

**Detaljplan för del av Hindås 1:433 m fl
BOSTÄDER PÅ BOCKÖHALVÖN
i Hindås, Härryda kommun**

Planbeskrivning

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt att redovisa de förutsättningar och de syften planen har liksom de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att försörja samtliga fastigheter på Bocköhalvön med kommunalt vatten och avlopp, förbättra vägarna samt till övertagande av huvudmannskapet för vägarna. Vidare ska möjligheterna till förtätning av bostadsbebyggelsen med hänsyn till områdets kulturvärden studeras.

PLANDATA

Läge och avgränsning

*Orienteringskarta*

Planområdet omfattar övervägande del av Bocköhalvön samt del av Göteborgsvägen/Boråsvägen och Kust-till-kustbanan. Området gränsar mot Västra Nedsjön i väster, norr, och öster. I sydväst gränsar området till Västra Nedsjövägen, i söder till stationsområdet och i sydost till bostadsbebyggelse.

Areal

Planområdet är ca 20,4 ha.

Markägare

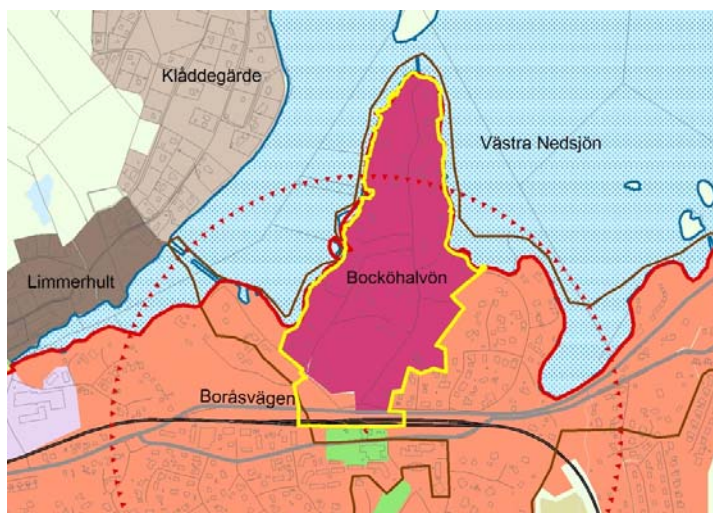


Markägoförhållanden.

Härryda kommun äger Hindås 1:237, 1:238 samt 1:433 och Trafikverket Hindås 1:50. Övrig mark är privatägd. Grönmarkerade fastigheter ägs av Härryda kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan



Utdrag ur markanvändningskarta och teckenförklaring för ÖP2012.

— - Plangräns

BOSTÄDER	NATUR OCH KULTUR
Befintliga bostäder	Naturresevat
Utbyggnadsområde på kort sikt	Av Länsstyrelsen föreslagen naturresevatbildning
Utbyggnadsområde på lång sikt	Del av naturresevatbildning där fastställelse bör avvaktas
Omvandlingsområde på kort sikt	Naturresevat över sjö
Omvandlingsområde på lång sikt	Värdefull natur (hänsynsnya 1 och 2 i Naturvårdsplan)
Gräns för utvecklingsområde	Värdefullt friluftsliv
600 m avstånd från större kollektivtrafikplats	Regionalt friluftsliv
VERKSAMHETER	Fokusområde för grönytor (Grön plan)
Befintliga verksamheter	Grönstråk för framtida utveckling (Grön plan)
Utbyggnadsområde på kort sikt	Övrig mark, huvudsakligen skogsbruk
Utbyggnadsområde på lång sikt	Värdefull kulturmiljö (Kulturmiljöplan)
INFRASTRUKTUR	VATTEN
Befintlig järnväg	Sjöar och vattendrag
Götalandsbanan, spårvagnsdragning	Vattentäkt
Götalandsbanan - järnvägskorridor	Värdefulla vattendrag
Planerad väg samt önskvärda vägkopplingar	

I gällande översiktsplan för Härryda kommun, ÖP2012, antagen 2012-06-18 av kommunfullmäktige redovisas programområdet som ”Utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt” samt som ”Värdefull kulturmiljö (Kulturmiljöplan)”.

Gällande detaljplaner



Gällande planer

Aktuellt område är till övervägande del inte planlagt tidigare. Det är endast väg och spårområdet i planområdets södra del som är planlagt för väg, genomfart respektive järnväg. För området gäller detaljplan **P 97/11** tillägg till **P 89/11** laga kraftvunnen 1997-07-18 samt stadsplan **S-80** laga kraftvunnen 1982-10-27. Planområdet gränsar i öster till gällande detaljplan **P 97/11** tillägg till **P 89/11** samt detaljplan **P 102** laga kraftvunnen 2005-11-05 planlagda för bostadsbebyggelse, i väster till stadsplan **S-80** planlagt för bostadsbebyggelse och i söder till stadsplan **S-90** laga kraftvunnen 1986-04-10 planlagt för järnväg.

Bostadsförsörjningsprogram

I gällande bostadsförsörjningsprogram för perioden 2015 - 2019 fastställt 2014-11-17 av kommunfullmäktige redovisas Bocköhalvön som ett omvandlingsområde men med inslag av nyexploatering. Byggstart beräknas ske 2019.

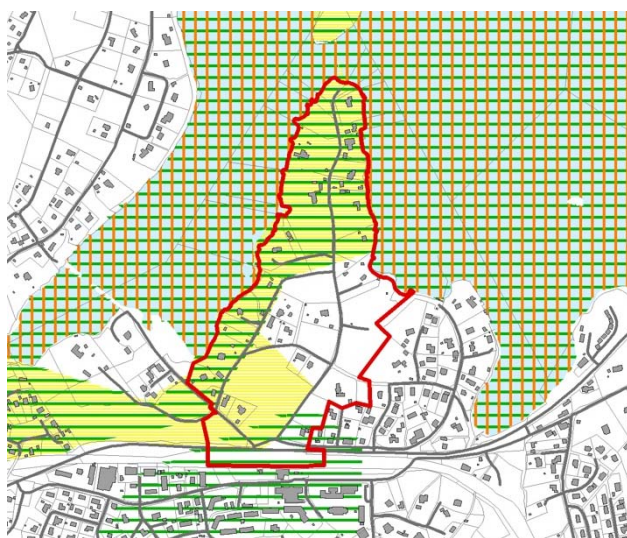
Kulturmiljöplan

I kulturmiljöplan antagen av kommunfullmäktige i juni 2012 ingår Bocköhalvön i en kulturmiljö som omfattar en stor del av Hindås. Hindås beskrivs som en *samhällsbildning från sekelskiftet 1900 med ett antal stora välbevarade sommarhus från samma tid, samt anläggningar knutna till vintersport.*

I kulturmiljöplanen beskrivs miljöns värden och rekommendationer för bevarande och utveckling av miljöerna redovisas. Värden omfattar bl a de välbevarade villorna från början av 1900-talet på Bocköhalvön med sin varierade arkitektoniska utformning. Förändringar som innebär att husens tidsprägel och ursprungskaraktär försvinner bör undvikas. Vidare bör äldre vägnätsstruktur bevaras. Bohusläns museum rekommenderar att en dokumentation av enskilda äldre hus bör utföras som underlag till planering och bygglövgivning.

Parallellt med samråd av detaljplanen kommer en kulturhistorisk karaktärisering av bebyggelsen på Bocköhalvön att göras. Dessa värden kommer att inarbetas i detaljplanen inför granskning.

Naturvårdsplan



Hänsynsnivåer enligt Naturvårdsplan.

|| Hänsynsnivå 2 ||| Hänsynsnivå 3 ||| Hänsynsnivå 4

Enligt kommunens Naturvårdsplan antagen i juni 2012 är det inga höga naturvärden inom planområdet. I norra och västra delen av planområdet ligger ett område som är redovisat som hänsynsnivå 3 samt som hänsynsnivå 4. Västra Nedsjön är redovisat som hänsynsnivå 2. Naturvårdsplanen medger exploatering inom områden redovisade som hänsynsnivå 3 och 4, men inte inom områden med hänsynsnivå 1 och 2.

Norra och västra delen av Bocköhalvön som är redovisat som hänsynsnivå 3 utgörs av ett naturvärdesklassat område, klass 3, vilket består av isälvsavlagringar. Övervägande del av detta område är dock exploaterat idag.

Strategi för övertagande av enskilda vägar inom tätorter

Kommunfullmäktige antog 2011 utredningen *Strategi för övertagande av enskilda vägar inom tätorter*. Strategin redovisar vilka vägar inom tätbebyggt område med enskilt huvudmannaskap som ska övertas av Härryda kommun. I Hindås berörs Hindås ga:1, Hindås vägförening, av vägövertagande. Med undantag för Västra Nedsjövägen i planområdets södra del förvaltas samtliga vägar inom planområdet av Hindås vägförening.

Strandskydd

Västra Nedsjön och Mölndalsån som rinner väster ut från sjön omfattas av strandskyddsbestämmelserna i 7 kap Miljöbalken. Skyddet omfattar för Västra Nedsjön ett land- och vattenområde intill strandlinjen vid normalt vattenstånd. Del av Hindås 1:3, 1:51, 1:52, 1:70, 1:80, 1:94, 1:95, 1:114, 1:127, 1:222, 1:261 och 1:433 omfattas av strandskyddsbestämmelserna.

RIKSINTRESSE FÖR KOMMUNIKATIONER

Kust-till-kustbanan

Hindås station ligger cirka 100 m söder om föreslagna flerfamiljshus. Järnvägen trafikeras av godståg, kust-till-kusttåg samt regionaltåg som erbjuder möjligheter till pendling mot Göteborg och Borås.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Topografi, landskapsbild och vegetation

Det är inga stora nivåskillnader inom Bocköhalvön. Upplevelsen av området är att det är grönt och lummigt då befintlig bebyggelse ligger på stora tomter, ofta med naturkaraktär. Vägarna är smala och organiska som på sina ställen medger utblickar mot Västra Nedsjön.

Inom privatägd mark, Hindås 1:146, 1:3 (vid Ringvägen) och 1:52, står tre träd som är utpekade i kommunens inventering av skyddsvärda träd.

Det finns även stora obebyggda ytor inom planområdet som till övervägande del utgörs av skogsområden. I centrala delen av planområdet finns gamla tennisbanor och en hårdgjord yta inom vilken det tidigare legat en tennishall.

Mark

Geoteknik och radon

Enligt SGI består norra och östra delen av planområdet av sandig morän med normal blockighet med små till stora block, västra delen av isälvsediment bestående av grovsilt till block med låg blockighet på andra jordarter än morän. I centrala delen av området ligger ett område med torv, kärr med låg blockighet på andra jordarter än morän liksom små områden med urberg liksom ett område med urberg med okänd blockighet.

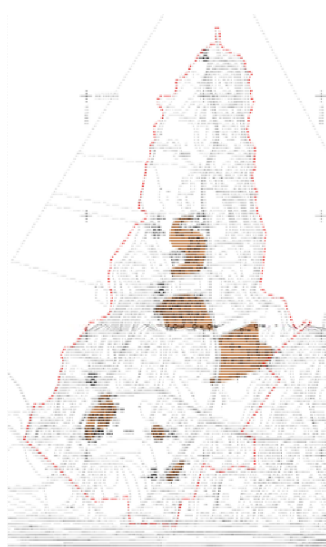
Konsulterna WSP Samhällsbyggnad har på uppdrag av Härryda kommun tagit fram en geoteknisk undersökning som planeringsunderlag till aktuellt planområde daterad 2014-01-30. Undersökningarna utfördes under november och december 2013.

I västra delen av Bocköhalvön finns isälvsmaterial som speciellt i söder och sydväst återfinns i landformer bestående av små åskrön och fördjupningar, s k dödisgropar, vilka bildats av en avsnörd smältande is. Det finns även en isälvsrygg längs sydvästra delen som i sin nordligaste förlängning böjer av mot öster. I norr och öster finns moränmark.

Moss- och kärmarker förekommer i planområdets centrala och sydvästra del. I norra delen av fastighet Hindås 1:115 ligger det torv under sand på 0,3-0,5 m djup. På 1920-talet flyttades enligt hörsägen material från isälvsryggen till Hindås 1:300 för att förflytta strandlinjen väster ut. Isälvsryggens sträckning fortsatte tidigare över Bockövägen mot öster, till den plats där det idag ligger en tennisbana. Hindås 1:115 har tidigare varit bebyggd. En förklaring till förekomsten av sand på torv inom fastigheten kan vara att material från isälvsryggen sannolik lagts ut även inom denna fastighet. Det kan således också finnas eventuella byggrester i marken.

Jordlagerföljd

Jorden inom undersökningsområdet kan delas in i två delområden; fastmarksområde och torvområde. Generellt består fastmarksområdet överst av ett tunt lager mulljord som underlagras av isälvsmaterial och/eller morän som vilar på berg och torvområdena generellt överst av torv som underlagras av isälvsmaterial och/eller morän som vilar på berg.



Redovisning av torvområden markerade med brun färg.

Mulljorden är ca 0,2 m mäktig och torvens tjocklek generellt 0,3 till 1,3 m. Torvtjockleken uppgår dock till 2,5 m i en undersökningspunkt inom fastighet Hindås 1:3>1, öster om Fjellstedsvägen.

Inom fastighet Hindås 1:433>1, mellan Ringvägen och Graneliden, återfinns organisk sand med en mäktighet på ca 0,5-1 m.

I västra delen av planområdet förekommer huvudsakligen isälvsmaterial och då bl a i landformer som ett åsnätlandskap med små åsar och dödisgropar samt en isälvsrygg.

Isälvs materialet består av sorterad sand till ganska grovt och osorterat material med grövre fraktioner som grus och sten.

I norra och östra delen av undersökningsområdet förekommer sandig siltig alternativt siltig sandig morän. Dess mäktighet har inte närmare undersökts.

I anslutning till boningshuset inom fastighet Hindås 1:233 återfinns berg, men detta har inte undersökts närmare.

Geohydrologiska förhållanden

Grundvattenytan kan antas följa markytans topografi och i moränen och isälvs materialet ligga någon eller några meter under markytan. Grundvattenytan kan dock variera avsevärt beroende på årstid och nederbördsförhållanden. Grundvattenytan ligger i eller strax under markytan större delen av året i moss- och kärrmarker. Grundvattennivån har inte undersökts närmare.

Markradon

Marken består huvudsakligen av högradonmark varför området bör klassificeras som högriskområde.

Radongashalten i jordluften uppmättes i fem punkter fördelade över området, fyra punkter i isälvs material och 1 punkt i morän. Två av mätningarna i isälvs materialet redovisar värden mellan 60-66 kBq/m³ och två värden mellan 43-46 kBq/m³. Moränmätningen visar 4 kBq/m³. Det innebär att två mätningar hamnar inom högradonmark (>50 kBq/ m³), två mätningar inom normalradonmark (10-50 kBq/ m³) och en mätning inom lågradonmark (<10 kBq/ m³).

Till följd av att de höga radonvärdena har uppmätts i isälvs material och det låga radonvärdet i morän finns det en möjlighet att klassa ner för denna jordart. En ny radonmätning bör dock i så fall göras på platsen för blivande huskropp. Se även *Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik (MUR)* beträffande mätningarnas utförande och resultat.

Geotekniska rekommendationer

Sättningsförhållanden

Organiska jordar är mycket sättningsbenägna, varför sättningsförhållandena är ogynnsamma i moss- och kärrmarkerna. Betydande sättningar kan uppstå även vid relativt små belastningar från byggnader eller uppfyllning, varför någon form av förstärkningsåtgärd kommer krävas, förslagsvis urgrävning och återfyllning (se nedan).

Sättningsförhållandena i morän och isälvs material är däremot mycket goda. Under förutsättning att det befintliga mullhaltiga ytjordskiktet schaktas bort under blivande byggnader och uppfyllnader uppkommer inte några nämnvärda sättningar i moränmarken.

Stabilitetsförhållanden

Stabilitetsförhållandena i moss- och kärrmarkerna samt i den organiska sanden är mycket ogynnsamma, med hög risk för markgenombrott redan vid små belastningar. Den organiska jorden behöver förstärkas, vilket t ex kan ske genom att den schaktas bort under uppfyllningar, byggnader och hårdgjorda ytor.

Generellt sätt kan stabilitetsförhållandena i moränmarken och marken med isälvsmaterial sägas vara goda samt att ingen risk för spontana skred eller ras föreligger.

Radonskydd

Byggnader på högradonmark ska enligt gällande anvisningar från Boverket uppföras radonsäkert, vilket innebär att högre krav ställs på byggnadens täthet mot inläckande jordluft. Särskilda åtgärder måste i detta fall vidtas för att skydda byggnaden mot inträngning av markradon.

Hus grundlagda på högradonmark ska utföras ”radonsäkert”. Höga krav ställs på att byggnaden är tät mot inläckande jordluft vid radonsäkert utförande. Någon av nedan kombinationer brukar kunna användas, källa Boverket ”Åtgärder mot radon i bostäder”.

- Kantförstyvad betongplatta utförd så att den blir så tät att jordluft inte kan sugas in i huset.
- Genomföringar av rör görs lufttäta.
- I det kapillärbrytande lagret under huset läggs dräneringsslangar. Dessa kopplas samman till ett rör som dras upp genom huset eller ut till plattans ytterkant. Om lufttrycket under huset måste sänkas, monteras en fläkt på röret.

Alternativt

- Ventilerade luftspalter byggs in i golv och eventuella källarväggar
- Rör genomföringar görs lufttäta

Krav på radonsäkert uppförande av byggnad regleras med planbestämmelse.

Grundläggning av byggnader

Grundläggning av byggnader kan utföras med grundplattor på konventionellt sätt; på naturligt lagrad morän och isälvsmaterial, på uppfyllning samt på återfyllning efter urgrävning av organisk jord. Förekommande jord med lös lagring ska packas. All uppfyllning och återfyllning för byggnader utförs enligt AnläggningsAMA 10 CEB.212.

Golv kan utföras som golv på mark under förutsättning att all organisk jord schaktas bort under blivande byggnader.

Förstärkning

Grundförstärkning genom t ex urgrävning av den organiska jorden krävs i de fall byggnader ska uppföras och hårdgjorda ytor ska anläggas inom moss- och kärrområdena samt området med organisk sand.

Inom området med isälvsmaterial och morän krävs endast avschaktning av ytjorden, som utgörs av mulljord och/eller ett tunnare, ytligt torvlager, samt förekommande jord med mycket lös till lös lagringstäthet packas. Behov av förstärkningsåtgärder regleras med planbestämmelse.

Generellt kommer urgrävningens djup att uppgå till 0,5 - 1 m och lokalt djupare, ca 2,5 m.

Återfyllningen kan utföras i torrhet med gruskrossmaterial eller annan friktionsjord vid mindre urgrävningens djup. Vid urgrävningens djup större än ca 1,5 à 2 m kan urgrävning och återfyllning delvis utföras under vatten. Vid dessa fall kan sprängsten eller annan sten-

och blockrik jord används för återfyllning i botten tills fyllningen når över vattenytan och packning kan utföras.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Fornlämningar

Rio kulturkooperativ har på uppdrag av Länsstyrelsen i Västra Götaland utfört en särskild utredning inom planområdet. Vid utredningen påträffades en tidigare okänd fast fornlämning i form av en boplats inom Hindås 1:77. På platsen påträffades slagen flinta. Lämningen kan möjligtvis sträcka sig söderut in på fastigheterna Hindås 1:152 och 1:222. Kulturminneslagens bestämmelser gäller för den fasta fornlämningen.

Ingrepp i fast fornlämning kräver tillstånd enligt Kulturminneslagen 2 kap 12 §. Den nya fornlämningen är ännu inte avgränsad varför inte heller tillhörande fornlämningsområde är det.

Planbestämmelse, n₂, reglerar att ingen ny byggnad får uppföras eller markarbeten vidtas inom Hindås 1:77, 1:152 och 1:222 såvida inte förundersökning tas fram. Mindre tillbyggnader på befintliga byggnader får dock uppföras.

Vidare reglerar planbestämmelse, n₁, att ett antal fastigheter inte får utföra omfattande markarbeten och att ingen ny byggnad får uppföras såvida inte särskild utredning tas fram mot bakgrund av att hela Bocköhalvön utgör en potentiell äldre boplats. Mindre tillbyggnader på befintliga byggnader får dock uppföras.

Vattendrag

Västra Nedsjön utgör en värdefull vattentäkt som ska komplettera kommunens framtida vattenförsörjning som en ny ytvattentäkt, vilket redovisas i ÖP2012. Västra och Östra Nedsjön är även reservvattentäkt för Göteborgs stad.

På Bocköhalvöns udde inom del av Hindås 1:3 möjliggörs uppförande av en råvattenstation inom område planlagt för E – tekniska anläggningar.

Service

I Hindås centrum som ligger ca 100 m från Bocköhalvön finns bl a en matbutik, vårdcentral, bibliotek samt tidigareskolor.

Bebyggelse

År 1894 drogs järnvägen mellan Göteborg och Borås utmed Nedsjöns södra strand, varvid Hindås vackra natur blev känd för göteborgare ur de högre sociala grupperna. En station lades i Hindås, vilket fick stor betydelse för ortens utveckling. I början av 1900-talet blev Hindås populär som sommarvistelseort för välbeställda stadsbor.

Bocköhalvön och områden närmast i söder köptes av Villabolaget i början av 1900-talet. Området styckades i stora fastigheter som såldes och bebyggdes med pensionat och stora sommarvillor vilka i många fall snabbt omvandlades till helårsbostäder.

Den äldre bebyggelsen har under årens lopp kompletterats med ett mindre antal nya bostäder lokaliserade till stora tomter. Idag finns det ca 26 bostäder på Bocköhalvön.

Detaljplanen möjliggör komplettering av bebyggelsen. I planområdets södra del föreslås en tätare och mer yteffektiv bebyggelse uppföras eftersom Bocköhalvön ligger nära Hindås centrum och järnvägsstationen. Förslagsvis kan flerfamiljshus och sammanbyggda hus såsom radhus, parhus och kedjehus uppföras med varierade upplåtelseformer. I övrigt föreslås friliggande villor genom styckning av enskilda bebyggda och obebyggda fastigheter.

De sammanbyggda husen och villorna föreslås uppföras i högst två våningar och flerfamiljshusen i tre våningar med en indragen vindsvåning. Vind får inredas i villorna utöver de två våningarna.

Största tillåtna tomtyta för radhus, parhus och kedjehus är 300 m². Största tillåtna byggnadsarea per radhusenhet är 80 m² och för parhus/kedjehus 100 m². Därutöver får garage/carport och uthus med största sammanlagda byggnadsarea 30 m² per lägenhet uppföras. Största sammanlagda byggnadsarean per fastighet för villor är 225 m², varav friliggande komplementbyggnad såsom garage/carport och uthus får uppföras till en största byggnadsarea på 50 m² inom fastigheter med minsta tillåtna tomtyta 900 m² alternativt 1000 m². Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader såsom exempelvis uthus, garage och carport är generellt 3,0 m inom planområdet. Vid uppförande av flerbostadshus får högst 50 % av tomtytan bebyggas.

Befintliga, med bostadshus, bebyggda fastigheter som vid planens lagakraftträdande understiger ovan angivna planbestämmelse om minsta tillåtna fastighetsstorlek ska anses planenliga. Likaså ska befintliga byggnader som vid planens lagakraftträdande överstiger ovan angivna planbestämmelse om största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad, garage, carport och uthus anses planenliga, men vid återuppförande av byggnader ska planens bestämmelser tillämpas.

Ett antal fastigheter är ej möjliga att uppföra ny byggnad inom innan särskild utredning och arkeologisk förundersökning tagits fram mot bakgrund av potentiell förekomst av äldre boplatser och identifierad fast fornlämning. Se rubrik *Fornlämningar* ovan.

Friytor

Naturmiljö

Hindås är en naturskön plats med sin kuperade terräng, sin sjö och sina skogar som erbjuder bad, fiske, paddling, vandringsleder, löp- och skidspår m m. Stora delar av naturen är orörd. I närmiljön finns även fina och intressanta kulturhistoriska miljöer.

Gator och trafik

Gatunät

Hindås vägförening, Hindås ga:1, är väghållare för samtliga vägar inom planområdet förutom Västra Nedsjövägen i sydvästra delen av planområdet som förvaltas av Härryda kommun.

Ett av syftena med planläggningen av västra delen av Bocköhalvön är att förbättra vägarernas gatustandard, vilket bl a kommer att ske genom breddning. Vägarna ska övertas av kommunen och förvaltas med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen kommer att bygga ut och äga gatunätet inom området samt ansvara för framtida drift och underhåll av vägarna. ÅF Infrastructure AB har utfört en förprojektering¹ för detaljplan av föreslaget vägnät.

Kostnaden för projektering, upprustning och ombyggnad av vägarna bekostas gemensamt av fastighetsägarna inom planområdet enligt gatukostnadsutredning daterad 2015-05-13. Befintliga fastigheter betalar en andel och tillkommande fastigheter två andelar.

Tillfart till området sker via Västra Nedsjövägen som ansluter till Göteborgsvägen/Boråsvägen i söder. Denna korsning föreslås byggas om för att göras mer trafiksäker och tydlig i samband med övriga vägarbeten på Bocköhalvön. Korsningen föreslås smalnas av till 8 m och flyttas norrut.

Befintliga vägar inom området planläggs som allmän platsmark GATA₁ med möjlighet att anlägga gång- och cykelväg. Bockövägen, Fjellstedtsvägen, Graneliden, Ringvägen och Vinkelvägen liksom ny vägförbindelse i östvästlig riktning i områdets södra del föreslås beläggas med en 5,0 m bred asfaltsyta. För att möjliggöra infiltration av dagvatten, uppförande av belysning samt erforderliga stödremor utmed vägbana och gång- och cykelväg reserveras ett 6,75 m brett vägutrymme för samtliga vägar och ett 9,25 m brett vägutrymme för Bockövägens södra del i detaljplanen.

Under detaljplaneprocessen kommer Trafikverket kontaktas för studerande av möjligheten att minska den fysiska barriären mellan Bocköhalvön liksom övrig bebyggelse norr om Göteborgsvägen/Boråsvägen och centrum genom byggnation av en gång- och cykeltunnel. Det faktiska avståndet är kort men vägen och Kust-till-kustbanan utgör en påtaglig barriär mellan områdena. Anläggande av en gång- och cykeltunnel under vägen och järnvägen har utöver möjligheten att minska barriäreffekten även möjlighet att förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter på platsen. Planbestämmelse möjliggör anläggande av en tunnel, t.

Del av Göteborgsvägen/Boråsvägen samt Kust-till-kustbanan ingår i planområdet och planläggs för allmän platsmark VÄG respektive T. Inom område för VÄG ska en bullerskärm uppföras, vilket regleras med planbestämmelsen SKYDD. Se rubriken *Buller och luftföroreningar* nedan.

¹ PM Hindås 1:3 m fl, Bostäder på Bocköhalvön Härryda kommun, 2014-09-26, ÅF Infrastructure AB, Trafikutredning

Gång- cykel- och mopedtrafik

Idag finns inga separata gång- eller cykelvägar inom planområdet. En gång- och cykelväg planeras anläggas utmed del av Bockövägen fram till korsningen Bockövägen – Fjellstedtvägen i höjd med badplatsen på halvöns östra strand. Gång- och cykelvägen föreslås placeras på östra sidan om vägen och beläggas med en 2,5 m bred asfaltsyta.

Parkering

För enbostadshus och flerbostadshus ska parkering lösas inom egen fastighet och för sammanbyggda hus antingen inom enskild fastighet/tomt alternativt gemensamt inom område planlagt för sammanbyggda bostäder. Inom området föreslås även ett antal besöksparkeringar anläggas.

Kollektivtrafik

Utmed Boråsvägen/Göteborgsvägen söder om planområdet finns en busshållplats som trafikeras av busslinjer mot Mölnlycke, Göteborg och Bollebygd. Hindås station ca 100 m söder om föreslagna flerfamiljshus trafikeras av Västtågen mellan Göteborg – Borås.

Övervägande del av föreslagen bebyggelse ligger inom 500 m från busshållplatsen, vilket ligger i linje med regionens riktlinjer K2020 med syfte att öka andelen resor med kollektivtrafik. Den personintensiva bebyggelsen såsom flerfamiljshus och sammanbyggda småhus är lokaliserad till planområdets södra del.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Bebyggelsen inom planområdet har idag enskilda vatten- och avloppslösningar. Det primära syftet med detaljplanen är att försörja samtliga fastigheter med kommunalt vatten och avlopp bl a mot bakgrund av att Nedsjöarna ska bli nya ytvattentäkter. Befintliga och nya fastigheter kommer att anvisas en anslutningspunkt i gatumark. Fastighetsägarna ansvarar själva för utbyggnad av anslutningsledningar på tomtmark. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Som en följd av att Västra Nedsjön ska brukas som framtida ytvattentäkt behöver en omkopplingsstation för råvatten eventuellt anläggas. Detaljplanen möjliggör anläggande av en omkopplingsstation för råvatten i norra delen av planområdet redovisad som teknisk anläggning, E.

Sweco har tagit fram förslag på skyddsföreskrifter för Nedsjöarnas vattenskyddsområde i vilka Bocköhalvön kategoriseras som primär skyddszon. Det innebär bl a att nyetablering och ändring av enskild avloppsanläggning för hushållspillvatten och annat avloppsvatten förbjuds.

Ramböll Sverige AB har studerat möjligheterna att försörja befintlig och föreslagen bebyggelse med kommunalt vatten och avlopp genom att ta fram ett förslag på översiktlig

ledningsdragning för vatten och spillvatten samt en dagvattenutredning för detaljplan². Mot bakgrund av att exploateringen inte får medföra någon ökad belastning på recipienten för området i form av större flöden eller högre föroreningsgrad har Ramböll vid beräkning av flöden före och efter exploatering liksom vid dimensionering av erforderlig fördröjningsvolym regn med en återkomsttid på 20 år och en varaktighet på 10 min använts.

Kravet för den erforderliga fördröjningsvolymen är beräknad med en återkomsttid på 20 år och för delområde A, vilket omfattar övervägande del av Bocköhalvön, ett strypt utflöde på 2 l/s·ha. Belastningen på Västra Nedsjön och dess översvämningsrisk kommer att minska med detta relativt hårda fördröjningskrav. Den erforderliga fördröjningsvolymen för delområdena fördubblas nästan vid extrem nederbörd (100 års regn). Det är därför viktigt att det finns breddningsmöjligheter i dagvattensystemet.

Vid beräkning av erforderlig fördröjning har dessutom en säkerhetsfaktor ansatts för hänsynstagande till framtida klimatförändringar och ökade nederbördsmängder. Säkerhetsfaktorn ansatts efter lokala förhållanden såsom lutningsförhållanden, höjdsättning av bebyggelse och risken för dämning från recipienten. I aktuell utredning har ett säkerhetstillägg på 25 % har använts.

Ledningsdragningen av vatten, spillvatten och dagvattenstråk föreslås anläggas under och utmed befintliga och planerad väg. Förprojekteringen av ledningssystemet visar att spillvattenledningarna till största delen kommer att kunna anläggas med självfall. En pumpstation behöver dock byggas. Stationen föreslås placeras centralt i området vid den gamla tennisbanan. På samma plats föreslås även en bräddningsmöjlighet för pumpstationen i form av ett tätt underjordiskt magasin, en s k kassun. För att möjliggöra anläggande av dessa anläggningar avsätts en yta inom kvartersmark redovisad som teknisk anläggning, E.

Vattenledningssystemet anläggs för att möjliggöra rundmatning av systemet då utredningen visar att befintlig trycknivå i ledningarna är tillräcklig för planområdet. Vissa fastigheter kommer dock att behöva anordna spillvattenpump och tryckstegring inom enskild fastighet.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom varje enskild fastighet i enlighet med kommunens policy om lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvatten ska omhändertas genom fördröjning och/eller infiltration inom enskild fastighet. Minst 10 % av fastighetens markyta ska vara anordnad så att den är tillgänglig för infiltration av dagvatten. Dagvattenledning får inte direktkopplas till kommunens VA-nät. Anslutning ska ske i makadambädd i förbindningspunkt. Väghållaren ansvarar för att dagvatten inom vägområdet omhändertas.

² PM VA- och dagvattenutredning Hindås 1:433 m fl, Bostäder på Bocköhalvön, 2014-10-21, Ramböll Sverige AB

I utredningen redovisas förslag på en ekologisk dagvattenhantering³ inom kvartersmark och allmän platsmark. Inom privat mark, kvartersmark, ska dagvattnet fördröjas med infiltration- och fördröjningsmagasin. Utmed lokalgatorna inom allmän platsmark föreslås makadamdiken anläggas för att fördröja och för att leda bort dagvattnet med självfall. Utmed vissa sträckor av Bockövägen föreslås även öppna diken.

I planområdets östra delar finns bl a två bäckar som sammanstrålar för att därefter mynna ut i Västra Nedsjön. Bäckarna utgör utloppet för dagvattenhanteringen för större delar av planområdet. Delar av bäckarna kommer dock behöva kulverteras eftersom föreslagen bostadsbebyggelse tar ytan i anspråk. Sista delen av bäcksystemet föreslås användas för fördröjning och rening av dagvattnet från planområdet. Bäckfåran föreslås dras om och få en mer meanderande flödesväg.

Värme

Förutsättningarna för att den planerade nybebyggelsen ska kunna värmas upp med fjärrvärme kommer att studeras i det fortsatta planarbetet.

E/

Härryda Energi AB, HEAB, svarar för områdets elförsörjning. Tillkommande bebyggelsen ansluts till HEAB:s elnät.

Avfall

Utrymmen för sortering av avfall i flera fraktioner ska anordnas inom fastigheten, i anslutning till uppställningsplats för hämtningsfordon. Utrymmen ska vara dimensionerade för hämtning veckovis och erbjuda god tillgänglighet samt god arbetsmiljö för hämtningspersonalen.

Centralt i området utmed Bockövägen i anslutning till erforderlig pumpstation möjliggörs anordnande av gemensam sophantering.

Tele

Nya fastigheter kan anslutas till befintligt telenät.

KONSEKVENSER

Avvägningar enligt miljöbalken

Den planerade markanvändningen innebär ingen konflikt med riksintressen eller andra allmänna intressen. Användningen är därmed förenlig med Miljöbalken kapitel 3.

³ *Ekologisk dagvattenhantering* innebär primärt bibehållande av vattnet i marken och i närområdet så att den lokala hydrologin förändras så lite som möjligt och att en fördröjning av avrinningen i området uppstår, utnyttjande av den naturliga reningsförmågan hos t ex vegetation och sediment, öppen avledning av dagvatten samt bräddning av dagvattensystemet på markytan. (Källa: *PM VA- och dagvattenutredning Hindås 1:433 m fl, Bostäder på Bocköhalvön daterad 2014-10-21*)

Detaljplanen kommer lokalt inte att medföra att någon miljö kvalitetsnorm enligt Miljöbalken kapitel 5 överskrids.

Upphävande av strandskydd

I samband med antagande av detaljplanen föreslås upphävande av strandskyddsbestämmelserna inom de delar av Hindås 1:3 och 1:433 som idag omfattas av strandskydd och som i planen anges som kvartersmark för tekniska anläggningar - E (omkopplingsstation för råvatten) samt bostäder - B (sammanbyggda bostäder; radhus, parhus, kedjehus). Områdena som föreslås upphävas utgör totalt ca 3 483 m² (378 m² respektive 3 105 m²).

Områden som omfattas av strandskydd inom Hindås 1:51, 1:52, 1:70, 1:80, 1:94, 1:95, 1:114, 1:127, 1:222 och 1:261 planlagda för kvartersmark - bostäder prickmarkeras. Denna planbestämmelse begränsar utbyggnadsmöjligheterna inom berörda fastigheter och förhindrar därmed exploatering inom strandskyddat område.

För att ett upphävande av strandskyddet ska vara möjligt ska särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 18c-d§ uppfyllas. Kommunen bedömer att följande särskilda skäl uppfylls:

- Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.
- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Föreslagen exploatering av omkopplingsstation för råvatten inom del av Hindås 1:3 i norra delen av planområdet utgör ett allmänt intresse samt en anläggning som måste ligga i anslutning till sjön för sin funktion. Stationen syftar bl a till att möjliggöra distribuering av dricksvatten till kommunens invånare vilket utgör ett allmänt intresse. Vidare kan anläggningens funktion inte tillgodoses utanför strandskyddat område, d v s det finns ingen alternativ lokalisering till stationen.

Föreslagen exploatering av bostäder inom del av Hindås 1:433 utgör ett allmänt intresse genom möjliggörande av byggnation av mindre bostadsenheter som komplement till stora befintliga friliggande bostäder i en redan bebyggd miljö med delvis utbyggd infrastruktur i ett centralt läge på orten. Byggnation av radhus, parhus eller kedjehus i denna miljö uppfyller kommunala beslut om att erbjuda ett varierat bostadsutbud med olika upplåtelseformer. Exploatering av Bocköhalvön med bostäder är politiskt beslutat i kommunens översiktsplan, ÖP2012, samt gällande bostadsförsörjningsprogram för perioden 2015 - 2019.

De områden inom Hindås 1:3 och 1:433 där strandskyddet föreslås upphävas utgör endast en begränsad del av det differentierade strandskyddet för fastigheterna. Ett upphävande av strandskyddet för berörda delar av fastigheterna skulle inte påverka allmänhetens tillgång till strand- och vattenområdet eftersom exploateringsområdena ligger som avskilda enklaver avskilda från vattnet.

De områden där strandskyddet föreslås upphävas bedöms vidare sakna betydelse för strandskyddets huvudsakliga syfte eftersom det område inom Hindås 1:3 som föreslås exploateras delvis är ianspråktaget för väg och vändyta för bl a iläggning av båtar samt

att del av Hindås 1:433 som föreslås bebyggas delvis är ianspråktaget som badplats med tillhörande funktioner såsom brygga, omklädningsrum, allmän toalett samt klippt gräsyta.

Aktuella markområden ingick inte i de områden som omfattades av det differentierade strandskyddsbestämmelserna i 7 kap Miljöbalken som gällde fram t o m 2014-11-30.

Allmänhetens framkomlighet bedöms inte påverkas negativt av föreslagen utbyggnad, utan snarare underlättas i samband med genomförandet av detaljplanen. Bocköhalvön med föreslagen ny bostadsbebyggelse, utbyggnad av gata samt gång- och cykelväg med god tillgänglighet bidrar till att halvön blir allmänt tillgänglig för fler genom att stora lutningar inom befintligt vägnät åtgärdas. Vidare kan utbyggnad av gång- och cykelväg samt planläggning av del av Hindås 1:3 för allmän platsmark - NATUR bidra till att Bocköhalvön upplevs mindre privat i sin karaktär. Norra och västra delen av Bocköhalvön är redovisat som ett naturvärdesklassat område klass 3 bestående av isälvsavlagringar. Övervägande del av detta område är exploaterat idag varför naturen inom berörd del av Hindås 1:3 bedöms sakna värde för växt- och djurlivet. Det samma gäller berörd del av Hindås 1:433.

Miljökonsekvensbeskrivning och Miljöbedömning enligt MKB-förordningen

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska enligt Plan- och Bygglagen upprättas ”om detaljplanen innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser”.

Detaljplanen omfattar ett mindre område för bostadsbebyggelse och verksamhet i en relativt central del av Hindås med utbyggd infrastruktur som gator, elförsörjning och kollektivtrafik. Detaljplanen möjliggör byggnation av ca 70 bostäder fördelad på olika upp-låtelseformer och bostadstyper.

Planen innebär ingen betydande miljöpåverkan och särskild miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte. Planen avser ett litet område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Planen berör inte Natura 2000 eller verksamheter enligt MKB-förordningens bilaga 1 eller 3. Någon miljöbedömning av planen behövs därför inte. Samråd har 2015-03-24 skett med Länsstyrelsen, som delar kommunens bedömning.

Planerad markanvändning innebär ingen konflikt med riksintressen eller andra allmänna intressen.

Föreslagen bebyggelse och anslutning till kommunalt vatten och avlopp bidrar i sig inte till att påverka kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Trafikökningen till och från området bedöms lokalt inte heller medföra att någon av de hittills antagna miljökvalitetsnormerna överskrids.

Natur

Utbyggnad enligt detaljplanen medför att skogsbevuxna markområden exploateras, men enligt kommunens Naturvårdsplan är det inga höga naturvärden inom planområdet, se Natur ovan. Område redovisat som hänsynsnivå 3 och som utgörs av ett naturvärdes-

klassat område, klass 3, bestående av isälvsavlagringar är till övervägande del exploaterat. Föreslagen exploatering bedöms därmed inte medföra att några betydande värden går förlorade.

Hälsa och säkerhet

Buller

Riksdagen antog i mars 1997, vid beslut om Infrastrukturinriktning för framtida transporter, riktvärden för trafikbuller. Riktvärdena bör inte överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad och/eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Boverkets rekommendationer i publikationen *Buller i planeringen - planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik* Boverket Allmänna råd 2008:1 ska följas.

Rekommenderade riktvärden *ekvivalent ljudnivå inomhus 30 dBA, maximal ljudnivå inomhus nattetid 45 dBA, ekvivalent ljudnivå utomhus 60 dBA, ekvivalent ljudnivå vid fasad 55 dBA och maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad 70 dBA.*

Konsulterna Ramböll Sverige AB har på uppdrag av Härryda kommun tagit fram en bullerutredning för aktuellt planområde daterad 2014-05-19. Ramböll har även tagit fram en kompletterande bullerutredning daterad 2014-10-02 med beräkning av bullernivåer i området vid förskjutning av Boråsvägen ca 10 m söderut och en tunnel under vägen och Kust-till-kustbanan samt placering av bullerskydd söder om Boråsvägen.

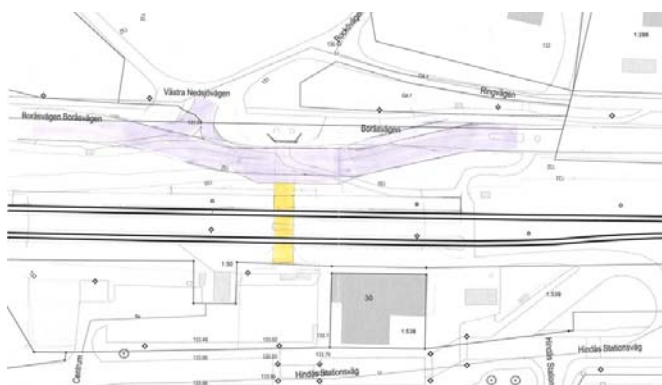


Illustration över förskjutning av Boråsvägen och tunnel under väg och Kust-till-kustbanan

Utgångspunkter

I bullerberäkningarna för vägtrafik ingår enbart trafiken på Göteborgsvägen/Boråsvägen. Det finns inga trafikuppgifter för trafiken inne i bostadsområdet, denna trafik bedöms som ringa och har inte beräknats. Trafikuppgifterna utgår från en trafikmätning på Göteborgsvägen/Boråsvägen vilken har beräknats upp med en ökning på 2 % per år där andelen tung trafik har antagits vara konstant.

Godstågen och de lokdragna persontågen på Kust-till-Kustbanan beräknas passera stationen i Hindås utan att stanna. Maximala ljudnivåerna från järnvägstrafiken kommer från ett 650 meter långt godståg som passerar området utan att stanna. Beräkningarna utgår från trafikuppgifter för trafik år 2025.

Resultat

Generellt redovisas vid bullerberäkningar låga ljudnivåer från Göteborgsvägen/Boråsvägen. Med Göteborgsvägen/Boråsvägen i nuvarande position beräknas ett fall av överskridande på tredje våningen i ett av bostadshusen närmast vägen, 56 dB(A) ekvivalent nivå. Byggnaden beräknas klara riktvärdena om vägen flyttas till ny position eftersom överskridandet endast är marginellt. Ljudnivåerna i området ökar något vid beräkningar för år 2025 och år 2035, men riktvärdena vid fasad beräknas fortfarande inte överskridas. Beräkningarna visar att ett antal befintliga byggnader i Göteborgsvägen/Boråsvägens när-område får ekvivalenta ljudnivåer över 55 dB(A) vid fasad.

Vid beräkningar av ljudnivåer från tågtrafiken redovisas att det förekommer områden med ljudnivåer på 55 - 60 dB(A) på ett avstånd av 50 till 100 m från Göteborgsvägen/Boråsvägen (med befintlig sträckning). Generellt redovisas även höga maximalnivåer från tågtrafiken i området.

De högsta ljudnivåerna beräknas uppstå i planförslagets sydligaste byggnader p g a tågtrafiken. De högsta ljudnivåerna beräknas bli 58 dB(A) ekvivalentnivå och 82 dB(A) maximalnivå.

Skärmalternativ

I utredningen har olika typer av bullerreducerande skärmar prövats; beräkning med placering av 2,0 m hög skärm utmed järnvägen med befintligt läge av Göteborgsvägen/Boråsvägen, 150 m lång skärm anpassad till befintlig övergång av gående vid järnvägen samt beräkning av en 215 m lång skärm parallellt med järnvägen.

Beräkning med en 150 m lång skärm, anpassad till befintlig övergång (av gående) vid järnvägen, visar att ljudnivåerna i planområdet minskas något men inte tillräckligt för att klara riktvärden vid fasad. Vid beräkning med en 215 m lång skärm beräknas riktvärden för ekvivalenta ljudnivåer vid fasad uppfyllas för hela planförslaget. En bullerskärm längs med järnvägen med förskjutet Göteborgsvägen/Boråsvägen innebär att ljudbilden förbättras i stora delar av planområdet.

Slutsats samt planbestämmelser

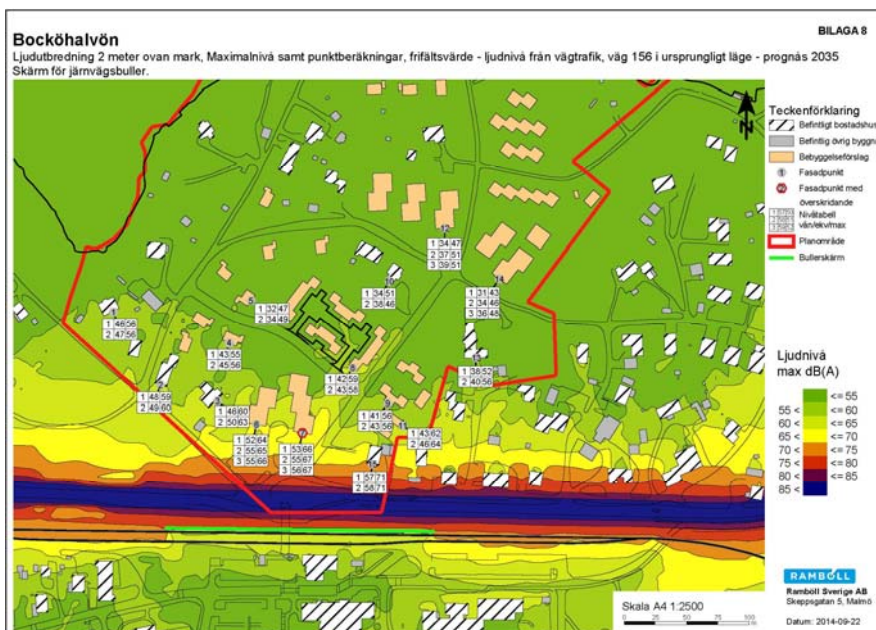
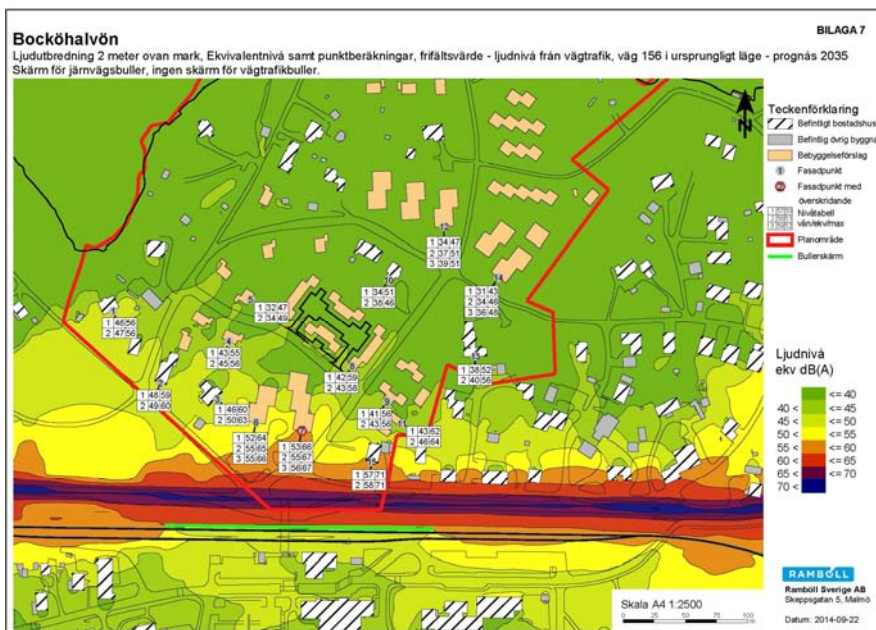
En 2,0 m hög och 215 m lång skärm placerad längs med järnvägen krävs för att riktvärdet 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad i bebyggelseförslaget ska klaras. I beräkningarna är bullerskärmen vid järnvägen försedd med absorbenter för att minska reflektioner från skärmen. Idag går en övergång över järnvägen rakt genom föreslagen skärm, men med en eventuell gång- och cykeltunneln under järnvägen möjliggörs byggnation av en skärm utan avbrott eller överlappning vid nuvarande övergång.

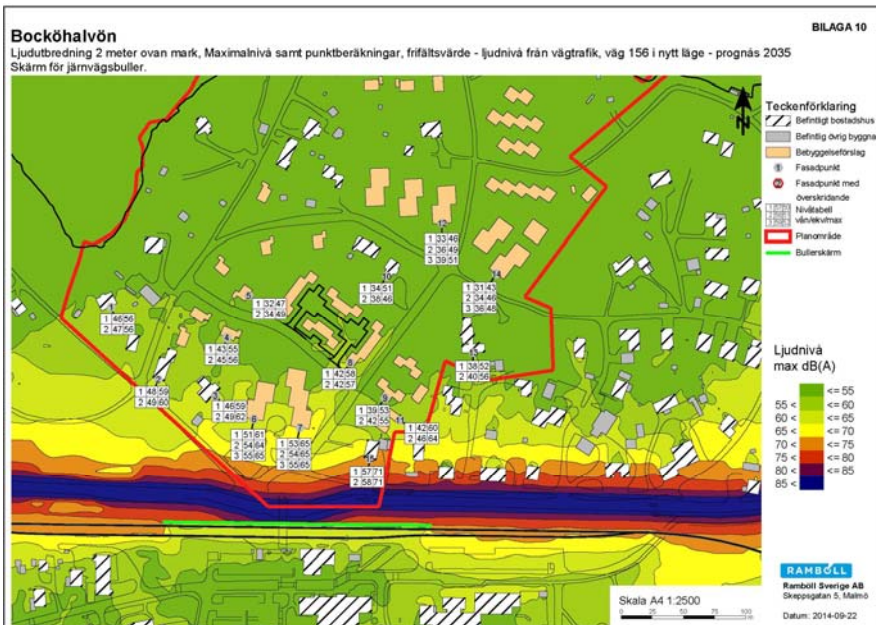
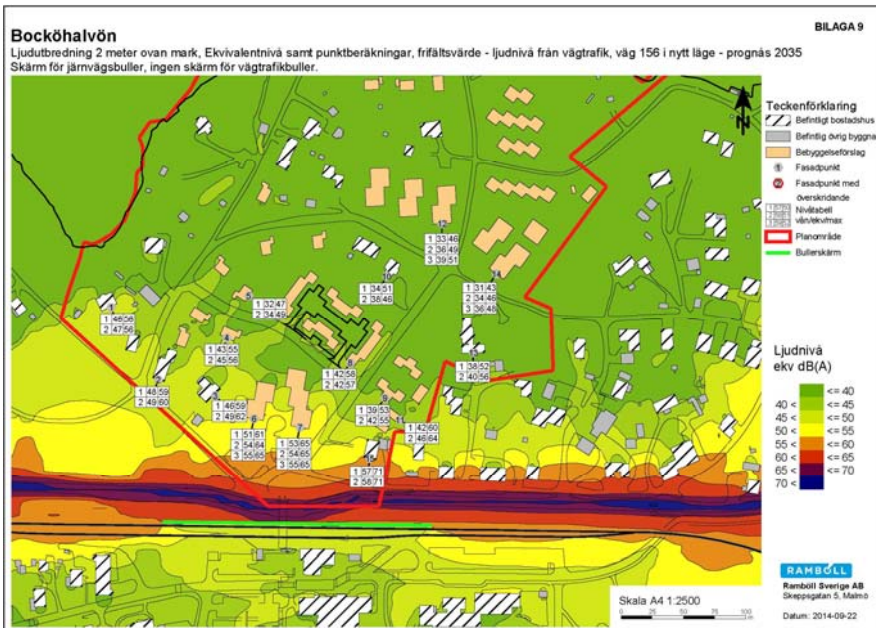
Planerade bostäder i området med ett avstånd på minst 50 m från Göteborgsvägen/Boråsvägen (med befintlig sträckning) bedöms uppfylla riktvärden för vägtrafik. För järnvägs- trafikerna bedöms överskridande av riktvärden vid fasad kunna ske i bostäder placerade mellan 50 och 100 m från Göteborgsvägen/Boråsvägen vilket motsvarar 80 respektive 130 m norr om järnvägen. Även de maximala ljudnivåerna i området bedöms kunna bli problematiska med avseende på lokalisering av uteplatser. Två bostadshus beräknas överskrida ekvivalenta ljudnivåer från tågtrafiken utan bullerskärm.

Beräkningarna av maximalnivåerna från tågtrafiken i området visar att stora områden över 70 dB(A) erhålls även med en bullerskärm. Lokalisering av uteplatser bör ske med hänsyn till detta.

De två föreslagna byggnaderna i sydligaste delen av planförslaget beräknas få höga maximala ljudnivåer från järnvägstrafik även med bullerskärmar. Fasaderna på dessa byggnader bör utformas så att riktvärden för inomhusnivåer uppfylls alternativt att sovrum och vardagsrum lokaliseras så att de maximala ljudnivåerna i dessa rum understiger 45 dB(A) inomhus. Beroende på placering av uteplatser kan lokala skärmåtgärder behövas för att uppfylla gällande riktvärden för uteplatser.

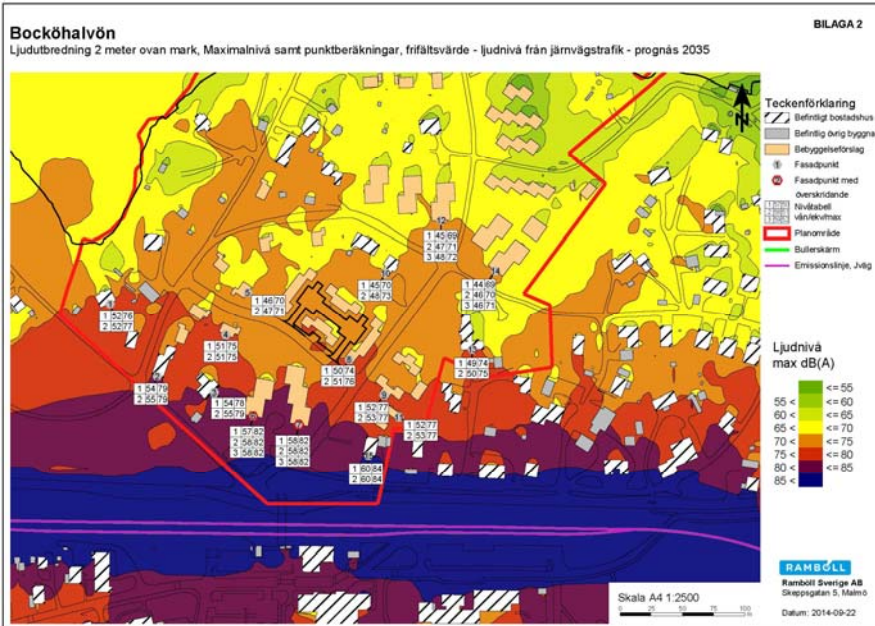
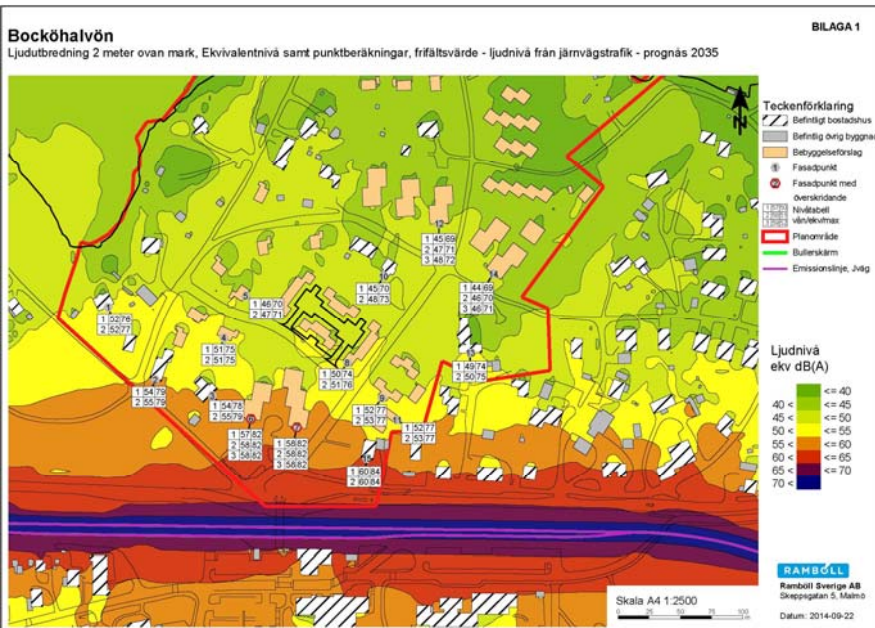
Planbestämmelse anger att bullerskydd ska uppföras, att byggnader ska utformas eller boningsrum lokaliseras på ett sådant sätt att maximal inomhusnivå 45 dB(A) uppfylls samt att uteplats ska utformas eller placeras så att maximal ljudnivå 70 dB(A) uppfylls.

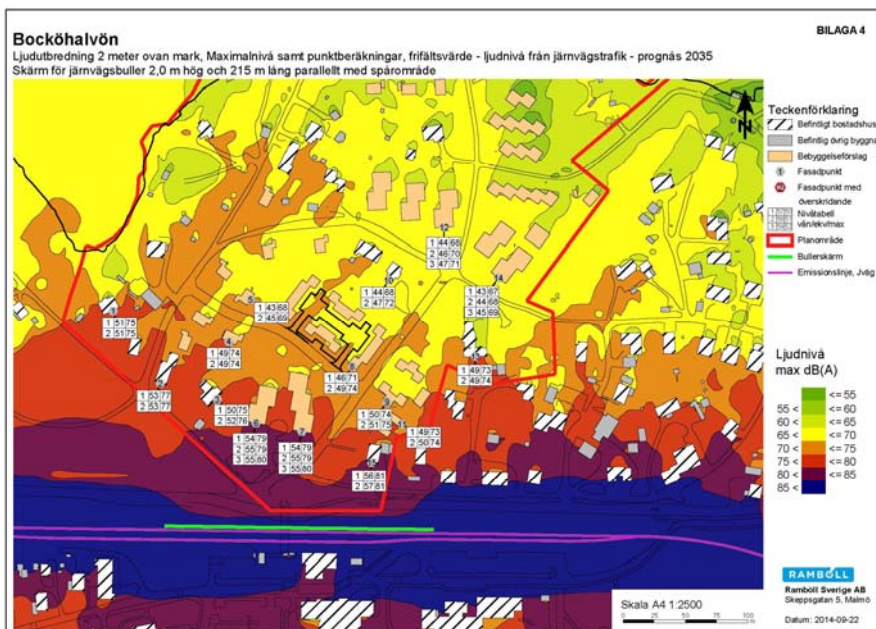
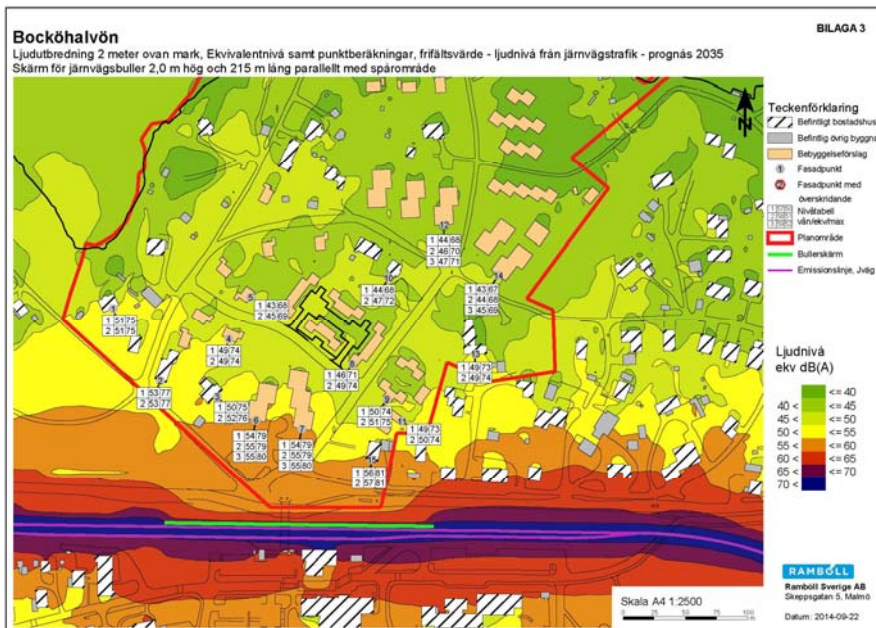




Redovisning av beräknade ekvivalenta och maximala ljudnivåer från vägtrafik med respektive utan skärm vid befintligt respektive förskjutet läge av Göteborgsvägen/Boråsvägen.

Källa: Bullerutredning Bocköhalvön - Tilläggsupdrag 1, 2014-10-02, Ramböll AB





Redovisning av beräknade ekvivalenta och maximala ljudnivåer från järnvägen med respektive utan skärm.
Källa: Bullerutredning Bocköhalvön - Tilläggsupdrag 1, 2014-10-02, Ramböll AB

Vibrationer

Konsulterna Ramböll Sverige AB har på uppdrag av Härryda kommun tagit fram en vibrationsutredning för aktuellt planområde daterad 2014-04-23. Utredningen avser endast vibrationer som ger upphov till störningar. Storleken på alstrad vibration är beroende av faktorer såsom källan, geologi och avstånd samt grundläggning och konstruktion av hus.

Generella förhållanden

Storleken på alstrad vibration är också beroende av hastigheten och vikten på passerande tåg eller fordon. Spårets standard och grundläggning är också av betydelse.

Möjliga källor till vibrationer för aktuellt planområde utgörs framförallt av järnvägs-
trafiken. Vibrationer från Väg 554, Göteborgsvägen/Boråsvägen, bör dock beaktas efter-
som vägen ligger närmare planerade hus än järnvägen.

Erfarenhetsmässigt råder stor risk för att störande vibrationer uppstår oavsett geologisk
beskaffenhet från spårbunden trafik vid avstånd närmre än 30 m från spår medan risken
är liten vid avstånd över 50 m såvida inte känsliga geologiska förhållanden finns. I de fall
känsliga geologiska förhållanden förekommer kan störningar förekomma flera hundra
meter från spår. Föreslagen bebyggelse är placerad minst 80 m från järnvägsspår.

En byggnads känslighet för vibrationer är beroende av dess grundläggning och konstruk-
tion.

Förhållanden för Bocköhalvön

Med hänsyn till ett 80 m avstånd mellan planerad bebyggelse och järnvägsspår föreslås
samt platsens gynnsamma geologi med avseende på vibrationsutbredning bedöms risken
för störande vibrationer vara relativt liten.

Avståndet mellan Göteborgsvägen/Boråsvägen bedöms vara ca 50 m till planerad be-
byggelse. De geologiska förutsättningarna bedöms vara gynnsamma även vad gäller
vibrationer från vägtrafik. Överslagsberäkningar utifrån antaget avstånd och med tyngsta
tillåtna fordon och hastighet och med en vägkvalitet av ordinär standard visar att vibra-
tionerna från väg ligger med god marginal under riktvärdet för måttlig störning enligt
gällande riktvärden. Riktvärdena bedöms även kunna innehållas med god marginal vid
en hastighetshöjning på vägen från 50 km/h till 60 km/h enligt trafikprognosen för 2025,
vilket teoretiskt ökar vibrationerna något.

Risk - farligt gods

Cowi AB har på uppdrag av Härryda kommun tagit fram en kvantitativ riskutredning för
detaljplaneläggningen av Bocköhalvön daterad 2014-05-12.

Förutsättningar

Cirka 700 m väster om planområdet ligger Lantmännen Aspen, vilka hanterar drivmedel
och oljor till trädgårdsredskap, skogsredskap och dylikt. Verksamheten hanterar bl a akryl-
latbensin och olika oljor. Samtliga transporter till Lantmännen Aspen kommer från
Göteborgshållet och passerar därför inte planområdet (Lantmännen Aspen, 2014). Även
majoriteten av utgående transporter från Lantmännen Aspen går västerut. Ungefär två
transporter i veckan, bedöms dock åka österut och passerar därmed planområdet. Utöver
Lantmännen bedöms ingen ytterligare verksamhet i närområdet påverka riskbilden för
planområdet.

Väg 554 som ligger ca 50 m söder om planområdet är en sekundär transportled för
farligt gods. Kust-till-kustbanan ca 80 m söder om planområdet trafikeras av både person
och godstrafik.

Risk och olycka

Riskanalysen behandlar sannolikheter som är så låga att de allra flesta människor inte
förmår ta dem till sig, men vars konsekvenser emellertid är synnerligen påtagliga.

Riskenivåer beskrivs som *individrisk* och/eller *samhällsrisk*. *Individrisken* är oberoende av antalet personer som befinner sig på ett område medan *samhällsrisk* påverkas av mängden personer som befinner sig på ett utsatt område.

För att en s k farligt godsolycka ska ske krävs att ett fordon lastat med farligt gods är inblandat i en olycka t ex en kollision eller urspårning samt att en behållare på fordonet skadas så att läckage av ett farligt ämne sker. Halten av det farliga ämnet avtar med avståndet till ämnet. För att en människa ska komma till skada måste dessa befinna sig inom det område där ämnet uppvisar en skadlig halt.

För brand- och explosionsfarliga ämnen måste dessutom en antändningskälla finnas som kan starta en brand eller ett explosionsförlopp. Riskområdets storlek beror på typ av ämnen och händelse som är dimensionerande.

Slutsats och planbestämmelser

Individrisken inomhus och utomhus för aktuellt planområde med ett avstånd av 0-50 m från Väg 554 och bostadsbebyggelse ligger på en risknivå där skyddsåtgärder ska vidtagas ifall det är kostnadsmässigt rimligt. Individrisken inomhus och utomhus på större avstånd än 50 m ligger på en risknivå som anses som låg och där skyddsåtgärder ej anses nödvändiga. Inga byggnader bör planeras inom 50 m från Väg 554.

Den samlade samhällsrisk med avseende på både Väg 554 och Kust-till-kustbanan hamnar inom den zon där skyddsåtgärder ska vidtagas ifall det är kostnadsmässigt rimligt vid jämförelse med DNV:s kriterier.

Redovisade resultat avseende samhälls- och individrisk i analysen är konservativa då mycket höga värden avseende antalet farligt godstransporter har använts för både väg och järnväg. I riskanalysen har syftet varit att undersöka om olycksriskerna avseende farligt gods är acceptabla för studerat planområde. I en riskanalys kan möjliga olyckor identifieras och bedömas och eventuella skyddsåtgärder rekommenderas.

För aktuellt område föreslås följande skyddsåtgärder, vilka också införs som planbestämmelser:

- Ett bebyggelsefritt område motsvarande minst 30 m mellan ny bebyggelse och studerade farligt godsleder ska bibehållas.
- Området mellan närmsta byggnader och studerade farligt godsleder ska ej utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Området kan dock användas för parkeringsplatser.
- Entréer till första radens hus mot farligt godsled bör om möjligt veta bort från de studerade farligt godslederna (gäller ny bebyggelse).
- Luftintag till första radens hus mot farligt godsled ska placeras högt och på motsatt sida av leden för att undvika konsekvenser från ett möjligt utsläpp av kondenserad giftig gas (gäller ny bebyggelse).
- Inga ytterligare skyddsåtgärder anses nödvändiga att lyfta in i detaljplanen med avseende på farligt godstransporter på studerade transportleder. Denna bedömning gäller dock enbart vid den markanvändning och det minsta avstånd som anges under avsnittet förutsättningar i analysen.

Brandförsvar

Planerade vägar i området ska uppfylla kraven på tillgänglighet för räddningstjänstens fordon. Räddningstjänsten ska ges möjlighet till tillträde på sådant sätt att räddningsfordon kan placeras maximalt 50 m från entréer.

Miljömål

Exploateringen är förenlig med de nationella och regionala miljömålen om begränsad klimatpåverkan, frisk luft och god bebyggd miljö.

Uppvärmningen av de planerade bostäderna och verksamhet ska om möjligt ske genom förnyelsebar energi. Möjligheten ska studeras.

Med områdets centrala läge i ett befintligt samhälle finns goda möjligheter att utnyttja kollektivtrafik för miljöanpassade och resurssnåla transporter.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Detaljplanen beräknas tidigast kunna bli antagen av kommunfullmäktige i december 2015.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år. Genomförandetiden inom kvartersmark börjar två år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden för tekniska anläggningar inom kvartersmark börjar dock den dag detaljplanen vinner laga kraft. 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.

Huvudmän

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Planens genomförande åvilar följande ansvariga:

Härryda kommun	- vägar - gång- och cykelväg - parkering - vatten- och avloppsnät - telefoni och bredband
Fastighetsägarna inom planområdet	- kvartersmark
Härryda Energi AB	- elförsörjning

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Inlösen av allmänplatsmark

Mark som i planen redovisas som allmän platsmark (gata) har kommunen rättighet/skyldighet att förvärva. De privatägda fastigheter/samfälligheter som ska avstå allmän platsmark är följande.

Fastighet	Ungefärlig areal i kvm
Hindås 1:3	14 010
Hindås 1:87	25
Hindås 1:94	190
Hindås 1:95	190
Hindås 1:112	30
Hindås 1:115	840
Hindås 1:121	40
Hindås 1:127	220
Hindås 1:146	100
Hindås 1:231	180
Hindås 1:244	60
Hindås 1:256	50
Hindås 1:382	90
Hindås 1:433	870

Kommunen avser att träffa avtal med de fastighetsägare som berörs av inlösen. Härryda kommun ansöker sedan om och bekostar erforderliga lantmäteriatgärder för att ändra fastigheternas utformning. Kommunen ansöker och bekostar även erforderliga lantmäteriatgärder för bildande av bostadsfastigheter inom kommunal mark, övrig kvartersmark samt allmän platsmark.

Delning av fastigheter

I de fall planen redovisar möjlighet att dela en befintlig bostadsfastighet i flera tomter är det fastighetsägarens ansvar att ansöka om och bekosta avstyckning. Detta görs hos det statliga Lantmäteriet i Göteborg.

Nya tomter redovisas inom Hindås 1:3, 1:61, 1:90, 1:94, 1:115, 1:127, 1:244, 1:261 och 1:433.

Vägsamfälligheter

Befintliga vägar inom planområdet, bortsett från Västra Nedsjövägen tillhör Hindås gemensamhetsanläggning 1 (ga:1) som förvaltas av Hindås vägförening. Kommunen kommer i samband med att detaljplanen vinner laga kraft att ansöka om och bekosta erforderliga lantmäteriförrättningar där berörda vägar och fastigheter inom planområdet tas ur ga:1. Då kommunen efter färdigställandet av nya gator är huvudman för vägarna kommer ingen debitering för drift och underhåll att ske.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Kommunen avser att debitera fastighetsägarna gatukostnader i enlighet med reglerna i Plan- och bygglagen. Separat gatukostnadsutredning, daterad 2015-05-13, har upprättats parallellt med detaljplanen.

Gatukostnaderna ska täcka kommunens kostnader för utbyggnad av gatunätet inom området. Planområdet behandlas som ett sammanhängande fördelningsområde med därtill hörande kostnadsfördelning.

Debitering sker när gatorna färdigställts och kan användas för sitt ändamål.

Preliminärt beräknas debitering av gatukostnader ske tidigast våren 2017

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.

Preliminärt beräknas debitering av VA-anläggningsavgiften ske tidigast våren 2017

Anslutningsavgift för el

För uppgift om kostnad för anslutning till elnätet hänvisas till HARRYDA Energi AB.

Lantmäterikostnader

Uppgift om kostnader för lantmåteriförrättning, t ex avstyckning eller fastighetsreglering (gränsjustering) kan fås från det statliga lantmäteriet i Göteborg.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal ska upprättas med framtida exploitörer. Avtalet ska bl a reglera uppkommande exploateringskostnader som ska bäras av exploitören. Detta innefattar bl a uppförande av ett bullerskydd mot järnvägen.

Kommunens ekonomi

Kommunens kostnader för planläggning och utbyggnad av erforderlig infrastruktur i enlighet med planförslaget beräknas bli finansierad via försäljning av avstyckade tomter för sammanbyggda och friliggande hus.

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

Kostnaden för utbyggnad av det lokala gatunätet inom området finansieras via gatukostnader.

Mark som kommunen ska förvärva för att ingå i allmän platsmark (lokalgata) 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 ingår i kostnadsunderlaget för gatukostnaderna.

Kommunens kostnad för planläggning beräknas bli finansierad via tomtförsäljning och planavgift i samband med ansökan om bygglov.

Mölnlycke maj 2015
SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD
Planenheten

Anna Wallin
Planarkitekt

Michaela Kleman
Verksamhetschef för plan och bygglov

Mark och bostad

Karl Falck
Mark- och exploateringsingenjör