

Planbesked för Hulebäck 1:23 och Hulebäck

1:604

12

2022KS514

Kommunstyrelsen

Datum  
2023-01-05

Diarienummer  
2022KS514 214

## Planbesked för Hulebäck 1:23 och Hulebäck 1:604

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beviljar ansökan om planbesked för Hulebäck 1:23 och Hulebäck 1:604.

Arbetet med detaljplan bedöms kunna påbörjas år 2023.

### Sammanfattning av ärendet

Sökanden inkom den 30 september 2022 med begäran om planbesked för fastigheten Hulebäck 1:23 och 1:604. Begäran avser en delvis påbyggnad av befintliga byggnader samt nybyggnation. Fastigheterna utgörs idag av byggnader i 1–4 våningar med livsmedelsbutiker och affärslokaler i bottenvåning med bostäder ovanpå delar av dessa. Området ligger mitt i Mölnlycke centrum, norr om Biblioteksgatan och väster om Gunnar Runfors gränd och Råda torg. Förslaget omfattar cirka 16 000 nyttillkommande bruttoarea vilket motsvarar cirka 160–220 bostäder. Inom Hulebäck 1:23 föreslås ny bebyggelse med främst bostäder i 5–7, eventuellt 8 våningar på innergården. Befintliga bostäder inom kvarteret berörs inte av förslaget. Inom Hulebäck 1:604 föreslås befintlig byggnad rivs och ersätts med ny bebyggelse i 5–6 våningar samt inredd vind.

Förvaltningen är positiv till föreslagen förtätning inom Mölnlycke centrum. Ansökan överensstämmer med översiktsplanen, ÖP2012 samt med ambitionerna i stadsbyggnadsstudie och strukturplan för del av Mölnlycke centrum.

### Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse
- Begäran om planbesked

### Ärendet

Sökanden inkom 30 september 2022 med begäran om planbesked för fastigheten Hulebäck 1:23 och 1:604. Begäran avser en delvis påbyggnad av befintliga byggnader samt nybyggnation. Fastigheterna utgörs idag av byggnader i 1–4 våningar med livsmedelsbutiker och affärslokaler i bottenvåning och bostäder ovanpå delar av dessa. Området ligger mitt i

Mölnlycke centrum, norr om Biblioteksgatan och väster om Gunnar Runfors gränd samt Råda torg. Förslaget omfattar cirka 16 000 nyttillkommande bruttoarea vilket motsvarar cirka 160–220 bostäder.

Inom Hulebäck 1:23 föreslås ny bebyggelse med främst bostäder i 5–7, eventuellt 8 våningar på innergården. Befintliga bostäder inom kvarteret berörs inte av förslaget. Inom Hulebäck 1:604 föreslås befintlig byggnad rivas och ersättas med ny bebyggelse i 5–6 våningar samt inredd vind.

Sökanden framför att möjligheterna att anordna parkering i garage under kvarteren har studerats översiktligt. Målet är att tillgodose minst 1/3 av parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse inom kvartersmarken.

### ***Tidigare ställningstaganden och förutsättningar***

En förtätning av fastigheterna överensstämmer med översiktsplan, ÖP2012 och gällande bostadsförsörjningsprogram. Fastigheterna ligger inom ÖP2012, utvecklingsområde för bostäder samt inom 600 meter från Mölnlycke-terminalen där förtätning ses som särskilt positivt.

För området gäller ändring av stadsplanen för del av Hulebäck, omfattande centrum södra delen, Råda torg m.m. (S-37), fastställd 1986, samt detaljplan för Hulebäck 1:23 m.fl. (P57), laga kraft 2002. Detaljplanerna anger handel, bostäder och centrumändamål.

Området omfattas av stadsbyggnadsstudie och strukturplan för del av Mölnlycke centrum som utgör del av beslutsunderlag för prövning av planbesked gällande innehåll, geografisk avgränsning av delområde samt tid för planstart.

I strukturplanearbetet har ett helhetsgrepp för Mölnlycke centrums utveckling studerats. Strukturplanen visar hur gröna stråk, fler bostäder, lokaler och nya mötesplatser kan gestaltas och genomföras för att få ett attraktivt centrum.

### ***Strukturplan***

Föreslagen utveckling har koncentrerats till fem fokusområden, varav två av fokusområdena avser området för denna ansökan. Fokusområdena benämns som **Område Centralvägen** och **Område Ekdalavägen**, vilka föreslår att Hulebäck 1:23 med bland annat livsmedelsbutiker i bottenvåningarna och bostadshus mot söder föreslås kompletteras med bostadsbebyggelse i 5–7 våningar även mot väster, norr och öster. Eventuellt högre höjder i någon del av kvarteret kan prövas senare i planprocessen. För Hulebäck 1:604 föreslås nya bostadshus i 5–6 våningar och inredd vind, grön innergård och delvis nedgrävt garage under bostadsgården. Förtätning föreslås även för de angränsande fastigheterna, Hulebäck 1:603 och Hulebäck 1:506.

Ekdalavägen föreslås utvecklas som en entrépunkt till centrum från både norr och väst. Framkomligheten för bil blir fortsatt hög och ska avlasta mer centrala stråk. Fler parkeringsplatser tillskapas på fler och nya sätt i samband med ny bebyggelse. Två förhållandevis olika gatusektioner, en mer stadsmässig med bebyggelse på båda sidor och en som möter villatypologin norrut, ska knytas samman.

Centralvägen är en del av utpekade **stadslivsstråk** som föreslås innehålla aktiva bottenvåningar. Det vill säga publika delar av boendefunktioner såsom exempelvis entréer, cykelförråd och miljörum/bytesrum placeras mot gatan. I strategiska hörnlägen kan kommersiella inslag finnas. Inom Centralvägen lyfts vikten av att skapa en trafikstruktur som främjar gångtrafikanten och som fungerar väl med befintligt cykelstråk, utan att omöjliggöra framkomlighet och leveranser med bil och lastbil.

Korsningen Ekdalavägen-Centralvägen föreslås byggas om för att lyfta fram och förtydliga korsningspunkten och funktionerna utmed Centralvägen. Ekdalavägen föreslås utgöra ett grönbliitt stråk som kan utgöra spridningskorridor för biologisk mångfald och som ska kunna utvecklas för hantering av skyfall och dagvatten. Det grönbliitt stråket har mer plats för grönska och biltrafik än övriga stråk.

### ***Natur och markförutsättningar***

Fastigheterna ingår i naturvårdsplanens värdefulla landskap, L2 Pixbo-Mölnlycke-Wendelsberg, hänsynsnivå 4 samt värdetrakt för skyddsvärda träd. En rödlistad art, igelkott har påträffats i anslutning till Hulebäck 1:604.

Området ligger inom förslag till vattenskyddsområde för ytvattentäkten Rådasjön

### ***Service och infrastruktur***

Området har god tillgång till service och handel. En förtätning av fastigheterna innebär ett ökat behov av parkeringsplatser. Det är fördelaktigt att samordna parkeringslösningar med angränsande fastigheter. Parkeringslösningar behöver utredas. Parkering ska i första hand lösas på kvartersmark och bekostas av exploitören. Kan parkering inte lösas inom fastigheten måste exploitören kunna visa tryggad lösning för parkering utanför fastigheten innan bygglov kan beviljas (eventuellt genom servitut, gemensamhetsanläggning eller parkeringsköp). En stor utmaning med utvecklingen av Hulebäck 1:23 är att skapa och vidmakthålla en god lösning för godstransporter till handeln samtidigt som kvarteret förtätas.

En kapacitetsutredning för VA med kostnadsbedömning behöver utföras för att fastställa eventuella behov av ändringar på befintligt ledningsnät för försörjning av planområdet. Utredningen ska bekostas av exploitören.

Vad gäller avfall behöver tillgängligheten för avfallshämtning säkerställas.

### ***Ekonomi och markägarperspektiv***

Det är sökanden som tar samtliga ekonomiska risker för detaljplanen och dess genomförande. Förutsatt att ramavtal, planavtal och exploateringsavtal tecknas bedöms planläggning enligt ansökan inte innebära några ekonomiska utgifter för kommunen som inte täcks av exploitörens åtaganden.

Kommunen äger mark i närområdet för planbeskedet, Hulebäck 1:506 och del av Kindbogården 1:60. På båda dessa fastigheter finns idag

parkeringsplatser. Förvaltningen ser positivt på om dessa områden tas med i framtida planarbete. Om detta sker kommer kommunen att få intäkter när marken säljs.

### ***Frågor att utreda vidare***

Platsens förutsättningar medför att ett antal planfrågor behöver utredas och hanteras inom ett eventuellt kommande detaljplanearbete. Frågor och utredningar som kan bli aktuella att utreda mer i detalj handlar om:

- Geoteknisk utredning.
- Klargörande om biotopskydd gäller för träden.
- Bebyggelsegestaltning.
- Möjliggörande av handel i bottenvåning mot Centralvägen.
- Skuggstudie.
- Trafikutredning med fokus på angöring, godstransporter och parkering/garage.
- Dagvatten och översvämning.
- Utformning av gårdar ska beaktas för att säkerställa god boendemiljö.
- Detaljplanen ska samordnas med pågående detaljplan för parkeringshuset inom del av Kindbogården 1:60.

Utöver dessa frågor kan ytterligare frågor tillkomma under kommande planarbete.

### **Förvaltningens bedömning**

Förvaltningen är positiv till sökandens förslag till förtätning inom Mölnlycke centrum. En exploatering enligt ansökan beaktar omgivande bebyggelse, skapar fler bostäder och förväntas bidra med ett trivsamt samt levande centrum i enlighet med kommunens ambitioner. Planbeskedet är en del av utvecklingen av Mölnlycke centrum och följer den framtagna strukturplanen. Förvaltningen bedömer att ett positivt planbesked kan ges för fastigheterna Hulebäck 1:23 och Hulebäck 1:604.

Denna planbeskedsansökan, planbesked för Hulebäck 1:603, Hulebäck 1:586 och planbesked för Kindbogården 1:124 samt de kommunala fastigheterna Hulebäck 1:506 och del av Kindbogården 1:60 1:60 föreslås att hanteras som en samlad kommundriven detaljplan vid fortsatt arbete. Det arbetssättet skulle underlätta detaljplaneprocessen då flera genomförandefrågor och utredningar med fördel kan hanteras gemensamt. Totalt skulle dessa planbeskedsansökningar kunna generera ca 350 nya bostäder i centrala Mölnlycke. Tillsammans med pågående detaljplan vid P-huset kan ca 500 nya bostäder tillskapas i Mölnlycke centrum.

Louise Skålberg  
Samhällsbyggnadschef

Mariana Andersson  
Plan- och bygglovschef

**Begäran om planbesked****Fastighet**

Fastighetsbeteckning (eller någon av de ingående i området)

**Hulebäck 1:23, Hulebäck 1:604**

Fastighetens adress (eller någon av de ingående i området)

**Centralvägen 13 resp. Biblioteksg. 9-15/Centralvägen 14/Ekdalav. 3/Gunnar Runfors gränd 2**

Fastighetsägare (företag eller förnamn och efternamn)

**KB Wallenstam Härryda Hulebäck 1:23, FastighetsAB Härryda Hulebäck 1:604****Sökande**

Namn (förnamn och efternamn)

**Eva Aronsson**

Adress

**Wallenstam AB**

Postadress

**411 36 Göteborg**

E-postadress

**eva.aronsson@wallenstam.se**

Företag

**Wallenstam AB**

Organisationsnummer/personnummer

**969683-5272 resp. 556754-4951**

Kontaktperson (om annan än sökande)

Telefon

**031-337 97 53**

Faktureringsadress (om annan än ovan) fullmakt krävs

*Personuppgifter kommer att behandlas enligt personuppgiftslagen (PuL)***Förslaget avser (bifoga karta, projektbeskrivning, illustrationer eller annat)**

Se bifogade pdf'er.

### Tid för beslut om planbesked

Enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 5 kap 4 § ska planbesked ges inom fyra månader, efter att komplett ansökan inkommit. Kommunen och sökande kan komma överens om annan tid.

### Avgift för planbesked

Med stöd av plan- och bygglagen (2010:900), PBL 12 kap 8 §, kommer en avgift att tas ut enligt gällande plan- och bygglovstaxa antagen av Kommunfullmäktige den 12 december 2019.

Avgift tas ut även om ansökan avslås

Faktura sänds separat.

### Upplysningar

Härryda kommun tar ut en planavgift för detaljplanarbeten. Avgiftens storlek beror på storleken på det som detaljplaneläggs och på hur mycket tid som kommunens handläggning tar. Avgiften styrs enligt gällande plan- och bygglovstaxa antagen av Kommunfullmäktige 12 december 2019.

När ansökan om planbesked skickas till kommunen förväntas det av dig som sökande att du eller ditt företag har ekonomiska möjligheter att genomföra det som du önskar planlägga.

### Information om GDPR

De personuppgifter som du lämnar till oss behandlas i enlighet med dataskyddsförordningen. Mer information om vad detta innebär för dig hittar du på kommunens hemsida, [www.harryda.se/gdpr](http://www.harryda.se/gdpr)

### Underskrift sökande (ansvarig för att avgiften betalas)

Namnsteckning
Namnförtydligande
Datum

### Underskrift medsökande

Namnsteckning
Namnförtydligande
Datum

### Underskrift fastighetsägare

Namnsteckning
Namnförtydligande
Datum

---

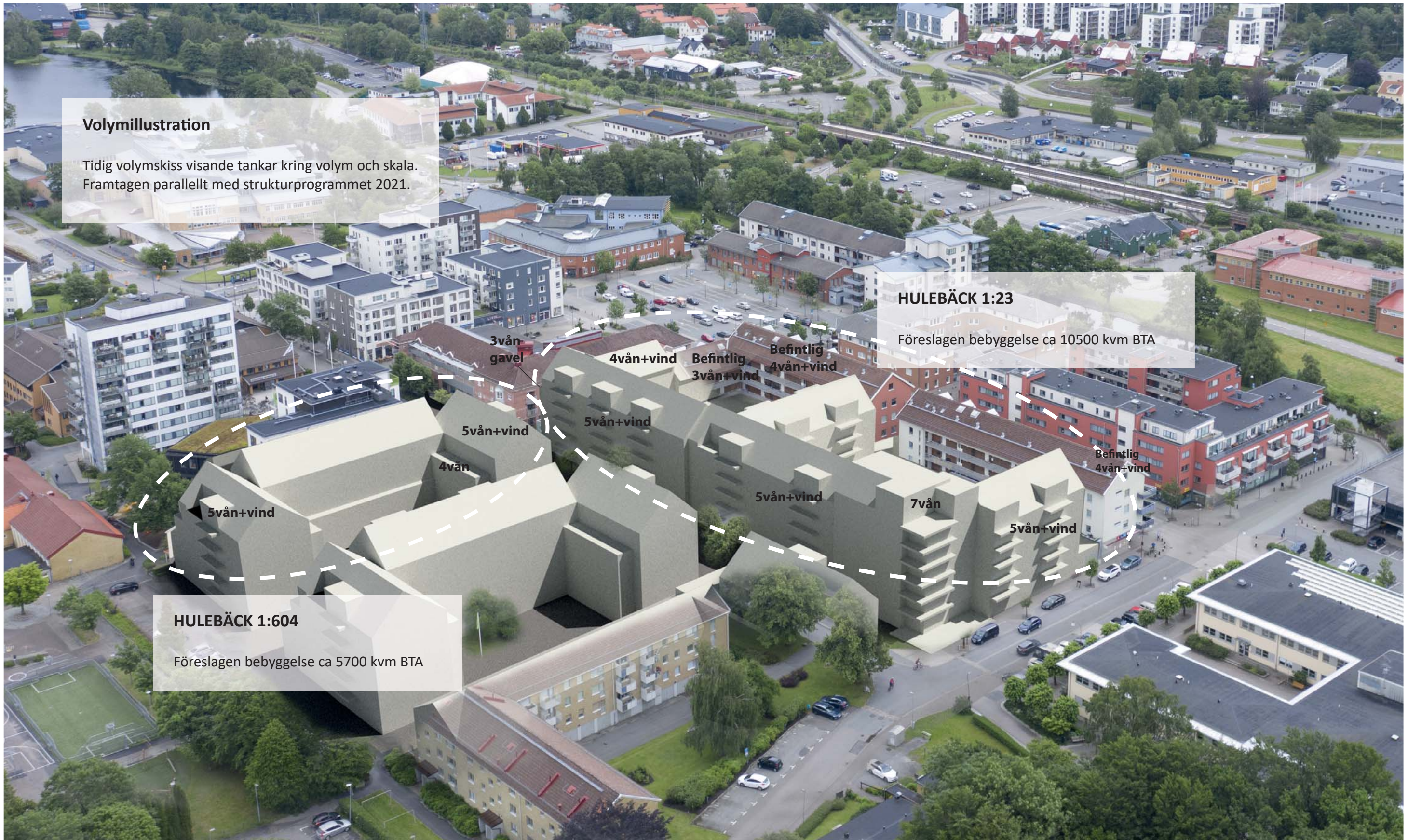
#### Ansökan skickas till:

Härryda kommun  
Planenheten  
435 80 Mölnlycke

#### Kontakta oss gärna:

Telefon: 031-724 61 00  
E-post: [plan@harryda.se](mailto:plan@harryda.se)  
[www.harryda.se](http://www.harryda.se)  
Page 5 of 81047





**Volymillustration**  
 Tidig volymskiss visande tankar kring volym och skala.  
 Framtagen parallellt med strukturprogrammet 2021.

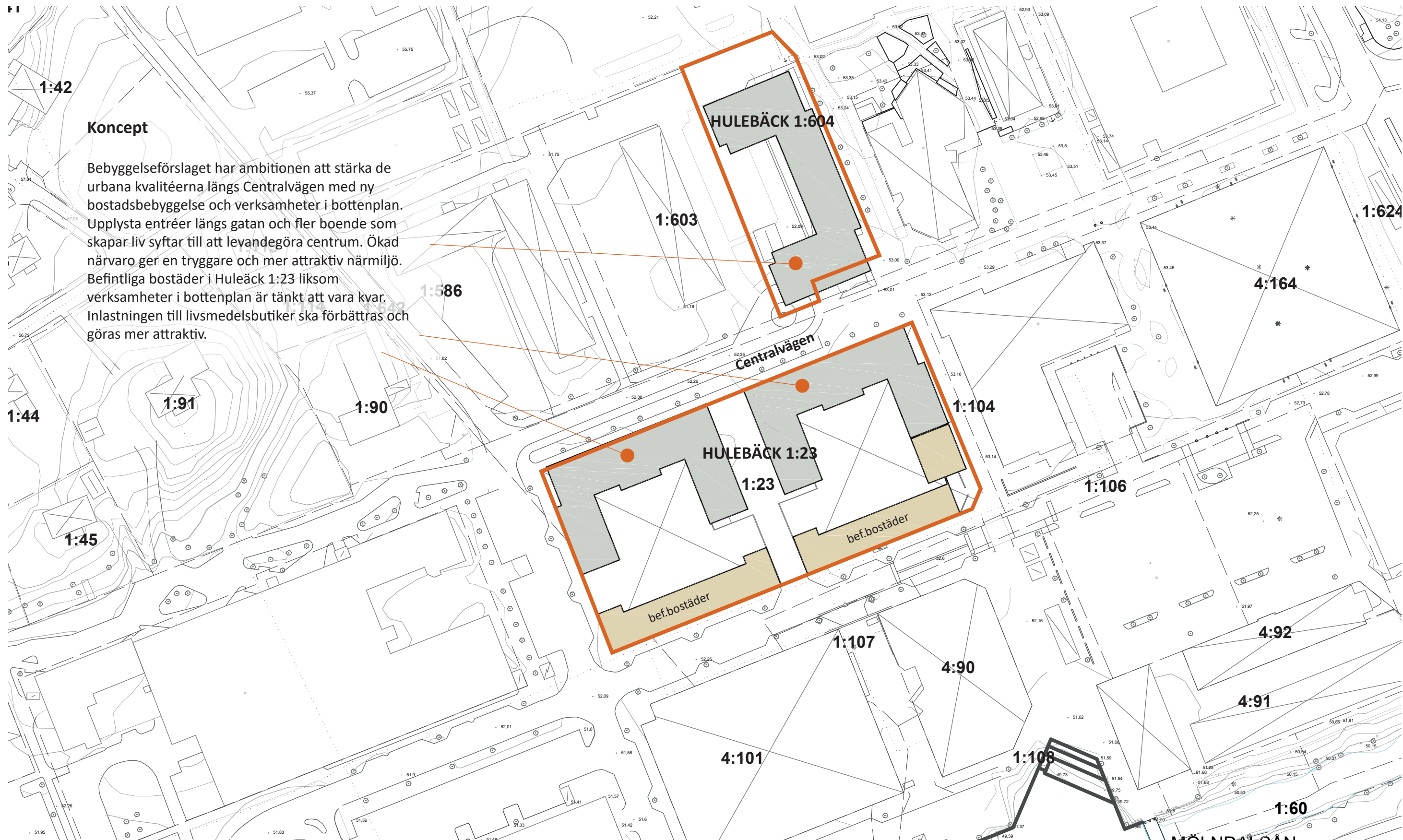
**HULEBÄCK 1:23**  
 Föreslagen bebyggelse ca 10500 kvm BTA

**HULEBÄCK 1:604**  
 Föreslagen bebyggelse ca 5700 kvm BTA

3vån-gavel  
 4vån+vind  
 Befintlig 3vån+vind  
 Befintlig 4vån+vind  
 5vån+vind  
 4vån  
 5vån+vind  
 5vån+vind  
 7vån  
 5vån+vind  
 Befintlig 4vån+vind







1:42

**Koncept**

Bebyggelseförslaget har ambitionen att stärka de urbana kvalitéerna längs Centralvägen med ny bostadsbebyggelse och verksamheter i bottenplan. Upplysta entréer längs gatan och fler boende som skapar liv syftar till att levandegöra centrum. Ökad närvaro ger en tryggare och mer attraktiv närmiljö. Befintliga bostäder i Huleäck 1:23 liksom verksamheter i bottenplan är tänkt att vara kvar. Inlastningen till livsmedelsbutiker ska förbättras och göras mer attraktiv.

1:44

1:91

1:90

1:45

HULEBÄCK 1:23

1:23

bef. bostäder

1:107

4:90

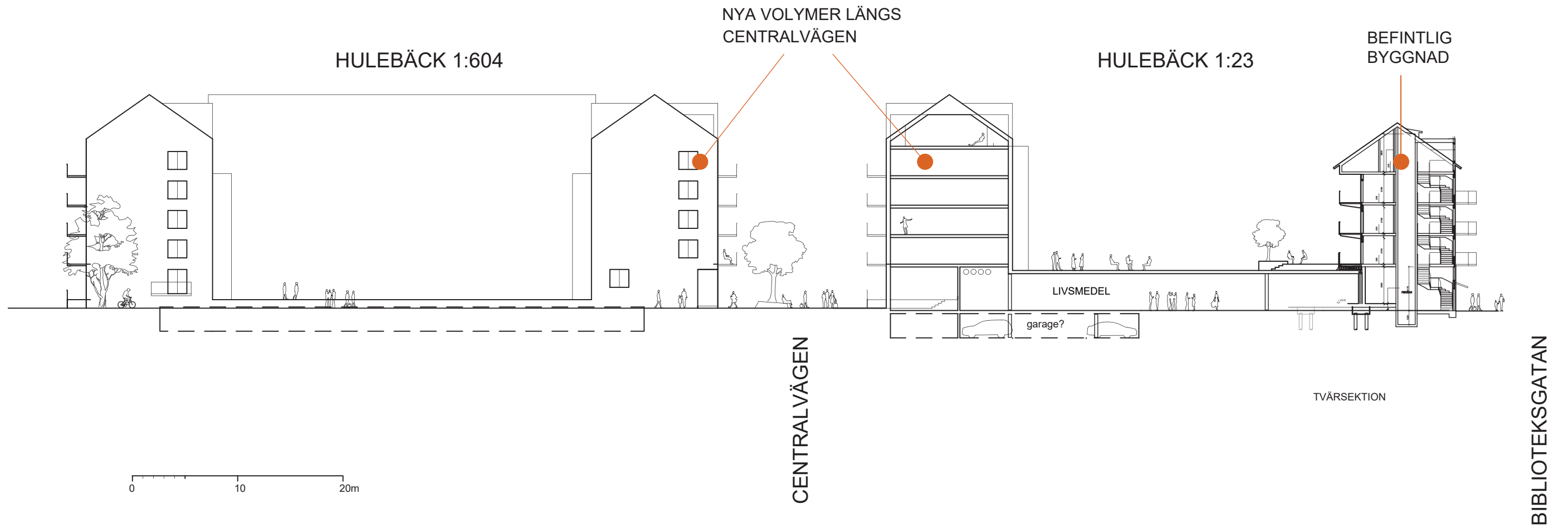
4:101

1:108

4:91

1:60







WALLENSTAM

# Ansökan om planbesked

Hulebäck 1:604 och Hulebäck 1:23

## Utveckling av Mölnlycke centrum

Under 2021-2022 har kommunen i samverkan med ett antal fastighetsägare tagit fram en Strukturplan för Mölnlycke centrum med syftet att få ett bra beslutsunderlag för kommande planering. Detta genom att ta ett helhetsgrepp över utveckling och förtätning av Mölnlycke centrumkärna och hantera frågor som inte går att lösa kvarter för kvarter.

Wallenstam är en engagerad fastighetsägare i Mölnlycke centrum och arbetar aktivt med att utveckla och bibehålla ett bra utbud och god service för Mölnlyckeborna och övriga kommuninvånare. Strukturplanens förslag till förtätning ligger i linje med Wallenstams intentioner att möjliggöra ett tätare Mölnlycke med fler bostäder, verksamheter och service för att uppnå ett stadsmässigt och levande centrum.

Tillvägagångssättet i strukturplanarbetet för att uppnå dessa mål och kvalitéer har varit att addera och förtäta befintliga miljöer. Mölnlyckes befintliga kvalitéer och redan stora potential att bli en än mer trivsamt småstad har varit den huvudsakliga utgångspunkten under strukturplanarbetet.

### Fortsatt process

För Wallenstam är detta ett framåtblickande projekt med vilket vi kan bidra med flertalet nya bostäder och ökade stadskvaliteter till Mölnlycke centrum.

Wallenstam ser goda möjligheter att bedriva planarbetet med byggherredriven planprocess där vi som exploatörer kan ta ett större ansvar för det planarbete som inte faller inom kommunens myndighetsutövande. Val av process är något som vi gärna diskuterar vidare tillsammans med planenheten och övriga aktörer för att få en så optimal framdrift som möjligt anpassat efter projektens behov och komplexitet.

För en effektiv framdrift och bästa helhetslösningar bör planarbetet bedrivas som en helhet med Wallenstams fastigheter Hulebäck 1:604 och Hulebäck 1:23. Även Förbos intilliggande fastigheter kan med fördel ingå i samma detaljplan.



## WALLENSTAM

### Hulebäck 1:23

Befintligt kvarter inom Hulebäck 1:23 innehåller idag två livsmedelsbutiker och en affärslokal med entréer i bottenvåningen mot Biblioteksgatan. Ovanpå detta ligger tre våningar med bostäder, också lokaliserade mot Biblioteksgatan samt delvis mot Gunnar Runfors gränd. Transporter till butikerna sker genom en intern lastgård centralt i kvarteret där infart sker via Biblioteksgatan och utfart sker mot Centralvägen.

Kvarteret föreslås kompletteras med bostäder i norr, väst och öst. Bottenvåningen planeras likt dagens situation innehålla handelsytor med entréer mot Biblioteksgatan och eventuellt mot Gunnar Runfors gränd. Möjligheten för befintliga lokalhyresgäster att kunna vara kvar under utbyggnadstiden av kvarteret är en viktig utgångspunkt i föreslagen förtätning.

#### Bostäder

Ny bebyggelse med i första hand bostäder föreslås mot öst, norr och väst i 5-7 (eventuellt 8 våningar på innergården). Befintliga bostäder inom kvarteret berörs inte av förslaget. Skissstudier från Strukturplanarbetet visar att ca 10 5000 BTA kan inrymmas inom kvarteret, vilket motsvarar drygt 100-150 bostäder, beroende på lägenhetsstorlekar.

#### Parkering

Möjligheterna att anordna parkering i garage under kvarteret har studerats översiktligt. Målet är att tillgodose minst 1/3 av parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse inom kvarteret. Strukturplanen föreslår att eventuellt resterande parkering kan lösas genom parkeringsköp i kommunala framtida parkeringshus. Exakt lösning får studeras vidare i planarbetet.

#### Transporter och logistik

En stor utmaning med utvecklingen av kvarteret är att skapa och vidmakthålla en god lösning för godstransporter till handeln samtidigt som kvarteret förtätas. Studier för lösningar för transporter och logistik har påbörjats med syfte att uppnå en god helhetslösning som är effektiv, trafiksäker och välfungerande för lokalhyresgästerna såväl som för bostadshyresgästerna.



## WALLENSTAM

### Hulebäck 1:604

Kvarteret innehåller i dag ett äldre bostadshus byggt 1951 i två våningar samt inredd vind. Huset innehåller fyra trapphus med totalt 16 lägenheter om 1-2 rok. Mot Råda torg finns sex mindre affärslokaler.

#### Bostäder

I kvarteret föreslås ett u-format bostadshus i 5-6 våningar samt inredd vind. Gården vänds mot väster och får ett fint solläge. Bifogade volymskisser innehåller ca 5500 kvm BTA, vilket motsvarar ca 60-70 lägenheter beroende på lägenhetsstorlekar.

#### Parkering

Möjligheterna att anordna parkering i garage under kvarteret har studerats översiktligt. Målet är att tillgodose minst 1/3 av parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse inom kvarteret, i enlighet med Strukturplaneförslaget. Parkeringsbehovet bedöms delvis kunna lösas med hjälp att ett halvt nedgrävt garage under bostadsgården, skisserna omfattar ca 30 platser.