Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder vid Älmhultsvägen

inom Älmhult 1:231 m.fl. Hindås, Härryda kommun

Samrådshandling

2025-09-10

HÄRRYDA KOMMUN

Sektorn för samhällsbyggnad

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet omfattar en yta om ca 24 hektar och ligger cirka 1,5 kilometer väster om Hindås station. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 300 bostäder vid Älmhultsvägen i Hindås. Vidare är syftet att planlägga befintlig högvattenreservoar, tekniska anläggningar och bevara viktiga kulturbärande kvalitéer i området. Planområdet har en kuperad terräng som utgörs i huvudsak av avverkad skog, i områdets södra del finns även ängs- och jordbruksmark.

Detaljplanen möjliggör för en variation av nya parhus, radhus, kedjehus, villor och småskaliga lägenhetshus. I detaljplanen planläggs även befintlig högvattenreservoar, tekniska anläggningar, dagvattendammar och ett fåtal befintliga bostäder. Inom detaljplanearbetet har terränganpassning och bevarande av kulturbärande kvalitéer som exempelvis murar varit särskilt viktiga för utformningen av förslaget.

Konsekvenserna av planförslaget är att befintlig skog, ängs- och jordbruksmark exploateras för bostäder. Detta har en positiv påverkan på tillgång till bostäder och goda boendemiljöer, bidrar till ett ökat underlag för service och handel inom tätorten och ökad tillgänglighet och trafiksäkerhet längs Älmhultsvägen. Negativa konsekvenser av exploateringen är en ökad andel hårdgjord yta vilket riskerar att påverka områdets natur- och rekreationsvärden samt kräver dagvattenåtgärder i form av dagvattendammar. Exploateringen innebär även påverkan på landskapsbild och kulturvärden.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken.

Planförslaget är inte förenligt med översiktsplanen ÖP 2012 men överensstämmer med granskningsförslaget till ny översiktsplan.

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2025-09-10

Plankarta, 2025-09-10

Grundkarta, 2025-08-18

Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2025-08-18

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-11-21

Utredningar och andra förutsättningar redovisas i avsnitten *Planeringsunderlag* samt *Planeringsförutsättningar*.

Förfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med. Kommunen tar då hänsyn till ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen.

Denna detaljplan påbörjades 2019-11-21 och upprättas med utökat förfarande. Detaljplanen bedöms inte vara förenligt med Översiktsplan öp2012 varför utökat förfarande ska tillämpas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Utökat förfarande

Utökat förfarande ska tillämpas för ett förslag till detaljplan när standardförfarandet inte kan användas. Det utökade förfarandet ska användas om förslaget inte är förenligt med översiktsplanen, är av betydande intresse för allmänheten, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. När utökat förfarande tillämpas ska kommunfullmäktige anta planen.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av sektorn för samhällsbyggnad i Härryda kommun. Representanter från andra kommunala förvaltningar och bolag har medverkat vid framtagandet.

Innehåll

Sammanfattning av detaljplanen **2**
Planhandlingar 3
Förfarande 3
Medverkande 3
Innehåll **4**
Detaljplanens syfte **6**
Planförslag **7**
Detaljplanens omfattning och lokalisering 7
Genomförandetid 8
Befintligt 8
Allmän plats 9
Kvartersmark 11
Planbestämmelser **18**
Användning av mark 18
Egenskapsbestämmelser för allmän plats 19
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 19
Genomförandefrågor **23**
Organisatoriska frågor 23
Fastighetsrättsliga frågor 25
Tekniska frågor och utförande 32
Ekonomiska angelägenheter 33
Kommunens ekonomi 34
Prövning enligt annan lagstiftning 35
Konsekvenser **37**
Kulturmiljö 37
Natur 38
Miljö 40
Miljökvalitetsnormer 42
Hälsa och säkerhet 43
Sociala 45
Riksintresse 46
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 47
Trafik 49

Planeringsunderlag **51**
Kommunala planeringsunderlag 51
Utredningar 52
Planeringsförutsättningar **54**
Kommunala planeringsförutsättningar 54
Regionala planeringsförutsättningar 58
Riksintressen 58
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 58
Miljökvalitetsnormer 59
Bergtekniska förhållanden 60
Geotekniska förhållanden 60
Hydrologiska förhållanden 62
Fysisk miljö 62
Trafik 67
Service 67
Kulturmiljö 68
Miljö 69
Hälsa och säkerhet 69
Sociala 71
Teknik 72

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 300 bostäder vid Älmhultsvägen i Hindås. Vidare är syftet att planlägga befintlig högvattenreservoar, tekniska anläggningar och bevara viktiga kulturbärande kvalitéer i området.

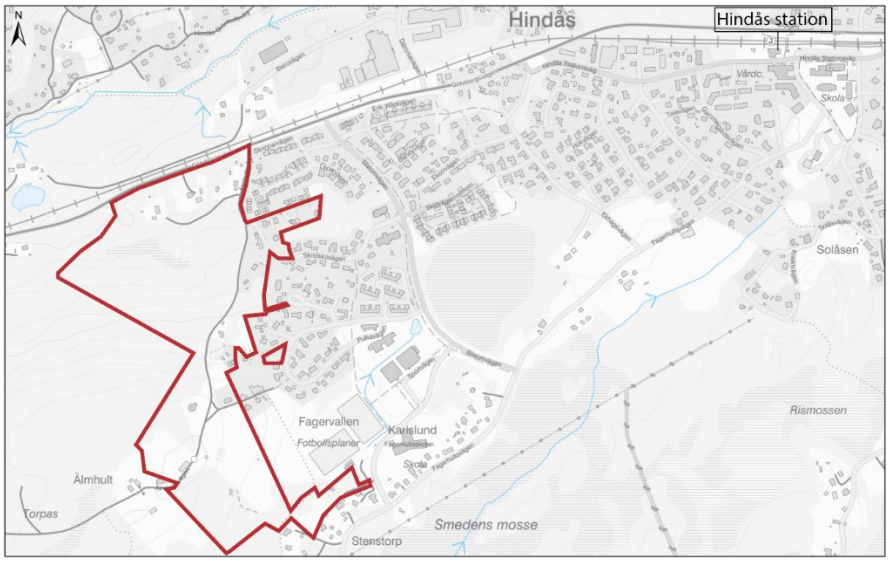
Planförslag

Detta avsnitt innehåller en redovisning av detaljplanens huvuddrag med vilka förändringar som möjliggörs i området när detaljplanen vunnit laga kraft, samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet omfattar en yta om cirka 24 hektar och ligger cirka 1,5 kilometer väster om Hindås station. Området gränsar mot Göteborgsvägen i norr, mot småhusområde i öst och i huvudsak skog i söder samt väster. Detaljplanen möjliggör 250–300 bostäder i form av parhus, radhus, kedjehus, villor och mindre flerbostadshus. Detaljplanen innebär även planläggning av befintlig högvattenreservoar och nödvändiga tekniska anläggningar. Området har en kuperad terräng som utgörs av skog i norr och skog samt ängs- och jordbruksmark i söder. Merparten av skogen är avverkad. Områdets högsta punkt är vid planområdets mitt.

Planområdet ligger i Hindås som är Härryda kommuns tredje största ort och karaktäriseras av det vackra landskapet med närhet till sjöar och berg samt de unika historiska bebyggelsemiljöerna från 1900-talets början. Orten är en populär bostadsort med goda kommunikationer och ett småskaligt serviceutbud. I den här delen av kommunen, med tätorten Hindås och omgärdande landsbygd, bor cirka 3 300 personer. Bebyggelsen utgörs främst av lägre bebyggelse och friliggande villor som ligger inbäddade i lummig grönska. Järnvägen och ortens huvudled Boråsvägen, delar orten i en nordlig och en sydlig del. Hindås centrum vid stationen är från 1970-talet och centrumbebyggelsen utgörs främst av två- till trevåningshus med friliggande villor i anslutning.



Figur 1 Översiktskarta som visar planområdets läge i Hindås.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag då planen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning för förlorad byggrätt.

Befintligt

Planområdet består i huvudsak av skog med områden med ängs- och jordbruksmark i söder. I nord till sydvästlig riktning genom planområdet passerar Älmhultsvägen, en smal grusad väg som har en lutning på uppåt 12%. Befintlig bebyggelse i området består av högvattenreservoar, 16 småhus av typen fristående enbostadshus, ett parhus samt en befintlig lada som föreslås att rivas. I området finns flertalet stenmurar, merparten avses att bevaras, i södra delen av området utgör dubbelsidiga murar en vacker fägata, vilken är klassad som fornminne. I området finns även en jordkällare vilket är klassad som fornminne.

Figur 2 Fägatan i området

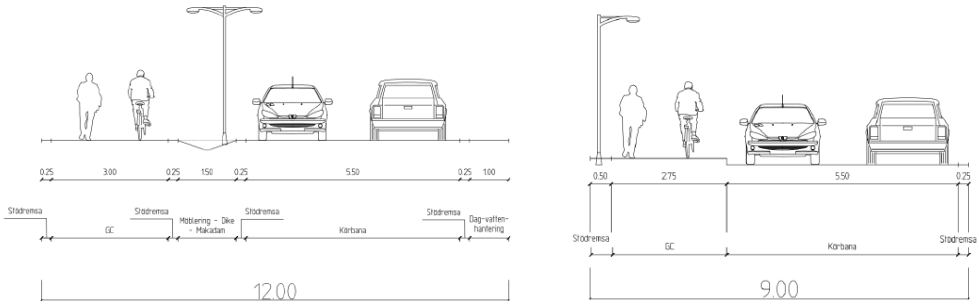
Figur 4 Högreservoar i området

Figur 3 Befintliga Älmhultsvägen

Allmän plats

Gata

Befintlig väg, Älmhultsvägen som angör till Göteborgsvägen i norr dras om och breddas med gång- och cykelbana. I och med detta förbättras vägens lutning till maximalt 10 % Detta sker för att öka framkomligheten, tillgängligheten och trafiksäkerheten längs vägen. Älmhultsvägen blir huvudgata för området i norr för att sedan övergå i den sydvästra delen till att bli lokalgata. Även befintlig stickgata som ansluter till Sportvägen i planområdets sydöstra del planläggs som kommunal gata och förlängs väster ut med en vändplats. Efter att trafikutredningen togs fram så att gatan belägen i områdets norra del med en dragning från nord till öst, justerats från allmän gata till kvartersgata.



Figur 5 Typsektionerna visar tänkt utformning för norra respektive södra delen Av Älmhultsvägen.

Natur

I planområdet bibehålls flera områden för natur. I nordväst och i sydost planläggs dammar inom naturen för att i huvudsak hantera dagvatten vilka även fungerar som boplats för bland annat grodor. Övrig natur bevaras för biologisk mångfald och rekreation samt för att tillskapa nya gång- och cykelkopplingar samtidigt som befintliga stärks. Inom naturområdet i söder bibehålls i huvudsak befintlig fägata som bitvis är fornlämning och bidrar med kultur- och identitetsvärden till platsen.

Ekosystemtjänster

Förslaget medför mer hårdgjorda ytor i området vilket minskar markens reglerande tjänster för att hantera dagvatten och skyfall. Detta kompenseras genom nya dagvattendammar som ger nya lekplatser för grodor och bidrar med biologisk mångfald. Områdets försörjande tjänster minskas men den negativa påverkan kan reduceras genom plantering och odling av exempelvis fruktträd eller blommor inom kvartersmark. Utformningen av området gör att området fortsatt kan fungera som ett promenadstråk för rekreation och upplevelser av natur- och kulturarv.

Dispens

Vid påverkan på stenröse, åkerholmar eller stenmurar som omfattas av generellt biotopskydd kommer ansökan om dispens inlämnas inför granskning av detaljplanen.

Trafik

Biltrafik

Angöring från Göteborgsvägen till planområdet kommer i huvudsak ske via Älmhultsvägen. Där Älmhultsvägen möter Göteborgsvägen har vägsektionen en bredd av cirka tre meter. Då trafiken ökar i och med den föreslagna exploateringen, breddas vägen och korsningen behöver byggas om för att skapa kapacitet. Utöver korsningen med Älmhultsvägen möjliggörs en befintlig infart som en ytterligare anslutning till planområdet, anslutningen bedöms inte vara nödvändig kapacitetsmässigt. Däremot är det av trafiksäkerhetsskäl fördelaktigt att sprida trafiken till/från området via två vägar istället för att koncentrera all trafik till Älmhultsvägen. På så sätt minimeras körsträckorna inom planområdet. Att ha två tillfarter till området minskar också sårbarheten i händelse av att det skulle bli stopp på den ena vägen/korsningen.

Gång- och cykel

Strukturen för gång- och cykelnätet i området förstärks i det nya trafikförslaget. Längs Älmhultsvägen och den sydöstra lokalgatan skapas gång- och cykelbanor. Nya kopplingar österut bidrar även till att knyta samman det nya området med omkringliggande målpunkter och det intilliggande bostadsområdet. Genom bostadsområdena planeras kompletterande gångvägar/stigar i naturmark, för att skapa gena gångstråk såväl som rekreationsmöjligheter. Dessa kan dock få lägre standard och tillgänglighet än de primära gång- och cykelbanorna. Detsamma gäller en del av den gamla Älmhultsvägen, som på mittendelen av planområdet behålls för gång- och cykeltrafik och därmed kan även murar bibehållas längs sträckan. Lutningen är där bitvis cirka 12–13 procent.

Gång- och cykelbanorna längs Älmhultsvägen utformas med en maximal lutning på 10 procent, och det gäller från den mittersta delen ner mot den södra delen av området. För att underlätta förutsättningarna för cykel finns möjligheter att skapa nya gång- och cykelanslutningar österut, där det går att säkerställa lutningar som är mindre än 10 procent.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

HVAAB har befintliga ledningar i området. Detaljplanen avses ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Inom detaljplanen planeras tre dagvattendammar inom allmän plats natur. Två i nordväst och en i sydöst. Dagvattendammarna krävs med hänsyn till den kuperade terrängen som finns i området och till följd av ökad hårdgjord yta.

Brandvatten

I och med att bebyggelsen enbart består av radhus/radhus/kedjehus upp till tre våningar uppgår enligt Svenskt Vattens P114 erforderlig brandvattenförsörjning för området till 10 l/s för brandvatten utöver flöde för bebyggelse vid ett lägsta tryck om 15 mvp ovan brandpost. Vid kontroll i vattenmodell erhålls i båda

förbindelsepunkterna inom lågzonen ett tryck högre än erforderligt tryck. Brandvattenförsörjning bör vidare stämmas av med Räddningstjänsten. Placering av brandposter sker i detaljprojekteringsskede. Avstånd mellan brandposter ska följa gällande riktlinjer, generellt gäller 150 meters avstånd från varandra.

Kvartersmark

Bebyggelse

Förslaget möjliggör för en variation av parhus, radhus, kedjehus, villor och småskaliga lägenhetshus. I planområdets norra delar är terrängen delvis väldigt kuperad vilket gör området lämpat för terränganpassade byggnader så som suterräng, hus på stolpar eller andra innovativa byggnadstyper. På grund av den kuperade terrängen kommer bredden på gatorna anpassas för att undvika höga slänter. Den föreslagna höjden på bebyggelsen i området varierar från cirka 8,5 till 11 meter i nockhöjd, vilket motsvarar två till tre våningar. Inom detaljplanen planläggs även befintliga bostäder för att fastställa befintlig markanvändning samt underlätta eventuella kommande bygglovsprocesser. För ett fåtal befintliga fastigheter möjliggörs avstyckning i syfte att möjliggöra för nya bostäder.

Utöver bostäder möjliggörs även för flera tekniska anläggningar. En av dessa är befintlig högvattenreservoar, vidare möjliggörs två transformatorstationer, upplag för sand, som används för sandning av vägar samt en pumpstation för spillvatten i södra delen av planområdet.

Området har även kultur- och identitetsbärande strukturer inom kvartersmarken där de många stenmurar som finns i området är särskilt viktiga för utformningen av förslaget och avses bevaras i största möjliga mån. Ingrepp i fägatan har minimerats och på två ställen har det bedömts vara lämpligt att möjliggöra för passage av kvartersgata.

Fullt utbyggt förslag förväntas medföra ca 250–300 nya bostäder.

Figur 6 Illustrationsplan framtaget av Tengbom, visar möjlig utformning och exploatering av planområdet

Gestaltning

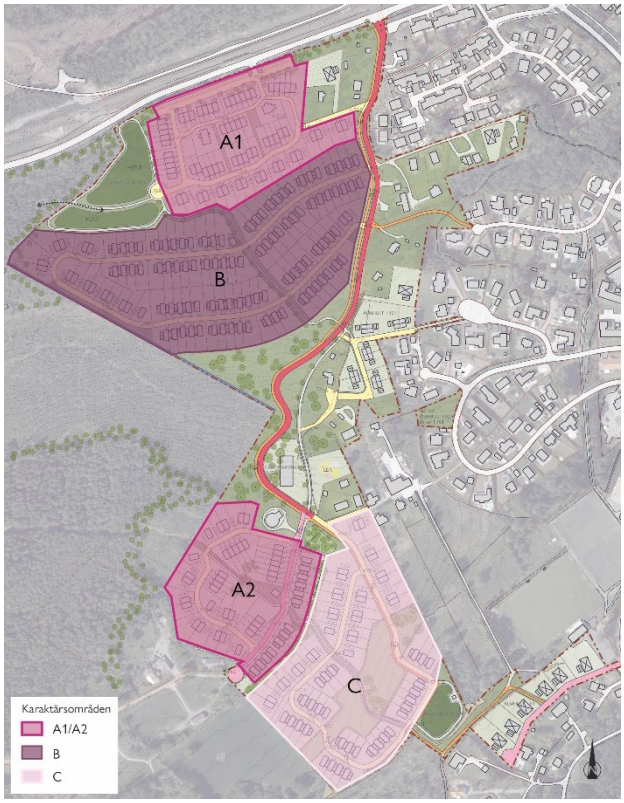
Detaljplanens övergripande struktur och utformning utgår ifrån platsens kuperade terräng, identitet och jordbrukshistoria. Gator och kvartersgator är placerade så att schaktning och fyllning kan begränsas samt i högsta möjliga mån bevara befintliga stenmurar. Kvartersgator utformas relativt smala för att tillskapa småskaliga gaturum som delas av alla trafikanter.

Detaljplanen möjliggör en flexibel utformning av bebyggelsen med villor, parhus, radhus, kedjehus och småskaliga flerfamiljshus i upp till tre våningar vilket avser underlätta anpassning av varje byggnads placering och utförande efter platsens specifika förutsättningar. Inom kommunens fastighet Älmhult 1:101 redovisas i illustrationskartan ett möjligt förslag med 5 parhus, vilket inrymmer 10 bostäder. I områdets sydöstra del samt inom befintlig villabebyggelse möjliggörs endast fristående villor med hänsyn till fastigheternas storlek och närhet till omgivande bebyggelse. Inom planområdet möjliggörs tre dagvattendammar, två i norr och en i söder.

Befintlig högvattenreservoar i området blir en viktig identitetsbärare centralt området. I anslutning till högvattenreservoaren möjliggörs en större gemensamhetslokal och lekplats som blir en naturlig mötesplats för de boende.

För de delar av planområdet som ägs av exploatören Sverigehuset, vilket är merparten av området har exploatören tagit fram ett gestaltningsprogram som syftar till att ge en förståelse av planerad utformning av utemiljön och bebyggelsen. Gestaltningsprogrammet har utgått från att husen i huvudsak bör anpassas till marken och inte tvärt om. På de delar i området där tomterna lutar kommer gräsmattor att vara en mindre del av tomternas utformning. På grund av den naturliga lutningen kommer miljön runt husen att ha en vildare karaktär, mer lik befintlig skog- och ängsmark.

Gestaltningsprogrammet delar upp området i tre landskapsmässiga karaktärer för bebyggelsen, vidare inspireras förslaget av befintlig träbebyggelse i Hindås. På efterföljande sida redogörs utformning och bebyggelseförslag utifrån identifierade karaktärsområden.

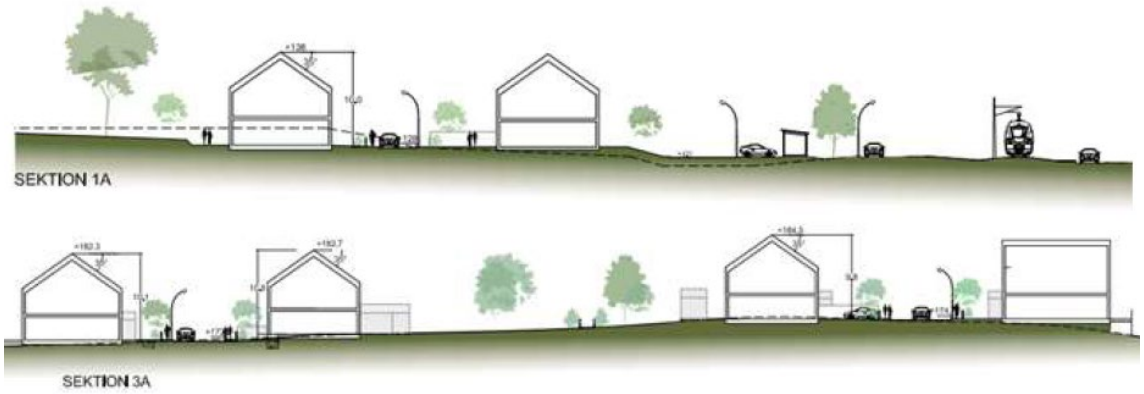


Figur 7 Illustrationskarta framtagen av Tengbom med identifierade karaktärsområden inom gestaltningsprogrammet

Längst i norr, område A1 samt centralt i planområdet uppe på toppen, område A2 är två områden med en planare karaktär. Båda områdena har viss lutning men i huvudsak kan hus anläggas med platta på mark. Inom dessa områden föreslås parhus och radhus.

I område A1 ligger två befintliga villor. I direkt anslutning till dessa föreslås parhus och radhus. Tillsammans bildar befintliga och nytillkommande bostäder ett småskaligt och trevligt bostadsområde där biltrafiken koncentreras till en samlad parkering vid Göteborgsvägen i norr. Vid parkeringsplatserna finns möjlighet att ordna enklare kallförråd som både är ett välkommet förvaringstillskott och fungerar som bullerplank mot Göteborgsvägen.

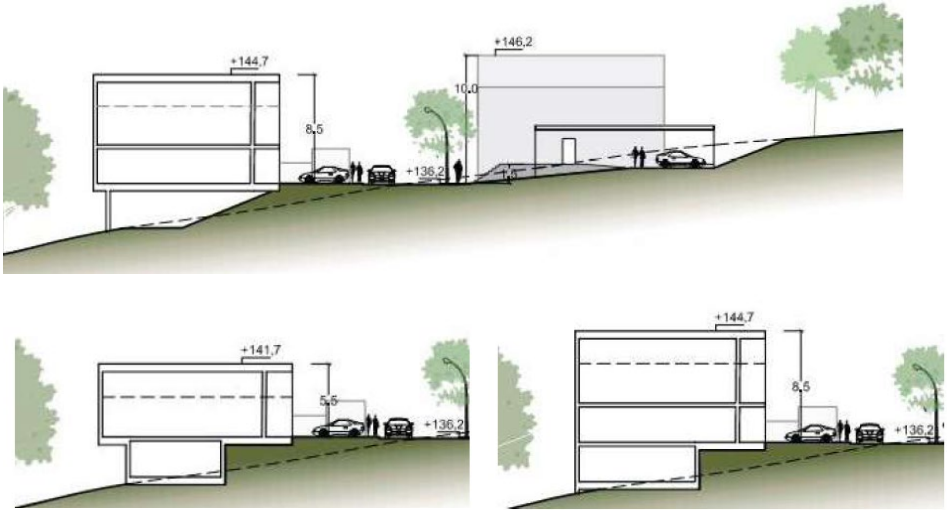
I område A2 har bostäder och väg omsorgsfullt anpassats efter den befintliga stenmuren, som sträcker sig från sydväst till nordost. Söder om muren finns en möjlighet för gående att smidigt passera genom området. Dessutom planeras bekväma bostadsparkeringar i direkt anslutning till bostäderna.



Figur 8 Sektion A1 visar sektion tagen i område A1. Sektion 3A visar sektion tagen i område A2.

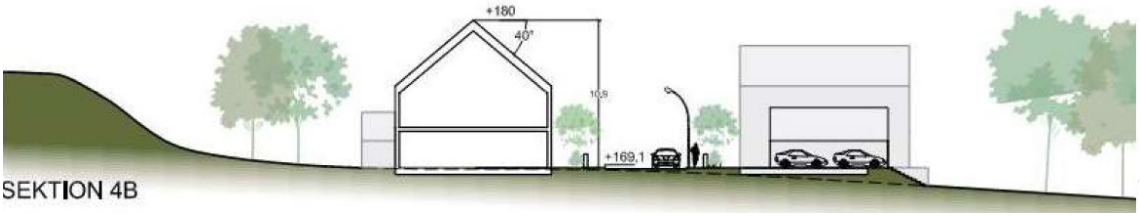
I område B, stora backen har terrängen en relativt brant lutning mot norr. För att underlätta anpassning till terrängen är byggnader i huvudsak tänkt att uppföras med par- och kedjehus men medger även fristående småhus och radhus. På grund av lutningen i området hålls förgårdsmarken på sydsidan av gatan relativt smal och husen

placeras nära gatan. Genom att lägga parkeringsplats längre in med ett lutande plan uppåt, kan en viss höjdskillnad tas upp. På norrsidan om kvartersgatan föreslås husen placeras sex meter eller mer från gatan för att inrymma uteplats i söderläge och parkering framför byggnaden. Här kan bostäderna antingen ställas på stolpar eller ges en undervåning. Om tvåvåningshus ställs på stolpar står de mer fritt i terrängen och de boende har i huvudsak markkontakt på gatusida. Om husen istället ges en undervåning får bostaden närmare kontakt med marken och bostäderna på sydsidan får bättre utblickar från plan två. Detaljplanen medger därmed även två plan med sluttningsvåning

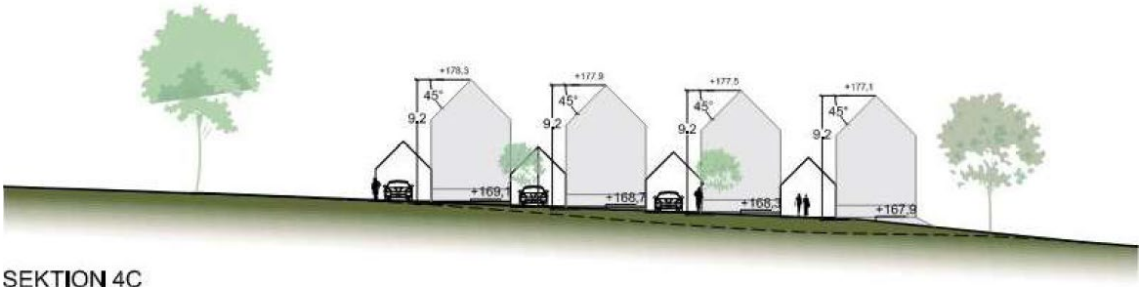


Figur 9 Visar exempel på möjliga utformningar för husen i område B, stora backen.

Område C, södersluttningen har en något flackare lutning än stora backen. Området präglas av en vacker fägata som sträcker sig från nordväst till sydöst, vilket tillför området en unik och karaktärsfull atmosfär. Kvartersgatan med bebyggelse på ömse sidor är medvetet placerad längst norrut och längst söderut för att möjliggöra en stor öppen yta med långa siktlinjer åt nordöst och sydväst. Fägatan blir områdets centrala och samlande element medan bostäderna får träda tillbaka och omfamna det öppna fältet. Fältets sträckning ger också en fri siktlinje mellan områdets två fornminnen jordkällaren och fägatan. Inom området hanteras höjdskillnader och delar av bebyggelsen trappas längs med väg, med hjälp av slänter och lägre stödmurar. Området är i huvudsak tänkt att uppföras med par- och kedjehus men medger även fristående småhus och radhus. Här planeras för att bostäderna placeras nära kvartersgatan och parkering sker vid sidan av respektive bostad. Byggnadernas höjd föreslås 9,5 meter till 11 meter i nockhöjd, vilket innebär upp till 3 våningar.



Figur 10 Sektion 4B av möjlig bebyggelse i område C, södersluttningen



Figur 11 Sektion 4C av möjlig bebyggelse i område C, södersluttningen

Dispens

Vid påverkan på stenröse, åkerholmar eller stenmurar som omfattas av generellt biotopskydd kommer ansökan om dispens inlämnas inför granskning av detaljplanen.

Trafik

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmarken, inom den enskilda fastigheten eller med gemensamma lösningar.

Angöring

Kvartersmarken angörs via allmänplats gata, dvs via Älmhultsvägen eller insticksgatan vid Sportvägen. Inom merparten av kvarteren finns även kvartersgata som angöringsväg till de enskilda bostäderna.

Gång- och cykel

På de mindre lokal-/bostadsgatorna sker cykling i blandtrafik. Vissa kvartersgator avses utformas med separat gång- och cykelbana. Inom kvartersmarken möjliggörs gång-och cykelväg genom bredare kvartersgata på platser där gång- och cykelbana är tänkt att ingå i kvartersgatan.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

HVAAB har befintliga ledningar i området. Detaljplanen avses ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. För att säkerställa framkomlighet för allmänna ledningar till enskilda bostäder möjliggörs markreservat för underjordiska ledningar längs kvartersgator. Vid dagvattendammen i sydost planläggs en Tekniskanläggning som är avsedd som pumpstation för spillvatten. Pumpstationens placering säkerställer ett minsta avstånd om 26 meter till närmsta bostadstomt.

Energiförsörjning

HEAB har befintliga ledningar i området. För att säkerställa elförsörjning till de nya bostäderna möjliggörs två transformatorstationer. Den södra transformatorstationen behöver byggas och anslutas till befintliga bostäder innan befintlig luftledning som passerar centralt genom planområdets södra del kan avvecklas.

Tele och Bredband

Skanova och Global Connect har befintliga ledningar som korsar planområdet. Dessa behöver beaktas vid utbyggnad av området.

Avfallshantering

Avfallshantering ska lösas inom kvartersmarken, inom den enskilda fastigheten eller med gemensamma lösningar.

Brandvatten

Vid kontroll i vattenmodell erhålls i båda förbindelsepunkterna inom lågzonen ett tryck högre än erforderligt tryck. Brandvattenförsörjning bör vidare stämmas av med Räddningstjänsten. Placering av brandposter sker i detaljprojekteringsskede. Avstånd mellan brandposter ska följa gällande riktlinjer, generellt gäller 150 meters avstånd från varandra.

Planbestämmelser

Detta avsnitt beskriver motiv till detaljplanens regleringar. Redovisningen sker utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). För att kunna tolka de regleringar som finns i en detaljplan är det viktigt att förstå motiven till dem.

Användning av mark

Allmän platsmark

GATA - Användningen gata avser för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller som har sitt mål vid gatan. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Motivet till användningen är i huvudsak att gatan krävs för att tillgodose det allmänna intresset att transportera sig inom och mellan områden. Inom användningen gata inryms huvudgator och lokalgator.

Gatan har kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att det är kommunen som ansvarar för att gatan iordningställs i samband med genomförandet av detaljplanen. Kommunen ansvarar även för skötsel och underhåll av gatan.

NATUR – Användningen natur avser områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. Motivet till användningen är att bevara och tillgängliggöra naturmark samt möjliggöra nödvändiga dagvattenåtgärder som är betydelsefulla utifrån allmänna intressen.

Naturmarken har kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att det är kommunen som ansvarar för iordningställandet i samband med genomförandet av detaljplanen. Kommunen ansvarar även för skötsel och underhåll av naturmarken

Kvartersmark

B (BOSTÄDER) - Användningen B avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. Motivet till användningen är att möjliggöra bostäder.

C (CENTRUM) - Användningen Centrum avser områden som har behov av en kombination av olika verksamheter som handel, service, kontor eller andra verksamheter med behov av att ligga centralt. Motivet till användningen är att inom den tilltänkta gemensamhetslokalen för bostäderna i området möjliggörs kompletterande funktioner som kan skapa mervärden till området på sikt så som exempelvis ett kafé eller kiosk.

E (TEKNISKA ANLÄGGNINGAR) - Användningen E avser inrymmer områden för tekniskt ändamål. Till tekniska anläggningar räknas både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Motivet till användningen är att planlägga befintlig högvattenreservoar och möjliggöra andra mindre tekniska anläggningar inom användningen som exempelvis sandupplag.

E_1 (TRANSFORMATORSTATION) - Användningen E_1 avser transformatorstation och ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till transformatorstationen ingår i användningen. Motivet till användningen är att möjliggöra till transformatorstationer för elförsörjningen av området.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Skydd av kulturvärden

q_1 (Stenmur ska bevaras) - Bestämmelsen reglerar att särskilt kulturhistoriskt värdefulla murar ska bevaras. Motivet till bestämmelsen är att planområdets många befintliga murar är en viktig del i områdets kulturhistoria och karaktär. Med hänsyn till detta avser bestämmelsen att säkerställa att särskilt värdefulla murar att bevaras.

Utformning av allmänplats

+0.0 (Markens höjd över nollplanet ska vara <i kartan angivet> meter.) – Bestämmelsen anger begränsning av markens höjdläge och höjdförhållanden. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillgänglighet längs gatan och till angöringspunkter till kvartersmark.

$damm_1$ (Damm)- Bestämmelsen avser dagvattendammar inom natur. Motivet till bestämmelsen är att dagvattendammarna är nödvändiga åtgärder för att hantera dagvattnen i området.

gc-$väg_1$ (gång- och cykelväg) - Bestämmelsen avser gång- och cykelvägar inom naturmarken utöver dessa avses även stigar att anläggas i området. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa och tydliggöra var allmänna gång- och cykelvägar avses anläggas.

$skydd_1$ (Skyfallsåtgärd) - Bestämmelsen avser ett avskärmande dike eller vall för hantering av skyfall. Motivet till bestämmelsen är att vid skyfall rinner vatten från naturmark utanför planområdet in till planområdet. För att säkra bebyggelsen från dessa vattenmängder ska ett avskärmande diket eller vall uppföras för att leda vattnet vidare.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

(Marken får inte förses med byggnad) – Bestämmelsen, prickmark anger begränsning av markens utnyttjande för att reglera att marken inte får förses med byggnad. Motivet till bestämmelsen är att inte tillåta byggnader där så inte är lämpligt med hänsyn till brant terräng, bevarande av murar, allmänna underjordiska ledningar, möjliggöra lekyta och risker från farligt gods.

(Marken får endast förses med komplementbyggnad) – Bestämmelsen, korsmark avser begränsning av markens utnyttjande för att reglera att marken endast får förses med komplementbyggnad. Motivet till bestämmelsen är att på ytor med korsmark bedöms endast komplementbyggnader i form av mindre kallförråd

vara lämpliga med hänsyn till risker från farligt gods. Komplementbyggnader i form av kallförråd anses därmed inte medföra stadigvarande vistelse.

Fastighetsstorlek

d_1 (Minsta fastighetsstorlek är <i kartan angivet> m2) - Bestämmelsen reglerar minsta fastighetsstorlek. Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek är mellan 800 – 2000m2. Motivet till bestämmelsen är att reglera minsta fastighetsstorlek för villor. Kommunen har gjort en övergripande bedömning för området att minsta lämpliga fastighetsstorlek är 800m2. Där minsta fastighetsstorlek överstiger 800m2 har fastighetsägaren inte meddelat att de önskar avstyckning eller meddelat önskemål om att endast möjliggöra en avstyckning av fastigheten.

Höjd på byggnadsverk

h_1 (Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter.) - Bestämmelsen reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att reglera byggnadens höjd utifrån markens medelmarknivå.

h_2 (Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter över angivet nollplan.) Bestämmelsen reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att reglera byggnadens höjd utifrån markens angivna nollplan. Med hänsyn till att medelmarknivån är svår att förutsäga i detta skede bedöms höjden på bebyggelsen vara lämpad att regleras utifrån angivet nollplan.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 (Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.) - Bestämmelsen används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för allmännyttiga ledningar. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa mark för underjordiska ledningar inom kvartersmark.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1 (Markreservat för gemensamhetsanläggning, kvartersgata) - Bestämmelsen avser att reglera ett område reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa ett område som kan brukas och underhållas gemensamt för trafik inom kvartersmarken.

Placering

p_1 (Huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från gata eller kvartersgata och minst 4 meter från annan fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns.) Bestämmelsen avser att reglera placering av huvudbyggnad. Motivet till bestämmelsen är att tillskapa tillräckliga ytor utomhus för bostadens behov, placering av huvudbyggnader som möjliggör ljussläpp mellan husen, möjliggöra gaturum som upplevs trygga och trevliga att vistas inom. Vid placering av byggnader ska brandkrav uppfyllas.

p_2 (Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Carport och garage ska placeras minst 6 meter från gata eller kvartersgata.) - Bestämmelsen avser att reglera placering av komplementbyggnad. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa placering av komplementbyggnader som är ändamålsenlig och minimera eventuell negativ påverkan på angränsande fastighet.

p_3 (huvudbyggnad ska placeras som längst 4 meter från kvartersgata.) - Bestämmelsen avser att reglera placering av huvudbyggnad mot kvartersgata. Motivet till bestämmelsen är att minimera risker för ianspråktagande av allmän plats natur genom att placera huvudbyggnaden som längst 4 meter från kvartersgatan och därmed skapa tillräckliga ytor mellan huvudbyggnaden och allmän plats natur.

Skydd av kulturvärden

q_1 (Stenmur ska bevaras) - Bestämmelsen reglerar att särskilt kulturhistoriskt värdefulla murar ska bevaras. Motivet till bestämmelsen är att planområdets många befintliga murar är en viktig del i områdets kulturhistoria och karaktär. Med hänsyn till detta avser bestämmelsen att säkerställa att särskilt värdefulla murar bevaras.

Utfart och annan utgång

(Utfartsförbud) - Bestämmelser om utfart och annan utgång ska tillämpas i gränsen mellan allmän plats och kvartersmark för att reglera var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas mot allmän plats. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att trafiksäker placering av utfarter.

Takvinkel

o_1 (minsta takvinkel är <i kartan angivet> grader) - Takvinkelns minsta vinkel får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är begränsa den upplevda volymen på byggnader samt anpassa utformningen på tak till bebyggelsen i omgivningen.

Utformning

f_1 (endast kallförråd) - Bestämmelsen finns för att reglera byggnadsverks form och typ av byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är att förtydliga att det är kallförråd som avses med komplementbyggnader inom området med hänsyn till risker kopplat till farligt gods.

Utförande

b_1 (lägsta färdig golvhöjd är 0,5 meter ovan nivå på angränsande gata eller kvartersgata) - Bestämmelsen reglerar byggnadsteknik genom att styra nivå på färdig golvhöjd. Motivet till bestämmelsen är för att säkerställa tillräcklig fall för vatten och avloppsledningar.

Utnyttjandegrad

e_1 - (Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Byggnadsarean får dock inte överstiga 200m² per enskild bostad inklusive komplementbyggnad.) - Bestämmelsen reglerar byggnadsarea vilket avser den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra olika typer av bostadsformer och hustyper. Detta innebär att villor, parhus, radhus och småskaliga flerbostadshus är möjliga med undantag för vissa platser.

Inom vissa egenskapsområden kombineras denna bestämmelse med bestämmelse om minsta fastighetsstorlek, vilket medför att det är fristående småhus som kan uppföras. Att endast möjliggöra för fristående småhus inom dessa egenskapsområden bedöms vara en lämplig anpassning med hänsyn till närheten till befintlig småhusbebyggelse.

e_2 (Största byggnadsarea är 500 m² inom användningsområdet) - Bestämmelsen reglerar byggnadsarea vilket avser den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en större gemensamhetslokal samt möjlighet för mindre handel som kiosk eller kafé i området.

Skydd mot störningar

m_1 (Skyfallsåtgärd.) – Bestämmelsen avser ett avskärmande dike eller vall tillämpas för skyddsåtgärd för hantering av skyfall. Motivet till bestämmelsen är att vid skyfall rinner vatten från naturmark utanför planområdet in till planområdet. För att säkra bebyggelsen från dessa vattenmängder ska ett avskärmande dike eller vall uppföras för att leda vattnet vidare.

m_2 (Fasader på byggnader ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30.) – Bestämmelsen avser reglera brandklassade fasader som en skyddsåtgärd för att motverka risker kopplade till farligt gods. Motivet till bestämmelsen är att genom brandklassade fasader säkerställa att olycksriskerna avseende farligt gods på Kust till kust-banan är acceptabla.

m_3 (Utrymning ska kunna ske i en riktning som inte vetter direkt mot Göteborgsvägen.) - Bestämmelsen avser reglera att utrymning som en skyddsåtgärd för att motverka risker kopplade till farligt gods. Motivet till bestämmelsen är att genom säker utrymning ur byggnader säkerställa att olycksriskerna avseende farligt gods på Kust till kust-banan är acceptabla.

m_4 (Marken får inte utformas för stadigvarande vistelse, parkering tillåts.) - Bestämmelsen avser reglera att platsen inte utformas för stadigvarande vistelse för att motverka risker kopplade till farligt gods. Ett nyttjande av marken för parkering uppfyller detta krav. Motivet till bestämmelsen är att genom att motverka stadigvarande vistelse på platsen säkerställa att olycksriskerna avseende farligt gods på Kust till kust-banan är acceptabla.

Genomförandefrågor

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Ägoförhållanden

Fastigheterna Älmhult 1:76, 1:231 och 1:232, ägs av Sverigehuset. Fastigheterna Älmhult 1:101 och 1:192 ägs av Härryda kommun. Fastigheterna Älmhult 1:16, 1:18, 1:31, 1:32, 1:47, 1:59, 1:65, 1:75, 1:90, 1:91, 1:94, 1:95, 1:136, 1:137, 1:216, 1:217, 1:222, 1:223, 1:234, 1:244 och 1:246 ägs av privatpersoner. Inom planområdet finns även en marksamfällighet, Älmhult s:2, vilken ägs gemensamt av ett flertal delägande fastigheter.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och drift av allmänna platser inom detaljplanen. Kommunen ansvarar, genom Härryda Vatten och Avfall (HVAAB), även för utbyggnad och drift av det kommunala vatten- och avloppsnätet inom detaljplanen. Fastighetsägare av kvartersmark ansvarar för fastighetsbildning samt iordningställande och utbyggnad av den byggrätt som detaljplanen möjliggör. Härryda Energi AB (HEAB) ansvarar för elförsörjningen inom detaljplanen. Global Connect kan tillhandahålla fiber inom detaljplaneområdet.

Planens genomförande åvilar följande ansvariga:

Part	Ansvarsområde
Härryda kommun	Gator, gång- och cykelvägar och natur inom allmän platsmark
	Dagvattenhantering inom allmän platsmark GATA
Fastighetsägare	Kvartersmark
Härryda Vatten och Avfall AB	Dricks-, dag- och spillvattennätet
	Dagvattenhantering inom allmän platsmark NATUR
Härryda energi AB/ Vattenfall AB	Elförsörjning
Global Connect	Fiber

Avtal

Planavtal/ramavtal/föravtal

Kommunen har tecknat planavtal och ramavtal med exploatören Sverigehuset i Göteborg AB. Planavtalet syftar till att reglera parternas ansvar och villkor för framtagandet av detaljplanen. Ramavtalet syftar till att tidigt och på en övergripande nivå avtala om exploatörens ansvar för genomförandet av detaljplanen. Ramavtalet kommer följas upp med ett exploateringsavtal avseende detaljplanens genomförande.

Under arbetet med detaljplanen har fastigheten Älmhult 1:91 tillkommit och omfattas av planförslaget. Efter samråd kan planavtal, ramavtal och exploateringsavtal komma att tecknas med fastighetsägarna till Älmhult 1:91.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommun och exploatör om genomförandet av en detaljplan. Syftet är att genom exploateringsavtalet reglera exploatörens åtaganden kopplade till finansieringen av anläggningar och åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och Sverigehuset innan detaljplanens antagande.

Det huvudsakliga innehållet i exploateringsavtalet kommer vara överlåtelse av mark som ägs av exploatör som utgör allmän plats NATUR. Marken ska överlåtas till kommunen utan ersättning. Även mark planlagd för tekniska anläggningar för VA och el (E och E1 i plankartan) ska överföras från exploatörens fastighet till lämplig kommunalägd fastighet utan ersättning. Vidare kommer avtalet reglera bland annat ansvars- och kostnadsfördelningar för lantmäteriförrättningar, anläggande av kommunaltekniska anläggningar, ändringar av rättigheter mm.

Exploateringsavtal ska även tecknas med ägarna till Älmhult 1:91 innan detaljplanen antas som reglerar bland annat överlåtelse av allmän plats utan ersättning, ansvars- och kostnadsfördelningar för lantmäteriförrättningar, finansiering av kommunaltekniska anläggningar, ändringar av rättigheter mm.

Markanvisning

Härryda kommun äger fastigheten Älmhult 1:101 och del av fastigheten planläggs för bostadsändamål. Kommunen avser sälja området som omfattar ca 7 000 kvadratmeter när detaljplanen fått laga kraft.

Markanvisning är tänkt att genomföras efter att detaljplanen fått laga kraft.

Övriga avtal

Separata överenskommelser avseende servitut och ledningsrätt tecknas i samband med att behovet uppstår.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvenser

Nedan redogörs för de fastighetsrättsliga konsekvenserna som ett genomförande av detaljplanen innebär. Angivna arealer är ungefärliga och slutligen fastställs vid fastighetsbildning.

De flesta fastigheter som omfattas av planförslaget ligger idag utanför detaljplan. Följande bostadsfastigheter är utanför detaljplan idag och har användningen bostad i planförslaget: Älmhult 1:31, 1:32, 1:47, 1:59, 1:65, 1:75, 1:90, 1:91, 1:94, 1:95, 1:216, 1:217, 1:222, 1:223, 1:234, 1:244 och 1:246. Fastigheterna får ingen ändrad användning i och med detaljplanen.

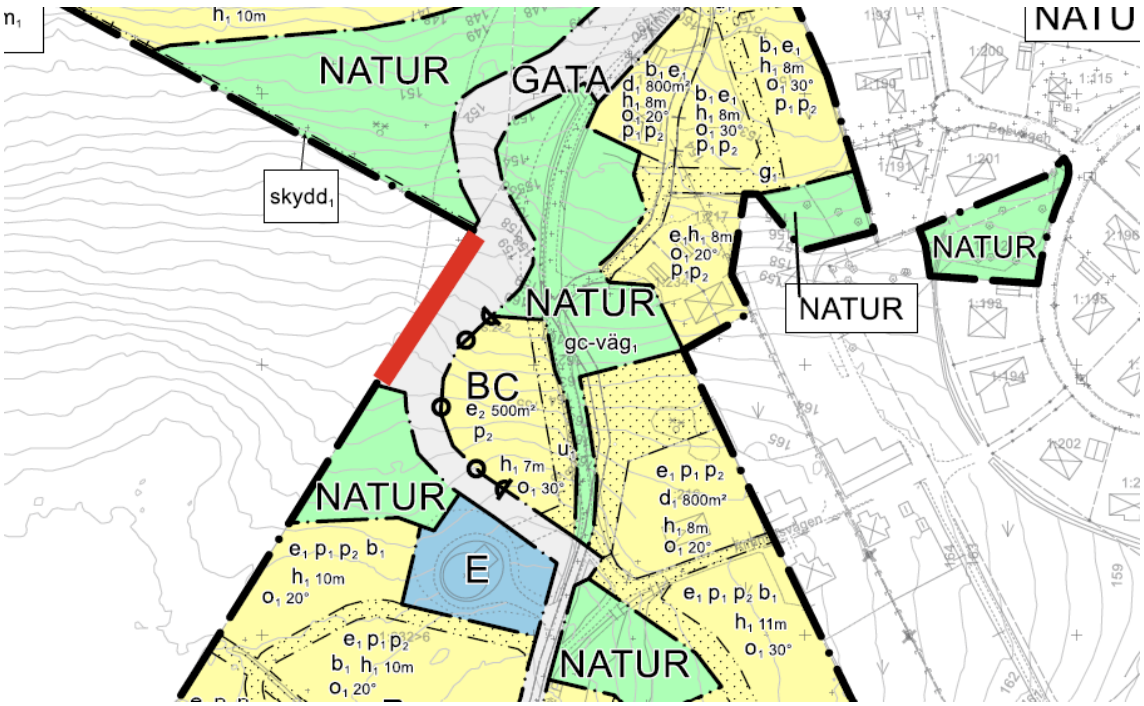
Älmhult 1:16 ligger idag utanför detaljplan och består av skogsmark. Cirka 759 kvm av fastigheten kommer att få en ny användning som allmän plats (NATUR). Övrig mark tillhörande fastigheten kommer fortsatt vara utanför detaljplanelagt område.

Älmhult 1:136 och 1:137 är planlagda för bostäder inom stadsplan för del av Älmhult 1:103 m.fl. och kommer fortsatt till största del ha användningen bostad men får ny användning allmän plats GATA i västra delen av fastigheterna på grund av att Älmhultsvägen får kommunal standard och breddas. Älmhult 1:136 är planlagd för allmän plats gata med ca 51 kvm och Älmhult 1:137 med ca 34 kvm.

Älmhult s:2 används idag som gata och fägata. Stora delar av samfälligheten som är inom planförslaget är i dagsläget utanför detaljplan och planläggs som allmän plats gata och natur i planförslaget. Av samfälligheten är ca 1505 kvm allmän plats gata och ca 1276 kvm allmän plats natur. Samfällighetens gränser är osäkra och kan i registerkartan avvika från det korrekta läget. I registerkartan är samfälligheten inte registrerad i samma läge som den befintliga fägatan och vägen. Det innebär att delar av samfälligheten planläggs för bostadsändamål norr om fägatan och kan behöva överföras till exploatörens fastighet. Gränserna behöver klarläggas och bestämmas av Lantmäteriet innan granskning av detaljplanen. Även öster om Älmhult 1:47 planläggs Älmhult s:2 med ändamålet bostad.

Älmhult 1:76, 1:231 och 1:232 är idag utanför detaljplanelagt område och har användningen skog. I förslaget får fastigheterna ny användning bostäder, teknisk anläggning, transformatorstation, centrum, gata och natur.

Fastighetsägarna till Älmhult 1:33 har under många år tillbaka nyttjat Älmhultsvägen för virkesuttag. Detaljplanen möjliggör för anslutning för utfart för virkesuttag där allmän plats GATA angränsar mot Älmhult 1:33, se rödmarkering på skiss nedan. Fastighetsägarna står själva för att bereda marken och göra lämplig anslutning till Älmhultsvägen i samråd med kommunen.



Figur 12 Utsnitt av plankartan med rödmarkering som visar var anslutning för virkesuttag är möjlig.

Kommunen kommer behöva platser för sand-/grusupplag som används vid vinterväghållning av allmän plats GATA. Dessa sand-/grusupplag kommer placeras inom allmän plats GATA alternativt inom kvartersmark avsett för teknisk anläggning, E-områden.

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar cirka 25 fastigheter, se beskrivning av fastighetsägare i tidigare avsnitt ägoförhållanden.

Fastighetsgränserna som går i plangränsen samt vissa gränser inom planområdet har osäker kvalité. För att säkerställa bland annat korrekt regleringar i plankartan behöver gränserna utredas och eventuellt fastighetsbestämmas av Lantmäteriet. Efter samrådet och före granskningsskedet av detaljplanen kommer utredning och eventuell fastighetsbestämning genomföras.

Inom planområdet finns områden som är outredda, det innebär att det inte är utrett vilken fastighet som marken tillhör eller vem som är ägare för områdena. Efter samrådet och före granskningsskedet av detaljplanen kommer utredning av områdena genomföras.

Figur 13 Outredda områden markerade med rött.

Rådande fastighetsindelning kommer att anpassas till planerad utbyggnad i huvudsak genom avstyckningar och fastighetsregleringar. Befintliga och nya fastigheter inom planområdet kommer att ombildas eller nybildas.

Efter fastighetsbildning ska samtlig allmän platsmark tillhöra kommunen. Fastigheter lämpliga för sina respektive ändamål bedöms kunna bildas inom kvartersmark. Nödvändiga rättigheter, såsom rätt till väg, kan komma att behöva säkerställas i samband med avstyckning och/eller fastighetsreglering.

Älmhult 1:192 är idag en kommunägd fastighet som är planlagd för kvartersmark i detaljplan P177. På grund av att det finns skyddsvärda träd på fastigheten går den inte att bebygga. För att säkerställa att fastigheten inte bebyggs och risken för att träden därmed tar skada planläggs fastigheten med natur.

Intrång i fastighet (inlösen)

Kommunen har både en rättighet och en skyldighet att förvärva mark som redovisas som allmän platsmark i detaljplanen. Enligt PBL 6 kap. 13 § har kommunen rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Enligt PBL 14 kap. 14 § är kommunen, i egenskap av huvudman för den allmänna

platsen, skyldig att lösa in den mark som planläggs med någon av de användningar som listas under ”Allmän platsmark” i plankartan, på fastighetsägarens begäran.

Mark som kommunen ska förvärva för att ingå i allmän platsmark (GATA) ska ersättas enligt Expropriationslagens regler. Det innebär att ersättning ska bestämmas till ett belopp som motsvarar det minskade värde fastigheten får när marken avstås med ett tillägg om 25 %.

Inom planområdet finns marksamfälligheten Älmhult s:2. Samfälligheten är utredd vilket innebär att det är registrerat vilka fastigheter som har andel i samfälligheten och hur stor andel varje fastighet har i samfälligheten. Inom planområdet är Älmhult s:2 till största del planlagd för allmän plats och kommer i ett genomförandeskede att överföras till en kommunalägd fastighet. Den del av samfälligheten som är planlagd för kvartersmark norr om Älmhult 1:217 och 1:234 avses belastas med rättighet för väg. I genomförandeskedet får antingen lantmäteriet bedöma ersättningen till fastighetsägarna som har del i samfälligheten eller så kommer parterna överens om vilken ersättning som ska utgå för belastningen.

På grund av osäkra gränser kan följande fastigheter och arealer vara missvisande. Innan granskning av detaljplanen kommer gränserna utredas och eventuellt fastighetsbestämmas.

I tabellen nedan redovisas uppskattade inlösen för allmän platsmark.

Fastighet	Ungefärlig areal (m^2)
Älmhult 1:136	51
Älmhult 1:137	34
Älmhult 1:16	759
Älmhult 1:18	65
Älmhult 1:65	4
Älmhult 1:76	374
Älmhult 1:90	375
Älmhult 1:91	1610
Älmhult 1:231	22 256
Älmhult 1:232	33 447
Älmhult s:2	3 106
Outrett område	755

Rättigheter

Detaljplanen innebär att nya rättigheter behöver bildas för bland annat ledningar och vägar. Befintliga rättigheter kan behöva ändras eller upphävas. Nedan beskrivs ansvarsfördelning och kostnader för ändringar eller upphävande av befintliga rättigheter.

Gemensamhetsanläggningar

Älmhultsvägen som är den befintliga huvudvägen inom området tillhör gemensamhetsanläggningen Hindås ga:1 som förvaltas av Hindås vägförening. Del av gemensamhetsanläggningen är utlagd som allmän plats GATA i planförslaget. Då kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken i detaljplanen, ska kommunen ta över den del av Hindås ga:1 som är belägen inom allmän plats GATA. Kommunen kommer i samband med att detaljplanen får laga kraft att ansöka om och bekosta erforderliga lantmäteriförrättningar där berörda vägar och fastigheter inom planområdet tas ur Hindås ga:1.

Då kommunen efter färdigställandet av nya gator är huvudman för vägarna kommer gatukostnaden faktureras men ingen debitering för framtida drift och underhåll av allmän plats kommer att ske. Lantmäteriet beslutar vilka fastigheter som utträder ur gemensamhetsanläggningen. I detta samrådsförslag bedöms följande fastigheter utträda ur gemensamhetsanläggningen till följd av omprövningen: Älmhult 1:17, 1:37, 1:42, 1:47, 1:65, 1:75, 1:76, 1:94, 1:95, 1:101, 1:104, 1:105, 1:216, 1:217, 1:231, 1:232 och 1:234.

Utfartsvägen från Älmhultsvägen fram till Älmhult 1:31, 1:32, 1:59, 1:222, 1:223 och 1:244 kommer fortsatt vara enskilt väghållaransvar. Antingen fortsätter Hindås vägförening att förvalta utfartsvägen eller så utgår fastigheterna och vägen ur Hindås ga:1 och fastigheterna som nyttjar vägen ansvarar för drift och underhåll.

Inom detaljplanen finns gator planlagda som kvartersmark. Inom dessa kvarter är gatorna enskilda och drift och underhåll åligger privata fastighetsägare inom området. För att underlätta förvaltningen av gatorna kan gemensamhetsanläggningar bildas som lämpligen förvaltas av en samfällighetsförening. Det är fastighetsägare inom området som ansvarar och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar för inrättande av nya gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar.

Ledningsrätter

HVAAB har VA-ledningar och högvattenreservoar inom området som är upplåtna med ledningsrätt med aktbeteckningarna 1401-2020/90.1, 1401-2021/45.2, 1401-1462.1 och 1401-1462.2. Anläggningarna bedöms kunna vara kvar i samma läge och innebär ingen förändring för rättigheterna.

HEAB har ledningsrätt för elektronisk kommunikation med aktbeteckning 1401-2021/45.1. Ledningsrätten kommer vara kvar oförändrad.

Inom kvartersmark har områden där nya VA-ledningar ska anläggas reglerats med u-områden i plankartan. HVAAB ansöker och bekostar bildande av ledningsrätt för de nya ledningarna.

Officialservitut

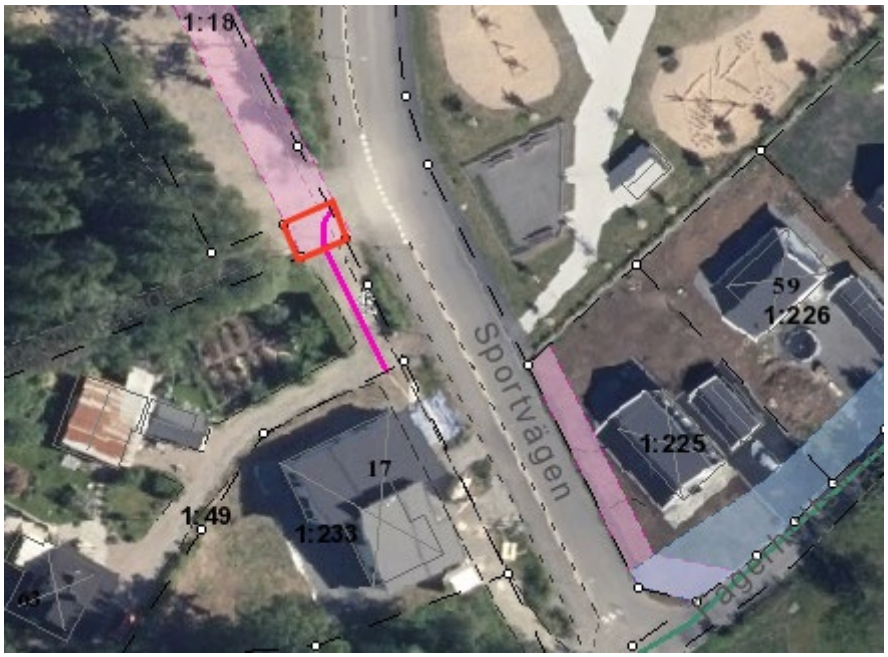
Flertalet av fastigheterna inom planområdet belastas eller har förmån i officialservitut för utfartsväg. Älmhult 1:223 och 1:244 är förmånsfastigheter i officialservitut för väg och avlopp med aktbeteckningarna 1401-2022/114.1-2 och 1401-2019/52.1. Vägen och avloppsledningen kommer fortsatt att vara enskilda så rättigheterna kommer vara kvar oförändrade. Samma gäller för officialservitutet för väg med förmån för Älmhult 1:59, aktbeteckning 14-BJK-970.1 som belastar Älmhult 1:101.

Älmhult 1:65, 1:75 och 1:76 kommer att få utfart på en ny kvartersgata som lämpligen upplåts med ny gemensamhetsanläggning. Officialservituten med aktbeteckningarna 14-BJK-1028.1 och 14-BJK-1048.1 kommer därför upphävas i samband med att den nya gemensamhetsanläggningen för gatan bildas. Exploatören ansvarar för att ansöka nödvändig lantmäteriförrättning och bekosta nya rättigheter för kvartersgatorna och även upphävandet av befintliga rättigheter som inte längre blir aktuella.

Utfarten för Älmhult 1:47 kommer att justeras och istället vara belägen vid infarten till kvarteret med nya byggrätter på den kommunalägda fastigheten Älmhult 1:101. Officialservitutet 14-BJK-915.1 med förmån för Älmhult 1:47 som belastar Älmhult 1:232 kommer därför upphävas och ny rättighet kommer bildas för utfartsvägen inom området. Kommunen ansöker och bekostar nödvändig lantmäteriförrättning för ny rättighet för kvartersgatan för de nya byggrätterna vid Älmhult 1:101 och även upphävandet av rättigheten 14-BJK-915.1 som inte längre blir aktuell.

Figur 14 Ungefärligt läge för utfart för Älmhult 1:47 markerat med röd prick.

Officialservitutet 14-BJK-1152.2 avseende väg med förmån för Älmhult 1:82 som belastar Älmhult 1:101 och 1:18 kommer beröras av allmän plats GATA i anslutningen till Sportvägen, se skiss nedan. Även servitutet 1401-2020/56.1 avseende väg med förmån för Älmhult 1:233 berörs av allmän plats GATA på samma yta. Servituten kommer till största del ligga kvar oförändrade och utfart kommer ske på samma ställe som tidigare.



Figur 15 Ungefärlig yta är markerad med röd ruta där servituten kommer beröras av allmän plats GATA

Trafikverket äger förmånsfastigheten i officialservitut för trädsäkerhet i närheten av järnvägen, akt 1401-827.1. Rättigheten kommer vara kvar oförändrad.

Älmhult 1:95s utfart kommer vara belägen på ungefär samma ställe som i dagsläget med justeringen att utfarten kommer vara gemensam med kommunal gång- och cykelväg som kopplar samman det nya området med befintligt område.

Figur 16 Ungefärlig skiss på gemensam utfart för Älmhult 1:95 och gång- och cykelbana.

Övriga rättigheter

Avtalsservitut avseende vattenledning mm med aktbeteckning 14-IM1-88/46942.1 där HVAAB är ägare till förmånsfastigheten som belastar Älmhult 1:32 ska vara kvar oförändrad.

Avtalsservitut 14-IM2-82/149.1 avseende ledning mm där Härryda kommun är ägare till förmånsfastigheten som belastar Älmhult 1:4 och Älmhult 1:232 ligger kvar oförändrad.

Avtalsservituten med aktbeteckning D202200014864:1.1 för väg och trappa som berör Älmhult 1:217 och 1:234 ligger kvar oförändrade.

Tekniska frågor och utförande

Denna del syftar till att förtydliga ansvarsfördelningen och hur man planerar för den tekniska försörjningen inom detaljplanen.

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om.

Gator och trafik

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark gata och kommer äga gatunätet inom allmän platsmark. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av gatorna, inklusive de gång- och cykelvägar m.m. som anläggs inom allmän platsmark. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad och underhåll av motsvarade anläggningar.

Vatten och avlopp

Kommunen ansvarar genom huvudmannen HVAAB för det kommunala VA-nätet. Nya byggrätter anvisas förbindelsepunkt för vatten och avlopp vid fastighetsgräns mot gatan. Fastighetsägare ansvarar själva för utbyggnaden av anslutande VA-ledningar inom fastigheten.

På grund av lutningar inom planområdet kan det bli aktuellt med suterränghus i vissa delar av planområdet. Det kan innebära att anslutningspunkt till kommunalt vatten- och avloppsnät inte är i fastighetsgräns mot gatan utan på baksidan av fastigheterna. Där detta kan bli aktuellt har u-områden placerats i plankartan för att säkerställa framkomlighet för ledningarna.

Högvattenreserovaren är planlagd för teknisk anläggning, E som ska överföras till lämplig kommunalägd fastighet. HVAAB har rätt till området genom avtal mellan bolaget och kommunen.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt på varje fastighet i enlighet med kommunens policy om lokalt omhändertagande av dagvatten. Kommunen ansvarar för att dagvatten inom allmän platsmark omhändertas.

El, fiber

Härryda Energi AB, HEAB, svarar för områdets elförsörjning. Tillkommande bebyggelse ansluts till HEAB:s elnät. Planförslaget möjliggör för nya transformatorstationer för att säkerställa elförsörjningen inom området. De tekniska anläggningarna planläggs som kvartersmark E1. Marken planlagd för E1 ska överföras från exploatörens mark till lämplig kommunalägd fastighet. HEAB har rätt till marken genom avtal mellan bolaget och kommunen. Befintlig luftledning i södra planområdet planeras tas ur bruk och avvecklas när befintliga bostäder anslutit till den nya transformatorstationen i söder.

Fiber finns i närområdet men behöver studeras närmare för att undersöka möjligheten för ny bebyggelse att ansluta till fibernätet.

Ekonomiska angelägenheter

Gatukostnader

Kostnaderna för utbyggnaden av gatunätet och andra allmänna platser inom detaljplanen ska finansieras antingen genom att exploatören betalar ett exploateringsbidrag till kommunen, vilket regleras i exploateringsavtalet, eller genom att gatukostnader debiteras fastighetsägarna inom planområdet.

Kommunen kan debitera fastighetsägarna gatukostnader i enlighet med reglerna i Plan- och bygglagen. För det fall det blir aktuellt att debitera gatukostnader kommer en separat gatukostnadsutredning upprättas. Gatukostnadsutredningen kommer i så fall skickas ut på samråd efter detaljplanens samrådsperiod och innan detaljplanens granskningsperiod.

Gatukostnaderna ska täcka kommunens kostnader för utbyggnad av gatunätet och andra allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet samt inlösen av mark för allmän plats. Planområdet behandlas som ett sammanhängande fördelningsområde med därtill hörande kostnadsfördelning. Debitering av gatukostnaderna sker när gatorna färdigställts och kan användas för sitt ändamål.

Innan detaljplanens granskningsförslag är färdigt behöver finansieringen av gatukostnaderna vara klarlagd.

Anläggningsavgift för vattentjänster

Avgift utgår enligt den taxa som gäller den dag debitering sker. För befintlig byggnad och för befintliga obebyggda tomter tas avgift ut när anslutningspunkt upprättats och anvisats. För ny byggrätt (tomt) som skapas i planen tas avgift ut det första datum som inträffar om antingen avstyckning sker eller då bygglov inges till kommunen.

Anslutningsavgift för el

För uppgift om kostnad för anslutnings till elnätet hänvisas till HEAB.

Anslutningsavgift för fiber

För uppgift om kostnad för anslutning till fiber inom detaljplanen hänvisas till Global Connect.

Lantmäterikostnader

Uppgift om kostnader för lantmäteriförrättning, t ex avstyckning eller fastighetsreglering (gränsjustering) kan fås från det statliga Lantmäteriet.

Kommunens ekonomi

Kommunens kostnader för utbyggnad av allmän plats GATA i enlighet med planförslaget beräknas bli finansierad via gatukostnader som faktureras när gatorna är utbyggda inom området alternativt genom att exploatören bekostar gatukostnaden genom exploateringsbidrag som regleras i exploateringsavtalet. Dagvattendammar finansieras dels genom anläggningsavgift för VA och dels genom exploateringsbidrag från exploatören som regleras i exploateringsavtalet.

Kommunens kostnader för utbyggnad av vatten- och avloppsnätet samt dagvattenanläggning för överskottsvatten från tomterna finansieras via anläggningsavgifter för VA.

Mark som kommunen ska förvärva för att ingå i allmän platsmark (GATA och NATUR) ska ersättas enligt Expropriationslagens regler. Det innebär att ersättningen ska bestämmas till ett belopp som motsvarar det minskade värde fastigheten får när marken avstås med ett tillägg om 25 %. Markkostnaderna finansieras via uttag av gatukostnad beskrivna i gatukostnadsutredning alternativt av exploatören via exploateringsbidrag.

Föreslagen bebyggelse sker i ett område som har ett befintligt väg- och ledningsnät vilket innebär att befintlig infrastruktur kan användas och därmed minska annars dyra åtgärder. På detta sätt tas befintliga resurser och tidigare investeringar tillvara på som får positiva effekter för den ekonomiska hållbarheten. Bebyggelse sker även i ett läge som inte är bullerutsatt där kostsamma åtgärder för att uppfylla byggnadskrav kopplade till trafikbuller inte behöver tillgodoses och uppfyllas. De ekosystemtjänster som finns och tillförs får även en positiv effekt för den ekonomiska hållbarheten.

Kostnader för framtagande av detaljplan

Detaljplanen bekostas av exploatören och kommunen samt till viss del privatpersoner i form av planavgift som faktureras vid bygglov.

Kostnadsfördelningen mellan exploatören och kommunen regleras i planavtal där exploatören betalar för det arbete som kommunens personal arbetar med detaljplanen samt 90 % av utredningskostnaderna. Resterade del av utredningskostnaderna, 10% står kommunen för med anledning av att kommunen äger mark inom planområdet som planeras för bostadsbebyggelse. Ingen bygglovsavgift kommer tas ut för de fastigheter

som exploatören och kommunen äger eftersom betalningen sker kontinuerligt under detaljplanearbetet.

Planavgift tas ut vid bygglov för nytillkommande byggrätter för de fastigheter som ägs av privatpersoner och som får möjlighet att bebygga ytterligare bostadshus och stycka av. I samrådsförslaget är det följande fastigheter som berörs som kommer faktureras planavgift vid bygglov: Älmhult 1:32, Älmhult 1:65 och Älmhult 1:216. Avgift utgår enligt den taxa som gäller den dag debitering sker.

Under detaljplanearbetets gång har planområdet utökats med Älmhult 1:91. Inga ytterligare utredningar har genomförts på fastigheten innan samråd. Planavtal som reglerar kostnadsåtaganden för ägarna till Älmhult 1:91 kommer ingås efter samrådet av detaljplanen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Prövning enligt miljöbalk (1998:808)

Vid påverkan på stenröse, åkerholmar eller stenmurar som omfattas av generellt biotopskydd kommer ansökan om dispens genomföras inför granskningskedet av detaljplanen.

Prövning enligt väglag (1971:948)

Älmhultsvägen är en befintlig väg som ansluter till allmän väg, Göteborgsvägen. Med hänsyn till att ingen ny anslutning krävs till detaljplanen bedöms ingen prövning krävas i enlighet med väglagen.

Prövning enligt kulturmiljölag (1998:950)

Detaljplanen omfattas av två kända fornlämningar som ska bevaras. Fornlämningar är skyddade av Kulturmiljölagen. Byggnation eller andra arbeten som medför ingrepp i fornlämning kräver Länsstyrelsens tillstånd. Vid risk för påverka på fornlämning ska länsstyrelsen kontaktas.

Prövning enligt fastighetsbildningslag (1970:988)

Fastighetsbildningsåtgärder såsom fastighetsregleringar, avstyckningar mm prövas enligt fastighetsbildningslagen när detaljplanen ska genomföras.

Prövning enligt ledningsrättslag (1973:1144)

Vid planens genomförande kommer ledningsrätter bildas och ändras. Prövningar enligt ledningsrättslagen blir aktuella vid genomförandet av detaljplanen.

Prövning enligt anläggningslag (1973:1149)

Vid planens genomförande kommer gemensamhetsanläggningar bildas och omprövas. Prövningar enligt anläggningslagen blir aktuella vid genomförandet av detaljplanen.

Prövning enligt expropriationslag (1972:719)

Markåtkomst för allmän plats, allmännyttiga anläggningar eller kvartersmark för annat än enskilt bebyggande ersätts enligt expropriationslagens ersättningsbestämmelser.

Konsekvenser

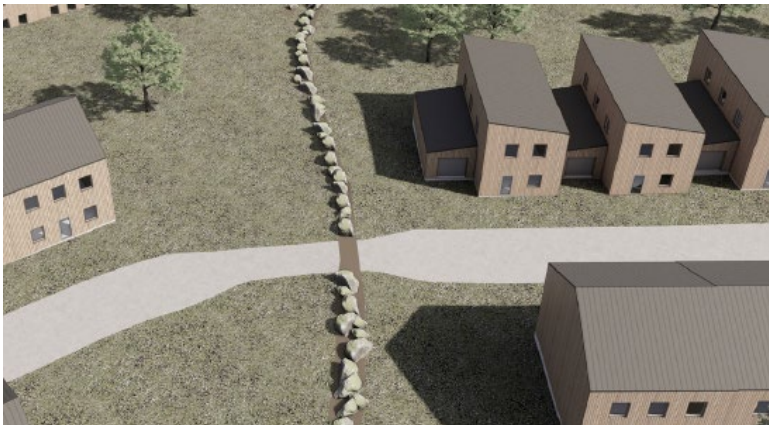
Kulturmiljö

Två kända fornlämningar finns inom planområdet **L2022:9924**, fägata och **L2022:9923**, jordkällare. Dessa avses bevaras inom allmän plats natur. Jordbruksmarken i områdets sydöstra del har bedömts som värdefull kulturmiljö vilket speglar äldre tiders jordbruk och kommer till stora delar att exploateras. Planförslaget bevarar dock en del av områdets öppna karaktär på båda sidor om fägatan som natur, del av detta område ingår i den värdefulla kulturmiljön.

Inom planområdet finns flertalet stenmurar som föreslås bevaras i så hög utsträckning som möjligt till förmån till kulturmiljövärden samt platsens identitet och den biologiska mångfalden. I arbetet med förslaget har flertalet alternativa utformningar studerats särskilt för att minimera påverkan på stenmurar. Utformningen för Älmhultsvägen har studerats för att behålla hela vägen inom befintlig sträckning. Detta alternativ har uteslutits i mitten av planområdet med hänsyn till att det krävdes stora ingrepp i landskapet och på stenmurar för att få till en acceptabel lutning på vägen. Förslaget innebär istället att kvarstående del av befintliga Älmhultsvägen inom denna sträcka blir en gång- och cykelväg som innebär att stenmurar bevaras i högre grad.

I områdets södra del har alternativ placering och utformning av vägar och bebyggelse studerats särskilt för att minimera påverkan på fägatans stenmurar och den värdefulla kulturmiljön. Det sydvästra området i anslutning till Älmhultsvägen bedöms inte vara lämpat som angöringsväg till det södra området med hänsyn till brant terräng. Istället föreslås en angöringsväg till det södra området ske från Älmhultsvägen öster om fägatan vid högvattenreservoaren. För att nå det sydvästra området krävs därmed passage för kvartersgata genom fägatan. Planförslaget innebär totalt två passager för kvartersgata genom fägatan. Lokaliseringen av den norra passagen är placerad där fägatan är enkelsidig, dvs endast en stenmur påverkas. Den södra passagen är placerad i ett område som delvis saknar stenmur på båda sidor och därmed medför en begränsad påverkan på fägatan. Ingen av passagerna berör den del av fägatan som är klassad som fornlämning. I båda fallen kvartersgata passerar genom fägatan föreslås gatornas bredd minskas för att vidare minimera ingreppen samt fungera som en hastighetsreglerande åtgärd. Ett alternativt förslag utan passage av kvartersgata i den södra delen har studerats. Alternativet innebär vändplatser på vardera sida om fägatan. Fördelen med detta alternativ är att det inte gör någon fysisk åverkan på fägatans stenmurar. Alternativet bedöms dock innebära en större negativ påverkan på fägatans rumsliga och kulturhistoriska sammanhang till följd av vändplatsernas storlek och karaktär. Med hänsyn till detta har även detta alternativ förkastats.

Figur 17 förkastat alternativ med vändplatser



Figur 18 förslag på utformning av kvartersgata vid passage av fägata

För att ta vara på delar av det värdefulla kulturlandskapets öppenhet och kontext har ett område mitt i planområdets södra del, bevarats som natur. Inom detta område finns fägatan och dess stenmurar, ett böljande landskap på vardera sida om fägatan och längst i öster jordkällaren. Tillsammans skapar dessa fysiska strukturer en rumslig kontext och värden som påminner om platsens historia som äldre tiders jordbruk.

Planförslaget bedöms utifrån ovan angivet överensstämma med rekommendationerna i arkeologisk utredning (Göta Arkeologi 2022:31). Planförslaget bedöms medföra en begränsad påverkan på kulturmiljön i området.

Natur

Naturvärden

Sammantaget bedöms planförslagets påverkan på naturvärden i området vara begränsad. Utformningen av planförslaget har i största möjliga mån anpassats för att bevara naturvärden i området. Trots detta innebär planförslaget bland annat påverkan på flertalet naturvärdesobjekt, platser för reproduktion för grodor och påverkan på murar och åkerholme med generellt biotopskydd.

Naturvärdesobjektet centralt i området med högt naturvärde, naturvärdesklass 2 med flera särskilt skyddsvärda träd bevaras i planförslaget. Även naturvärdesobjektet i

sydöst, som är biotopskyddad åkerholme och fornlämning, jordkällare bevaras inom natur. Inom områdets norra och södra del där i huvudsak natur med dammar samt mindre del kvartersmark planläggs påverkas 5 naturvärdesobjekt med naturvärdesklassning 3 och 4. Delar av naturvärdena på dessa platser förväntas kunna bibehållas eller förbättras inom naturmarken. Dammarna på dessa platser förväntas bland annat fungera som lämpliga reproduktionsmiljöer för grodor.

I planområdets sydöstra del med två naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde - naturvärdesklass 3 ianspråktas marken som kvartersmark för bostäder. Merparten av naturvärdena i detta område bedöms försvinna i samband med exploatering enligt planförslaget. Även delar av naturvärdesobjekten väster om högvattenreservoaren med naturvärdesklass 3 respektive 4 ianspråktas för kvartersmark bostäder.

Planförslagets påverkan på grodor, fåglar och fladdermöss bedöms som liten eller obefintlig även om rödlistade arter identifierats. Bedömningen baseras på att resultatet i fågelinventeringen visar på, i huvudsak, triviala värden i området och fladdermusinventeringen gav ett artfattigt utfall. Vidare säkerställs miljöer för grodors reproduktion och övervintring i form av merparten av grova stenmurar bevaras och två nya dammar angörs i området.

Grönområde

Området som i dagsläget är skog samt ängs- och betesmark kommer att övergå till huvudsakligen bostäder. Mellan husen möjliggörs ett antal mindre grönområden som tillsammans bildar ett mer eller mindre sammanhängande grönstråk för rekreation från norr till söder inom allmän plats natur och kvartersmark för bostäder.

Landskapsbild

Planförslaget innebär en förändrad landskapsbild. Området kommer övergå till att bli ett bostadsområde för småhus av varierad, typ, storlek och utformning. Trots att bebyggelsen avses anpassas i största möjliga mån till terrängen kommer mark och växtlighet att påtagligt förändras och övergå till bostadsgårdar och mer hårdgjorda ytor. Bebyggelsens utformning föreslås inspireras av Hindås övriga bebyggelse. Landskapsbilden kommer därmed övergå till att bli en integrerad del av Hindås tätortsbebyggelse. Områdets historia som äldre tiders jordbruk tas tillvara på genom bevarandet fysiska strukturer som fägatan, stenmurar och jordkällare.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster delas oftast in i fyra olika grupper utifrån vilken funktion de har: stödjande, försörjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster.

I samband med exploateringen av området försvinner ekosystemtjänster för stödjande tjänster som befintliga reproduktionsplatser för grodor, försörjande med trävirke, foder och bete till betesdjur samt reglerande tjänster som rening av vatten och utjämningseffekter vid extremväder genom exempelvis vattenreglering.

Förslaget medför ökad hårdgjord yta i området vilket minskar markens reglerande tjänster att hantera dagvatten och skyfall. Detta kompenseras genom nya multifunktionella dagvattendammar som fördröjer och renar dagvatten, ger nya lekplatser för grodor och bidrar med biologisk mångfald. Områdets försörjande tjänster kan ersättas genom att odla och plantera exempelvis fruktträd inom kvartersmarken. Utformningen av området gör att området fortsatt kan fungera som ett promenadstråk för rekreation och upplevelser av natur- och kulturarv.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap 11 a § plan- och bygglagen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om en betydande miljöpåverkan inte kan antas enligt det beslut som avses i 5 kap. 11 a § tredje stycket, ska skälen för bedömningen i den frågan anges. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning med tillhörande MKB kommer därför inte att genomföras för detaljplanen. Beslut: Undersökning om betydande miljöpåverkan, (2024-11-21)

I undersökningssamrådet 2022-08-15 meddelade länsstyrelsen att man delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Motivering

Sammantaget görs bedömningen att planens miljöpåverkan är så begränsad att enskilda eller kumulativa negativa effekter inte riskerar att bidra till betydande miljöpåverkan.

Följande aspekter bedöms tala för betydande miljöpåverkan:

- Förhållandevis stort planområde påverkar omfattningen av miljöeffekterna, det vill säga att oexploaterad mark tas i anspråk och medför bland annat ökat behov av rening och fördröjning av dagvatten
- Ianspråktagande av fragmenterad jordbruksmark, exploatering av jordbruksmark påverkar landets möjlighet till självförsörjning av livsmedel.

Följande aspekter bedöms tala mot betydande miljöpåverkan:

- Hållbar utveckling och väsentligt allmän intresse för bostäder. Förslaget möjliggör till hållbart resande i tätortsnära läge samt effektiv resursanvändning av befintlig infrastruktur och service.
- Påverkan på riksintresset Risbohult bedöms vara liten med hänsyn att den begränsade del av riksintresset som ingår i planområdet är redan tydligt avskuren av Göteborgsvägen och kust till kustbanan mot övrig naturmark vid Mölndalsån som ingår i riksintresset för naturvård.

- Planförslagets påverkan på naturvärden i området bedöms vara begränsad.
- Områdets kulturvärden kan hanteras inom detaljplanen
- Trafikbuller från Göteborgsvägen och järnvägen, kust till kustbanan. Nödvändiga åtgärder för buller bedöms vara möjlig att hantera genom utformning och placering av bebyggelse inom arbetet med detaljplanen.

Nedan redogörs vilka typer och utmärkande egenskaper av miljöeffekter som behöver utredas och beaktas inom detaljplanearbetet:

- Risker vad gäller farligt gods kopplade till Kust till kustbanan
- Skyfall och fördröjning och rening av dagvatten
- Ianspråkstagande av jordbruksmark
- Kulturmiljöfrågor som påverkan på fornlämningar
- Naturvärden
- Trafikbuller från Göteborgsvägen och Kust till kustbanan
- Tillgänglighetsfrågor vad gällande lutningar på vägar, angöring till bostäder samt gång- och cykelvägar
- Geohydrologiska förutsättningar

Dagvatten

Dricks-, spill. Dagvatten- och skyfallsutredning (2024-09-09 Sweco) redovisar förslag på dagvattenhantering för de delar av utredningsområdet som planeras att exploateras av privat exploatör. Slutsatsen är att dagvattenanläggningar inom utredningsområdet ger tillräcklig fördröjning för att uppfylla Härryda kommuns krav på fördröjning. Med föreslagna anläggningar renas dagvattnet. Hantering av dagvattnen inom fastigheterna i östra delarna av planområdet som inte ingår i utredningen är redan anslutna eller bedöms kunna anslutas till kommunalt VA och därmed kunna tillgodose tillräcklig fördröjning och rening.

Exploateringen ökar avrinningen från området eftersom mer av marken kommer att hårdgöras. Utgångspunkten har varit att följa Härryda kommuns riktlinjer (2 m3/100 m2 hårdgjord yta ska fördröjas) samt att inte öka flödet från utredningsområdet efter exploatering vid ett 20-årsregn inklusive klimatfaktor. Det sistnämnda resulterar i störst fördröjningsvolym och är dimensionerande för fördröjningsbehovet i de delavrinningsområden som planeras exploateras. För att erhålla god rening och fördröjning föreslås dagvatten från utredningsområdet omhändertas i dagvattendammar och svackdiken. En av dagvattendammarna behöver anläggas tät för att grundvatten inte ska tränga upp i dammen och minska fördröjningsvolymen. De förändringar av markanvändning som planen föreslås medge bedöms inte innebära att undersökta kvalitetsfaktorer för Mölndalsån (Rya / Dala ås tillflöde till Västra Nedsjöns utlopp) försämras på ett sätt som medför att verksamheten inte skulle vara tillåten enligt 5 kap. 4 § miljöbalken

Planområdets nordvästra del behöver skyddas från tillrinnande naturvatten vilket föreslås ske med en vall inom detaljplanen. I fortsatt arbete med höjdsättning inom

planområdet behöver skyfallsstråk utformas så att vatten inte riskerar att avledas mot bebyggelse eller så att instängda områden skapas.

Skyfallsstråken inom planområdet ska fungera både som avledning/fördröjning av normala och större regn och behöver ingå i den allmänna dagvattenanläggningen. Det är viktigt att skyfallsflöden leds förbi dagvattenanläggningarna för att undvika att sediment rörs upp och spolas ur anläggningarna.

Föreslagen utformning bedöms inte försämra för lågpunkter nedströms planområdet i vilka vatten kan bli stående vid skyfallshändelser. Med föreslagen dagvattenhantering och tillskapade fördröjningsvolymer ökar magasineringsförmågan inom planområdet vilket bedöms leda till en förbättring av skyfallssituationen för nedströms planområdet liggande områden jämfört med nuvarande situation.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget.

Vatten

Miljökvalitetsnormen omfattar ytvatten i sjöar, vattendrag och kustvatten samt grundvatten. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvalitén blir sämre än den status som anges i normen.

Dricks-, spill. Dagvatten- och skyfallsutredning (2024-09-09 Sweco) har gjort en spädningsberäkning av planförslagets påverkan på nedströmsliggande vattenförekomst Mölndalsån avseende fosfor och kväve. Spädningsberäkningen baseras på att dagvattnet från planområdet inte genomgår föreslagen rening. Den totala vattenföringen från planområdet har använts för att beräkna påverkan på vattenförekomsten. Det totala årliga flödet från exploateringen uppgår till 5,2 l/s för framtida situation.

Enligt SMHI:s modelldata (Modelldata per område, SMHI Vattenwebb) var den stationskorrigerade medelvattenföringen mellan år 1991 och 2020 i ca 1,63 m3/s, dvs 1 630 l/s.

Under perioden 2010–2021 uppgick medelvärdet för koncentrationen av totalfosfor i recipienten till 8 µg/l och för totalkväve till 519 µg/l. Den beräknande fosfor- och kvävehalten i recipienten efter planerad exploatering och tillhörande dagvattenhantering motsvarar dagens uppmätta halt i recipienten. De beräknande halterna av fosfor och kväve från exploateringen efter föreslagen rening beräknas inte påverka recipienthalten och då inte heller den ekologiska kvoten som används som underlag till klassning av status av näringsämnen. Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget.

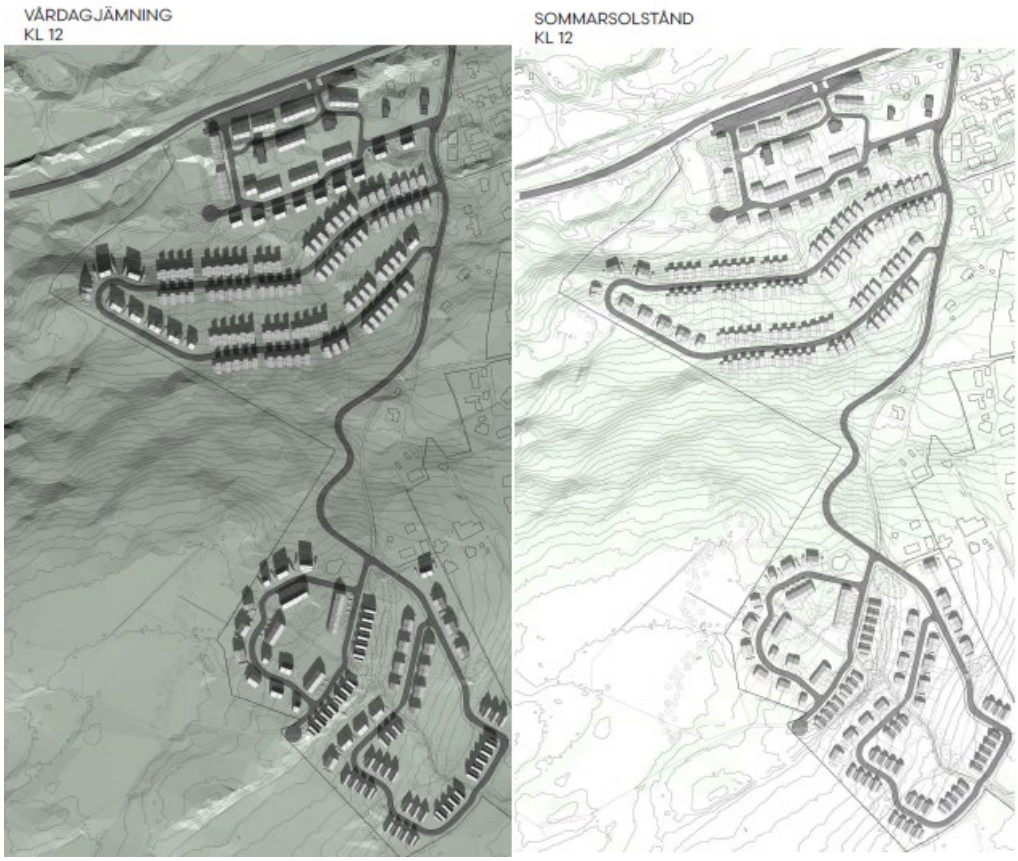
Buller

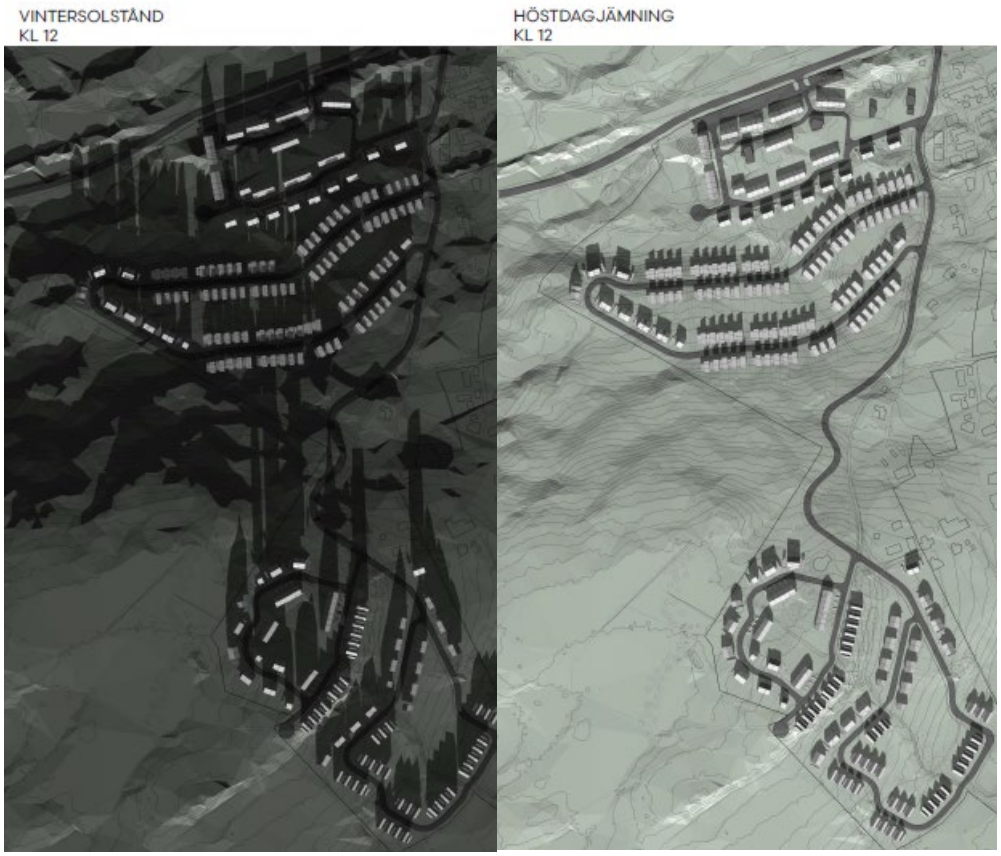
Miljökvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga nybyggnadsprojekt finns dock alltid en strävan att begränsa buller och förordningen om trafikbuller (2015:216) gäller.

Hälsa och säkerhet

Skuggning och dagsljus

Solstudier (2024-10-16 Tengbom) visar att skuggning från föreslagen bebyggelse förväntas medföra begränsad eller ingen påverkan på befintlig bebyggelse under merparten av året. Inom föreslagen bebyggelse skapas goda ljusförhållanden för hela området. Under årets mörkaste månader då solen ligger lågt når skuggorna längre vilket har påverkan på bebyggelsen i norrsluttningen. Bebyggelsens placering och höjd i norrsluttningen är viktiga parametrar att beakta i kommande skeden.





Figur 19 Bilderna visar utklipp från skuggstudier (Tengbom)

Omgivningsbuller

Den främsta bullerkällan som påverkar planområdet är trafikbuller från Kust till kustbanan samt Göteborgsvägen, väg 554. För att hantera detta föreslås bostäderna placeras så det skärmar av buller från norr och på så vis tillskapas tysta sidor med uteplatser i söder. Detta kan vid behov kompletteras med skärmar och plank. Närmast Göteborgsvägen vid den tänkta parkeringsytan möjliggörs kallförråd som kan fungera bullerdämpande skydd för bakomliggande bebyggelse. Inför granskningen av detaljplanen avses en trafikbullerutredning tas fram.

Översvämning

Planförslaget kommer att öka mängden hårdgjorda ytor inom utredningsområdet, vilket leder till både större flöden och snabbare avrinning av flöden. Skyfallsstråk inom utredningsområdet behöver säkras. Det kan göras genom avskärande stråk i form av föreslagna svackdiken samt genom att höjdsätta och skeva vägar för att skydda bebyggelse från tillrinnande ytvatten från bergssluttningarna inom området.

Risk för Olyckor

Detaljplanen bedöms vidta tillräckliga åtgärder för att undvika och minimera risker vid olyckor. Detaljplanen följer riskutredningens (Briab 2023-01-30) rekommendationer.

Erosion

Ingen påvisad erosion pågår i området i dagsläget. Vid planerade hårdgjorda ytor som tillkommande byggnader och gator kan dock ett ökat ytvattenflöde uppkomma, som kan medföra en ökad erosion till följd av områdets lutande topografi. För att beakta detta rekommenderas en dagvattenutredning i samband med att de nya konstruktionernas utformning har fastställts.

Skred

Stabiliteten för hela undersökningsområdet bedöms som tillfredsställande (Awer 2022-12-02). Med avseende på erhållen information om planerad byggnation vid tidpunkten för upprättandet av utredningen, bedöms kommande exploatering inte påverka stabiliteten i stor nog omfattning. Det ska dock understrykas att när man kommit längre i projekteringen bör frågor kring stabiliteten återtas.

I övrigt rekommenderas det att tillfälliga schakter vid grundläggning och ledningsgravar bör följa råden i ”Schakta säkert” för säkra sluttningar i befintliga jordar. Vid avvikelser från schaktförfaranden beskrivna i ”Schakta säkert” ska sakkunnig geotekniker konsulteras.

Ras

Ingen bergteknisk utredning har utförts. Det har observerats berg i dagen med sprickor i den södra delen av området. I samband med avtäckning i denna del av området rekommenderas en kompletterande bergteknisk utredning utföras.

Markradon

Enligt översiktlig kartering (SGA 1983) omfattas Härryda kommun av låg- till normalriskområde vilket **innebär** att byggnader normalt ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningsfri mark/uppfyllnad, grundplattor utföras tätare och styvare ökad tjocklek, dubbelarmerad, högre betongkvalitet och att genomföringar måste tätas noga. Vid olika gjutetapper kan även gjutfogarna behöva tätas. Ansvaret för att bedöma den faktiska risken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder krävs av den som ska bygga.

Sociala

Barn

Inom detaljplanen har en förenklad barnkonsekvensanalys tagits fram. Förvaltningens samlade bedömning är planförslaget tar hänsyn till barnets bästa.

Identifierade konsekvenser för barn vid ett genomförande av detaljplanen är att fler bostäder med barn kommer att finnas i området och därmed kommer fler barn att röra sig i området. Lek och upptäckande av skogen kommer att ersättas med mindre men mer varierande miljöer för barn att leka och upptäcka som naturområden med

skogskaraktär och ängskaraktär samt möjliggörande av mer ordnade miljöer för lek inom bostadskvarteren på gemensamma gårdar och inom enskilda tomter.

Planförslaget innebär ökad trafiksäkerhet och tillgänglighet för barn att själva kunna röra sig inom planområdet och till dess omgivning. Det blir även kortare avstånd och enklare att ta sig till närliggande förskolor och skolor genom tillskapandet av nya gång- och cykelvägar till Fagerhultskolan i söder och fler gång- och cykelvägar öster ut mot övriga Hindås. Det ökade antalet bostäder innebär ökad trafik i området vilket kan ses som negativt men hanteras med breddning av väg och separata gång-och cykelvägar vid Älmhultsvägen. Vidare ses utformningen vid korsningen till Göteborgsvägen över för att skapa bättre siktförhållanden och säkra passager för barn.

Demografi

Identifierade konsekvenser för demografi vid ett genomförande av detaljplanen innebär bland annat fler hushåll med barn och bostäder för äldre. Dessa grupper utgör merparten av befintliga hushåll i Hindås. Föreslagna bostäder innebär parhus, radhus och kedjehus med små tomter vilket saknas i många delar av Hindås och kan bidra till mer överkomliga priser för tillkommande bostäder. Denna typ av bostäder kan locka unga barnfamiljer att köpa sitt första hus men även locka en äldre målgrupp som tycker det är för mycket jobb att sköta en stor gård men uppskattar en egen uteplats. Inom planen är det även möjligt att på vissa platser bygga småskaliga flerbostadshus vilket möjliggör till komplettering av mindre lägenheter om efterfrågan finns.

Trygghet

Detaljplanen bedöms medföra ökad trygghet inom planområdet genom bättre belysning, nya gång- och cykelvägar samt fler människor som rör sig i området under större delen av dygnet. Vidare innebär utformningen av detaljplanen förutsägbara rörelsemönster vilket är något som associeras med upplevelser av ökad trygghet. Förutsägbara rörelsemönster förväntas skapas till följd av tydliga gaturum och promenadstråk. Vidare utformas allmänna platser där lämplig som överblickbara ytor vilket även det bidrar till ökad trygghet och medför även ökad trafiksäkerhet vid korsningar samt passager över gator och vägar.

Riksintresse

Natura 2000

Ca 1500 meter väster om planområdet finns ett Natura 2000 område enligt art- och habitatdirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB som utgör delar av riksintresse för naturvård Risbohult och naturreservatet Risbohult.

Med föreslagna dagvattenåtgärder beräknas halterna av fosfor och kväve från exploateringen efter föreslagen rening inte påverka recipienthalten och då inte heller den ekologiska kvoten. Planförslaget innebär ianspråktagande av den begränsade del av sumpskogen i norr som redan är avskuren av Göteborgsvägen mot övrig naturmark vid Mölndalsån vilket bedöms ha en begränsad påverkan på sumpskogen som helhet. Ett

genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000 enligt art- och habitatdirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB.

Naturvård

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påtagligt skada riksintresse för naturvård. Bedömningen görs med hänsyn till att inom den begränsade del av riksintresseområdet som omfattas av planområdet finns endast tre mindre naturvärdesobjekt med naturvärdesklassning 3 respektive 4. De tre naturvärdesobjekten ligger alla i huvudsak inom allmänplats natur med möjlighet att uppföra dammar. Merparten av områdets naturvärden bedöms därmed kunna bibehållas inom naturmarken. Vidare är den begränsade del av sumpskogen i norr som föreslås ianspråktas redan tydligt avskuren av Göteborgsvägen och kust till kustbanan mot övrig naturmark vid Mölndalsån som ingår i riksintresset för naturvård.

Trafikkommunikation

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka kust till kustbanan som utgör riksintresse för kommunikation. Bedömningen görs med hänsyn till att nödvändiga skyddsavstånd och skyddsåtgärder säkerställs i plankartan i enlighet med riskutredningens (Briab 2023-01-30) rekommendationer.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark får enligt miljöbalken (MB) 3 kap. 4 § tas i anspråk för byggande eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

En lokaliseringsutredning, Bebyggelse på jordbruksmark (2023-06-21 Krook & Tjäder) har tagits fram för att utreda om ovan krav kan tillgodoses. Nedan redovisas slutsatserna i utredningen:

Delar av marken inom planområdet bedöms vara brukningsvärd. Jordbruksmarken i området är småskalig och har inte brukats på många år. Jordbruksmarken bedöms ha ett måttligt produktionsvärde likt övrig jordbruksmark i området. Marken kan främst användas som betesmark. Det största området med jordbruksmark ligger i anslutning till två mindre skiften men avgränsas av en stenmur vilket försvårar samutnyttjande avsevärt. Jordbruksmarken i väst är delvis redan ianspråktagen av tidigare ägare som placerat en barack i delar av området samt att marken börjat växa igen. Området i norr ligger mellan befintliga småhus vilket gör marken olämplig att bruka. För att få gårdsstöd för jordbruksmark krävs det att ytan är minst 4 hektar, detta krav uppfyller inte jordbruksmarken i området. Jordbruksmarkens främsta värde är för landskapsbilden, detta behöver beaktas i planläggningen.

Figur 20 kartbilden visar jordbruksmarken (gulmarkerad yta) inom planområdet.

Sammantaget görs bedömningen, sett till Göteborgsregionens strukturbild, Översiktsplan 2012, Samrådsförslag för ny översiktsplan samt Ortstudie Hindås att utveckling av befintlig tätort i enlighet med planförslaget utgör ett sådant väsentligt allmänt intresse att det kan vägas mot det nationella intresset av att bevara jordbruksmark. Den markanvändning som bäst medför en från allmän synpunkt god hushållning bedöms vara att tillgodose bostadsförsörjning.

Att ta annan mark i anspråk bedöms inte vara tillfredställande. Bedömningen görs med hänsyn till att för utveckling av Hindås bör ny bebyggelse placeras direkt anslutning till tätorten, inom 2 000 meter från järnvägsstationen samt rymma 200–400 bostäder. För att studera detta har två alternativa lokaliseringar studerats utöver planområdet. Samtliga områden uppfyller de två första kraven men endast område 1(planområdet) och område 3 uppfyller kravet om 200–400 bostäder. Samtliga av de tre möjliga utbyggnadsområdena omfattar byggnation på jordbruksmark. Område 1 anses vara det bästa alternativet då mindre areal jordbruksmark behöver tas i anspråk (3,5 hektar) än för område 2 (7 hektar) och 3 (8,5 hektar). Även sumpskogarna i område 2 och 3 anses ha sådant värde att det är olämpliga att bebygga med denna mängd bostäder. Område 1 bedöms ha förutsättningar att bebyggas utan att mark av nationellt intresse eller som utpekats ha särskilt stora värden påverkas negativt. Under kommande planarbete behöver hänsyn tas till riksintresset för naturvård i norr samt stenmurarna och lämningarna i odlingslandskapet.

Den samlade bedömningen är att lokalisering av detaljplan för bostäder på fastigheten Älmhult 1:232 med flera inom Hindås är förenligt med gällande lagar avseende ianspråktagande av jordbruksmark för att leva upp till bostadsförsörjningskravet. Behov bedöms inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Aktuellt område anses vara lämplig för bebyggelse av bostäder ur en ekologisk, social, kulturell och ekonomisk synpunkt, i enlighet med framtagna planeringsunderlag i form av Göteborgsregionens strukturbild, ÖP 2012,

Samrådsförslag för ny översiktsplan och Ortsstudie Hindås. För att uppnå syftet med planeringen behöver området som tas i anspråk ligga strategiskt i förhållande till Hindås tätort och järnvägsstation. Den nya bebyggelsen bör vara varierad för att bidra till social hållbarhet i Hindås. Närhet till järnvägsstation, skola och idrottsplats bedöms vara avgörande för att bidra till en hållbar bebyggelseutveckling.

Skogsbruk

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra ett rationellt skogsbruk. Merparten av planområdet omfattas av skog. I samband med exploateringen av planområdet kommer skogen att övergå till bostäder, gator och natur och därmed inte längre att användas för rationellt skogsbruk. Tillgänglig angöring till angränsande skogsbruk väster om planområdet kommer fortsatt vara möjlig. Angöring möjliggörs via gata centralt inom planområdet där gatan går längs plangräns i väster.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Detaljplanen bedöms inte påverka ekologiskt särskilt känsliga områden. Bedömningen görs med hänsyn till att befintliga grova träd i öster bevaras och den sumpskog som tas i anspråk är redan tydligt avskuren av Göteborgsvägen och kust till kustbanan mot övrig naturmark vid Mölndalsån som ingår i riksintresset för naturvård. Planen bedöms inte negativt påverka riksintresse för naturvård Risbohults naturreservat eller Natura 2000 områdena nordväst om planområdet.

Trafik

Trafiksäkerhet och tillgänglighet

Områdets läge i den kuperade terrängen gör att lutningar på gator och gång- och cykelvägar bitvis är något större än vad som vanligtvis är önskvärt ur ett tillgänglighetsperspektiv. Älmhultsvägen har som mest 10 % längslutning, på mittensträckan, där planområdet är som smalast. Enligt VGU bör inte 8 % lutning överstigas för att uppnå lägsta standard, vilket innebär att området avviker på några platser. I samråd mellan Härryda kommun och Räddningstjänsten har 10 % lutning godkänts där förutsättningarna för en bättre lutning inte kan genomföras. Vägens linjeföring föreslås göras om och har i förprojekteringen optimerats för att hålla maximalt 10 % lutning. Jämförelse kan göras med den befintliga Älmhultsvägen där längslutningen är cirka 12 % som störst.

Hastigheten inom planområdet föreslås sänkas från dagens 50 respektive 70 km/h till 40 km/h på Älmhultsvägen med anslutande gator. Korsningen med Göteborgsvägen föreslås att förses med refug för ökad trygghet, framkomlighet och säkerhet. Behov av hastighetsdämpande åtgärder kan finnas, placering och utformning av sådana föreslås utredas senare.

Eftersom hastighetsgränsen på Göteborgsvägen övergår från 80 km/h till 40 km/h precis väster om den västra anslutningen till planområdet, bör det övervägas att utreda

behov av hastighetsdämpande åtgärd då antalet bilar som använder anslutningen ökar. Idag finns inget fysiskt incitament till att sänka hastigheten vid denna plats, vilket gör att hastigheten förväntas vara högre än 40 km/h ytterligare några hundra meter in mot Hindås, fram till strax före Älmhultsvägen, där det finns en refug/sidoförskjutning som kan ha en något hastighetsdämpande effekt (se Figur 5).

Motortrafik

För att bedöma mängden tillkommande trafik från planområdet har Trafikverkets trafikalstringsverktyg använts. Beräkningen är baserad på 300 tillkommande bostäder i radhus/parhus.

Resultatet av trafikalstringen är cirka 1 300 bilar/dygn (ÅDT) eller cirka 1 400 bilar/vardagsdygn (ÅVDT). Inräknat nyttotrafik på 15 % blir det drygt 1 600 bilar/vardagsdygn (ÅVDT). Normalt brukar maxtimmen utgöra cirka 10–15 procent av ÅVDT. I planområdet planeras det enbart för bostäder och därför kan resor till och från arbete, som huvudsakligen sker under maxtimme, tänkas utgöra en relativt stor andel av trafiken. Det har därför antagits att 15 procent av resorna sker under maxtimme.

Under morgonens maxtimme sker de flesta resor från området och en fördelning på 80 procent ut och 20 procent in har därför antagits. Andelen som svänger höger respektive vänster ut från området är baserad på nuvarande fördelning av trafik på Göteborgsvägen, det vill säga 68 procent västerut (mot Göteborg) och 32 procent österut (mot Hindås). Samma andelar har antagits för trafiken in till området.

Gång- och cykeltrafik

Strukturen för gång- och cykelnätet i området förstärks i det nya trafikförslaget. Längs Älmhultsvägen och den sydöstra lokalgatan skapas gång- och cykelbanor. Nya kopplingar österut bidrar även till att knyta samman det nya området med omkringliggande målpunkter och det intilliggande bostadsområdet.

På de mindre lokal-/bostadsgatorna sker cykling i blandtrafik. Genom bostadsområdena planeras kompletterande gångvägar/stigar i naturmark, för att skapa gena gångstråk såväl som rekreationsmöjligheter. Dessa kan dock få lägre standard och tillgänglighet än de primära gång- och cykelbanorna. Detsamma gäller en del av den gamla Älmhultsvägen, som på mittendelen av planområdet behålls för gång- och cykeltrafik. Lutningen är där bitvis cirka 12–13 procent.

Gång- och cykelbana längs Älmhultsvägen utformas med en maximal lutning på 10 procent. För att underlätta förutsättningarna för cykel finns möjligheter att skapa nya gång- och cykelanslutningar österut, där det går att säkerställa lutningar på maximalt 5-7 procent.

Angöring

Där Älmhultsvägen möter Göteborgsvägen har vägsektionen en bredd av cirka tre meter. Då trafiken ökar i och med den föreslagna exploateringen, breddas vägen och korsningen behöver byggas om för att skapa kapacitet.

Utöver korsningen med Älmhultsvägen finns planer på att skapa en ytterligare anslutning till planområdet. Utifrån genomförda beräkningar är det inte nödvändigt kapacitetsmässigt. Däremot är det av trafiksäkerhetsskäl fördelaktigt att sprida trafiken till/från området via två vägar istället för att koncentrera all trafik till Älmhultsvägen. På så sätt minimeras körsträckorna inom planområdet. Att ha två tillfarter till området minskar också sårbarheten i händelse av att det skulle bli stopp på den ena vägen/korsningen.

Parkering

I Härryda kommun är parkeringstal för småhus/enfamiljsbostäder satt till 1,0. Det innebär att inom varje fastighet behöver anordnas en parkeringsplats per bostad. Eftersom inga verksamheter eller flerfamiljshus planeras inom området, behöver ingen närmare parkeringsutredning genomföras för den planerade exploateringen.

Planeringsunderlag

Detta avsnitt redovisar en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Inom aktuellt planområde gäller vid framtagande av aktuell detaljplan följande detaljplan:

- Detaljplan för Älmhult 1:01 m.fl. Fagervallens idrottspark och bostäder utmed Slalomvägens förlängning (P177)

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplanen daterad 2025-08-*18*.

Översiktsplan

Översiktsplan för Härrydas kommun ÖP2012 antagen av kommunfullmäktige 2012-06-18 samt samrådsförslag till översiktsplan från februari 2023 gäller för aktuellt planområde. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogram 2023–2027 daterad 2022-10-13.

Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöprogram daterad 2022-03-16.

Ortstudie Hindås

Ortstudie med utvecklingsförslag för Hindås Härryda kommun.

Hållbarhetsstrategiskt program

Hållbarhetsstrategiskt program för Härryda kommun 2023–2035 daterad 2022-12-05.

Lokalresursplan

Lokalresursplan 2024–2028 daterad 2023-10-19.

Naturvårdsplan

Naturvårdsplan 2012 daterad 2012-12-07.

Utredningar

Nedanstående utredningar har legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Arkeologisk utredning

Spår efter 1700-talets jordbruk i Älmhult – Arkeologisk utredning Rapport 2022:31. Framtagen av Göta Arkeologi daterad 2022.

Dricks-, spill-, dagvatten- och skyfallsutredning

Älmhultsvägen, dricks-, spill-, dagvatten- och skyfallsutredning för Älmhult 1:231 m.fl. Framtagen av SWECO och daterad 2024-09-09.

Geoteknisk utredning

Älmhultsvägen 1:231m.fl. PM Geoteknik. Framtagen av Awer och daterad 2022-12-02.

Älmhultsvägen 1:231 m.fl. Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik (MUR/Geo). Framtagen av Awer och daterad 2022-12-02.

Gestaltningsprogram

Hindås Backe Gestaltningsprogram. Framtagen av Sverigehuset och Tengbom arkitekter, daterad 2025-08-11.

Lokaliseringsutredning

PM bostäder vid Älmhultsvägen – Bebyggelse på jordbruksmark. Framtagen av Krook & Tjäder och daterad 2023-06-21.

Naturvärdesinventering

NVI Älmhult, Härryda kommun. Framtagen av Naturcentrum AB och daterad 2023-10-02.

NVI Älmhult, Härryda kommun. Framtagen av Naturcentrum AB och daterad 2022-11-23.

Riskutredning

Riskutredning detaljplan farligt gods Hindås Backe. Framtagen av Briab och daterad 2023-01-30.

Solstudie

Hindås Backe solstudier. Framtagen av Tengbom och daterad 2024-10-16.

Trafikutredning

Trafikutredning Detaljplan för bostäder vid Älmhultsvägen. Framtagen av Systra och daterad 2024-11-05.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökning om BMP framtagen av Härryda kommun och upprättad 2024-11-21.

Planeringsförutsättningar

Detta avsnitt innehåller en redovisning av de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Avsnittet innehåller också en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Kommunala planeringsförutsättningar

Planbesked och planuppdrag

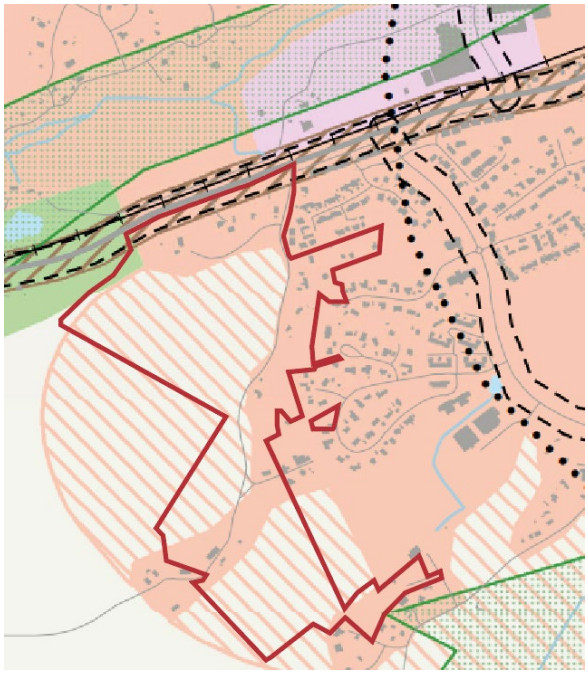
Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked och planuppdrag beslutat av kommunstyrelsen 21 november 2019 §238. Ansökan om planbeskedet gjordes av tidigare markägare och avsåg nybyggnation av ca 200 bostäder i småhus och flerbostadshus samt förslag om en förskola.

Översiktsplan

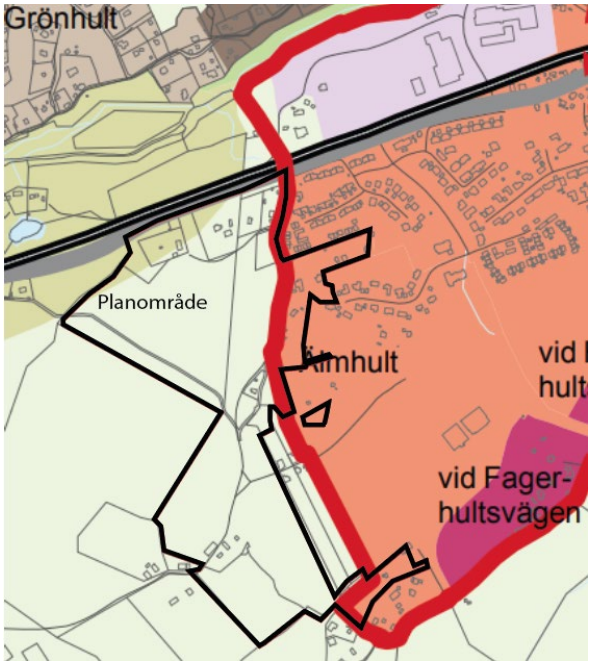
Härryda kommuns översiktsplan, ÖP2012, antogs år 2012. Enligt målen i ÖP2012 är syftet att utveckla tätorterna på ett hållbart sätt genom att ny bebyggelse ska ske nära kollektivtrafik och infrastruktur och en noggrann avvägning göras mellan vad som ska exploateras och vad som ska bevaras. I markanvändningskartan i översiktsplanen visas en mindre del av östra sidan av planområdet som en utvecklingszon för Hindås tätort. Resten av området, som främst består av övrig mark, ligger utanför utvecklingsområdet. Området närmast Göteborgsvägen betraktas som värdefull natur.

I granskningsförslaget till ny översiktsplan från juni 2025 är planområdet redovisat som utvecklingsområde för sammanhängande bostadsbebyggelse. Hindås bör delvis utvecklas inom nuvarande utbredning genom förtätning och komplettering inom befintlig bebyggelsestruktur men även genom bostadsutveckling i ortens sydvästra delar där aktuellt planområde ingår.

Detaljplanen bedöms inte vara förenlig med ÖP2012 med hänsyn till att detaljplan inte överensstämmer med markanvändningskartan i ÖP2012. Trots detta bedöms de föreslagna utvecklingsåtgärderna vara i linje med intentionerna i ÖP2012. Detta beror på att området är direkt anslutet till Hindås tätort och kan betraktas som en naturlig utvidgning av tätorten åt väster, med närhet till förskolor, grundskola, infrastruktur och kollektivtrafik. Detaljplanen bedöms vara förenlig med granskningsförslaget till ny översiktsplan.



Figur 21 Kartan visar planområdet enligt samrådsförslaget till ny översiktsplan.

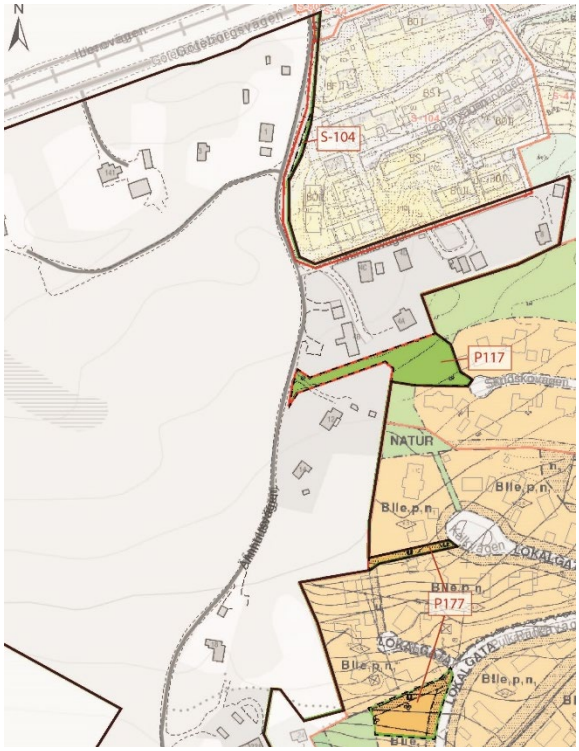


Figur 22 Kartan visar planområdet enligt gällande översiktsplan, ÖP2012.

Detaljplan

Detaljplanen omfattas befintliga detaljplaner inom tre mindre områden i öst. Det första området omfattas av Förslag till ändring av stadsplan för del av Älmhult 1:103 m.fl. (S-104). Området är i gällande detaljplan planlagt som bostäder med mark som inte får bebyggas. Område två omfattas av *Detaljplan för Älmhult 1:01 m.fl. Fagervallens idrottspark och bostäder utmed Slalomvägens förlängning (P177)*. Området är i gällande detaljplan planlagt som bostäder med markreservat för allmänna

underjordiska ledningar. Det andra området ligger norr om det första och omfattas av Detaljplan för Älmhult 1:101 förskola och bostäder vid Slalomvägen. Området är planlagt som natur. Där aktuell detaljplan berör planlagd mark upphör den underliggande detaljplanen att gälla det datum den nya detaljplanen får laga kraft.



Figur 23 Bilden redovisar intrång i befintliga detaljplaner.

Förhandsbesked

Inom aktuellt planområde har förhandsbesked för avstyckning gällande Älmhult 1:94 beslutats av Miljö- och byggnadsnämnden den 2022-10-04 §158.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogrammet utgör ett verktyg för kommunen att prioritera vilka bostadsprojekt som ska genomföras inom tidsperioden 2023-2027 med utblick till tidsperioden 2028-2032. Aktuell detaljplan ingår i de utpekade projekt under planeringsperioden, projektet är namngivet som Hindås trädgårdsstad - en utveckling av Hindås åt väster utefter Älmhultsvägen enligt tidigare planbesked i bostadsförsörjningsprogram 2023-2027.

Kulturmiljöprogram

Planområdet ingår inte i något utpekat området som berörs av kulturmiljöprogram (2022).

Ortsstudie Hindås

I Ortstudien omnämns planområdet som en av tre områden i sydväst om centrala Hindås som framtida utbyggnadsområden med bostäder och verksamheter. Det är

lämpligt att uppföra främst en- och tvåvåningsbyggnader med en blandning av upplåtelseformer. Utöver mindre förtätningar bör utbyggnad i övriga delar av Hindås ske med försiktighet i syfte att hålla orten samlad. Primär strategi bör vara att koncentrera inom redan ianspråktagen struktur.

Hållbarhetsstrategiskt program

Härryda kommuns långsiktiga arbete för hållbarhet ska fokuseras kring fem insatsområden. Nedan lyfts delar som bedöms vara viktiga att hantera inom detaljplanen.

- Demokrati och delaktighet
  - Invånare har möjlighet att vara delaktiga i frågor som berör dem utifrån sina villkor och förutsättningar.
- Klimatsmart och resurseffektiv
  - Härryda kommunkoncern är klimatneutral till år 2030.
  - Utsläppen av växthusgaser inom Härryda kommuns geografiska område har till år 2030 minskat med 80 procent sedan 1990 och konsumtionsbaserade utsläpp har minskat med 30 procent sedan 2010.
  - Tillsammans med invånare och företag bidrar Härryda kommun till ett resurs och energieffektivt samhälle med minskade utsläpp och minskat avfall samt energismarta lösningar.
- Robusta ekosystem och biologisk mångfald
  - Mark och naturresurser nyttjas och förvaltas på ett hållbart sätt så att biologisk mångfald i landskapet bevaras.
  - Natur- och vattenmiljöer utgör en sammanhängande, varierad och välfungerande grönblå infrastruktur som bidrar till attraktivitet och artrikedom både i stadsmiljön och på landsbygden.
  - Hela kommunens geografiska område är väl rustat för ökat extremväder i form av skyfall, höga flöden i vattendrag, översvämningar, värmeböljor, extrem hetta, torka och skogsbränder.
- Trygghet, hälsa och livsvillkor
  - Härryda är en trygg och säker kommun att leva och verka i.
  - Invånares psykiska och fysiska hälsa är god och påverkbara skillnader mellan olika grupper i hälsa och livsvillkor minskar.

Grönplan

Planområdet berörs inte av Grönplan (2012).

Naturvårdsplan

I gällande naturvårdsplan från 2012 finns ett identifierat naturvärdesobjekt inom planområdet. Naturvärdesobjektet har naturvärdesklass 2 och omfattar endast en liten del av planområdets östra sida. Området består av delvis igenvuxet kulturlandskap med en samling mycket gamla och grova askar och ekar.

Regionala planeringsförutsättningar

Riksintressen

Friluftsliv

Planområdet omfattas inte av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB.

Kulturmiljövård

Planområdet omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 3§ MB.

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas inte av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB.

Naturvård

Planområdets norra del omfattas av naturområdet Risbohult som är ett riksintresse för naturvård. Enligt miljöbalken ska områden av riksintresse för naturvård skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön. En stor intakt sumpskog med höga botaniska värden. Både björksumpskog, alsumpskog och en välutvecklad gransumpskog ingår i objektet. Risbohult utgörs huvudsakligen av fuktiga marker och äldre skog med höga naturvärden.

Naturreservat

Cirka 1 kilometer väster om planområdet ligger naturreservatet Risbohult.

Natura 2000

Planområdet omfattas av inte av Natura 2000 enligt art- och habitatdirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB eller fågeldirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB. Ca 1500 meter väster om planområdet finns ett Natura 2000 område enligt art- och habitatdirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB som utgör delar av riksintresse för naturvård Risbohult och naturreservatet Risbohult.

Trafikkommunikation

Planområdet ligger cirka 20 meter från kust till kustbanan som utgör riksintresse för kommunikation. Järnvägen trafikeras av godståg, kust-till-kusttåg samt regionaltåg som erbjuder möjligheter till pendling mot Göteborg och Borås. Tåg med persontrafik gör uppehåll i Mölnlycke, Hindås och Rävlanda. Det är av stor vikt att järnvägen skyddas mot åtgärder som kan försvåra åtkomsten och nyttjandet av anläggningen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark får enligt miljöbalken (MB) 3 kap. 4 § tas i anspråk för byggande eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga

samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Inom planområdet på drygt 24 hektar finns ett flertal fastigheter. Planområdet med består idag av knappt 3,6 hektar ängs- och jordbruksmark. Ängs- och jordbruksmarken har främst används som betesmark. Marken är inte berättigad till EU-stöd då den sammanlagda arean är för litet och därmed saknar ekonomisk bärighet.

Skogsbruk

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk. Merparten av planområdet omfattas av skog. Väster om planområdet finns skogsbruk som har rättighet angöras via skogsväg till och från planområdet.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Inom planområdets östra del finns som tidigare nämnts ett område med naturvärdesklass 2. Området består av delvis igenvuxet kulturlandskap med en samling mycket gamla och grova askar och ekar. Inom planområdet norra del finns sumpskog som omfattas av riksintresse för naturvård Risbohult. Sumpskogen är redan idag tydligt avskuren av Göteborgsvägen och kust till kustbanan mot övrig naturmark vid Mölndalsån som ingår i riksintresset för naturvård.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid (NO2) klaras i hela Hindås tätort i Härryda kommun. MKN-värdet överskrids aldrig. MKN för PM10 bedöms inte överskridas inom planområdet på grund av ökad trafikmängd. Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI) har tagit fram ett avancerat modellsystem som visar luftföroreningshalter. Kartan visar att dagens värden för NO2 och PM10 är långt under gränsvärdet för MKN, tillkommande trafikmängd bedöms inte överskrida gränsvärdet för MKN.

Vatten

Miljökvalitetsnormen omfattar ytvatten i sjöar, vattendrag och kustvatten samt grundvatten. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvalitén blir sämre än den status som anges i normen. Från planområdet avrinner dagvattnet ytligt och mynnar i Mölndalsån (Rya/Dala ås tillflöde till Västra Nedsjöns utlopp), med id WA51063512. Miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Mölndalsåns senaste klassningar för miljökvalitetsnorm är förvaltningscykel 3 (2017-2021). Enligt denna ska god ekologisk status uppnås till 2027, även god kemisk ytvattenstatus ska uppnås men för detta saknas det någon tidsangivelse.

Ekologisk status i Recipienten har klassats som måttlig där kvalitetsfaktorn fisk är utslagsgivande på grund av att fiskar inte kan vandra naturligt i vattensystemet, detta beror på vandringshinder som skapats av människan. Vattenförekomsten är påverkad av försurning men kalkas för att minska försurningen.

Den Fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorn försurning bedöms som god då kalkeffektuppföljningsdata från Landvettersjöns inlopp, nedströms den aktuella vattenförekomsten, visar att pH-värdet ligger över mål-pH (pH 6,2) vid alla mättillfällen.

Kemisk status uppnår ej god beroende på att Kvicksilver (Hg) i biota bedöms överskrida sin miljökvalitetsnorm i vattenförekomsten som därmed ”Uppnår ej god status”.

Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god status med avseende på Bromerade difenyletrar (PBDE). Gränsvärdena för PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp av PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen. Delavrinningsområdet (SUBID 3048) är 9,3 km2. Total stationskorrigerad vattenföring från 2010 till 2021 var i genomsnitt 1,63 m3/s (SMHI vattenwebb, 2022) i det aktuella delavrinningsområdet.

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga nybyggnadsprojekt finns dock alltid en strävan att begränsa buller och förordningen om trafikbuller (2015:216) gäller.

Bergtekniska förhållanden

Under utfört platsbesök observerades två sprickgrupper i platån av bergmassan med följande strykning och stupning i södra delen av undersökningsområdet vid fastigheten Härryda Älmhult 1:232 8. Sprickgrupp 1: Stryker cirka 320 grader och faller med cirka 90 grader i stupning. Sprickgrupp 2: Stryker cirka 190 grader och faller med cirka 90 grader i stupning. Sprickgrupperna är endast att betrakta som preliminära observationer. En fullständig bild av sprickgrupper i bergsmassan kan inte erhållas då detta förutsätter avtäckning av befintlig bergöveryta.

Ingen bergteknisk utredning har utförts. Det har observerats berg i dagen med sprickor i den södra delen av området. I samband med avtäckning i denna del av området rekommenderas en kompletterande bergteknisk utredning utföras.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning (Awer 2022-12-02) har tagits fram för området. De geotekniska förhållandena på platsen visar en jordartsföljd med huvudsakligen jordlager i enlighet med jordartskartan. Det aktuella undersökningsområdets jordprofil består generellt av morän på berg.

Moränen innehåller varierande halter av grus, sand och silt, som också varierar i enskilda borrhål. Därför benämns den fortsättningsvis som endast morän, och för mer detaljerad beskrivning hänvisas till ritningarna.

Moränens mäktighet har undersökts med jord-bergsondering i några punkter, där den uppgått från cirka 4 meter till över 9 m. Jorddjupet är större i nord och syd, och grundare i mitten av undersökningsområdet. Lokalt förekommer cirka 1 meter torv ovan moränen (som vid våtmarksområdet i norra delen av undersökningsområdet).

Vid okulär undersökning av området har en del block hittats. Moränen i upptagna prover bedöms som blandkorning morän, och blockhalten som blockig till mycket blockig enligt tabell s. 16 i Information 1–5, Jords egenskaper, SGI 2008. Torvens humifieringsgrad varierar mellan 3–9 enligt von Posts klassifikationssystem, där den mer högförmultnade torven återfinns i nordvästra delen av undersökningsområdet. Uppmätt naturlig vattenkvot i den mellanhumifierade torven är cirka 400–450%, och i den låghumifierade cirka 1200%. Uppmätt naturlig vattenkvot i moränen är cirka 50–60% i våtmarksområdena, och cirka 10–15% på övriga ställen.

Grundläggning

Eventuella ytlager av humushaltig jord (mulljord) ska alltid avschaktas innan någon fyllning eller grundläggning utförs.

Val av grundläggningsmetod beror på vald konstruktion och dess placering i området samt lastnedräkning och tolerans på differentialsättningar. Vid beaktande av lastnedräkning, ökar lasten ca 10 kPa per våningsplan, eller per 0,5 meter uppfyllnad ovan befintlig terräng.

Grundläggning av nya konstruktioner rekommenderas utföras med ytgrundläggning. Ytgrundläggningen kan utformas med kantförstyvad hel platta, långsträckta plattor eller med separata plattor och fribärande golv beroende på lastfördelningen. I våtmarksområdena bör förekommande torv utskiftas.

Grundläggningsmetodik ”hel platta-på-mark” reducerar risken för differentialsättning och deformationer i konstruktionen då man belastar jorden jämnare än andra ytgrundläggningsförfaranden. Grundtrycket och geoteknisk kategori måste kontrolleras och verifieras när lastnedräkningen för byggnaderna är framtagen, vilket inte är gjort i detta skede. Alternativt kan överlast tillämpas, men sättningsförloppet bedöms ta lång tid och är därför inte rekommenderat.

Schaktbotten ska vara torr innan grundläggning. Schaktbotten måste skyddas mot uppluckring under markentreprenaden. Vid eventuell schakt under grundvattenyta ska grundvattenytan sänkas till minst 0,5 meter under schaktbotten. Geotekniker bör utföra schaktbottenbesiktning av naturlig jord innan grundläggning av byggnader. Vid färdig placering av planerade anläggningsbyggnader bör den geotekniska undersökningen kompletteras.

Sättningar

I undersökningsområdet förekommer det huvudsakligen morän, som inte är en sättningsbenägen jordart. I en begränsad omfattning bedöms dock momentana sättningar utbildas under byggskedet. Dessa bör beaktas med hänsyn till tolerans vid differentialsättningar.

Inom våtmarksområdena förekommer torv som är mycket sättningsbenäget, men då mäktigheten av detta är begränsad (<1 meter) bedöms de kunna hanteras väl med utskiftning. Sammantaget bedöms området ha goda förutsättningar avseende sättningsrisk.

Hydrologiska förhållanden

Tre grundvattenrör har installerats i området. Grundvattenmätning har utförts tre gånger under perioden 2022-09-22 och 2022-11-10. Uppmätt nivå har varierat upp mot cirka 1 meter i samtliga rör mellan mätningarna. I den norra delen (undersökningspunkt 22AW01) har grundvattenytan inmätts till cirka 6 meters djup under befintlig terräng och strax sydväst om denna (undersökningspunkt 22AW08) cirka 1–2 meters djup under befintlig terräng. I södra delområdet vid kallhyggesområdet (undersökningspunkt 22AW20) har grundvattenytan registrerats på cirka 0,5–1 m djup under befintlig terräng. Det antas hydrostatiska portrycksförhållanden. Grundvattenytan varierar med årstiden och nederbörden.

Grundvattenytans nivå är variabel med det stora undersökningsområdets topografi och läge. Nära Göteborgsvägen syns en tydlig avsänkning. Det rekommenderas att grundvattenytan fortsatt observeras. Vid behov kan komplettering med ytterligare mätpunkter utföras när kommande anläggningars utformning fastställs, för att täcka in större delar av området.

Morän anses vara en permeabel jordart och tillåter infiltration av regn till akviferen. Nybildning av grundvatten sker främst genom infiltration och perkolation av regnvatten. Områdets möjlighet för infiltration kommer påverkas av byggnader och asfalterad mark. En dagvattenutredning rekommenderas för dimensionering av dagvattenhantering då placering av anläggningar och vägar är fastställd. En lutande markyta, ned mot anlagda diken är att rekommendera för att kunna hantera plötslig och kraftig nederbörd.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Planområdet är till stora delar obebyggt, befintlig bebyggelse inom området ligger i norr och öst i anslutning till Älmhultsvägen och Göteborgsvägen. Bebyggelsen består av relativt småskaliga byggnader som småhus i en till två våningar. Även angränsande bostadsbebyggelse öster om planområdet är av denna typ samt radhus. Bostäder inom tätorten Hindås och inom planområdet består av övervägande andel äganderätter. De flesta byggnaderna i närområdet med några få undantag är uppförda från 1980-talet

och framåt. De flesta byggnader har trä fasad, men även tegel och puts förekommer. Tak består av plåt eller takpannor i betong.

Figur 24 Befintlig bebyggelsen i planområdets närområde.

Centralt i områdets södra del så finns en befintlig lada troligtvis från 1900-talets första hälft i relativt dåligt skick.

Mitt i området finns sedan 2020 Hindås Högvattenreservoar vilket fått en egen karaktär med fasad i korrigerad plåt.

Figur 25 Befintlig lada troligtvis uppförd under 1900-talets första hälft.

Figur 26 Hindås Högvattenreservoar, bild Härryda vatten och avfall.

Natur

Två naturvärdesinventeringar har tagits fram med tillägg, fördjupad artinventering för fåglar, groddjur och fladdermöss. (Naturcentrum 2022-11-23 samt 2023-10-02). Dessa har gjorts med hänsyn till att planområdet har utökats under arbetets gång, utredningarna överensstämmer inte helt med planområdets plangräns. Befintliga bostadsfastigheter bedöms inte vara nödvändiga att ta med i inventeringarna då dessa anses vara ianspråktagna.

Inventeringsområdena består av ett hygge samt skogsparti och trädridå i norr, jätteträd och igenväxande gräsmarker i de centrala delarna samt en blandning av skog och halvöppna betes- och ängsmarker med stenmurar, en fägata och ett stenröse i de södra delarna av inventeringsområdet.

Förstudierna belyste främst områden som Härryda kommun själva pekat ut som värdefulla. Dels en ”grön länk”, vilket sammanfaller med ett område av riksintresse för naturvård kopplat till sumpskog i norr. Ett område i de centrala delarna ingår i Härryda kommuns naturvårdsplan och som består av flera särskilt skyddsvärda träd.

I området identifierades flera bestånd av ask och intilliggande död ved av ask som fungerade som substrat för flera rödlistade svampar. Även andra epifyter dvs växter som lever på andra växter för stöd, utan att ta näring från dem finns på ask, som har signalvärde enligt Skogsstyrelsen, påträffades utspritt i den södra delen av inventeringsområdet. Inom planområdet registrerades flera områden med naturvärden vilket resulterade i totalt 14 naturvärdesobjekt. Naturvärdena är främst kopplade till förekomster av vatten, områden med lövskog, skoglig kontinuitet, fägata och jätteträd men också till gräsmarker med fridlysta orkidéer och rödlistade kärlväxter.

Av naturvärdesobjekten var ett område av högt naturvärde – naturvärdesklass 2, bestående av flera särskilt skyddsvärda träd av ek och ask med både rödlistade och hotade arter samt signalarter.

Åtta av naturvärdesobjekten har påtagligt naturvärde – naturvärdesklass 3, varav tre består av barrskog med inslag av lövträd, två har sina värden kopplade till förekomsten

av ask, två till ett fuktigt område med klibbal, björk och grova sälgar omgivet av stora stenmurar samt ett område bestående av en gräsmark med bland annat rikliga mängder med orkidéer och enstaka gamla sälgar.

Fem av naturvärdesobjekten har visst naturvärde – naturvärdesklass 4. Två av dessa är vattendrag, ett dike och en bäck med gott om vatten trots omgivande torka. Det tredje objektet är en halvöppen skogsdunge med gräsmark där det bland annat finns en stenmur från minst 60 år tillbaka i tiden. De två övriga naturvärdesobjekten består dels av ett björkbestånd med ett fältskikt av blåbär och dels en fägata i södra delen av inventeringsområdet.

Fördjupad artinventering - groddjur

Reproduktion av både åkergroda och vanlig groda sker med säkerhet i den norra delen av inventeringsområdet som har våtmarkskaraktär. Det är i våtmarken som åkergroda observerats under lek och som bedöms varit lämplig för reproduktion även innan avverkningen. Våtmarken är cirka 0,4 hektar och hyser i dagsläget vissa naturvårdsvärden. Fynden av grodor och grodyngel som gjorts i körspår i det avverkade området i norr har låga naturvårdsvärden då de endast tillfälligt utnyttjas som reproduktionslokaler.

Äggsamlingarna som noterades i de södra delarna av området tyder också på reproduktion även om någon aktivitet av lek inte observerades i fält. Båda områdena är delar av ett fuktigare stråk i landskapet vilket tyder på att det sker en rörelse av groddjur i och eventuellt mellan dessa områden. Lämpliga områden för övervintring finns både inom inventeringsområdet i form av grova stenmurar och strax utanför området i norr i form av nordvända skogssluttningar.

Fördjupad artinventering – fåglar

Samtliga svenska fågelarter är fridlysta enligt artskyddsförordningen 4 §. Inventeringsområdet bedöms ha en trivial häckfågelfauna med hög andel vanliga arter med låga krav gällande häckningsmiljö. Runt 25 häckande arter får anses som normalt eller under det normala för den typ av i huvudsak triviala biotoper som finns i inventeringsområdet, och andelen rödlistade arter är låg. Enstaka arter med mer specifika biotopkrav noterades dock såsom gröngöling, spillkråka och nattskärra. Samtliga dessa bedöms dock inte häcka inom inventeringsområdet, men delar av detsamma kan ingå i deras revir, det gäller trädbärande delar främst i södra delen av inventeringsområdet för gröngöling och spillkråka, och kalhygget i norr för nattskärra. På detta kalhygge finns även häckningsindikationer av törnskata och gulsparv.

Fördjupad artinventering - fladdermöss

Samtliga fladdermusarter är fridlysta enligt artskyddsförordningen 4 §. Områdets fladdermusfauna bedöms vara artfattig och trivial. Vanliga arter av fladdermöss förekommer, men aktiviteten var relativt låg och ingenting tyder på att några kolonier förekommer i inventeringsområdet. Två rödlistade arter påträffades, nordfladdermus

vilket är en av Sveriges vanligaste fladdermusarter och brunlångöra som också är en vanlig fladdermusart i Sverige.

Generella biotopskydd

I den södra halvan av inventeringsområdet finns det flera stenmurar med olika längd och bredd. Därtill kommer en fägata mellan det som vid inventeringstillfället var en nyligen avverkad skog på ena sidan och en hästhage på andra. Dessutom finns ett stenröse i anslutning till jordbruksmark strax väster om en av stenmurarna samt två åkerholmar i samma område. Placeringen av dessa presenteras i figur 6. Stenmurarna fungerar eller har sannolikt fungerat som hägnad eller som avgränsning i jordbruksskiften enligt Bilaga 1 till förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken. Det finns dock delar av stenmuren som idag befinner sig i så pass trädbärande miljöer att de inte ska omfattas av det generella biotopskyddet på grund av att de i dagsläget inte sköts med syfte för djurhållning eller annan kultiverad betesmarksaktivitet.

Stenröset ligger i anslutning till en berghäll strax väster om den östligaste stenmuren i inventeringsområdet och bedöms ingå i det generella biotopskyddet då det ligger i anslutning till en betesmark som enligt lantmäteriets kartor ser ut att ha varit åkermark omkring år 1960. De två åkerholmarna är grupper av träd i betesmark söder om stenröset. Den ena åkerholmen har bedömts till ett naturvärdesobjekt den andra åkerholmen ligger i den västra delen av betesmarken och består liksom den andra åkerholmen av bland annat apel.

Grönområde

Planområdet består i huvudsak av avverkad skog med områden med inslag av ängs- och betesmark i söder. Området nyttjas i dagsläget för promenader i rekreationssyfte längs Fägatan och Älmhultsvägen.

Landskapsbild

Landskapet är kuperat inom hela området med den högsta punkten i områdets mitt. Området kan beskrivas som i huvudsak två olika karaktärsområden. I planområdets norra del finns ett kuperat skogslandskap som idag är i huvudsak är ett kalhygge. Södra delen av planområdet har ett mer böljande skogs och jordbrukslandskap. Den sydöstra delen är en värdefull kulturmiljö som speglar äldre tiders jordbruk. Framträdande karaktärsdrag är de många stenmurar och spår från jordbruket som fägata, lada och jordkällare.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster delas oftast in i fyra olika grupper utifrån vilken funktion de har: stödjande, försörjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster. Nedan redovisas de ekosystemtjänster som området bedöms besitta idag.

Stödjande: Skogen och ängs- och betesmarken i området ger utrymme och är en förutsättning för att träd och annan växtlighet att växa och bidrar till biologisk mångfald. Området fungerar idag som boplats för grodor.

Försörjande: Skogen bidrar med virke och mat i form av bär och svampar. Ängs- och betesmarken bidrar med foder och bete till betesdjur.

Reglerande: Skogen och ängs- och betesmarken bidrar bland annat med pollinering, samt rening av vatten. Områdets stora andel skogsmark jämnar även ut effekterna av störningar och extremväder genom exempelvis vattenreglering.

Kulturella: Delar av planområdet fungerar idag som ett uppskattat promenadstråk och bidrar på så vis till upplevelserikedom och livskvalitet i form av friluftsliv, rekreation och upplevelser av natur- och kulturarv.

Trafik

Gång- och cykel

Planområdet saknar idag gång- och cykelbana längs med befintlig väg, Älmhultsvägen. Platsen används idag för promenader i rekreationssyfte, där fägatan i söder är särskilt betydelsefull.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 1.2 km från Hindås tågstation och 100 meter från närmsta busshållplats, Slalomvägen. Busshållplatsen trafikeras av busslinjerna 610 och 611 mellan Rävlanda - Göteborg och respektive Bollebygd - Mölnlycke. Detaljplanen behöver säkerställa att oskyddade trafikanter kan ta sig trafiksäkert till och från busshållplatsen.

Biltrafik

Områdets trafikförsörjning sker norrifrån via Göteborgsvägen där Trafikverket är väghållare. Angöring till Göteborgsvägen sker via områdets enda väg, Älmhultsvägen som idag har låg standard och är enskild väg. Vägen är smal där bilar kan mötas i korsningar och mötesfickor, delvis asfalterad och grusad samt har dålig sikt på vissa sträckor.

Parkering

Parkering sker inom den egna fastigheten.

Service

Hindås centrum med kommersiell och offentlig service ligger cirka 1,5 -2 kilometer från planområdet. I centrum finns bland annat livsmedelsbutik, vårdcentral och BVC, mindre handelsbutiker, pizzeria och sportbar. I centrum finns även Hindåsskolan (årskurs f-5). Hindås nyaste skola, Fagerhultsskolan (årskurs 4-9) ligger ca 0,4 -1,3 km från området. Två förskolor ligger inom ca 600 m från området.

Kulturmiljö

För detaljplanen har en arkeologisk utredning (Göta Arkeologi 2022:32) tagits fram. Efter utredningens slutförande utökades planområdet i sydost för fastigheten Älmhult 1:91, detta område har därmed inte ingått i utredningen.

Den arkeologiska utredningen resulterade i att två nya fornlämningar registrerades. Planområdet ligger inom gården Älmhult vilket är känd sedan 1550-talet och var det enda frälsegodset i socknen. De båda fornlämningarna i området härrör från historisk tid och är relaterade till jordbruket på gården Älmhult.

Göta Arkeologi bedömer att den sydöstra delen av området har en värdefull kulturmiljö som speglar äldre tiders jordbruk. Om grönytor planeras i området är de gamla inägorna en lämplig plats. Inom området finns utöver de nyligen påträffade fornlämningarna en väg med stenbank och flera gärdsgårdar. De flesta av dessa är aktiva gränser vilket innebär att de inte skyddas av kulturmiljölagen. Det är emellertid önskvärt att gärdsgårdar bevaras i så hög utsträckning som möjligt eftersom de bidrar både till kulturmiljön och den biologiska mångfalden. Vad gäller övriga delar av exploateringsområdet bedömer Göta Arkeolog att inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga.

Fornlämningar

Figur 27 Bilden visar fägatan som registrerats som fornlämning.

L2022:9924 är en fägata som går att återfinna på kartmaterial från 1733. Den är ca 85 meter lång och består av dubbla stenmurar (fig. 12). Fägatan var en del av en längre väg mellan Älmhult och ett soldattorp i söder. Eftersom fägatan inte längre används för att förflytta djur betraktas den som varaktigt övergiven och har registrerats som fornlämning i kulturmiljöregistret.

Figur 28 Bilden visar jordkällare som registrerats som fornlämning

L2022:9923 är en jordkällare som är ingrävd i en moränbacke intill den gamla åkermarken. Byggnaden är synlig på kartan över Laga skifte i Älmhult från 1837 och har registrerats som fornlämning i kulturmiljöregistret.

Byggnadsminnen

Inga identifierade byggnadsminnen finns inom eller i angränsning till planområdet.

Miljö

Strandskydd

Detaljplanen omfattas inte av strandskydd.

Dagvatten

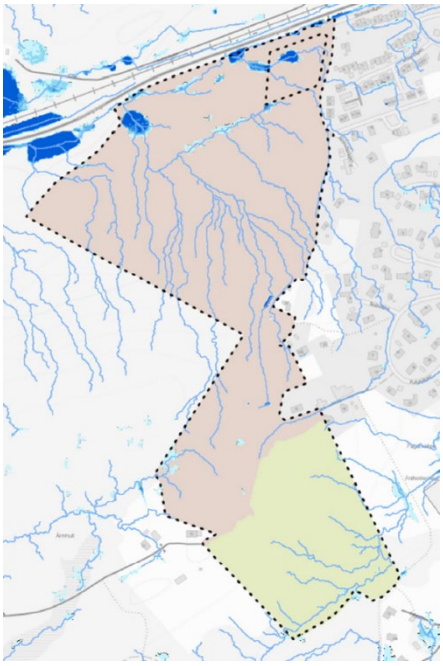
Den ytliga avrinningen sker huvudsakligen i två riktningar. Ett avrinningsområde (norra delavrinningsområde) avvattnas norrut och ett (södra delavrinningsområde) söderut. Utredningsområdet har en höjdrygg nära vattenreservoaren. De högst belägna delarna av utredningsområdet ligger på en nivå om ca +177 m och de lägsta delarna ca +159 m i det södra delområdet och ca +124 m i det norra delområdet.

I de norra delarna av utredningsområdet finns ett fåtal lågpunkter där vatten kan ställa sig vid regn.

Tillrinnande vatten kommer från mark öster och väster om utredningsområdet. Marken väster om utredningsområdet, inom utredningsområdet, består av naturmark/skog och omfattar ca 3,7 ha. Det östra tillrinnande området består av småhusbebyggelse. Sannolikt skär Älmhultsvägen av rinnvägarna och avleder vattnet längs med vägen norrut.

Norra delavrinningsområdet inom utredningsområdet består av ängsmark, skog och delar av Älmhultsvägen. Södra delavrinningsområdet består av ängsmark, väg och skog. Markanvändningen inom områdena.

Från planområdet avrinner dagvattnet ytligt och mynnar i Mölndalsån (Rya / Dala ås tillflöde till Västra Nedsjöns utlopp), med id WA51063512.



Figur 29 Kartbilden visar planområdets avrinningsområden.

Markföroreningar

Området har inga kända markföroreningar. Med hänsyn till hur området har nyttjats bedöms det vara osannolikt att markföroreningar förekommer.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger de riktvärden som gäller för trafikbuller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid

bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast buller utomhus och påverkar inte befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus.

Risk för olyckor

Boverket: Till undergruppen hör planeringsförutsättningar relaterade till risk för olyckor. Det kan exempelvis handla om kemikaliespill, obevakade järnvägsövergångar med mera.

En riskutredning (Briab 2023-01-30) har tagits fram. Syftet med riskanalysen är att undersöka om olycksriskerna avseende farligt gods på Kust till kust-banan är acceptabla för studerat planområde. Genom en riskanalys kan möjliga olyckor identifieras och bedömas och eventuella skyddsåtgärder kan därmed rekommenderas.

Utifrån beräkningar, kriterier, platsspecifika förhållanden och kvalitativa värderingar görs följande rekommendationer gällande skyddsåtgärder:

- Området 0-30 meter från Kust till kust-banan ska utgöra ett bebyggelsefritt område som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse utomhus. Lokalgata och ytparkering är dock acceptabel inom det bebyggelsefria området.
- Inom 50 meter från Kust till kust-banan och Göteborgsvägen ska utrymning kunna ske i ofarlig riktning, dvs. en riktning som inte vetter direkt mot Kust till kust-banan eller Göteborgsvägen.
- Inom 50 meter från Kust till kust-banan och Göteborgsvägen ska fasaderna på byggnaderna utföras i lägst brandtekniskklass EI 30.
- Inom planområdet ska friskluftsintag till förskola och eventuell dagligvaruhandel om möjligt placeras minst 8 meter ovan mark. I de fall där byggnadshöjden inte tillåter placering av friskluftsintag 8 meter ovan mark ska friskluftsintagen placeras högt och vänd bort från leden.

Inga ytterligare skyddsåtgärder anses nödvändiga att lyfta in i detaljplanen. Bedömningen har utgått ifrån en tidigare version av planförslaget men bedöms fortsatt vara gällande.

Erosion

Ingen påvisad erosion pågår i området i dagsläget.

Skred

Stabiliteten för hela undersökningsområdet bedöms som tillfredsställande (Awer 2022-12-02).

Ras

Ingen bergteknisk utredning har utförts. Det har observerats berg i dagen med sprickor i den södra delen av området. I samband med avtäckning i denna del av området rekommenderas en kompletterande bergteknisk utredning utföras.

Markradon

Planområdet bedöms inneha normalradonrisk (Awer 2022-12-02)

Allergener

Miljö- och bygglovsnämnden har beslutat riktlinjer för bedömning av störningar vid bostäder från hästhållning och vad som gäller för vid tillsyn enligt miljöbalken. Dessa riktlinjer bedöms även vara tillämpbara vid detaljplanering. Nedan redogörs dessa riktlinjer:

- Mellan befintliga bostäder inom planlagt område och hästhållning (stall, paddock, betesmark) ska avståndet som regel vara minst cirka 50 meter.
- Mellan befintliga bostäder utanför planlagt område till stall och paddock ska avståndet som regel vara minst cirka 20 -30 meter.
- Till betesmark med hästar ska avståndet vara cirka 10-20 meter.
- Mellan ridskolor och större hästgårdar och befintliga bostäder ska avståndet som regel vara minst cirka 100 meter.
- Vid nyetablering av hästhållning bör avstånden vara betydligt längre.

Närmsta avstånd till hästhållning överstiger 150 meter. Avståndet och topografi innebär att området inte bedöms vara utsatt för allergener.

Sociala

Barn

Barnkonventionen inkorporerades i svensk lagstiftning den 1 januari 2020. Enligt barnkonventionen ska barnets rättigheter beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. Inom detaljplanen har en förenklad barnkonsekvensanalys tagits fram.

Befintliga förutsättningar med endast ett fåtal bostäder i området innebär att relativt få barn rör sig inom planområdet idag. Med hänsyn till att planområdet delvis används för promenader och består av natur samt äng- och betesmark kan viss barnlek och upptäckande av naturen förekomma i området.

Vad gäller trafiksäkerheten för barn är nuvarande situation en delvis trafikosäker. Även om det rör sig om ett fåtal bilar per dag som passerar Älmhultsvägen i dagsläget så saknas gång och cykelbanor helt i området, vilket kan skapa otrygghet. Älmhultsvägen är smal, brant och har dålig sikt i vissa kurvor. Vilket även detta kan innebära trafikfara för barn. Den bitvis branta lutningen på vägen och området i stort begränsar tillgängligheten i området. Även korsningen i norr till Göteborgsvägen har en bristfällig utformning med dålig sikt och smal körbana, bitvis enfilig. Detta gör det svårt att kunna väja ifall ett barn springer ut på vägen eller för mötande bil.

Demografi

Björketorps distrikt där Hindås ingår förväntas ha en initial ökning i befolkningen med i genomsnitt 1,5% under de första åren av prognosperioden som sträcker sig till år2029,

följt av en ökning på nästan det dubbla under de sista två åren. Det förväntas nå en total befolkning på 7 939 personer, vilket är en ökning med närmare 13 %.

I kommunen i stort förväntas antalet barn och ungdomar i åldern 0 till 19 år att minska något fram till år 2033 och därmed kommer de att utgöra en lägre andel av kommunens totala folkmängd jämfört med dagens nivå. Samtidigt förväntas både antalet och andelen personer i åldersgruppen 80 år och äldre öka kraftigt i kommunen under samma period. Dessa demografiska förändringar kommer att påverka sammansättningen av befolkningen i kommunen under prognosperioden.

Trygghet

Området utgör skog samt betes- och ängsmark som bland annat används för promenader i rekreationssyfte. Älmhultsvägen har som har bitvis dålig sikt, är smal och saknar gatubelysning vilket gör att området kan kännas otryggt särskilt på kvällar och mörka delar av året. Ur trygghetssynpunkt behöver en framtida utveckling av planområdet särskilt beakta utformning av Älmhultsvägen och tillförande av gatubelysning i området.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

HVAAB har befintliga ledningar i området. Merparten av området ingår inte i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Endast en mindre del av planområdets västra del ligger inom verksamhetsområdet.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är HEAB. Till största del är befintliga elledningar nedgrävda men det finns en luftledning inom området.

Telefoni och Bredband

Telefonnätet i området ägs av Skanova och fibernätet ägs av Global Connect. Båda har befintliga ledningar som korsar planområdet. Dessa behöver beaktas vid exploatering.

Fjärrvärme

Området omfattas inte av fjärrvärme.

Avfallshantering

HVAAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningsstation finns cirka 1.5 km från planområdet.