygglovskedet görs mer detaljerad projektering och utformning av området.

För framtagandet av detaljplanen medverkar planarkitekter samt kommunens tjänstepersoner som besitter sakkunskap inom olika områden. I samarbete mellan tjänstepersonerna, utifrån underlag från utredningar respektive utifrån inkomna synpunkter under planprocessen, görs bedömningar, avvägningar och prioriteringar av hur markområdet bör planeras.

Förutom kommunens tjänstepersoner med arkitektkompetens medverkar konsulter under planskedet, dessa har handlats upp utifrån lagen om offentlig upphandling (LOU).

## Prickad mark borde vara kvar

För den mark som har ytan markerad med korsmark, med egenskapsbestämmelsen ”*endast komplementbyggnad får placeras*”, avses exempelvis uthus som ska användas för förskoleverksamheten. Prickad mark ändras inte på de fastigheter som är placerade utanför planområdet.

## Dialog under planskedet

Utifrån inkomna synpunkter har kommunen hållit ett extra informationsmöte i Gällstad inför granskningen av planen. Det kommer även hållas ett granskningsmöte under granskningen.

Vid detta tillfälle kommer det även vara möjligt att ställa frågor om själva samverkanshuset och dess innehåll och utformning. Dessa frågor styrs inte i detaljplanen.

Det finns även möjlighet att kontakta kommunens planhandläggare för information och frågor under planskedet, kontaktuppgifter finns på kommunens hemsida under fliken ”pågående detaljplaner”.

# Statliga verk och myndigheter

## 1. Länsstyrelsen

- Länsstyrelsen anser att de geotekniska förutsättningarna behöver redogöras i planbeskrivningen samt vid behov regleras i detaljplanen för att området ska vara lämpligt utifrån människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor. Kommunen behöver också överväga att komplettera det geotekniska underlaget med en känslighetsanalys dvs vad som händer om hela området belastas till följd av utfyllnader som inte går att reglera i detaljplan. (Prövningsgrund)  
**Kommentar:** *Det geotekniska underlaget har kompletterats inför granskningen. Planbeskrivningen har kompletterats avseende geotekniska förutsättningar.*
- Då planområdet till stor del utgörs av jordbruksmark behöver området ha utretts enligt 3 kap. 4§ Miljöbalken avseende lokaliseringen. Brukningsvärdet, samhällsintresset samt behovet av att just ta den aktuella marken i anspråk behöver beskrivas. En sådan beskrivning saknas i planbeskrivningen. Det framgår inte heller vilka ställningstaganden som gjorts i den fördjupade översiktsplanen för Gällstad i frågan.  
**Kommentar:** *Detaljplanen har kompletterats med en lokaliseringsutredning som motiverar val av plats och behovet av att ta aktuell jordbruksmark i anspråk.*
- Enligt den naturvärdesinventering som tagits fram har området vissa naturvärden med förekomst av några arter som är klassade som sårbara. Det behöver ansökas om biotopskyddsdispenser för ingrepp i befintliga diken. Vidare behövs en dispens från artskyddsförordningen om viloplats eller fortplantningsplats för åkergrödan kan komma att påverkas. Artskyddsförordningen och biotopskyddsbestämmelserna behöver beaktas i planprocessen. I annat fall kan planen visa sig omöjlig att genomföra. För att få dispenser från ovanstående skydd krävs särskilda skäl. Det finns dock ingen redogörelse i inventeringen kring om det finns utrymme för att ge dispenser för planerade åtgärder.  
Länsstyrelsen bedömer att utrymmet för att ge artskyddsdispens är mycket begränsat. Artskyddsbestämmelserna bör istället hanteras genom en lämplig anpassning av planen.  
I den aktuella planen förenas artskyddsfrågan och biotopskyddsbestämmelserna i de aktuella diken. Om dispens ges kan Länsstyrelsen förena dispensen med villkor om skydds- och kompensationsåtgärder. Dessa åtgärder bör både innebära att det skapas nya biotopskyddade småvatten och att åkergrödans livsmiljö inte försämras. Det är lämpligt att kommunen själv föreslår lämpliga åtgärder vid en ansökan, så att dessa även är förenliga med planförslaget. Det är även av vikt att ersättningsbiotopen tillskapas innan den dispenspliktiga åtgärden genomförs och att igenläggning av diken inte genomförs under vår och sommar då lek kan förekomma. En ansökan bör därför lämnas in i god tid innan den dispenspliktiga åtgärden genomförs.



**Kommentar:** Ansökan om biotopskyddsdispens och artskyddsdispens lämnas in till Länsstyrelsen innan antagandet av detaljplanen. I ansökningarna framgår vilka åtgärder och anpassningar som kommunen avser att genomföra.

- I planbeskrivningen framgår att planområdet inte påverkas av befintliga eller framtida översvämningrisker enligt detaljerad översvämningsskartering. En bedömning av risken för översvämning till följd av skyfall finns dock inte med. Länsstyrelsen rekommenderar att ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn. Kommunen behöver redovisa i planbeskrivningen hur planområdet kan påverkas av en nederbörds mängd av detta slag. Dagvattenutredningar är också viktiga instrument för att klargöra hur miljö kvalitetsnormer för vatten ska kunna uppnås.

**Kommentar:** En skyfallskartering har kompletterats inför granskningen.

Planbeskrivningen har kompletterats avseende skyfallshantering.

Planbeskrivningen har kompletterats avseende påverkan på MKN för vatten.

- Inom detaljplaneområdet ligger sumpskog samt markavvattningsföretaget Frölundaån RF 1906. Kommunen planerar byggnation inom området och beskriver vidare att ett dike ska läggas igen och att två andra ska breddas. Det kan krävas (om)prövningar utifrån bestämmelser om markavvattning. Kommunen rekommenderas att snarast kontakta ansvarig för markavvattningsfrågor på Länsstyrelsen gällande hantering av markavvattningsföretaget och ev. markavvattning.

**Kommentar:** Frågan avseende (om)prövning av markavvattningsföretaget har påbörjats och behöver vara utredd och beslutad om innan planen kan antas, detta för att planen ska kunna genomföras.

- Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning. Således behöver inte en MKB tas fram.

**Kommentar:** Noteras.

## 2. Lantmäteriet

- Ej möjligt att lägga utfartsförbud i plangräns.

**Kommentar:** Plankartan har redigerats inför granskning utifrån synpunkten.

- Justera så att tomt-begreppet i planhandlingarna ersätts med fastighet.

**Kommentar:** Planhandlingarna har redigerats inför granskning utifrån synpunkten.

- Markreservat är en administrativ bestämmelse och markeras med sådana linjer.

**Kommentar:** Plankartan har redigerats inför granskning utifrån synpunkten.

- Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas separat.

**Kommentar:** Noteras. Kommunen bedömer att en kombination av användningsbestämmelser bör redovisas tillsammans i listan med planbestämmelser för att skapa en så tydlig plan som möjligt.

- Lagstödet redovisas ej för samtliga planbestämmelser  
**Kommentar:** Plankartan har redigerats inför granskning utifrån synpunkten.
- Bestämmelse p1 inom Gällstad 1:105 gör fastigheten planstridig.  
**Kommentar:** Plankartan har redigerats inför granskning utifrån synpunkten.
- Genomförandebeskrivningen tar upp ämnen som ej är aktuella när det är enskilt huvudmannaskap. Beskrivning om förvaltning av dessa saknas.  
**Kommentar:** Genomförandebeskrivningen har redigerats inför granskning utifrån synpunkten.
- Område för gemensamhetsanläggning finns på plankartan, saknas redovisning till vilket ändamål.  
**Kommentar:** Genomförandebeskrivningen har redigerats inför granskning utifrån synpunkten.
- Enskilt huvudmannaskap måste motiveras av kommunen.  
**Kommentar:** Ett av skälen till att enskilt huvudmannaskap föreslås är att det idag gäller enskilt huvudmannaskap inom delar av planområdet (det som tidigare är planlagt). Det har även funnits en tradition av enskilt huvudmannaskap i kommunens kransorter, till exempel gäller enskilt huvudmannaskap i övriga delar av Gällstad. Det finns sedan tidigare en fungerande väg- och samhällsförening som idag sköter vägarna.
- Bilaga 1 saknas.  
**Kommentar:** Bilaga 1 finns i form av tabell 1 och återfinns i genomförandebeskrivningen.

### 3. Trafikverket

- Oskyddade trafikanter, hur ser kommunen på denna fråga kopplat till etableringen? Finns behov av passager och övergångsställen? Planbeskrivning bör kompletteras med viktiga målpunkter samt hur oskyddade trafikanter når dessa.  
**Kommentar:** Planbeskrivningen har förtydligats avseende trafiklösningar för oskyddade trafikanter.
- Anslutning ska utformas enligt VGU avseende mått och liknande.  
**Kommentar:** Användningsområdet för allmän plats med anslutning till Boråsvägen har redigerats på plankartan utifrån VGU.
- Trafikverket är tveksamma till kapaciteten i trumman under väg 1700 och vill se en analys över trummans kapacitet. Analysen ska visa på kapaciteten i förhållande till flödet vid ett 50-års regn. Analysen ska genomföras med hjälp av nulägesdata på trumman och styrkas med bilder.

**Kommentar:** Trafikverket samt Sweco är överens om att trumman under väg 1700 har en kapacitet på 2 m<sup>3</sup>/s. I genomförandet av planen föreslås förslag 2 till skyfallslösning användas. För detaljer om lösningen i förslag 2 se ”PM Åtgärder för att begränsa översvämningen i samband med extrem skyfallsnederbörd, Sweco, 2021-06-17.” Detta förslag medför att trummans kapacitet bedöms som tillräcklig.

- Trafikverket anser att Naturvårdsverket riktvärden för skolgård ska beaktas och rekommenderar att skolgården placeras bort från vägen.

**Kommentar:** Planbeskrivningen har förtydligats avseende trafikbullernivån för skolgården.

## 4. Statens Geotekniska Institut

- Stabilitetsberäkningar ska utföras med en utbredd marklast på minst 10 kPa, för hela planområdet.

**Kommentar:** Den geotekniska utredningen har kompletterats inför granskningen.

- Sektioner i geotekniskt PM stämmer ej.

**Kommentar:** Sektionerna har redigerats inför granskningen.

- SGI delar slutsats kring stabilitetsbedömning delområde II och III.

**Kommentar:** Noteras.

- Restriktioner och åtgärder som är en förutsättning för att uppnå en tillfredställande stabilitet ska införas tydligt i plankartan.

**Kommentar:** Kommunen gör bedömningen att plankartan är tillfredställande för stabilitet. Den geotekniska undersökningen visar att marken inom delområde 1 får maximalt belastas med 90 kPa.

- SGI rekommenderar att erosionsförhållandena i diken/vattendrag inom planområdet studeras för att klarlägga om stabilitetsförhållandena på sikt kan förändras och på så vis äventyra områdets stabilitet.

**Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med krav på erosionsskydd.

## Kommunala bolag, styrelser m.fl.

### 5. Ulricehamns Energi

- Svår att följa. LTG +205 m, maximalt 1–2 våningar, maximalt 4 våningar, maximal nockhöjd 11 meter, samt nockhöjd + 222 meter.

**Kommentar:** Planbeskrivningen har förtydligats avseende betydelsen av planbestämmelserna som reglerar bebyggelsens höjd inom planområdet.

- Nivåkurvan för + 206 meter saknas.  
**Kommentar:** Plankartan har redigerats utifrån synpunkten.
- Lägsta tillåtna golvhöjd bör förslagsvis höjas med 0,5 meter.  
**Kommentar:** Plankartan har reviderats utifrån synpunkten och höjs från + 205 m ö.h. till +205,5 m ö.h.
- Innan beslut kan fattas om en eventuell anslutning av fjärrvärme krävs först en större översyn av nätet i Gällstad.  
**Kommentar:** Noteras.

## Övriga

### 6. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)

- Brandpostnätet bör utbyggas i samband med exploateringen.  
**Kommentar:** I mindre tätorter är brandvattenförsörjningen en kombination av brandposter och räddningstjänstens egna brandbilar. För den planerade byggnationen av sammverkanshuset räcker de befintliga brandposterna.
- Avstånd från RTJ fordon och angreppsväg får ej överstiga 50 meter  
**Kommentar:** Plankartan omöjliggör inte detta. Frågan bevakas vidare i bygglovskedet.
- Vattenflödet i posterna bör vara 600-1200 l/min enligt VAV P83.  
**Kommentar:** Beaktas. Brandposterna ska klara 600 l/min med ett kvarvarande tryck på 3,2 bar.
- Äldreboende/vårdboende har krav på sprinkler enligt BBR. Då verksamheten är sprinklad bör hänsyn tas till att flödet i brandposterna kan sjunka vid sprinkelaktivering. RTJ bör kunna få ut minst 600 l/min även vid sprinkelaktivering.  
**Kommentar:** Vårdboendet kommer behöva ha ett eget internt fungerande sprinklersystem och som inte ska påverka flödet i brandposterna. Lösning bevakas i bygglovskedet.
- Om gatunätet eller motsvarande inte ges åtkomlighet ska särskild räddningsväg skapas. Räddningsvägen ska vara skyltad, snöröjas och bör anslutas i närheten till byggnadens gatuadress.  
**Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med informationen. Frågan bevakas vidare i bygglovskedet.
- Om utrymning från byggnader förväntas ske med hjälp av RTJs utskjutningsstegar får byggnaderna maximalt ha 11 meter till fönstrets eller balkongräckets nedre kant, ha maximalt 3 våningar och endast innehålla bostäder.

**Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med informationen.  
Frågan bevakas vidare i bygglovskedet.

- RTJ anser att trygghetsbostäder ej bör utformas med en utrymningsstrategi som innebär att RTJs bärbara stegar utgör alternativ utrymningsväg.  
**Kommentar:** Noteras. Frågan bevakas vidare i bygglovskedet.

## 7. Skanova AB

- Har inget att erinra förslaget. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.  
**Kommentar:** Noteras.

## 8. Västtrafik

- Det är viktigt att gångvägar till och från området upplevs trygga och tillgängliga för alla.  
**Kommentar:** Noteras.

## 9. Privatperson 1

- När det regnar på hösten så är det stora problem med högt stående vattennivåer. Det kan även inträffa vid kraftiga regn på sommaren. Det rinner en bäck utmed och den skall avvattna den här delen av Gällstad samt många andra ledningar som rinner ut i bäcken. Med det nya samverkanshuset på plats med dränering och dagvattenpåsläpp så kommer det att bli hårdare tryck på bäcken som i sin tur påverkar vattennivåer längre ner utmed bäcken. Privatperson 1 förslag är att dika ur Hallabrobäcken och sänka den så det blir bättre drag i dagvattenledningarna som rinner ut i bäcken. Diskuterar gärna lösningar tillsammans och med förslagsvis sakkunnig.

**Kommentar:** Kommunen är tacksam för förslaget. En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av sakkunnig och visar lösningar för hanteringen av avvattningen av det aktuella planområdet. Inriktningen för avvattningen är att påverka andra vattendrag och diken i minsta möjligaste mån. Orsaken till det är bland annat av juridiska skäl.

## 10. Privatperson(er) 2 (1 skrivelse, 15 personer)

- Bevara närliggande natur österut utmed tomtgränserna Biblioteksgatan-Kärråsvägen. Minst 50 m enligt bullerkrav i BBR. Både för buller samt integritet till planerad nybyggnad. Bevara skog och ekar för framtiden, eventuellt gallra för att få fint. Utöka "NATUR" mot Boråsvägen parallellt med nuvarande prickmark. Skiss bifogas.  
**Kommentar:** Noteras. Ett område med prickmark på 10 meter har lagts till utmed östra fastighetsgränserna mot planområdet. Kommunen bedömer i övrigt att inga ytterligare åtgärder behövs. Enligt planbestämmelsen n<sub>1</sub> behöver större ekar med stamomfång på 20 cm eller mer marklöv innan avverkning.
- Flytta föreslagen infartsväg från Boråsvägen österut. Anslut med rondell vid Trikvägen. Blir mer trafiksäker.

**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.

- Bevara infart vid Biblioteksgatan men med skylt "ej genomfart". Enkelrikta ej Biblioteksgatan.  
**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.
- Önskar ej ha GC-bana utmed tomtgränserna österut. Flytta GC-väg österut mot Rånnaväg med koppling mot Kärråsvägen vidare Graningevägen. Således direkt anslutning till skola, förskola, idrottshall, nya Ekerö samt för cyklister, gångtrafikanter från Rånnaväg, Röshult och Grönahög.  
**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.
- Lägg till ny bilväg från Boråsvägen till Kärråsvägen. Bättre koppling hämta/lämna lärare besökare mm istället för att köra Biblioteksgatan – Kärråsvägen – Graningevägen till skolan.  
**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.
- Skjut hela byggnationen något österut så det ligger innan/ovan område NATUR på vår bilaga.  
**Kommentar:** För att nyttja det strategiska läget med närhet och tillgänglighet till centrala Gällstad, kollektivtrafik samt för att minska mängden trafikrörelser in till södra delen av planområdet möjliggör plankartan för vård- och omsorgsboende samt förskola i den norra delen. I den södra delen möjliggörs även för bostäder.
- Flytta pumpområdet på plankartan mer österut eller ned mot sydost.  
**Kommentar:** E-området för pumpstationen har flyttats västerut för att möjliggöra flytt av in- och utfart till planområdet.
- Blir det separata vägar eller ringled inne i området?  
**Kommentar:** Aktuell plan styr inte vägarnas läge inom planområdet. Illustrationen på sidan 11 i planbeskrivningen visar på ett sätt som vägarna kan dras. In-/utfart till planområdet från Boråsvägen via lokalgata regleras på plankartan.
- Flytta de tre nya tomterna längre upp mot Rånnaväg.  
**Kommentar:** De nya bostadsfastigheterna i planen, vid Kärråsvägen, kompletterar befintlig bostadsbebyggelse, utifrån bebyggelsestrukturen i området.
- Var är de nya Seniorbostäderna planerade i området?  
**Kommentar:** Bostäder kan byggas i den södra delen av planområdet, enligt plankartan.

- Placera seniorboende mot centrum och förskolan mot skogen.  
**Kommentar:** För att nyttja det strategiska läget med närhet och tillgänglighet till centrala Gällstad, kollektivtrafik samt för att minska mängden trafikrörelser in till södra delen av planområdet möjliggör plankartan för vård- och omsorgsboende samt förskola i den norra delen.
- Ser att det hade funnits behov av landskapskompetens i projektet. Varför har inte detta funnits?  
**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.
- Boende i området har blivit involverade för sent i processen och har haft för lite tid att tycka till (hänvisar till Boverkets rekommendationer). Vi önskar förlängd samrådstid och granskningstid mot den som är utsatt, vi önskar hinna få in utlåtande från landskapsarkitekt och kunna ta del av denna och ta ställning till mer utifrån denna. Vi önskar också få granska och eventuellt lämna synpunkter utifrån landskapsarkitektens underlag. (förlängd samrådstid och granskningstid.)  
**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.
- Hur kommer grundvattnet att påverkas av den nya bebyggelsen? Kommer nivån att öka? Hur kommer det säkerställas att det inte blir översvämningar i framtiden? Hur kommer eventuella kompensationer av översvämning på befintliga fastigheter på grund av nybyggnationen att se ut? Det har vid flertal tillfällen redan varit översvämningar i källorna i villorna utmed Biblioteksgatan.  
**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.
- Kommer det befintliga VA-systemet utmed Biblioteksgatan att bytas ut?  
**Kommentar:** Ulricehamns Energi AB (UEAB) har inte någon plan att byta ut VA-systemet i samband med aktuell planläggning. För mer information hänvisas till UEAB.
- Vad händer med den befintliga lekplatsen vid Biblioteksgatan? Vi önskar behålla den!  
**Kommentar:** Kommunen har inte någon plan att förändra den befintliga lekplatsen i samband med aktuell planläggning.
- Är den planerade restaurangen tänkt för allmänheten? Om så är fallet, blir det rättigheter till de gamla och till övriga?  
**Kommentar:** Frågan regleras inte i planläggningen av aktuell mark. Det är upp till verksamheten hur de vill göra.

## 11. Privatperson 3

- Äldreboendet bör uppföras i ett plan.  
**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.

- Tillkommande bebyggelse för nära befintliga tomter. Bör flyttas.  
**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.
- GC-väg för nära befintliga tomter, flytta 50 meter.  
**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.
- Vem står för kostnaderna vid eventuell översvämning?  
**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.
- Samtal med boende borde skett tidigare i processen.  
**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.
- Ingen information om Lummern som växer i skogen. Lummern är fridlyst.  
**Kommentar:** Beaktas. En bedömning om artens bevarandestatus i trakten har gjorts. Bedömningen utifrån lokalkännedom är att det finns gott om revlummer även utanför planområdet. Risken för att exploateringen i sig hotar artens bevarandestatus i trakten runt Gällstad bedöms därför som relativt liten. Risken för avsiktlig eller oavsiktlig uppgrävning utanför planområdet som skulle hota artens bevarandestatus på en större skala bedöms som existerande men mycket liten. Risken att hota revlummerns bevarandestatus kommer däremot öka om fler ytor i närområdet exploateras i framtiden så att arten trängs undan.
- Området är hem för många olika djur- och växtarter. Är det värt att förstöra deras hem? Hur ska ni göra för att bevara deras hem?  
**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.
- Finns behov av landskapskompetens i projektet. Varför har inte detta skett?  
**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.
- Bevara Biblioteksgatan som den är.  
**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.

## 12. Privatperson 4

- Önskar att boende i närområdet blivit involverade tidigare i processen enligt Boverkets rekommendationer.  
**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.



- Flytta gångväg utmed existerande tomter minst 50–80 meter mot Rånnaväg. Skogen kan agera bullerskydd samt suga upp vatten.  
**Kommentar:** Se svar under rubriken ”Samlade svar på inkomna synpunkter”, ovan.
- Prickad mark ska vara kvar. Blev efter samrådsmöte flaggad. Varför?  
**Kommentar:** Se svar under rubriken ”Samlade svar på inkomna synpunkter”, ovan.
- En landskapsarkitekt bör involveras då vägar och tomter inte fungerar.  
**Kommentar:** Se svar under rubriken ”Samlade svar på inkomna synpunkter”, ovan.
- Vem kommer bekosta dränering om det blir översvämning?  
**Kommentar:** Se svar under rubriken ”Samlade svar på inkomna synpunkter”, ovan.
- Varför är äldreboendet på fler plan? Vilka positiva effekter ger detta förutom ekonomiska?  
**Kommentar:** Se svar under rubriken ”Samlade svar på inkomna synpunkter”, ovan.

### 13. Privatperson 5 (2 personer)

- Alternativ placering av nybyggnation bör utredas utefter aktuella uppgifter. Det finns tomtmark i närområdet som är bättre lämpad för bebyggelse.  
**Kommentar:** Se svar under rubriken ”Samlade svar på inkomna synpunkter”, ovan.
- Låt åkermarken förbli åkermark då det finns rikt djurliv på och runt omkring. Marken håller dessutom fukten från befintlig bebyggelse som annars kommer påverkas negativt vid ett bygge.  
**Kommentar:** Se svar under rubriken ”Samlade svar på inkomna synpunkter”, ovan.
- Trafiken behöver utredas ytterligare. Trafikflöde, buller och logistik. Gatan utanför vårt hus vill vi behålla stängd/orörd.  
**Kommentar:** Se svar under rubriken ”Samlade svar på inkomna synpunkter”, ovan.
- Informationen om den tänkta placeringen och byggnationen upplevs som bristfällig och har skickats ut för sent.  
**Kommentar:** Se svar under rubriken ”Samlade svar på inkomna synpunkter”, ovan.

## 14. Privatperson 6

- Vill ha kvar prickad mark, göra om den till NATUR, förflytta byggnation österut på behörigt avstånd från tomten för att undvika eventuellt buller, ljud, trafik till och från nybyggnation. Bullerkrav enligt BBR.  
**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.
- Efter mötet 11/6 då flera personer framförde synpunkter på att det skulle förbli orörd NATUR i skogen öster om Biblioteksgatan tillkom det istället plusmark på nästa förslag, varför detta?  
**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.
- Önskemål om att bevara nuvarande prickmark som "Natur", inte bygga lekplats, uteplats eller gångvägar i området. Som vi har sett finns det fridlysta växter inom det prickmarkerade befintliga området. Kan man få in en landskapsarkitekts utlåtande om Naturområde, placering av nybyggnationen mm?  
**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.
- Som fastighetsägare nära i nuläget prickad mark innanför villa på Biblioteksgatan, kan man få köpa till en bit av marken för att få behörigt avstånd?  
**Kommentar:** Kommunen behöver ytan till det nya samverkanshuset. Bedömningen är att fastigheterna har en storlek som är normal för samhället.
- Vad händer om vårt hus/tomt påverkas av kommande byggnation? Tänker på vatten, översvämningar, avlopp, sättningar i hus mm.  
**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.
- Då det skapas ett helt nytt fint område, lägg då till några nya infartsvägar längre österut och tänk stort direkt.  
**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.
- Lägg förslagsvis förskolan närmare mot befintliga skolan, för närhet till gymnastikhall, närmare för föräldrar att hämta och lämna på två ställen, närmare till naturupplevelser, stigar i skogen för utflykter.  
**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.

## 15. Privatperson(er) 7 (42 personer)

- Vi har inga synpunkter på läget, att förlägga vårdboendet på den aktuella marken. Däremot reagerar vi starkt på planerna att bygga det i två plan, vilket skulle medföra mycket stora olägenheter för både boende och personal. Vi grundar det på bland annat erfarenhet från Ekerö. Utgångspunkten vid utformningen av

boendet måste, liksom den är för verksamheten, grundas på respekt för människornas självbestämmande och integritet. Med två plan är vi övertygade om att man för framtiden dessutom bygger in ett stort arbetsmiljöproblem. Mot den bakgrunden anser vi att förslaget till detaljplan revideras på sådant sätt att det ger möjlighet att lägga hela vårdboendet i markplan.

**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.

## 16. Privatperson 8 (2 personer)

- Vi motsätter oss placering av gång och cykelväg i anslutning till vår tomtgräns då vi ser risken att det blir naturlig genväg genom vår trädgård med tanke på hur vår tomt är placerad. Vi ser gärna att det lämnas en naturbarriär mellan tomtgräns och planerad gång och cykel väg Ca 40–50 meter.

**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.

## 17. Privatperson 9

Äldreboende

- Bra läge men justera detaljplaceringen av läge: Huskropp äldreboende (ej böjd utan räta vinklar) bör "vetta mot" rörelse /aktiviteter (förskolans uteverksamhet etc).
- Anlita landskapsarkitekt
- Kontakta Trafikverket och kommunpolis Sven Gardell avseende trafiksäkerhet och god trafikmiljö i området samt mot nuvarande torg.
- Skapa vägförbindelse från vägen mot Rånnaväg till idrottshall och nuvarande skola.
- Inga direktutfarter från anläggningen. Säkra parkeringsplatser med separata avfarter för motortrafik och cyklister/fotgängare.
- Led ej in trafik som genomfart via nuvarande Biblioteksgatan till skolan (idag undviker man rondellen på väg 157).
- Säkra varutransportleden till ICA.
- Var omsorgsfull med parkeringsplatser, som säkras och fördelas till huskroppar. Många lämnar barn i förskolan på väg till arbete.
- Rondell, lämplig placering på väg mot Rånnaväg.
- Nuvarande pumpstation vid ICA flyttas mot Rånnaväg, så den inte utgör hinder för någon form av transport.
- Utforma lämplig busshållplats via Trikågatan in i rondell, sedan mot nuvarande torg.

**Kommentar:** Se svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.

Tillgänglighet och innehåll (äldreboende)

- En våning
- Inga trappsteg i någon form
- Demens och ytterligare skilda funktionsnedsättningar är vanliga tillstånd i denna form av boende.

- Med utgång mot grönområde, marknivå, möjlig plantering/enkel odling i lådor, tillgängligt för alla åldrar, promenad/cykelvägar.
- Säkrade grindar och staket gäller för såväl förskolor som äldre-/vård- och omsorgsboende.
- Värdefullt för besökande att enkelt göra utevistelse tillsammans med boende som utflykt till torg eller annan näraktivitet.
- Behåll ev. utöka plantering, som skiljer nybyggnationen från nuvarande hus utefter Biblioteksgatan.
- Samordna distriktssköterskemottagning i närområdet med allmänhetens behov av vård och trygghet.
- Öppen restaurang

**Kommentar:** *Frågan om öppen restaurang regleras inte i planläggningen av aktuell mark. Det är upp till verksamheten hur de vill göra. Synpunkterna har sänts vidare till ansvariga avdelningar inom kommunen. Se även svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.*

## 18. Privatperson 10

Läge

- Gata bakom ICA kvar med trottoar
- Lokalväg intill vägen mot Rånnaväg
- Byggnad flyttas/vrids österut. Servicedel mot söder och trafik från Biblioteksgatan. Äldreboende flygel med med utedel mot väster / ICA. Barnomsorg i flygel med lekområde österut.
- Lokalvägen för trafik till äldreboende-barnomsorg och ev matställe
- Båda verksamheterna måste ha stor uteplats varför byggnaden kommer långt österut.

Boendet del samhället

- Boendet del samhället
- Kommundelen behöver övergångsboenden
- Fundera över annan närstående service kan byggas in
- Fortgående kontakt med samhällsföreningar i hela södra kommundelen samt PRO och SPF.

**Kommentar:** *Synpunkterna har sänts vidare till ansvariga avdelningar inom kommunen. Se även svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.*

## 19. Privatperson 11

- Vi som företagare i Gällstad ser med glädje att Ulricehamns kommun satsar på orten och byggnation av ny förskola och äldreboende i Gällstad. Vi ser detta som en satsning i rätt riktning för att Gällstad ska få möjlighet att utvecklas. Samtidigt vill vi lämna in synpunkter som enligt oss är förslag till förbättringar.

ICA Nära Gällstad är en viktig servicepunkt i samhället. Verksamheten har ständiga behov av leveranser och transportmöjligheterna till butiken är viktiga. Förslaget att stänga Biblioteksgatan ut mot Boråsvägen och istället skapa en ny infart utmed Frölunda 1:29, ser vi därmed inte som en möjlighet. Det begränsar vår möjlighet att på ett effektivt sätt få varutransporter till butiken samt skapar svårigheter för utfarten av våra kunder från vår parkering. Vi föreslår istället att

flytta den förslagna infarten längre österut i höjd med och anslutning till Triåkagatan. Förslagsvis genom en rondell för att sänka hastigheten in i samhället, vilket skapar ett naturligt lugnare trafikflöde och därmed höjd säkerhet för barn och pensionärer. Bibehåll Biblioteksgatans nuvarande infart öppen tills vidare med möjlighet till framtida utveckling genom utbyggnation på nämnd gata.

För att begränsa genomfart av utomstående bilar på Biblioteksgatan vill vi att skylt "Genomfart förbjuden" sätts upp. Detta ökar säkerheten för boende runt Biblioteksgatan samt för våra kunder som lämnar parkeringen.

För att även i framtiden vara en attraktiv butik och tillgodose alla kunders behov i och runt Gällstad krävs en möjlighet för framtida expansion. Detta begränsas i dagsläget av placering av befintligt pumphus som är i direkt anslutning till vår fastighet. För att en fortsatt utveckling ska vara möjlig vill vi att pumphuset ska i och med den nya detaljplanen, uppföras och ersätta befintlig byggnad. Detta möjliggör att vi kan expandera vår verksamhet vid behov utan byggtekniska, miljömässiga eller liknande påverkan.

För vidare utveckling av Gällstad ser vi förslaget rörande seniorboende som bra möjlighet att skapa nyinflyttning till orten. Vi ser gärna ett konkret förslag rörande uppföljning och placering.

**Kommentar:** *Inför granskning av planen har samråd skett med privatperson 11 för att lösa inkomna synpunkter tillfredsställande.*

## 20. Privatperson 12

- Varför planeras huset delvis att byggas för boende och förskola i två plan? Finns utredningar där det står att boende bör byggas i ett plan, är bättre för framför allt äldre personer. Den som ritat och lämnat in förslaget bör se igenom denna rekommendation och byta ut ordet bör till ska och lämnat ett förslag där huset ska byggas i ett plan.

**Kommentar:** *Synpunkterna har sänts vidare till ansvariga avdelningar inom kommunen. Se även svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.*

## 21. Privatperson 13

- Byggnader bör ej placeras på låglänta platser. Den föreslagna platsen är den lägsta i Gällstad. Att kompensera detta med dränering och pumpar är att motarbeta naturen. Den slår i de flesta fall tillbaka, kanske ökar grundvattennivån på intilliggande tomter.
- Det blir heller ingen utsikt över torg eller ICA-butiken då befintliga bostäder däremellan redan skymmer utsikten. Närhet till affär tror jag ej är ett behov.
- Det nuvarande förslaget skrotas och ny plats söks, gärna "Svenssons". Byggnader i ett plan, u-format. Förskola i en och äldreboende i en del. Möjlighet till att se lekande barn. "Svenssons" ger inget myllrande liv (inte förslaget i dp eller) men rymd.
- Väg 157 är trafikerad men åtgärder kan göras. Borde vara billigare än att bygga föreslagen infrastruktur.

**Kommentar:** *Synpunkterna har sänts vidare till ansvariga avdelningar inom kommunen. Se även svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.*

## 22. Privatperson 14

- Hur har kommunen valt arkitekt till äldreboendet och förskolan? Vilka andra förslag har studerats? Finns dessa tillgängliga?
- Vilka andra äldreboenden och förskolor har denna firma gjort? Har dessa besökts tillsammans med personal för verksamheten för att få reda på hur de fungerar och ser ut?
- Har personalen från vård och omsorg varit involverade i framtagande av underlaget till förslaget? Vem har varit ansvarig från deras sida?
- Ett krav av tidigare utredning var att lägga äldreboende mer centralt än det nuvarande på Ekerö. Valet av "Svenssons Mosse" förvånar. Vilka andra platser i samhället har beaktats? Var finns utredningen som visar varför man valt bort andra möjliga placeringar till förmån av denna?
- Verksamheterna kommer skapa trafikalkstring. Den ritade lösningen att dra trafiken bakom existerande hus och vidare på Biblioteksgatan är inte hållbar och dålig för befintliga bostäder. För att få en smart trafiklösning borde man lägga infarten till äldreboendet och förskolan öster om den skissade byggnaden och sedan ansluta denna väg till Kärråsvägen, så man på ett säkert sätt kan fortsätta till skolan.
- Tillgång till parkeringsplatser måste säkerställas. en bra och praktisk trafikmiljö för alla sjuktransporter, färdtjänstbilar och leveransbilar som kommer att trafikera boendet. Har man verkligen säkrat detta med den skiss som finns med?
- Ett av skälen att boendet för de äldre skall placeras på Svenssons Mosse är att det skall vara centralt så de äldre enkelt kan ta sig till affär och torget. På skissen har man lagt förskolan i direkt anslutning till nuvarande bebyggelse, dvs närmast affär och torget. Vore det inte mera logiskt att lägga äldreboendet i den delen av byggnaden? Barnen har inte samma behov av att komma närmare ICA eller Torget. Förskolan kunde sedan vara på östra sidan.
- Det finns ett flertal utredningar om hur viktigt det är att ha direktkontakt med natur och omgivning för de äldre. Varför bygger man då en bunkerliknande byggnad i flera våningar, när det idealiska är att varje boende skall kunna gå direkt ut från sitt rum till en trädgård eller gräsmatta? Många av de äldre som kommer att bo på boendet kommer inte att kunna gå i trappor, utan vara hänvisade till hissar, men om de bor på marken kan de själva gå ut genom sin terrassdörr. Dra lärdom av de erfarenheter som finns på området, och tänk om! Gällstad är inte en storstad, med brist på tomtmark. Här har kommunen möjlighet att bygga funktionella och människovänliga boenden i nära kontakt med natur och omgivning. För demensavdelningen finns det plats att bygga boendet kring en innergård, något som många verksamma inom demensvård drömmer om att kunna erbjuda sina patienter. Ta chansen att bygg ett modernt och funktionellt boende, som alla kan vara stolta över!
- Det talas om omsorgsboende, men i diskussionen har man också talat om trygghetsboende. Hur många boenden i varje kategori talar man om?
- I planen står det att det skall finnas en restaurang – är det tänkt att den skall vara öppen även för andra än de som bor på äldreboendet? Vilken annan service kommer att erbjudas på äldreboendet. Har man inkluderat plats för den

dagverksamhet som delvis bedrivs på Ekerö? Rehab avdelning? Kommer det finnas möjlighet att en distriktssköterska kommer på plats, något som utlovades när distriktssköterskemottagningen i Gällstad stängdes för ett antal år sedan?

- De omgivningar som valts är minst av allt inspirerande i nuläget – en sankmark, som varit föga produktiv, trots idogt arbete. På planen ser man inte särskilt mycket av utformningen av hela området. Är det meningen att man bara skall arbeta med området närmast husen, eller kommer också resterande mark att planeras som typ parkområde med planterade träd och slingrande promenadvägar? Den cirkulära gångvägen som finns inritad påminner mest om en rastgård för fångelseintagna! Om man absolut önskar ha boendet på Svenssons Mosse måste man också undersöka vad man kan göra för att få ett trevligt strövområde för de äldre. Träd, dammar och slingrande promenadvägar rekommenderas! Att bara blicka ut över en vanskött åkerteg är deprimerande.
- Utnyttja området och gör även ett parkliknande område längs Rånnavägsvägen. Huskropparna behöver inte ligga längs vägen utan kan fjärras från stora vägen.  
**Kommentar:** *Frågan om restaurang regleras inte i planläggningen av aktuell mark. Det är upp till verksamheten hur de vill göra. Synpunkterna har sänts vidare till ansvariga avdelningar inom kommunen. Se även svar under rubriken "Samlade svar på inkomna synpunkter", ovan.*

## 23. Privatperson 15 (samfällighetsföreningen)

Infartsvägar och genomgående vägar

- Gång- och cykelväg utmed tomtgräns västerut kommer för nära de boende på Biblioteksgatan. De vill fortsätta ha en skogsdunge mellan sina tomter och förskola/äldreboende
- Mycket trafik på Biblioteksgatan idag. trafik för att lämna/hämta barn på skolan istället för att åka via väg 157. Nya dragningen blir inte bra med skarpa kurvor utanför ICA och närmaste grannar.
- Anlägg en rondell eller korsning vid Triåkagatan och gör anslutningar till äldreboendet och Kärråsvägen. Bättre anslutning än inritat, hastighetsdämpande och tung trafik, trafik blir inte nära boende.
- Ny sträckning av väg ansluter till Kärråsvägen. Anlägg en ny väg öster om vårdboendet som ansluter till Kärråsvägen,
- Varuleveranser till Ica och nya Ekerö hur skall det lösas? Kommer inte att fungera med de skarpa kurvor som är inritade. Vill ej få in tung trafik på Biblioteksgatan.
- Placering av parkeringar. För lite kommer inte att räcka till personal, besökande och hämtning/lämning av barn Korttidsparkeringen utanför förskola är för liten och närmaste grannar vill inte få in trafik där.
- Lokaltrafik, busshållplats. Önskar busshållplats i anslutning till boende och förskola?
- Byggs på sankmark, påverkas övriga Gällstad? Finns problem idag vid mycket nederbörd då det drabbar gräsytor och gångar vid STUBOs hyreshus och huset där Frizzet ligger idag. Om Marken vid det nya området höjs, kommer det att påverka vattnet på närliggande tomter?

Byggnad

- Ny placering av fastigheten? 20-30m österut blir bättre för att skapa mer mark mellan det och närliggande tomter.

- Två våningar på äldreboende? Ifrågasätts skarpt, vill få till en enplans lösning. Mark finns att tillgå. Vill undvika trappor och möjliggöra för de boende att komma ut.
- Balkong? Går det att få till med annan lösning?
- Placering av äldreboende mot skog? Boende i äldreboendet som får rum österut kommer bara att se skog.
- Placering av Restaurang Bör läggas så man har kontakt med äldreboende med en bra utsikt, kommer det bli en allmän restaurang?
- Placering av ny pumpanläggning för avlopp? (E) Bör placeras så långt som möjligt österut, nära det gamla pumphuset som Samhällsföreningen nyttjar idag.
- Senior-/trygghetsboende. Ser att det också att det ges möjlighet till trygghetsboende nära anslutning till vårdboende. För att kunna ge äldre i Gällstad med omnejd flytta till ett sådant för att frigöra villor och andra boenden i samhället och närliggande samhällen.
- Distriktssköterska mottagning kommer det att upprättas en ny? Vill att det öppnas en mottagning i anslutning till vårdboende som är tillgänglig för alla i närområdet. Ser gärna lösning på det så invånare inte behöver uppsöka Vårdcentral i tätort.
- Nya tomter som skall bebyggas, placering av dem. Vill att nya tomter förbereds österut i backen mot Rånnaväg innanför Samhällsföreningens ”pumphus”. Det blir en fin utsikt med eftermiddag och kvällssol. Blir också mer attraktiva tomter än de som är inritade idag

#### Fortsatt involvering

- Boende, invånare i Gällstad med omnejd ser gärna en återkoppling med ett informationsmöte på dessa synpunkter.  
**Kommentar:** *Busshållplats finns vid väg 157, ca 250 meter från planområdet. Frågan om restaurang regleras inte i planläggningen av aktuell mark. Det är upp till verksamheten hur de vill göra. Synpunkterna har sänts vidare till ansvariga avdelningar inom kommunen. Se även svar under rubriken ”Samlade svar på inkomna synpunkter”, ovan.*

Kjell Jonsson  
Planchef  
Miljö och samhällsbyggnad

Ebba Wisborg  
Planarkitekt  
Planenheten  
Miljö och  
samhällsbyggnad