

Detaljplan för Landvetter 1:15 m.fl.

Bostäder vid Växthusen

i Lanvetter, Härryda kommun



Planområdet för Landvetter 1:15 m.fl.

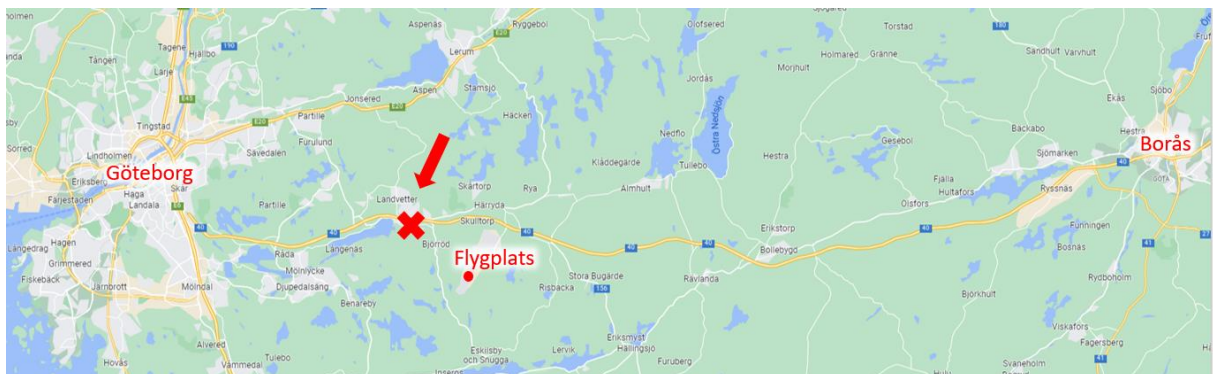
UNDERSÖKNING

Planens syfte, befintliga förhållanden m.m.

Planområdet är beläget i Landvetter, strax söder om riksväg 40 och mellan Landvettermotet och Björredsmotet. I norr gränsar området till Byvägen och i söder till Mölndalsån. I området har det tidigare funnits växthusverksamhet. Gällande detaljplan anger handelsträdgård och naturpark för området.

Syftet med detaljplanen är att utveckla platsen med bostadsbebyggelse i form av småhus och flerbostadshus i en väl anpassad skala, och länka samman området med Landvetter centrum. Grönska och vatten är viktiga värden på platsen. Särskild hänsyn ska tas till naturvärden och översvåmningsrisker.

Planen innebär att cirka 250 till 300 bostäder kan prövas i ett centralt och naturnära läge. Tillfart till området föreslås dels via Byvägen, dels via en föreslagen ny bro över Mölndalsån som kopplar till den större Magasinsvägen.



Ställningstagande

Ett genomförande av detaljplanen **antas innebära betydande miljöpåverkan.**

En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför att genomföras för detaljplanen.

Motivering

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

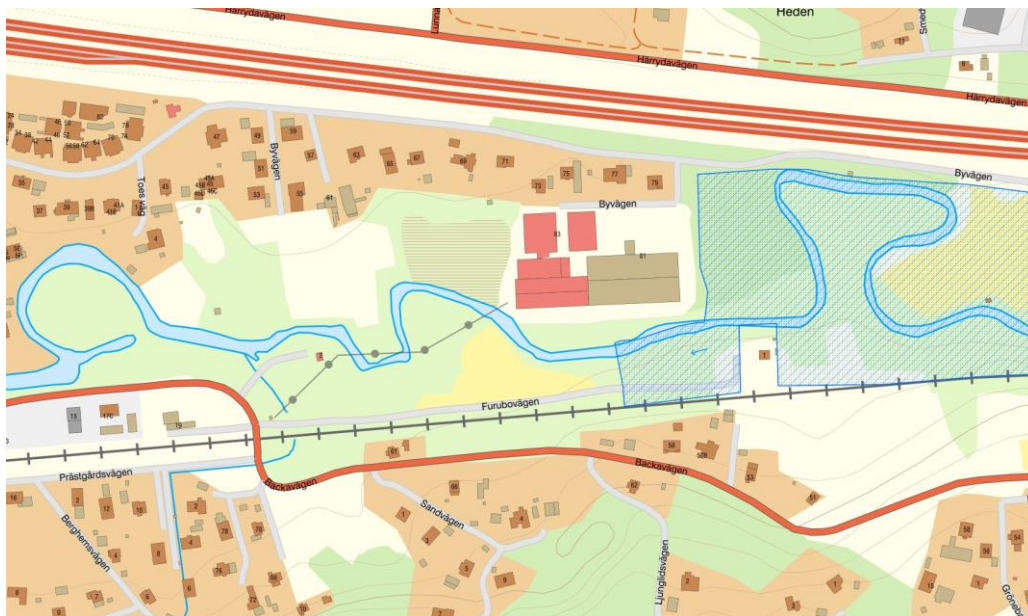
De faktorer som bedöms leda till betydande miljöpåverkan är följande:

- *Strandskydd*
- *Eventuell bilbro – egen MKB*
- *Påverkan på höga naturvärden*

- *Artskyddsfrågor (kungsfiskare och mindre hackspett bland annat)*
- *Sanering av marken efter de gamla växthusen.*
- *Dagvattenhantering*
- *Översvännings- och stabilitetsproblematik*
- *Krav på klimatanpassning kan påverka både ån och värdefull landmiljö*
- *MKN vatten – Mölndalsån och Landvettersjön*
- *Miljömål*

Strandskydd

I dagsläget så gäller strandskyddet endast i det tänkta planområdets östra delar, se skrafferad mark på bild nedan:



Avgränsningen av strandskyddet verkar i princip följa plangränsen för den gällande planen, dvs där detaljplanen idag gäller så finns idag inget strandskydd. Troligtvis är det så att när en ny plan nu tas fram så återinträder strandskyddet, men det finns en liten möjlighet till att strandskyddet inte återinträder, om strandskyddet tidigare var upphävt/aldrig inträtt av ”annan anledning” och därmed inte skulle inträda/återinträda. Se utklipp från LST:s samrådsyttrande (2018-10-31, Dnr 402-35159-2018) nedan:

Strandskydd

Tidigare svar från Länsstyrelsen angående strandskyddsfrågan grundar sig på att ni gett oss information om att området inte omfattas av någon detaljplan eller generalplan i dagsläget. I samrådshandlingarna framgår det dock tydligt att delar av området är planlagt sedan tidigare.

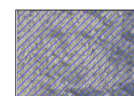
Länsstyrelsen har nu studerat de gällande planer som berörs. Vi bedömer att strandskyddet inte är upphävt på grund av någon plan utan av annan anledning, därmed kommer strandskydd inte att återinträda. Vår uppfattning i sak har därmed inte ändrats men vi har gjort bedömningen på andra grunder än vid vår tidigare bedömning.

Den gällande planen i området är upprättad i slutet på 70-talet och antagen och lagakraftvunnen i början på 80-talet, dvs efter att det generella strandskyddet infördes 1975. Det står ingenting om strandskyddet i de planhandlingar vi fått från kommunen.

Skäl för upphävande av strandskydd

7 kap 18 c § miljöbalken: Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.



Område som omfattas av strandskydd idag



Område där särskilt skäl 1 bedöms kunna användas, marken är tagen i anspråk



Område där särskilt skäl 3 bedöms kunna användas, funktion vid vattnet (bro)



Område där särskilt skäl 5 bedöms kunna användas, angeläget allmänt intresse som ej kan tillgodoses på annan plats

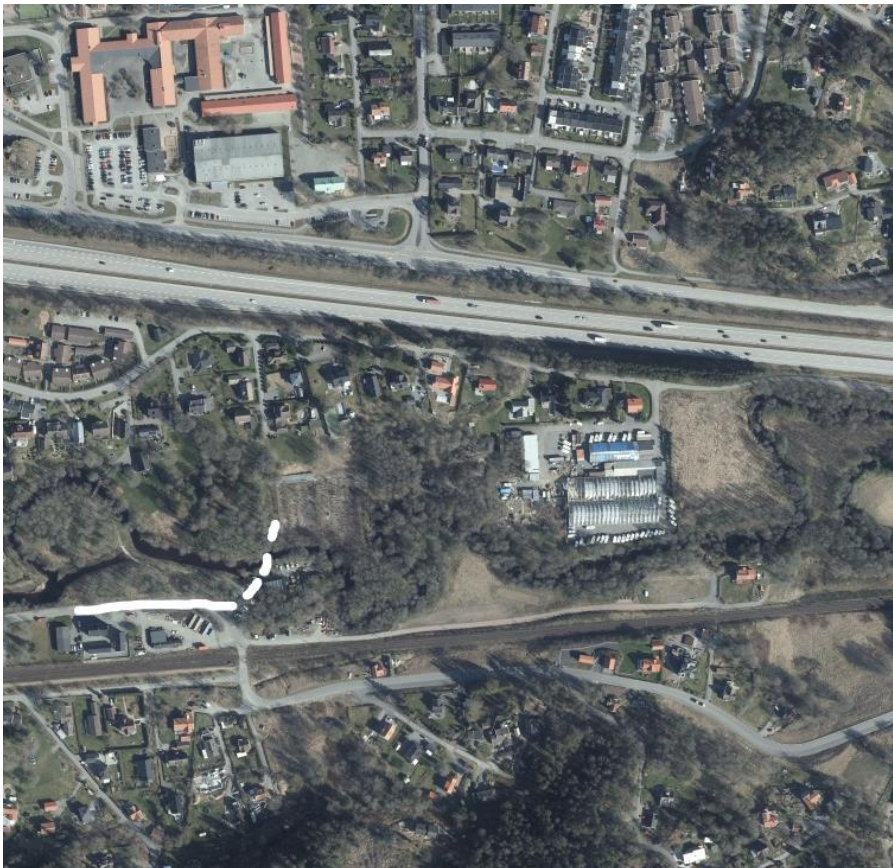
Observera att större delen av det skrafferade området föreslås tas i anspråk, men inte hela.

För delar av området kan särskilt skäl nr 1 användas. Marken där de gamla växthusen står bedöms ha tagits i anspråk. Särskilda naturvärden saknas i detta område. Området är inte särskilt tillgängligt idag utan tillgängligheten kommer snarare att öka om planförslaget genomförs.

För en föreslagen ny bro bedöms särskilt skäl 3 kunna användas. En ny tillfart via Magasinsvägen och en ny bro i sydväst bedöms vara klart bättre ur tillgänglighets- och trafiksäkerhetssynpunkt än den befintliga tillfarten via den smala gatan Byvägen i nordost.

För andra delar behöver särskilt skäl nr 5 användas. Bostäder i centralt läge i tätorten bedöms vara ett angeläget allmänt intresse, med stöd i översiktsplanens intentioner (se avsnittet Tidigare ställningstaganden). Behovet av bostadsförsörjning, intresset av att utveckla tätorten och att ge ytterligare underlag för service talar för att det är ett angeläget allmänt intresse. För att studera alternativa lokaliseringar och göra en bedömning av vilken lokalisering som kan vara lämplig görs denna lokaliseringsstudie. För områden där särskilt skäl 5 är aktuellt kan tillgänglighet och naturvärden till viss del påverkas negativt, men planförslaget bedöms kunna anpassas till dessa värden i stor utsträckning.

Ny bro



För att möjliggöra en fungerande struktur är tanken att utreda en ny bilbro över Mölndalsån inom ramen för planarbetet. Detta kräver ansökan om tillstånd för vattenverksamhet. En separat MKB föreslås tas fram för detta.

Naturvärden och artskydd

Under våren genomfördes en naturvärdesinventering med fördjupad artinventering av fåglar inom det då tänkta planområdet. Sammantaget identifierades fyra naturvärdesobjekt.

Tabell 3. Antal identifierade naturvärdesobjekt och total areal.

Naturvärdesklass	Antal	Total areal
Klass 2 - högt naturvärde	1	0,7 ha
Klass 3 - påtagligt naturvärde	2	1,03 ha
Klass 4 - visst naturvärde	1	0,3 ha



I området har fågelarterna grönfink (EN), ärtsångare (NT), stare (VU) och svartvit flugsnappare (NT) noterats i samband med naturvärdesinventeringen (Enviroplaning 2022-06-22). Även kråka (NT), som trots rödlistning är vanligt förekommande, har noterats

Markföroreningar och vattenkvalitet

Marken inom området är med stor sannolikhet förorenad. Flera riskfrågor kan anses betydande med anledning av det. Det rör frågor om risk för erosion och översvämning kopplat till markföroreningar och närheten till vattenskyddsområde, då planen bedöms omfattas av risk för erosion vid Mölndalsån. En geoteknisk utredning behöver tas fram för att säkerställa markens lämplighet. Även risk för översvämning vid 100 -års regn behöver utredas.

ÖVRIGA MILJÖFRÅGOR

Området berör också tre riksintressen för kommunikationer: riksväg 40, järnväg och Landvetter flygplats (influensområde för flyghinder). Riksintressena bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

Planområdet påverkas av buller från två håll, riksväg 40 i norr samt järnvägen i söder och dessutom flygtrafik vid Landvetter flygplats. Det bedöms finnas förutsättningar att anpassa den nya bebyggelsen så att riktvärden inte överskrids.

Farligt gods transporteras på riksväg 40 och järnvägen. Under planarbetet kommer planförslaget anpassas till de bedömningar som görs under utredningsarbetet.

Slutligen kommer frågor om de nationella miljömålen och ekosystemtjänster att utredas under planarbetet.

CHECKLISTA

Typ av markanvändning

Tas planområdet i anspråk, enligt PBL 4 kap. 34§, för:	Ja	Kanske/ delvis	Nej	Kommentar
Industriändamål			X	
Köpcentrum, parkeringsanläggning eller annat projekt för sammanhållen bebyggelse			X	
Skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar			X	
Hamn för fritidsbåtar			X	
Hotellkomplex eller fritidsby med tillhörande anläggningar utanför sammanhållen bebyggelse			X	
Permanent campingplats			X	
Nöjespark			X	
Djurpark			X	
Spårväg			X	
Tunnelbana			X	
Miljöfarlig verksamhet som enligt MB:				
Kräver tillstånd, anmälan eller samråd enligt miljöbalken			X	
Leder till att MKN för fisk- och musselvatten samt luft enligt MB överskrids			X	

Strider planen mot:	Ja	Kanske/ delvis	Nej	Kommentar
Gällande planer och program				
Motverkar planens genomförande:				
Agenda 2030 i Härryda - Fossilfri kommun - Biologisk mångfald - Ungas delaktivitet		X		Härryda kommun ska bidra till en hållbar utveckling i regionen. Agenda 2030 är en utgångspunkt i kommunens styrning och vägledande i planerings- och utvecklingsarbetet. Kommunen ska agera där kommunen har rådighet och där insatserna gör

				störst skillnad. Utifrån detta arbetar kommunen särskilt med fyra av de 17 insatsområden som pekas ut i Agenda 2030, de 17 globala målen för hållbar utveckling. Dessa är <i>fossilfri kommun 2030, biologisk mångfald, psykisk hälsa och ungas delaktighet</i> .
Lokala miljömål				
Nationella miljömål				
Begränsad klimatpåverkan Regionala tilläggsmål: 1. En ekonomi oberoende av fossila bränslen 2. Minskade utsläpp av växthusgaser 3. Ökad andel förnybar energianvändning 4. Minskad klimatpåverkan från vår konsumtion			X	Stämmer med intentionerna i GR:s strukturbild och kommunens översiktsplan, att utveckla tätorterna längs de utpekade huvudstråken.
Frisk luft Regionala tilläggsmål: 1. Minskade utsläpp av kväveoxider 2. Minskade utsläpp av flyktiga organiska ämnen 3. Minskade utsläpp av partiklar (PM2,5) 4. Minskade utsläpp av svaveldioxid	X			Miljökvalitetsmålet Frisk luft avseende årsmedelhalter av kvävedioxid överskrids längs med hela riksväg 40. Planens genomförande bedöms motverka miljömålet i liten utsträckning.
Bara naturlig försurning Regionala tilläggsmål 1. Färre försurade vatten 2. Minskade utsläpp av kväveoxider 3. Minskade utsläpp av svaveldioxid År 2020 ska utsläppen			X	Med sanering av markföroreningar och god hantering av dagvatten inom planområdet bedöms planens genomförande bidra till att miljökvalitetsnormer för Mölndalsån kan uppfyllas. Den ekologiska statusen för den aktuella sträckan av Mölndalsån är klassad till otillfredsställande p.g.a. vandringshinder för fisk. Den kemiska statusen är ej god, främst på grund av kvicksilver och bromerad difenyleter. Gränsvärdena för dessa ämnen överskrids i alla ytvattenförekomster i Sverige.
Giftfri miljö Regionala tilläggsmål 1. Minskning av farliga ämnen 2. Minskad förekomst av växtskyddsmedel i ytvatten 3. Alla områden med mycket stor risk eller stor risk för människors hälsa eller miljön ska åtgärdas 4. Ökad ekologisk andel konsumtion i den			X	Med sanering av markföroreningar inom planområdet bedöms planens genomförande bidra till att miljökvalitetsnormer för giftfri miljö uppfylls.

offentliga sektorn				
Skyddande ozonskikt			X	
Säker strålmiljö		X		Planområdet är beläget inom lågriskområde för radon enligt kommunens inventeringar. Bestämmelser för grundläggning kan komplettera.
Ingen övergödning Regionala tilläggsmål: 1. Minskade utsläpp av kväveoxider. 2. Minskade utsläpp av ammoniak 3. Minskad transport av näringsämnen i vattendrag			X	Området avses anslutas till kommunalt VA.
Levande sjöar och vattendrag Regionala tilläggsmål 1. Bevarade värdefulla vatten 2. Skyddade ytvattentäkter 3. Säkrade dricksvattenresurser			X	Se ovan. I och med sanering av markföroreningar kan planens genomförande bidra till målet.
Grundvatten av god kvalitet			X	Se ovan.
Hav i balans samt levande kust och skärgård			X	Ej aktuellt.
Myllrande våtmarker			X	Inga naturvärdesklassade våtmarker finns inom eller i anslutning till planområdet.
Levande skogar			X	
Ett rikt odlingslandskap			X	
God bebyggd miljö			X	Stämmer med intentionerna i GR:s strukturbild och kommunens översiktsplan
Ett rikt växt- och djurliv			X	
Berör planen område med:				
Riksintresse för naturvård			X	
friluftsliv			X	
kulturmiljö			X	
Kommunikationer	X			Tre riksintressen för kommunikationer berörs: riksväg 40, järnväg och Landvetter flygplats (influensområde för flyghinder). Riksintressena bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.
Natura 2000			X	

Naturmiljö/naturvård

Har planen negativ påverkan på:	Ja	Kanske/ delvis	Nej	Kommentar
Naturresevat/naturskydd			X	
Strandskydd		X		
Annan värdefull natur	X			Området är en del av en värdestrakt för skyddsvärda träd.

Kulturmiljö

Har planen negativ påverkan på:	Ja	Kanske/ delvis	Nej	Kommentar
Fornminne/område med fornlämningar			X	Inga kända fornlämningar
Byggnadsminne			X	
Kulturresevat			X	
Byggnad eller miljö som är med i kommunens kulturmiljöplan			X	
Annan värdefull kulturmiljö			X	

Omgivande miljö

	Ja	Kanske/ delvis	Nej	Kommentar
Mark Orsakar planens genomförande:				
instabilitet i markförhållandena eller de geologiska grundförhållandena: risk för skred, ras etc.		X		Risk för ras, skred och erosion finns troligtvis vid Mölndalsån. En geoteknisk utredning kommer att tas fram. En geoteknisk utredning behöver tas fram för att säkerställa markens lämplighet.
skada eller förändring av värdefull geologisk formation			X	
risk för erosion		X		Se ovan
förändrade sedimentationsförhållanden i vattendrag, sjö eller havsområde.			X	
Har det aktuella området tidigare använts som tipp, utfyllnadsplats eller dylikt varvid miljö- och hälsofarliga ämnen kan finnas i marken.			X	
Luft och klimat Orsakar planens genomförande:				
väsentliga luftutsläpp eller försämring av luftkvaliteten			X	
obehaglig lukt			X	
förändringar i luftrörelser, luftfuktighet,			X	

temperatur eller klimat (regionalt eller lokalt)				
skador på stenfasader			X	
Vatten medför planens genomförande:				
Negativ påverkan på vattentäkt/vattenskyddsområde			X	
Förändring av grundvattenkvaliteten		X		
Förändring av flödesriktningen för grundvattnet			X	
Förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning eller dräneringsmönster med risk för översvämning/uttorkning	X			Ja, vid 100-årsregn står en del av området under vatten. Under planarbetet studeras i vilken mån tillkommande bebyggelse behöver anpassas till risk för översvämning.
Förändrat flöde eller riktning eller strömförhållande i något vattendrag, sjö eller havsområde			X	
Förändringar i ytvattenkvaliteten (bakteriologiskt eller kemiskt, temperatur eller omblandning)		X		
Vegetation medför planens genomförande:				
Betydande förändringar i antalet eller sammansättningen av växtarter eller växtsamhällen			X	
Att någon hotad/rödlistad växtart eller växtsamhälle påverkas		X		
Införande av nu växtart			X	
Djurliv medför planens genomförande:				
Betydande förändringar av antalet eller sammansättningen av djurarter i området (däggdjur, fåglar, fiskar, reptiler, skaldjur eller insekter)	X			I området har fågelarterna grönfink (EN), ärtsångare (NT), stare (VU) och svartvit flugsnappare (NT) noterats i samband med naturvärdesinventeringen (Enviroplaning 2022-06-22).
Påverkan på unik, sällsynt eller hotad djurart (enligt Artdatabankens rödlista eller EU:s art- eller habitatdirektiv)	X			Även kråka (NT), som trots rödlistning är vanligt förekommande, har noterats.
Införandet av nya djurarter i området eller gräns för djurens förflyttningar eller rörelser.			X	
Försämring av fiskevatten eller jaktmarker.			X	
Landskapsbild medför planens genomförande:				
Försämring av vacker utsikt, landskapsmässigt skönhetsvärde eller skapas någon för allmänheten obehaglig landskapsbild.			X	
Rekreation och friluftsliv medför planens genomförande:				
Försämrade kvalitet eller kvantitet av någon rekreativ möjlighet (strövområde,			X	

vandringsled, friluftsanläggning etc)				
---------------------------------------	--	--	--	--

	Ja	Kanske/ delvis	Nej	Kommentar
Mark- och vattenanvändning Medför planens genomförande:				
Avsevärd förändring av den faktiska mark- eller vattenförändringen i området.			X	
Avsevärd förändring av mark- eller vattenförändringen i området med avseende på gällande plan.			X	
Naturresurser Medför planens genomförande:				
Uttömmande av ej förnyelsebar resurs.			X	
Ineffektivt nyttjande av energi.			X	
Skapande av miljöfarligt avfall.			X	
Skapande av väsentlig ökning av hushållsavfall			X	
Att mål och riktlinjer i grushållningsplanen motverkas.			X	
Transporter och kommunikationer Medför planens genomförande:				
Betydande ökning av fordonstrafik.			X	
Ökade utsläppsnivåer från trafik.			X	
Reducerad trafiksäkerhet.			X	

Hälsa och säkerhet

	Ja	Kanske/ delvis	Nej	Kommentar
Utsläpp, Buller, vibrationer, allergi medför planens genomförande:				
Ökade utsläpp av hälsofarliga ämnen			X	
Ökning av nuvarande ljudnivå		X		
Att människor exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden	X			Planområdet påverkas av buller från två håll, riksväg 40 i norr samt järnvägen i söder och dessutom flygtrafik vid Landvetter flygplats. Det bedöms finnas förutsättningar att anpassa den nya bebyggelsen så att riktvärden inte överskrids.
Vibrationer som kan störa människor			X	
Risk för allergi			X	
Ljus, skarpt sken och skuggor medför planens genomförande:				
Nya ljussken som kan vara bländande			X	
Stora eller rörliga skuggor			X	
Säkerhet medför planens genomförande:				
Explosionsrisk			X	

Risk för utsläpp av särskilt farliga ämnen vid olycka			X	
Risk för att människor utsätts för strålning (radon eller elektromagnetiska fält)			X	
Förändrade risker i samband med farligt gods	X			Farligt gods transporteras på riksväg 40 och järnvägen.
MKN medför planens genomförande:				
Att någon miljö kvalitetsnorm för luft eller vatten riskerar att överskridas			X	<p>MKN för kvävedioxid klaras i hela Landvetter tätort. Halterna är något förhöjda i anslutning till riksväg 40, men MKN-värdet överskrids aldrig.</p> <p>Med sanering av markföroreningar och god hantering av dagvatten inom planområdet bedöms planens genomförande bidra till att miljö kvalitetsnormer för Mölndalsån kan uppfyllas.</p> <p>Den ekologiska statusen för den aktuella sträckan av Mölndalsån är klassad till otillfredsställande p.g.a. vandringshinder för fisk. Den kemiska statusen är ej god, främst på grund av kvicksilver och bromerad difenyleter. Gränsvärdena för dessa ämnen överskrids i alla ytvattenförekomster i Sverige.</p>
Miljöpåverkan från omgivningen				
Ligger befintlig miljö störande verksamhet i omgivningen i närheten av området.			X	

Undersökningen är utförd av sektor samhällsbyggnad, plan- och bygglov genom

Martina Pereira Norrman
Planarkitekt, Härryda kommun