

Detaljplan för fastighet Längenäs 1:101 m.fl.

NORR OM ABBORRTJÄRNSVÄGEN

i Mölnlycke, Härryda kommun

PLANBESKRIVNING



Området norr om Abborrtjärnsvägen

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning med genomförande (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

BILAGOR

- Geoteknisk utredning, WSP, 2016-06-21
- Trafikutredning, ÅF, 2016-09-21
- VA- och dagvattenutredning, Ramböll, 2012-12-19
- Trafikbullerutredning, Norconsult, 2021-01-26
- Naturvärdesinventering, Naturcentrum, 2019-06-26

Mölnlycke 2 mars 2021

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Planenheten med medverkan av enheten för mark och exploatering

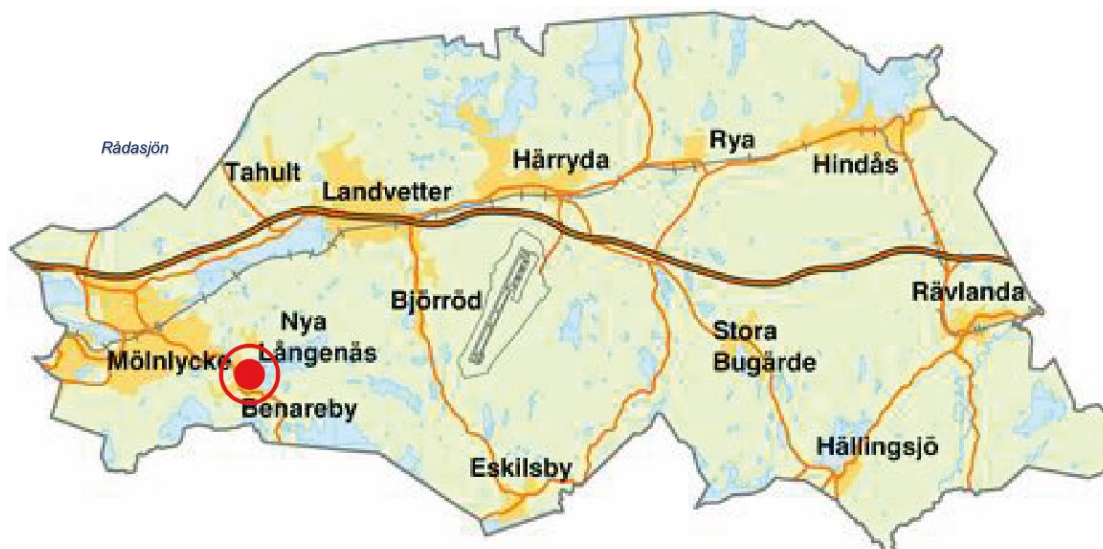
Peter Wallentin
Verksamhetschef, plan och bygglov

Marcus Broman
Planarkitekt

Fortesa Bytyqi
Mark- och exploateringsingenjör

INNEHÅLL

INLEDNING	4
Uppdrag	4
Planens syfte	5
Planens huvuddrag	5
Handlingar	5
PLANDATA	5
Läge, avgränsning och storlek	5
Markgöförhållanden och väghållare	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan för Härryda kommun – ÖP 2012	6
Göteborgsregionens strukturbild	7
Gällande detaljplaner	7
Förordnanden enligt tidigare byggnadslagen	8
Vattenskyddsområde	8
Riksintressen	9
Strandskydd	10
Kulturmiljöplan och fornlämningar	10
Naturvårdsplan och Grön plan	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	11
Natur och topografi	11
Vattenområde	12
Markförhållanden	12
Bebyggelse	14
Service	16
Friytor	16
Gator och trafik	16
Teknisk försörjning	20
Störningar och risker	24
PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER	26
Plankarta	26
KONSEKVENSER	31
Avvägningar enligt miljöbalken	31
Miljö	32
Förordnande enligt § 110 Byggnadslagen	32
Förordnande enligt § 113 Byggnadslagen	32
Natur	32
Hälsa, säkerhet och störningsskydd	34
Miljömål	35
Upphävanden	35
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	39
Planförfarande	39
Ansvarsfördelning	39
Genomförandetid	40
Fastighetsrättsliga frågor	40
Ekonomiska frågor	44



Översiktskarta med röd markering av planområdets läge i Mölnlycke.

INLEDNING

En ny gemensam detaljplan tas ska fram för området norr om Abborrtjärnsvägen i sydöstra Mölnlycke. Inom planområdet finns cirka 70 befintliga bostadsfastigheter som är belägna i området mellan Abborrtjärnen i söder och Långetjärnen i norr.

I Hälaryda kommuns översiktsplan (ÖP 2012) är planområdet utpekad som ett omvandlingsområde på kort sikt. Med omvandlingsområde menas att området i huvudsak planlagts för fritidshusbebyggelse men som genom åren kommit att användas för helårsboende utan att vägar, vatten- och avloppssystem eller byggrätter anpassats till den ändrade användningen och att det därför finns ett behov att genom en ”omvandling” uppgradera området till en standard som är godtagbar för helårsbostäder. I detta område är det också särskilt angeläget att ansluta bebyggelsen till kommunalt vatten och avlopp då delar av området är beläget inom tillrinningsområdet för Finnsjöns ytvattentäkt.

Kommunen förslås bli huvudman för allmän plats i detaljplanen, det vill säga vägar och naturmark inom detaljplanen. Med huvudmannaskapet följer att kommunen är ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll för allmän platsmark. Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark ska fördelas mellan fastigheter inom planområdet. Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark, vilka fastigheter som kostnaderna ska fördelas på samt vilken andel respektive fastighet har framgår i gatukostnadsutredningen som tagits fram parallellt med detaljplanen.

Uppdrag

Kommunstyrelsen gav 1 september 2014 förvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Långnäs 1:101 m.fl., NORR OM ABBORRTJÄRNSVÄGEN.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra helårsboende i området norr om Abborrtjärnen i södra Mölnlycke samt att minska påverkan på Finnsjöns ytvattentäkt, i enlighet med riktlinjerna i Härryda kommuns översiktsplan.

Planens huvuddrag

I området föreslås befintliga bostadsfastigheter få en byggrätt som motsvarar en standard som är förenlig med helårsbostäder. De föreslagna byggrätterna är 150 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad, och kan omfatta en eller två våningar, beroende på den enskilda fastighetens beskaffenhet. Nybyggnadsförbudet hävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Sammantaget möjliggörs 20 nya byggrätter för småhus.

Kommunen kommer att bygga ut kommunalt vatten och avlopp i området och kommer även att ta över huvudmannskapet för de allmänna platserna i området, det vill säga ansvar för vägar och naturmark. Vid övertagandet kommer kommunen att förbättra standarden på vägarna genom breddning där så krävs, minskad lutning i branta delar, utökade vändplatser samt anläggande av en gång- och cykelväg. Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark ska fördelas mellan fastigheter inom planområdet. Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark, vilka fastigheter som kostnaderna ska fördelas på samt vilken andel respektive fastighet har framgår i gatukostnadsutredningen som tagits fram parallellt med detaljplanen.

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning (detta dokument). Efter samråd sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse.

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 och illustrationskartan har ingen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkning av planen.

PLANDATA

Läge, avgränsning och storlek

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Mölnlycke tätort och avgränsas i väster av Benarebyvägen, i öster och nordöst av ett skogsområde och Yxsjön, i norr och söder av Långetjärnen respektive Abborrtjärnen.

Planområdets areal är cirka 21 hektar.

Markägoförhållanden och väghållare

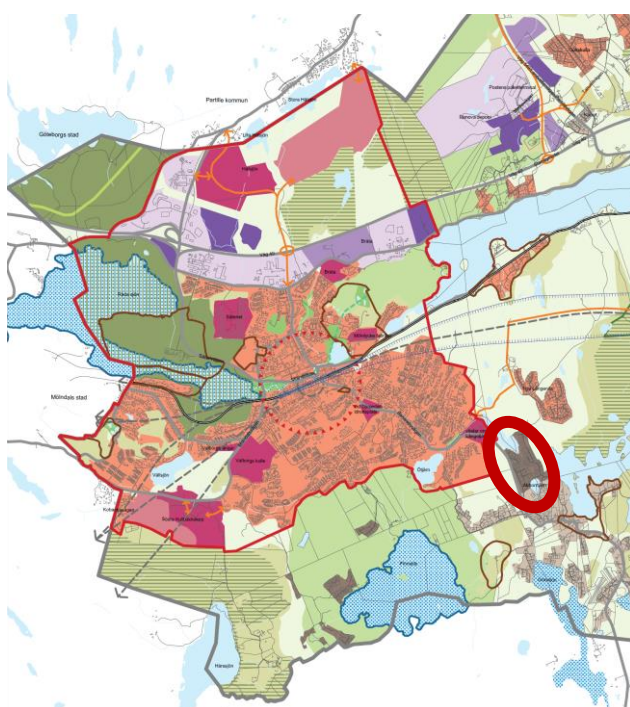
All mark inom planområdet är privat ägd.

Trafikverket är väghållare för del av Benarebyvägen. Del av Benarebyvägen ingår i planområdet. Övriga vägar inom planområdet ägs och förvaltas av boende i området. Del av Abborrtjärnsvägen ingår i Hyltan GA:5 som förvaltas av delägande fastigheter. Resterande del av Abborrtjärnsvägen ägs och förvaltas av Abborrtjärnsvägens Fastighetsägarförening (ekonomisk förening). Vägen Höga hallar ingår i Hyltan GA:3 som förvaltas av Höga hallars vägsamfällighet. Grandalsvägen förvaltas av en ekonomisk förening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan för Härryda kommun – ÖP 2012

Planområdet ligger utanför den gräns som i översiktsplanen är utpekad som utvecklingsområde där Mölnlyckes huvudsakliga bostadsförsörjning ske de närmaste 20–30 åren. Planområdet är dock direkt utpekad som ett ”omvandlingsområde på kort sikt”, vilket innebär en önskad utbyggnad inom 10 år. För området anges att kommunalt vatten och avlopp ska byggas ut och att en detaljplan för helårsbostäder ska upprättas. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.



TECKENFÖRKLARING

BOSTÄDER

- Befintliga bostäder
- Utbyggnadsområde på kort sikt
- Utbyggnadsområde på lång sikt
- Omvandlingsområde på kort sikt
- Omvandlingsområde på lång sikt
- Gräns för utvecklingsområde
- 600 m avstånd från större kollektivtrafikplats

NATUR OCH KULTUR

- Naturreservat
- Av Länsstyrelsen föreslagen naturreservatsbildning
- Del av naturreservatsbildning där fastställelse bör avvaktas
- Naturreservat över sjö
- Värdefull natur (hänsynsnya 1 och 2 i Naturvårdsplan)
- Värdefullt friluftsliv
- Regionalt friluftsliv
- Fokuserade områden för grönytor (Grön plan)
- Grönstråk för framtida utveckling (Grön plan)
- Övrig mark, huvudsakligen skogsbruk
- Värdefull kulturmiljö (Kulturmiljöplan)

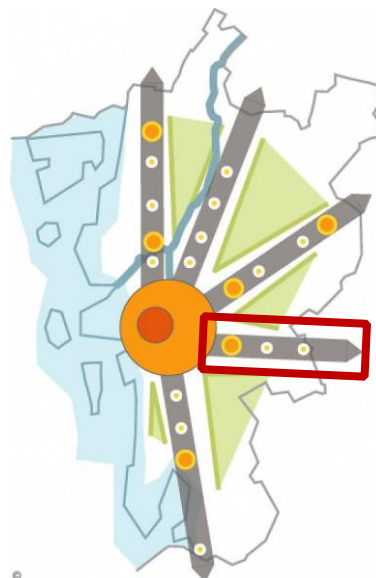
VATTEN

- Sjöar och vattendrag
- Vattentäkt
- Värdefulla vattendrag

Utdrag ur ÖP 2012 - markanvändningskarta för Mölnlycke, med planområdet markerat med röd ring.

Göteborgsregionens strukturbild

Göteborgsregionens kommunförbund (GR), där Härryda, Göteborg och elva ytterligare kommuner ingår, är överens om hur den regionala strukturen skall utvecklas. En sammanfattande strukturbild som visar huvuddragen i regionens fysiska strukturer har skapats. Strukturbilden ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Utvecklingen ska ske utifrån Kärnan, Stadsområdet, Huvudstråken, Kustzonerna och de Gröna kilarna. Härryda kommun är en del av det östra huvudstråket. GR:s mål med huvudstråken är att de ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen ska ske med stöd av attraktiv och kraftfull pendel- och regiontrafik.

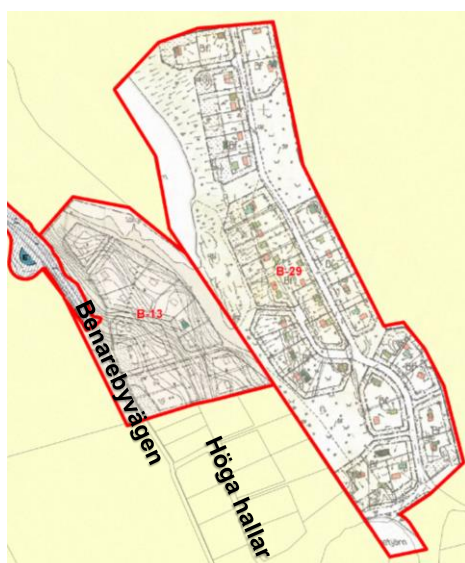


Göteborgsregionens gemensamma strukturbild, med utvecklingsstråket genom Härryda kommun markerat i rött.

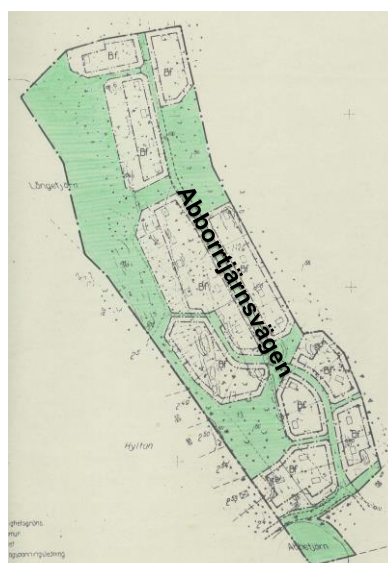
Den aktuella detaljplanen bedöms som förenlig med strukturbildens mål då den möjliggör för helårsboende i Mölnlycke som är en av orterna i huvudstråket där en koncentration ska av bebyggelsen ska ske.

Gällande detaljplaner

Östra delen av planområdet omfattas av detaljplan B-29 och den nordvästra av detaljplan B-13. Båda planerna syftade till att möjliggöra fritishusbebyggelse. Byggnadsplanerna anger att bland annat en högsta sammanlagd byggrätt för huvudbyggnad och uthus/garage om 60 m². Sydvästra delen av planområdet saknar detaljplan, men ligger inom sammanhållen bebyggelse.



Översikt gällande detaljplaner B-13 och B-29.



Område med förordnande enligt tidigare Byggnadslagen § 113 markerat med grön färg.

Förordnanden enligt tidigare byggnadslagen

Innan plan- och bygglagen trädde i kraft 1 juli 1987 gällde byggnadslagen från 1947. Byggnadsplaner reglerades under den tid byggnadslagen gällde, bebyggelse utanför staden, och har som regel enskilt huvudmannaskap. En byggnadsplan kan exempelvis omfattas av förbud enligt paragraf 110 och förordnanden enligt paragraf 113.

Förordnande enligt § 110

Förbud mot nybyggnad som utfärdats med stöd av 110 § andra stycket byggnadslagen innebar ett förbud mot nybyggnad utan tillstånd av länsstyrelsen innan vägar, vattenförsörjning och/eller avlopp anordnats i erforderlig mån. Dessa bestämmelser gäller nu med stöd av plan- och bygglagen 4 kap. 14 §. I de delar av planområdet som omfattas av byggnadsplanerna (B-13 och B-29) fastställde länsstyrelsen 11 juli 1972 nybyggnadsförbud tills dess att vattenförsörjning och avlopp kan tillgodoses i erforderlig mån.

Förordnande enligt § 113

Då kommunen inte var huvudman för de allmänna platserna i byggnadsplaner enligt den tidigare byggnadslagen, var syftet med ett § 113 förordnande att säkerställa att den öppna marken inte skulle privatiseras eller bebyggas i framtiden. Förordnandet innebar att markägaren utan ersättning skulle upplåta eller avstå den obebyggda mark som i byggnadsplanen upptagits som väg, park/natur eller annan s.k. allmän plats. Inom den befintliga byggnadsplan B-29 omfattades den allmänna platsmarken av ett § 113-förordnande enligt tidigare byggnadslagen.

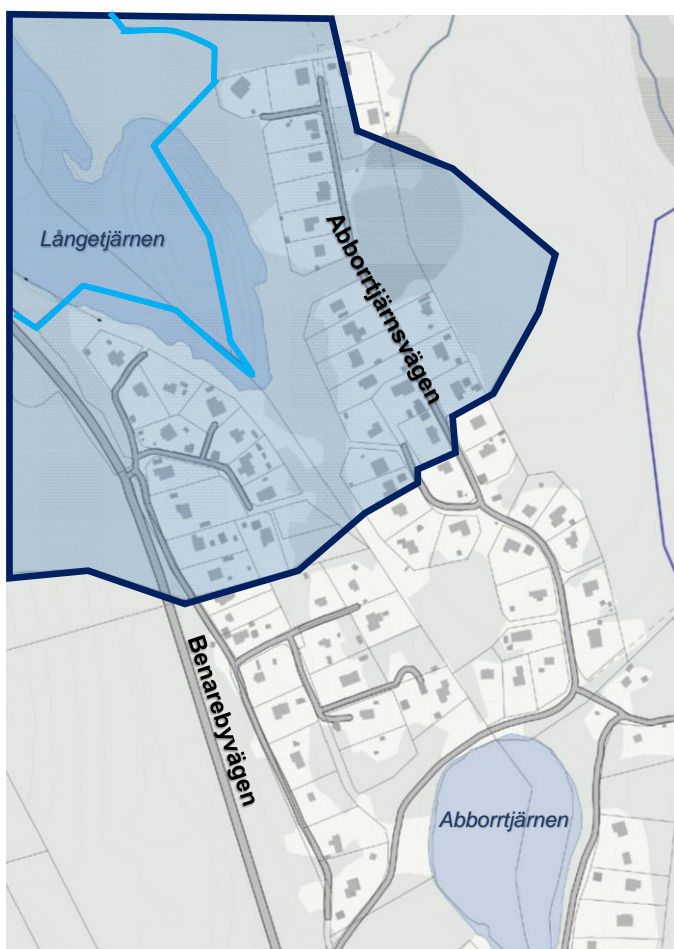
Alla § 113-förordnanden upphörde att gälla efter 1 januari 2019.

Vattenskyddsområde



Finnsjöns vattenverk i södra Mölnlycke tar sitt vatten från Finnsjön. Vattentäkten anlades 1964 och försörjer idag större delen av Mölnlycke, Landvetter och Härryda med dricksvatten.

Finnsjön omfattas av vattenskyddsområde enligt miljöbalken 7 kap. 21 §. Syftet med ett vattenskyddsområde är att ge vattenförekomster, som är viktiga för dricks- vattenförsörjningen, ett tillräckligt gott skydd så att råvattentillgångar säkras i ett långsiktigt perspektiv. Inom ett vattenskyddsområde finns bestämmelser för verksamheter som riskerar att förorena vattnet på både kort och lång sikt, exempelvis hantering av kemikalier och spridning av bekämpningsmedel.

Norra delen av planområdet ingår i vattenskyddsområde för Finnsjöns ytvattentäkt, och påverkar vattentäkten negativt från enskilda avloppsanläggningar.



TECKENFÖRKLARING

-  Vattenskyddsområde
-  Strandskydd

Naturresevat

Yxsjöns naturresevat är beläget cirka 300 meter öster om planområdet som i huvudsak utgörs av gammal barrblandskog med stort inslag av gamla träd och död ved.

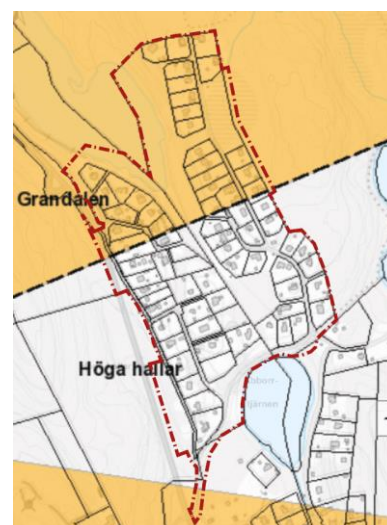
Riksintressen

Planområdet ingår inte i eller angränsar till något område av riksintresse enligt miljöbalkens 3 eller 4 kapitel.

Trafikverket planerar en dubbelspårig järnväg för höghastighetståg och snabba regionalståg mellan Göteborg och Borås. Efter ett första urval bedöms tre alternativ vara relevanta för fortsatt utredning. Kopplat till de olika stationslägena finns fastlagda utredningskorridorer, Trafikverkets samrådshandling 2020-09-09.

En av korridorssträckningarna ligger inom planområdets norra delar. Cirka hälften av planområdet påverkas av denna korridor.

I nuläget bedömer Härryda kommun att det är planarbetet kan fortsätta även om det ännu inte är fastlagt vilken korridor som i slutändan kommer förordas av Trafikverket.



Strandskydd

Strandskyddet inrättades 1975 för att långsiktigt trygga medborgarnas tillgång till strandområden. Numer syftar skyddet även till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten. Strandskyddet återinträder när en ny detaljplan upprättas om inte kommunen fattar ett nytt beslut om upphävande i enlighet med bestämmelserna i miljöbalkens 7 kap.

Långetjärnen, som är belägen i planområdets norra del, omfattas av strandskydd om 100 meter i de delar som inte omfattas av gällande detaljplan. Abborrtjärnen i den södra delen av planområdet omfattas inte av strandskydd, varför det då inte heller kommer återinträda. *Se vidare under rubriken Administrativa frågor/Upphävanden/strandskydd.*

Kulturmiljöplan och fornlämningar

Planområdet omfattar inte kulturmiljö enligt Kulturmiljöplanen ”Kulturmiljöer i Hälaryda kommun” från år 2012.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet eller i anslutning till det.

Naturvårdsplan och Grön plan

Planområdet omfattar inte några naturvärden enligt kommunens naturvårdsplan eller område av värde enligt Grön plan.

Biotopskydd

Stenmurar är generellt biotopskyddade enligt 19 a § Naturvårdsverkets författningssamling.

Inom planområdet finns del av en stenmur. Planen innebär att en mindre del av stenmuren behöver tas bort i syfte att möjliggöra utbyggnad av lokalgata och gång- och cykelväg. Kommunen ansöker om dispens om borttagande av del av stenmuren hos Länsstyrelsen inför antagande av detaljplanen.

För iordningställande av kvartersmark kan det, beroende på utformning, behöva tas bort ytterligare murar. Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om dispens för borttagande av stenmurar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och topografi

Planområdet gränsar i norr och öster till stora sammanhängande naturområden. Området i sig är kuperat och består i huvudsak av två höjdryggar som sträcker sig i nordsydlig riktning mellan Långetjärnen och Abborrtjärnen. Generellt är den befintliga bebyggelsen belägen på höjdryggarna som skiljs åt av en mindre skogbeklädd sänka. Längs den västra sidan av planområdet finns även en skogsridå som skiljer Benarebyvägen från bebyggelseområdet.

Naturcentrum AB genomförde sommaren 2019 en naturvärdesinventering som underlag för en detaljplan för området norr om Abborrtjärnsvägen i Mölnlycke. Naturvärdesinventeringen har utförts enligt Svensk Standard för naturvärdesinventering (SS 199000:2014) med detaljeringsgrad *medel* och innefattat sammanställning av underlagsmaterial, fältinventering och naturvärdesbedömning. Tillägget 4.5.6. fördjupad artinventering har också ingått i uppdraget. Limniska miljöer i de två sjöarna inom inventeringsområdet har inte inventerats eller bedömts.



Inventeringsresultat

Områden som saknar naturvärde

Områden som bedömts sakna betydelse för biologisk mångfald utgörs främst av infrastruktur, en avverkningsyta och yngre barr- och blandskog vilka bedöms inte i sitt nuvarande tillstånd bidra till mångfald inom arter, mellan arter eller ekosystem.

Naturvärdesobjekt

Vid inventeringen identifierades fyra naturvärdesobjekt (Figur 4) varav samtliga bedömdes ha påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Två av dessa bedömdes dock vara på gränsen till visst naturvärde (naturvärdesklass 4, ett tillägg till standarden). Naturvärdesobjekten med påtagligt naturvärde utgörs av sumpiga skogsområden, sjöstränder och ett mindre barrskogsbestånd med rik förekomst av död ved. Katalog med samtliga naturvärdesobjekt börjar på sidan 11.

Naturvårdsarter

Sammanlagt noterades sju naturvårdsarter i inventeringsområdet och listas i tabell 1 nedan. Fyra av arterna är signalarter för skyddsvärd skog, utpekade av Skogsstyrelsen. Fågelarten kungsfågel är rödlistad som sårbar (VU) och påträffades sjungandes inom inventeringsområdet på två platser. Arten är fortfarande vanlig i landet men tydligt minskande. Orsakerna till dess minskning är dåligt kända men kan ligga

Högsta naturvärde – naturvärdesklass 1
Störst positiv betydelse för biologisk mångfald
Högt naturvärde – naturvärdesklass 2
Stor positiv betydelse för biologisk mångfald
Påtagligt naturvärde – naturvärdesklass 3
Påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald
Visst naturvärde – naturvärdesklass 4
Viss positiv betydelse för biologisk mångfald.

i förändringar av skogslandskapet i stort. Spillkråka är rödlistad som nära hotad (NT), arttypiska födosöksspår i död ved påträffades. Utöver dessa arter påträffades ett flertal signalarter vilka har ett lågt signalvärde i regionen, dessa var blåmossa, långflikmossa, vågig sidenmossa, västlig hakmossa och gammelgranslav. Den rika förekomsten av dessa arter är dock påtaglig i flera av objekten.

Tillägg 4.5.6 Fördjupad artinventering av groddjur

Utförandet av tillägget 4.5.6 fördjupad artinventering av groddjur har endast delvis varit möjligt. De potentiella livsmiljöer för groddjur som påträffades inom inventeringsområdet ligger främst inom den sumpiga skogen mellan Långetjärnen och Abborrtjärnen, naturvärdesobjekt 3. Här löper ett fuktstråk som möjligen kan kallas bäck och i anslutning till denna finns flacka svämplan där vatten kan bli stillastående på ett sätt som passar groddjur. Vid fältinventeringen var markerna mycket torra, vatten saknades helt på svämplanet och vattennivån i bäcken var låg. Detta är troligen en följd av det senaste året (2018) varit mycket nederbördsfattigt liksom tidig vår 2019. Miljöer med viss lämplighet för grodlek påträffades också utmed stränderna av Långetjärnen och Abborrtjärnen. Här är dock vattnet djupt och kallt vilket inverkar negativt, liksom en förmodad förekomst av fisk inverkar negativt. Inventeringen genomfördes en tid efter grodleden och i sjömiljöer kan det vara svårt att hitta grodyngel efter leken då de sprids över större områden.

Yngel av groddjur eftersöktes dagtid i fuktstråket i objekt 3 utan några fynd. Även en undersökning av strandmiljöerna genomfördes. Inget nattligt eftersök av lekande salamandrar genomfördes då förutsättningar i form av möjliga lekmiljöer helt saknades vid inventeringstillfället.

Även då det under våren 2019 inte varit möjligt att påvisa förekomst av groddjur inom inventeringsområdet är det inte omöjligt att det förekommer under andra meteorologiska betingelser.

Se vidare under kapitlet *K*.

Vattenområde

Långetjärnen ingår i planområdets norra del. Området anges i plankartan som vattenområde där karaktären av ett öppet vattenområde ska bevaras.

Markförhållanden

Geoteknik

I samband med planarbetet har en översiktlig geoteknisk utredning utförts av WSP Sverige AB i syftet att bedöma förutsättningarna för att modernisera och förtäta området. I utredningen har även bergets struktur studerats inom delar med berg i dagen för att kunna bedöma bergstabiliteten inom aktuella fastigheter som planeras att bebyggas samt den delsträckan av Benarebyvägen som ingår i detaljplanområdet. Vidare har de geotekniska förhållandena särskilt studerats vid de föreslagna vändplatserna. Inga geotekniska fältundersökningar med fältbandvagn har utförts, vilket innebär att uppskattningar har gjorts om föreliggande förhållanden. Fullständiga resultat redovisas i ”*PM Planeringsunderlag Geoteknik 2016-06-21*” med bilagor.

Markförhållanden

Generellt beskrivs området bestå av högre belägen terräng och nivåskillnader styrs av bergöverytans variationer. Berget inom detaljplanområdet består huvudsakligen av gnejsig granit och kvalitén kan betecknas som god.

Geohydrologi

De topografiska förhållandena inom planområdet gör att lokala områden tillförs relativt mycket ytvatten från högre terräng, där nederbörden till mycket liten del infiltrerar utan istället rinner på bergytan ner mot planare områden som ligger lägre. Detta har medfört att organiskt material (torv) har bildats lokalt inom vissa områden.

Stabilitet

Med tanke på det ytliga berget och att inga lerjordar förekommer så finns inga stabilitetsproblem i naturlig jord. Hänsyn skall dock tas till varierande marknivåer och utfyllnad inte ske med otjänliga massor som ställs med branta slänter. Riktmärket är att vid utfyllnad använda friktionsjord som packas i lager och inte har en släntlutning brantare än 1:2 för att undvika stabilitetsutredning.

Sättningar

Jordlagren i form av sandig morän är generellt inte sättningkänsliga, men all organisk jord (torv) skall schaktas bort innan last från byggnad eller hårdgjorda ytor påförs, annars kommer betydande sättningar att uppstå. Inom områden med större djup med organiska massor finns ofta en högt belägen grundvattennivå vilket också skall beaktas genom att marknivån generellt där i framtiden måste ligga på en högre nivå för att undvika problem med stående vatten.

Befintliga bostadsfastigheter

Inom fastigheter där befintliga byggnader avses byggas ut föreslås att anpassning görs till terrängen för att undvika omfattande jord- och bergschakt samt för att undvika stora uppfyllnader vid branta slänter. Samma grundläggningsform som befintlig byggnad samt urgrävning av all organisk jord är att rekommendera. Generellt bör krossmaterial användas som packas i lager och släntlutningar bör utföras med lutning 1:2 eller flackare.

Förändring av befintliga vägar och vändplatser

Generellt är förhållandena gynnsamma för framtida vägar till nya fastigheter. Nivåskillnader bör dock beaktas som innebär ett framtida större vägområde krävs där uppfyllnader utförs. Den geotekniska bedömningen för Abborrtjärnsvägen som föreslås höjas cirka en meter i dess lägsta del är att höjningen kan genomföras utan omfattande åtgärder.

Grandalsvägen föreslås breddas och en vändplats anläggas invid vägs slänten mot Benarebyvägen. Några stabilitetsproblem bedöms inte förekomma längs med Benarebyvägen även om visst överhäng har utbildats då slänthöjden kan betraktas som låg och avstånd finns mellan körytan och berget.

Rekommendationer

I utredningen rekommenderas att en äldre stenmur inom Hyltan 2:23 tas bort för att undvika risk för nedfallande block och att den stenmur som anlagts på Långenäs 1:112

åtgärdas för att undvika ytterligare blockras samt för att säkerställa stabilitetsförhållandena.

Flera fastigheter i den västra delen av planområdet (Hyltan 2:86–2:87, 2:89–2:90 samt 2:49) har fyllning påförts med brant lutning. Förslagsvis flackas slänterna ut så att lutningen inte är brantare än 1:2 för att undvika stabilitetsproblem i form av jordrörelser. Behovet av åtgärd beror dock på avståndet till en ny byggnad.

Inom några av de förslagna nya bostadsfastigheterna utgörs del av fastigheten av låglänt terräng med organiskt markmaterial. För dessa fastigheter bör en noggrann avvägning göras vid placering av byggnader. Vid placering av byggnader inom de låglänta delarna krävs det att marken grävs ur.

I detaljplanskedet bedöms inte mer utredning i form av geotekniska fältundersökningar med borrhandsvagn eller provgropar vara nödvändiga att utföra med hänsyn till undergrundens beskaffenhet. I samband med bygglov i senare skede krävs dock kompletterande fältundersökningar om ytor med organisk jord och krav på urgrävning skall bebyggas.

Radon

Enligt Boverkets byggregler BBR (BFS 2011:6 med ändringar t.o.m. BFS 2015:3) får gränsvärden för radon inte överskrida 200 Bq/m³ i bostäder. Detta innebär att radonskyddande/säkra åtgärder kan krävas vid nybyggnation och väsentlig ombyggnad. Exempelvis kan tätning av genomföringar i byggnaden vara en sådan åtgärd. Byggnaden bör även i övrigt göras så lufttät som möjligt mot marken”. I Härryda kommuns radonriskkarta (reviderad 2006) är planområdet angett som lågriskområde. I den geotekniska utredningen för planområdet har särskilda mätningar gjorts som bekräftar att området är lågriskområde för radon.

Bebyggelse

Inom planområdet finns cirka 70 bostäder i form av friliggande villor. Huvuddelen av dessa byggdes på femtio- och sextiotalen som fritidshus men många har övergått till att användas som helårsbostäder. För många av byggnaderna har omfattande om- och tillbyggnader skett. De befintliga detaljplanerna och bestämmelserna för den sammanhållna bebyggelsen begränsar möjligheten att bygga till bostäderna och använda dem för helårsboende.

Detaljplanen ger byggrätt för befintliga bostäder, och för tidigare avstyckade obebyggda fastigheter och redovisar nya byggrätter. Nybyggnadsförbudet hävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Sammantaget möjliggörs 20 nya byggrätter för småhus. Minsta tomtstorlek varierar inom planområdet från 800–1500 kvm.

Planen ger möjliga byggrätter på 150 kvm byggnadsarea för huvudbyggnader, med en byggnadshöjd på 6 meter och en nockhöjd på 10 m.

Utöver byggrätten för huvudbyggnaden föreslås komplementbyggnad, garage eller carport få uppföras med en Byggnadsarean om max 50 kvm, taklutning om max 35 grader och en byggnadshöjd om max 3 meter.

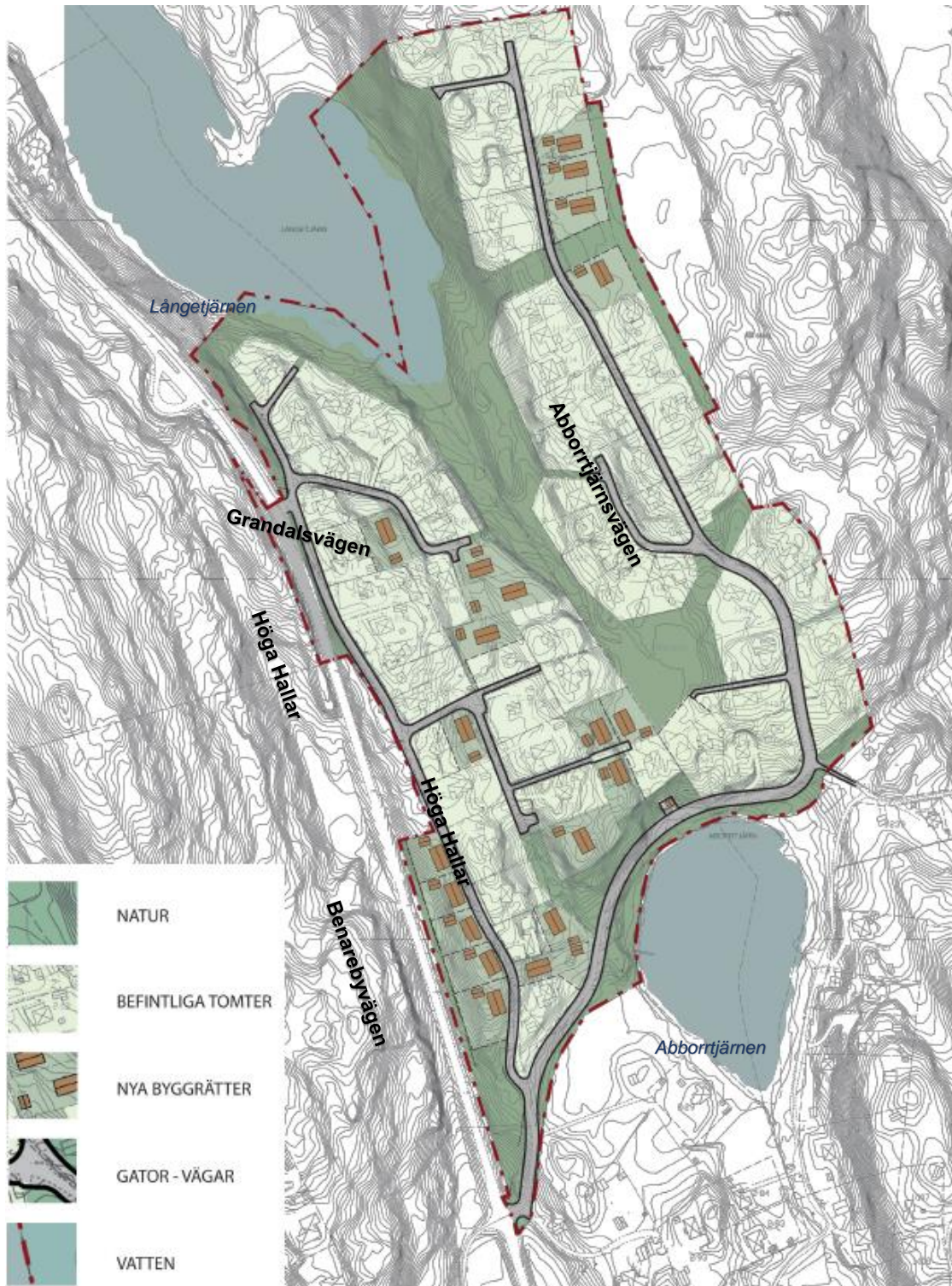


Illustration över nya möjliga byggrätter och befintlig bebyggelse.

Fastighetsstorlekar för bostäder

Bostadsfastigheterna inom planområdet är generellt i storleken 1 000 kvm eller större, i vissa fall upp mot 3 000 kvm. De stora fastigheterna ger i vissa fall möjlighet att stycka av nya bostadsfastigheter och förtäta bebyggelsen inom planområdet.

För samtliga föreslagna bostadsfastigheter regleras minsta fastighetsstorlek i plankartan.

Service

Offentlig service

Närmaste kommunala skolor för elever i årskurs F-5 är Skinnefjällskolan cirka 1,5 km västerut och Högdalsskolan cirka 2 km från planområdet. Närmast belägna skola för årskurs 6–9 är Djupedalskolan cirka 2,5 km från planområdet. Ingen ny offentlig service föreslås inom planområdet.

Kommersiell service

Planområdet ligger cirka 3 km från Mölnlycke centrum med butiker, banker, skolor, vårdcentraler, bibliotek, resecentrum och övrig service. Närmaste livsmedelsbutik finns vid Benarebyvägen cirka 1,5 km norr om planområdet. Ingen ny service föreslås inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet ligger i nära anslutning till stora naturområden, bland annat Yxsjöns naturreservat. Tillgång till naturområden inom detaljplanen säkerställs genom friytor mellan bebyggelsen där det idag finns stigar.

Vid Abborrtjärnsvägen norra del finns idag en lekplats som ägs och förvaltas av en förening. I detaljplanen föreslås att området för lekplatsen ges en byggrätt för bostadsändamål. Fri-och lekytor bedöms kunna tillgodoses inom respektive fastighet.

Kommunen har inte för avsikt att anlägga lekplats inom allmän platsmark.

Båtplats och bad

Båtbryggor och badmöjlighet finns i Yxsjön, cirka 300 meter öster om planområdet. Gångstig ner till bad och båtbyggor finns genom planområdets sydöstra del.

Gator och trafik

Gatunät

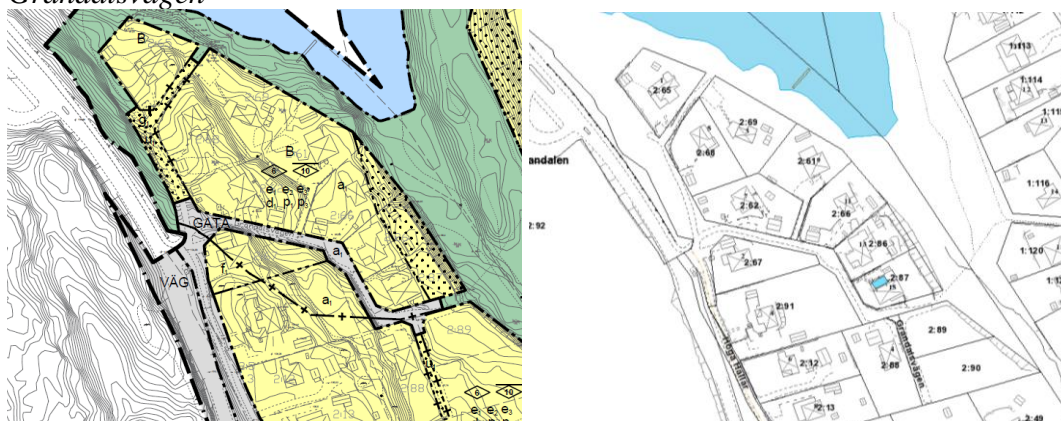
Planområdet trafikförsörjs via Benarebyvägen (länsväg 550), vilken Trafikverket är väghållare för. In till planområdet finns idag två infarter från Benarebyvägen, i norr till Grandalsvägen och i söder till Abborrtjärnsvägen. Vägarna i området är generellt smala och ställvis branta, vilket kan förklaras av att de anlades med syftet att endast försörja fritidshusbebyggelse och under en tid då trafiken var mindre omfattande än idag.

Genom detaljplanen föreslås att kommunen ska ta över huvudmannskapet för allmänplats vilket omfattar vägar och naturmark som idag förvaltas av boende i området. Vägarna ska byggas om till godtagbar standard för helårsboende, vilket exempelvis kommer att ske genom att vägarna i delar breddas och lutningen minskas där det är möjligt.

Förbättringarna är avsedda att öka trafiksäkerheten och tillgängligheten i området. Det är också viktigt att utryckningsfordon kan komma fram snabbt samt att säkerställa framkomlighet och vändmöjligheter för servicefordon såsom sop- och renhållningsbilar.

Vid breddning och ombyggnad av vägarna inom planområdet kommer väglänker ibland behöva anläggas på enskilda fastigheter. Vilka fastigheter som påverkas av intrånget redovisas i genomförandebeskrivningen och slänterna redovisas på plankartan (med z₁).

Grandalsvägen



Vägen föreslås förläggas i stor utsträckning i sin nuvarande placering och breddas åt väster, för att undvika intrång i enskilda fastigheter. Korsningen till Abborrtjärnsvägen föreslås rätas upp, breddas, och öppnas upp för lokal trafik. Syftet med åtgärden är bland annat att möjliggöra för servicefordon att köra i samtliga riktningar, och att fördela den lokala trafiken inom området, samt säkerställa tillfart till befintligt garage på fastigheten Hyltan 2:55.

Abborrtjärnsvägen

Abborrtjärnsvägen är områdets längsta väg och den väg som föreslås flest förändringar, bland annat en gång- och cykelbana om 2,5 meter från Benarebyvägen till brevlådorna vid mitten av Abborrtjärnsvägen, där den delar sig. Vägen föreslås breddas till 5 meter med undantag från de sista 50 metrarna som endast leder till ett mindre antal fastigheter. Här föreslås att vägen planeras som kvartersmark. En vändplats anläggs i höjd med infarten till fastigheterna i nordväst.

Vägens böljande karaktär föreslås planas ut samt rätas upp för bättre sikt och avrinning. Vid Abborrtjärnen kommer vägen höjas ca 2,5 meter från befintlig mark. Denna höjning skapar en positiv förändring i lutningen i backen norrut efter tjärnen, och risken för översvämningar av vägen vid höga vattenstånd minskas. I backen kommer vägen få en något sydligare dragning för att minska lutningen. Där kommer utfyllnaderna för vägen uppgå till nära 3,5 meter. Vägglutningen i backen blir efter åtgärder cirka 10 %. Som ett resultat av de föreslagna höjningarna av vägen tillkommer breda väglänter. Breddningen kommer att innebära att visst intrång på enskilda bostadsfastigheter, för vidare information se genomförandebeskrivning.

Väglutningar och tillgänglighet

Området har stora nivåskillnader och följaktligen många branta backar. Ombyggnaden av befintliga vägar innebär en förbättring, men de naturliga förutsättningarna kan medföra problem att klara tillgänglighet i delar av området. Ambitionen med utbyggnaden är dock att fullgod tillgänglighet skall uppfyllas på de ställen där det är möjligt.

Vid nybyggnad av väg eftersträvar kommunen en längslutning om max 8 %, i kortare partier eller vid särskilda förhållanden kan avvikelser göras. Dock bör lutningen inte överstiga 12 %. Då det aktuella planområdet är ett bebyggt område med befintliga vägar är det inte alltid möjligt att uppnå de eftersträvade väglutningarna utan att göra stora ingrepp i den befintliga miljön. Vid sådana tillfällen måste avvägningar göras om en avvikelse kan vara motiverad, om intrång ska göras alternativt om det krävs både stora intrång och avvikelser.

Avvikelser på allmän väg

Planförslaget innebär ett antal utjämnningar för att förbättra lutningarna. På flertalet ställen kommer dock längslutningen att överstiga den rekommenderade 8 %-gränsen, vilket kan påverka framkomligheten för driftsfordon samt personbil vid halt underlag. På det brantaste sträckorna uppgår längslutningen till drygt 12 %. Ett sådant ställe är Grandalsvägen där väglutningen mot sydöst blir cirka 12 % i delar. På Höga Hallar kommer lutningen att bli cirka 12 % där vägen delar sig mot sydöst och cirka 10 % i del av sträckan mot Abborrtjärnsvägen. Planförslaget innebär även att Abborrtjärnsvägen får avvikelser om cirka 10% i längslutningar vid anslutningen till Benarebyvägen i backen som svänger norrut från Abborrtjärnen samt vid avsticksvägen mot norr.

De flesta korsningspunkter sker i lutning som överstiger 3,5 %, vilket kan innebära svårigheter för servicefordon (sopbil, snöröjning, etcetera) samt för personbilar vid halt underlag. Detta är inte optimalt för trafiksäkerheten men förslaget förändringar bedöms skapa en förbättring i förhållande till dagens utformning.

Avvikelser på enskild mark

Grandalsvägen åt norr, till Hyltan 2:65, 68 och 69, kommer i planen ligga som kvartersmark. Här kommer lutningen stundtals uppgå till ca 12 % lutning.

Hyltan 2:53 och 2:54 är idag skafftomter vars utfart sker genom en gemensam anslutning till Höga Hallars sydöstra del. Vägskaftet överstiger rekommenderade lutningar. Planförslaget innebär att möjlighet finns att ansluta fastigheterna mot väster genom en föreslagen ny gemensamhetsanläggning från Abborrtjärnsvägen och således uppfylla tillgänglighetskravet.

Gång- cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelväg finns utbyggd från Mölnlycke centrum, längs med Benarebyvägen fram till planområdets nordvästra del. Längs Höga hallar föreslås gång- och cykeltrafik kunna blandas med övrig trafik.

En gång- och cykelväg föreslås anläggas längs Abborrtjärnsvägen från den södra infarten vid Benarebyvägen, till transformatorstationen/brevlådorna ungefär på mitten av Abborrtjärnsvägen.

Inom planområdet finns även en gångstig som förbinder Abborrtjärnsvägen och Grandals-vägen genom det centrala grönområdet. Stigen föreslås i detaljplanen vara kvar inom NATUR₁-område där gångvägar får anläggas.

Från Abborrtjärnsvägens sydöstra del finns en gångstig ner till Yx... gångstig föreslås vara kvar inom NATUR₁-område.



Planerade gång- och cykelvägar markerade i grönt

Parkering, utfarter

Parkering föreslås lösas inom varje fastighet. På varje tomt ska det finnas möjlighet att ställa upp två bilar. Garageöppning ska placeras minst sex meter från gatan (om den är vänd mot gatan).

Fastigheten Långenäs 1:140 har idag tillfart från Abborrtjärnsvägen i söder. Den befintliga byggnaden är högt belägen över vägen. För att möjliggöra att tillgänglighetskraven uppfylls föreslås möjligheten att anordna en ny tillfart till fastigheten från norr mellan fastigheterna Långenäs 1:137 och 1:134. Tillfarten föreslås utformas som en gemensamhetsanläggning på kvartersmark. Då kan även övriga intilliggande fastigheter nyttja den för sina befintliga utfarter, och allmänhetens tillgänglighet garanteras framgent.

Fastigheten Hyltan 2:55 har idag utfart mot Abborrtjärnsvägen. För att fortsatt säkerställa denna lösning samt möjliggöra för en bättre tillgänglighet i området föreslås väganslutningen från Höga hallar öppnas upp mot Abborrtjärnsvägen. Anslutningen av vägen föreslås även flyttas några meter västerut för att möjliggöra en bättre väglutning. Vägen i denna del kommer dock fortsatt inte fylla tillgänglighetskravet.

Kollektivtrafik

Lokalbuss (601) mot Mölnlycke och Göteborg stannar vid hållplats Höga hallar vid Grandalsvägen i västra gränsen till planområdet.

I samband med genomförandet av detaljplanen för Hönekulla 1:153, Stenhuggeriet, strax norr om det aktuella planområdet, har det byggts en ny vändslinga för bussar och en ny hållplats cirka 100 meter norrut från Grandalsvägen/Benarebyvägen. Från hållplatsen går Grön express med god turtäthet till Göteborg via Mölnlycke på ca 30 minuter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Finnsjön är vattentäkt för en stor del av kommunen. Det är därför av stor vikt att den skyddas från påverkan. Områden som exempelvis det aktuella planområdet med enskilda spillvattenanläggningar inom vattentäktens skyddsområde bör enligt översiktsplanen prioriteras för utbyggnad av kommunalt avlopp.

Samtliga fastigheter inom planområdet har enskilda brunnar för vattenförsörjning. Den täta bebyggelsen och närheten till enskilda avlopp innebär att kommunen anser att vattenkvaliteten i området förbättras i samband med utbyggnad av kommunalt va.

Från boende i området finns ett stort behov av att kopplas till det kommunala va-nätet då många brunnas vattenkvalitet är undermålig. Detta visar sig främst i avlagringar i våtrum, och missfärgad tvätt och disk.



Exempel på de avlagringar som uppstår p.g.a. dåligt vatten.

Kommunala vatten- och avloppsledningar har nyligen byggts ut till Stenhuggeriet i den nordvästra gränsen till planområdet. Avsikten är att fortsätta utbyggnaden av dessa och att ansluta planområdet till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp

och att anvisa förbindelsepunkter i gatumark till de befintliga fastigheterna. Även tillkommande bostadsfastigheter anvisas en förbindelsepunkt i gatumark. Fastighetsägarna får själva ansvara för utbyggnad enskilda ledningar fram till förbindelsepunkt.

Pumpstationer

Inom planområdet behövs en pumpstation för spillvatten från området till huvudledningen mot reningsverket. Pumpstationen föreslås en lokalisering vid den lägsta punkten i området vilket är strax norr om Abborrtjärnen i den södra delen av planområdet.

Enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" är riktvärdet för skyddsavstånd till pumpstationer som betjänar mer än 25 personer 50 m. Skyddsavstånd är önskvärt till byggnader där människor stadigvarande vistas på grund av lukt, spridning av bakterier och eventuellt buller.

För pumpstationen vid Abborrtjärnsvägens södra del görs en avvikelse mot Boverkets allmänna råd. Anledningen är att på grund av att området redan är bebyggt och de topografiska förhållandena. Närmsta befintliga bostad är i föreliggande detaljplan belägen på cirka 30 meters avstånd. Skyddsavståndet till pumpstationen regleras genom naturmark, samt prick- och plusprickmark som begränsar bebyggandet av kvartersmark plankartan.

Då planområdet är mycket kuperat föreslås att ett LTA-system (lågtrycksavlopp). En utredning (*VA-utredning Abborrtjärnsvägen – Hälaryda, Ramböll 2019-12-13*) visar att det är möjligt att använda LTA-system för hela området. Dock krävs det en mellanpumpstation vid Abborrtjärn, i lågpunkten nära Abborrtjärnens norra strandkant, nedanför fastigheterna Långenäs 1:140 och Hyltan 2:53.

Detta innebär att alla fastigheter behöver en LTA-enhet vilken är belägen på den enskilda fastigheten. Fram till denna enhet rinner spillvattnet med självfall, för att därifrån pumpas till det kommunala LTA-systemet.

Dagvatten

Dagvatten ska tas om hand lokalt i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Det innebär att dagvattnet i första hand ska infiltreras och fördröjas i tomtmark och vägmark.

En dagvattenutredning, daterad 2019-12-13 har upprättats av Ramböll. Enligt utredningen utgör bostäderna och vägstrukturen idag en relativt liten andel hårdgjorda ytor då mesta delen av området består av gräsmattor, naturområden eller bergsluttningar. De utökade byggrätterna, nya byggrätter, samt breddning av befintliga vägar kommer dock att bidra till en ökad andel hårdgjord yta och därmed ett större flöde efter exploatering.

Beräknade flöden efter exploatering har baserats på utökade byggrätter och på tillkomsten av tomter och bostäder i området. Utökade byggrätter på befintliga fastigheter har beräknats medföra en ökad mängd hårdgjord yta som max uppgår i ca

200 m². Ytterligare flöden genererade från breddning av vägar i området beräknas i detaljprojekteringsskedet.

Avrinningsområdena antas vara de samma innan och efter exploatering. Samtliga beräkningar av dimensionerande flöden efter exploatering har genomförts på samma sätt som de före exploatering med tillägget av en klimatfaktor på 1,25.

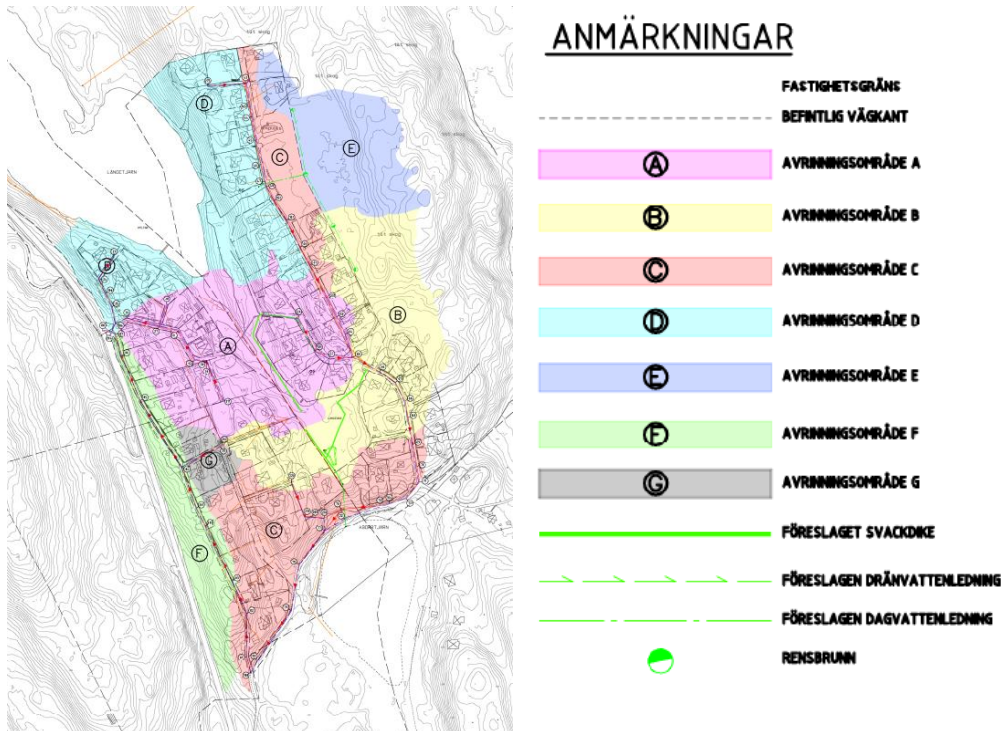
Delområde	Area (ha)	Flöde före exploatering [l/s, ha]	Flöde efter exploatering [l/s, ha]	Skillnad i flöde före och efter [l/s, ha]
A (lila)	4,29	267	483	216
B (gult)	4,11	246	388	142
C (rött)	3,87	226	397	171
D (ljusblått)	3,84	204	341	137
E (blått)	2,09	64	92	28
F (grönt)	1,63	116	0	0
G (grått)	0,43	33	58	25

Dimensionerande flöden före och efter exploatering för respektive delavrinningsområde.

Förslag på dagvattenlösningar

Huvudsyftet med föreslagen dagvattenhantering är att förhindra att dagvatten vid kraftiga regn rinner ner i dalgången och på så sätt riskerar att översvämma tomter belägna där. Detta innebär att dagvattnets rinnväg bör brytas så tidigt som möjligt, innan dagvattnet når hustomterna. Genom att magasinera dagvattnet, nära källan, får de lägre liggande tomterna i dalgången mindre dagvatten att ta hand om samtidigt som belastningen på Långetjärnen och Abborrtjärnen förblir den samma eller kanske till och med minskar.

Vid extrem nederbörd, t.ex. 100-årsregn, genereras flöden som det föreslagna dagvattensystemet inte är dimensionerat för. Därför är det viktigt att det finns möjlighet för vattnet att kunna avrinna på ytan och att det finns bräddningsmöjligheter i dagvattensystemet. En bra höjdsättning av gatu- och marknivåerna i området minskar risken för okontrollerbara översvämningar. Byggnader bör placeras som högpunkter där marken lutar från byggnader mot planerade lågpunkter som t.ex. gatorna och deras diken, eller de öppna fördröjningsmagasinen.



Fördrojning och avrinningsområden

Dagvatten från vägar

I utredningen föreslås dag- och vägvatten tas om hand i makadammagasin under vägöverbyggnaden i samtliga vägar. Magasinen kan även bidra till att rena ytavrinningen från vägen. Avvattning av makadammagasinen sker genom dräneringsledningar direkt eller indirekt till antingen Långetjärn eller Abborrtjärn.

Omhändertagandet av dagvatten från Höga Hallar är beroende på vägens slutliga utformning. Om den utformas med en tvärlutning som sluttar bort från befintliga tomter kan Trafikverkets vägdikey vid Benarbyvägen ta hand om dagvattnet. Ges den däremot en tvärlutning in mot tomterna krävs ett svackdike invid vägen. Beräknad dagvattenmängd som diket kan förväntas omhänderta är ca 70 m³.

Damm och dike

Centralt i området föreslås en damm anläggas där dagvatten samlas från svackdiken och makadammagasin, främst från den östra delen av planområdet men även från den västra delen. Dammen bidrar till att fördröja dagvatten innan det når Långetjärn och Abborrtjärn, men har även en viss renande förmåga. För att möjliggöra avledande av vatten ner mot Abborrtjärnen föreslås ett svackdike över fastigheterna Långenäs 1:140 och Hyltan 2:53.

Ett svackdike med anknytande dagvattenledningar föreslås tillskapas längs nordöstra delen av planområdet i gränsen mot det omgivande naturområdet. Syftet med diket är att säkerställa att vatten från de omgivande naturmarkerna inte svämmas över de befintliga fastigheterna. Vidare möjliggör diken även tillskapandet av nya tomter.

Kommunen avser att utföra en naturvärdesinventering i de föreslagna områdena för dike och damm inför granskningen av detaljplanen.

Dagvattenhantering inom vattenskyddsområdet

Svackdiken samt en dagvattenledning som leder ytavrinning till Långetjärn föreslås i dalgången, och invid Grandalsvägen. Dessa är belägna i den norra delen av planområdet och ingår i Finnsjöns skyddsområde. Rening av eventuella föroreningar som kommer från ytor dagvattnet varit i kontakt med under avrinningsförloppet kan ske i svackdikena samt i anknytande makadammagasin. Svackdiken föreslås även i den nordöstra delen av planområdet för att fördröja och rena dagvatten innan det når Långetjärn.

Dagvattenhantering inom bostadsfastigheter

Dagvattenhantering ska ske enligt Härryda kommuns dagvattenpolicy. Detta innebär i första hand anläggande av stenkistor där detta är möjligt, utifrån markslag och terrängförhållanden. Stenkistorna avbördas genom avledning till makadamdiken längs lokalgator (gäller vid skyfall).

Utöver detta finns också ett alternativ där de föreslagna stenkistorna avbördas till en tät ledning för att sedan vattnet så fort tillfälle ges skall kunna avledas ut i terrängen. För de fastigheterna där det är möjligt avvattnas tomt och hustak ut till omgivande skogsterräng utan någon negativ påverkan nedströms.

Dagvattenhanteringen i området utgörs av en kombination av olika tekniker, men det gemensamma är att lokalt omhändertagande av dagvatten gäller för de föreslagna lösningarna. En anpassning av metod skall ske efter de lokala förutsättningarna. Inom planområdet medför förekomsten av berg i dagen, och närhet till berg, samt höjdförhållandena att man bör kombinera olika lösningar.

Energi

Det finns inga fjärrvärmeledningar i direkt anslutning till planområdet. Uppvärmning med förnyelsebara energikällor ska eftersträvas.

El, tele och fiber

Härryda Energi AB svarar för elförsörjningen i området. I västra delen av planområdet finns en befintlig transformatorstation.

Framtida ledningsdragningar förutsätts kunna ske i vägmark.

Avfall

Utrymme för kompostering och sortering av sopor ska anordnas för enskilda fastigheter eller grupper av fastigheter i anslutning till uppställningsplats för hämtningsfordon, enligt kommunens gällande avfallsföreskrifter. Utrymmen ska vara dimensionerade för hämtning veckovis och erbjuda god tillgänglighet samt god arbetsmiljö för hämtningspersonalen.

Störningar och risker

Trafikbuller

Från den 1 juni 2015 gäller förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA inte överskridas vid en bostadsbyggnads fasad. Om en uteplats anordnas vid anslutning till byggnaden bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA.

En trafikbullerutredning, daterad 2021-01-26, har gjorts av Norconsult för planområdet. Utredningen visar både den befintliga och föreslagna bebyggelsen klarar angivna bullervärden i förordningen.

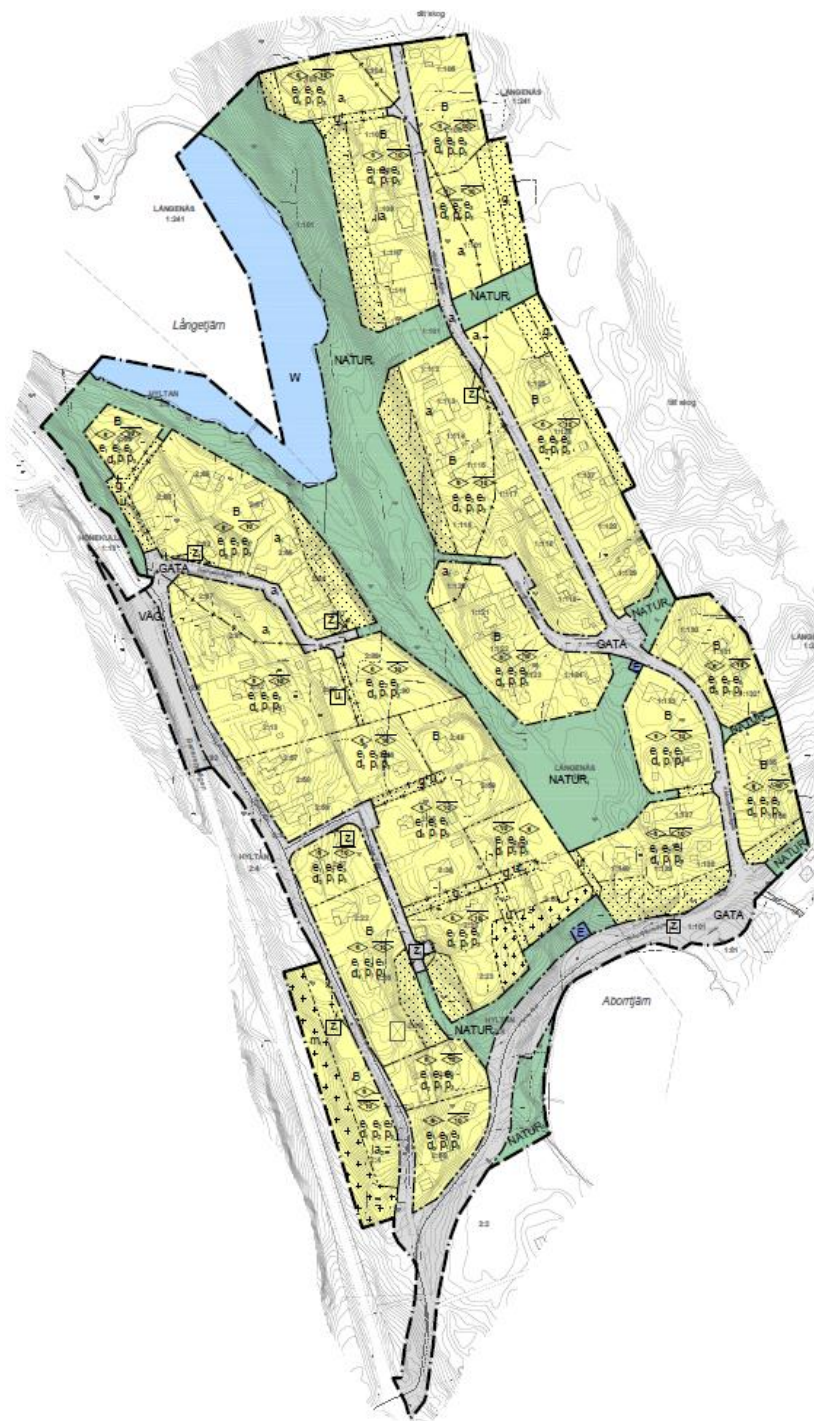
Översvämning

Området är kuperat med tydliga branter ner mot strandlinjerna vilket innebär att alla befintliga byggnader inom planområdet ligger mer än fem meter över den nuvarande normalvattennivån i Långetjärn och Abborrtjärn.

Den del av Abborrtjärnsvägen som ligger närmast Abborrtjärnen är lågt belägen, och risk för översvämningar av vägen är överhängande. I samband med att vägen föreslås höjas cirka 2,5 meter i samband med arbetet för att minska backens lutning, kommer framtida översvämningar för Abborrtjärnsvägen att kunna undvikas.

PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER

Plankarta



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Administrativ och eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 a 2 p.

	GATA	Gata
	VÄG	Genomfartsväg
	NATUR	Naturområde. Gångstig samt tekniska anläggningar för dagvattenhantering för anläggas

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 a 2 p.

	B	Bostäder
	E	Tekniska anläggningar

Vattenområden. 4 kap. 5 § 1 a 2 p.

	W	Vattenområde
--	---	--------------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvadratmeter. 4 kap. 11 § 1 a 1 p.
	Största byggnadsarea för komplementbyggnad, garage och carport är 50 kvadratmeter. 4 kap. 11 § 1 a 1 p.
	Takvinkeln för komplementbyggnad, garage och carport får högst vara 25 grader, och högsta byggnadshöjd är 3 meter. 4 kap. 11 § 1 a 1 p.
	Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 a 1 p.
	Marken får endast förses med komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 a 1 p.

Fastighetsstorlek

	Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter. 4 kap. 10 § 1 a 1 p.
	Minsta fastighetsstorlek är 900 kvadratmeter. 4 kap. 10 § 1 a 1 p.
	Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter. 4 kap. 10 § 1 a 1 p.
	Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvadratmeter. 4 kap. 10 § 1 a 1 p.
	Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter. 4 kap. 10 § 1 a 1 p.

Placering

	Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. 4 kap. 10 § 1 a 1 p.
	Byggnad ska placeras minst 4 meter från grannfastighet, och 2 meter från gata. 4 kap. 10 § 1 a 1 p.
	Komplementbyggnad, garage och carport ska placeras minst 6 meter från gata, och 1,5 meter till annan gränsande fastighet. 4 kap. 10 § 1 a 1 p.

Utformning

	Högsta nockhöjd i meter. 4 kap. 10 § 1 a 1 p.
	Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 10 § 1 a 1 p.

Skydd mot stöningar

	Bullerskydd ska uppföras. 4 kap. 12 § 1 a 1 p.
--	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år. 4 kap. 21 §

Villkor för lov

	Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän bullerskyddande åtgärder har kommit till stånd. 4 kap. 14 § 1 a 1 p.
--	--

Markreservat

	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §
	Markreservat för allmännyttig stäntinring. 4 kap. 6 §

Gemensamhetsanläggning



	Markreservat för gemensamhetsanläggning. 4 kap. 10 § 1 a 1 p.
--	---

Strandskydd

	Strandskyddet är upphävt. 4 kap. 17 §
--	---------------------------------------

	Användning av mark och vatten
	Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap Lagstöd för dessa bestämmelser finns i 4 kap 5 § stycke 1, punkt 2 i PBL
GATA	Bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän körtrafik. Syftet med bestämmelsen är att Grandalsvägen, Höga Hallar och Abborrtjärnsvägen skall bli kommunala gator.
VÄG	Genomfartsväg. I syfte att släcka ut gällande plan planläggs en del av statliga Benarbyvägen.
NATUR	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken.
	Kvartersmark Lagstöd för dessa bestämmelser finns i 4 kap 5 § stycke 1, punkt 3 i PBL
B	Bestämmelsen anger byggnation av bostäder.
E	Ger möjlighet för byggnation av tekniska anläggningar, till exempel pumpstation för avlopp, eller transformatorstation.
	Vattenområde Lagstöd för dessa bestämmelser finns i 4 kap 5 § stycke 1, punkt 3 i PBL
W	Vattenområde: betecknar öppet vatten med mindre anläggningar, men där karaktären av öppet vatten bibehålls.
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
	Bebyggandets omfattning Lagstöd för dessa bestämmelser finns i 4 kap 11 § stycke 1, punkt 1 i PBL
e1	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvadratmeter.

e2	Största byggnadsarea för komplementbyggnad, garage eller carport är 50 kvadratmeter.
e3	Komplementbyggnad, garage eller carport får ha en högsta byggnadshöjd om 3 meter, och en högsta takvinkel om 25 graders lutning.
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad.
Korsprickmark	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad.
	<p>Fastighetsstorlek</p> <p>Storleken för minsta fastighet regleras utifrån den gatukostnadsutredning som tagits fram till förslaget.</p> <p>Lagstöd för dessa bestämmelser finns i 4 kap 18 § stycke 1, i PBL</p>
d1	Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 800 m ²
d2	Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 900 m ²
d3	Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 m ²
d4	Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1300 m ²
d5	Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1500 m ²
	<p>Placering</p> <p>Lagstöd för dessa bestämmelser finns i 4 kap 16 § stycke 1, punkt 1 i PBL</p>
p1	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
p2	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, och minst 2 meter från gata.
p3	Komplementbyggnad, garage eller carport ska placeras minst 6 meter från gata, och minst 1,5 meter från angränsande fastighet.
	<p>Utformning</p> <p>Lagstöd för dessa bestämmelser finns i 4 kap 16 § stycke 1, punkt 1 i PBL</p>

 	<p>Högsta nockhöjd i meter</p> <p>Högsta byggnadshöjd i meter.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att reglera maximal höjd för ny bebyggelse.</p>
	<p>Administrativa bestämmelser</p>
	<p>Huvudmannaskap</p>
	<p>Kommunen är huvudman för allmänplatsmark.</p> <p>Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 21 § i PBL</p>
	<p>Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen får laga kraft.</p> <p>Detaljplanen med dess planbestämmelser fortsätter att gälla tills dess att detaljplanen ändras, upphävs eller ny detaljplan ersätter den tidigare.</p> <p>Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 21 § i PBL</p>
	<p>Villkor för lov</p>
<p>a₂</p>	<p>Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän bullerskyddande åtgärder kommit till stånd.</p> <p>Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 14 § stycke 1, punkt 1 i PBL</p>
	<p>Markreservat</p>
<p>u₁</p>	<p>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</p> <p>Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § i PBL</p>
<p>Z₁</p>	<p>Markreservat för allmännyttigt släntinfrång</p> <p>Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § i PBL</p>
	<p>Gemensamhetsanläggning</p>
<p>g₁</p>	<p>Markreservat för gemensamhetsanläggning.</p> <p>Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 18 § i PBL</p>
	<p>Strandskydd</p>

a ₁	Strandskyddet är upphävt Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 17 § i PBL
----------------	--

KONSEKVENSER

Avvägningar enligt miljöbalken

Den norra delen av planområdet berörs av en utredningskorridor för planerat dubbelspår mellan Göteborg och Borås. I nuläget bedömer Härryda kommun att planarbetet kan fortsätta även om det ännu inte är fastlagt vilken korridor som i slutändan kommer förordas av Trafikverket, och att användningen är förenlig med Miljöbalken kapitel 3. Detaljplanen kommer lokalt inte att medföra att någon miljö kvalitetsnorm enligt Miljöbalken kapitel 5 överskrids.

Behovsbedömning

En miljöbedömning ska, enligt plan- och bygglagen, genomföras ”om detaljplanen innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser”. För att reda ut om en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver genomföras ska kommunen i ett tidigt skede göra en så kallad behovsbedömning där planens påverkansområden identifieras och ett motiverat ställningstagande för planens påverkan görs.

Ett genomförande av detaljplanen antas inte innebära betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att genomföras för detaljplanen.

Motivering

Härryda kommun gör bedömningen att den aktuella detaljplanen inte antas innebära betydande miljöpåverkan då planen avser ett litet område på lokal nivå och inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Planen berör inte Natura 2000-område, riksintresse, verksamheter enligt MKB-förordningens bilaga 1 eller 3 eller plan- och bygglagen 2010:900 4 kap 34 §. Planen bedöms inte heller ha någon egentlig påverkan de nationella miljömålen. Föreslagen bebyggelse och anslutning till kommunalt vatten och avlopp bidrar i sig inte till att påverka kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön, utöver de förbättringar som för mark och vatten som sker i närområdet. Trafikökningen till och från området bedöms lokalt inte heller medföra att någon av de hittills antagna miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Planen bedöms som förenlig med översiktsplanen och bidra till en förbättrade förhållanden inom avrinningsområdet för Finnsjöns ytvattentäkt vilket när de ställs i relation till de aspekter som påverkas har vägts högre.

I behovsbedömningen framkom dock följande frågor som relevanta att studera vidare inom detaljplanarbetet: strandskydd, trafikbuller, dagvatten, radon och geoteknik. Dessa frågor kommer att hanteras genom särskilda utredningar samt genom planbestämmelser som stödjer ovanstående.

Kommunen hade samråd Länsstyrelsen 2016-03-24 om behovsbedömningen. Länsstyrelsen meddelade då att de delar kommunens ställningstagande att detaljplanen

inte antas innebära betydande miljöpåverkan. Därmed kommer ingen miljöbedömning, eller miljökonsekvensbeskrivning genomföras.

Miljö

Ett av detaljplanens syften är att möjliggöra utbyggnaden av nya allmänna vatten- och avloppsledningar i området. Kommunen gör bedömningen att utbyggnaden är mycket angelägen både med avseende på de enskilda avloppslösningarnas nuvarande skick och påverkan på Finnsjöns vattentäkt men även med avseende på avloppens påverkan på vattenkvaliteten i de enskilda vattentäkterna i området. Ett genomförande av detaljplanen ger således både nödvändiga och stora effekter på både miljö och hälsa.

Om planen inte genomförs kommer kommunen att kräva att fastighetsägarna åtgärdar sina avloppslösningar så att de uppfyller gällande krav. Detta bedöms som ett mindre fördelaktigt alternativ ekonomiskt för fastighetsägarna eftersom de då inte får några utökade byggrätter.

Förordnande enligt § 110 Byggnadslagen

Kommunen gör bedömningen att erforderligt vatten och avlopp kan tillgodoses genom utökat kommunalt verksamhetsområde. Det tidigare nybyggnadsförbudet enligt § 110 byggnadslagen bör således inte gälla längre när detaljplanen genomförts.

Förordnande enligt § 113 Byggnadslagen

Inom den befintliga byggnadsplan B-29 omfattas den allmänna platsmarken av ett § 113-förordnande enligt byggnadslagen.

Då kommunen inte var huvudman för de allmänna platserna i byggnadsplaner enligt den tidigare byggnadslagen, var syftet med ett § 113 förordnande att säkerställa att den öppna marken inte skulle privatiseras eller bebyggas i framtiden.

Om det i ett förslag till en ny detaljplan föreslås att mark som omfattas av § 113-förordnande ska ianspråkta för enskilt ändamål krävs det att kommunen ansöker till länsstyrelsen om ett upphävande av förordnandet i de berörda delarna.

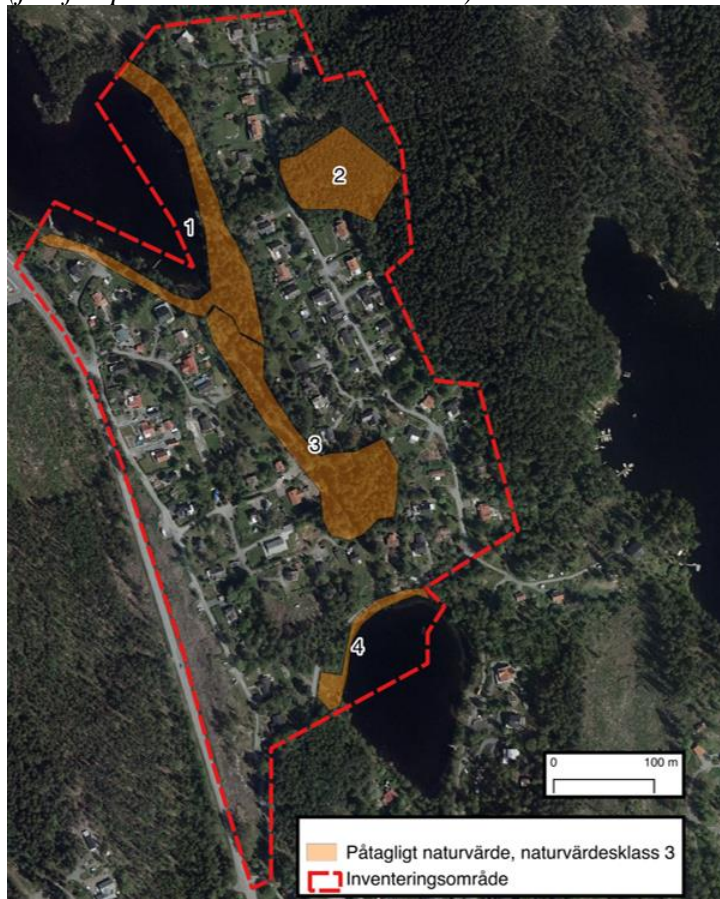
Enligt övergångsbestämmelserna till den lagändring, PBL 2014:900, som trädde i kraft vid årsskiftet 2014/2015, ska förordnanden om skyldighet att avstå eller upplåta mark upphöra att gälla den dag då genomförandetiden för detaljplanen går ut, dock tidigast efter utgången av 2018. Eftersom äldre byggnadsplaner inte har någon genomförandetid innebär detta att alla § 113-förordnanden upphörde att gälla från och med 1 januari 2019.

Natur

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering utfördes sommaren 2019 (Börjesson, E. 2019. *NVI för området norr om Abborrtjärnsvägen, Mölnlycke, Härryda kommun*. Naturcentrum AB). Vid inventeringen identifierades fyra naturvärdesobjekt (Figur 4) varav samtliga bedömdes ha påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Två av dessa bedömdes dock vara på gränsen till visst naturvärde (naturvärdesklass 4, ett tillägg till standarden).

Naturvärdesobjekten med påtagligt naturvärde utgörs av sumpiga skogsområden, sjöstränder och ett mindre barrskogsbestånd med rik förekomst av död ved. Planens genomförande påverkar delvis naturvärdesklassområde 2, där det planeras för bostäder närmast Abborrtjärnvägen. I naturvärdesklassområde 3 påverkas en mindre del längst söderut för att kunna tillskapa en tillgänglig infart till en fastighet. Naturvärdesklassområde 4 kan komma att påverkas vid höjning och breddning av Abborrtjärnsvägen, men planen avser att främst använda mark norr om vägen. (jämför plan- och illustrationskarta)



Fördjupad artinventering: Groddjur

Utförandet av tillägget 4.5.6 fördjupad artinventering av groddjur har endast delvis varit möjligt. De potentiella livsmiljöer för groddjur som påträffades inom inventeringsområdet ligger främst inom den sumpiga skogen mellan Långetjärnen och Abborrtjärnen, naturvärdesobjekt 3. Här löper ett fuktstråk som möjligen kan kallas bäck och i anslutning till denna finns flacka svämplan där vatten kan bli stillastående på ett sätt som passar groddjur. Vid fältinventeringen var markerna mycket torra, vatten saknades helt på svämplanet och vattennivån i bäcken var låg. Detta är troligen en följd av det senaste året (2018) varit mycket nederbördsfattigt liksom tidig vår 2019. Miljöer med viss lämplighet för grodlek påträffades också utmed stränderna av Långetjärnen och Abborrtjärnen. Här är dock vattnet djupt och kallt vilket inverkar negativt, liksom en förmodad förekomst av fisk inverkar negativt. Inventeringen genomfördes en tid efter grodleden och i sjömiljöer kan det vara svårt att hitta grodyngel efter leken då de sprids över större områden.

Yngel av groddjur eftersöktes dagtid i fuktstråket i objekt 3 utan några fynd. Även en undersökning av strandmiljöerna genomfördes. Inget nattligt eftersök av lekande salamandrar genomfördes då förutsättningar i form av möjliga lekmiljöer helt saknades vid inventeringstillfället.

Även då det under våren 2019 inte varit möjligt att påvisa förekomst av groddjur inom inventeringsområdet är det inte omöjligt att det förekommer under andra meteorologiska betingelser.

De utpekade naturområdena kommer endast i ringa omfattning påverkas av de nya byggrätter planen ger möjlighet till.

Vid den nordöstra delen Abborrtjärnsvägen finns ett sumpskogsområde, naturvärdesobjekt 2, som delvis föreslås att tas i anspråk för byggnation. En del av naturvärdesobjekt 3 sträcker sig in på en befintlig tomt och föreslås planläggas som kvartersmark.

Generellt biotopskydd

Inom planområdet finns en stenmur. Stenmurar har, förutom sitt kulturvärde, även höga naturvärden genom att de utgör livsmiljö och reträttplats för jordbrukslandskapets växt- och djurarter. Dessa värden kan påverkas då delar av muren föreslås tas bort. Detta måste dock vägas mot att det finns ett stort samhällsintresse att bygga bostäder i området. Enligt naturvårdsverkets Allmänna Råd om biotopskydd kan vissa samhällliga exploateringsintressen vara av så stort allmänintresse att detta kan utgöra särskilda skäl. I detta fall har anpassningar gjorts för att bevara stora delar av de befintliga stenmurarna i området.

Hälsa, säkerhet och störningsskydd

Trafikbuller

För att säkerställa att gällande ekvivalenta bullernivåer inte överskrids har planbestämmelse införts på fastigheterna Hyltan 2:57 och 2:67, som anger att byggnaderna, vid två våningar, måste kunna orientera hälften av rummen på plan 2 åt tyst sida, bort från Benarebyvägen.

Brandförsvär

Planförslaget innebär ett antal utjämningar för att förbättra lutningarna. På flertalet ställen kommer dock längslutningen att överstiga den rekommenderade 8 % -gränsen, vilket kan påverka framkomligheten för driftsfordon samt personbil vid halt underlag. På det brantaste sträckorna uppgår längslutningen till drygt 12 %.

Planförslaget innebär även att Abborrtjärnsvägen får avvikelser om cirka 10% i längslutningar vid anslutningen till Benarebyvägen och i backen som svänger norrut från Abborrtjärnen.

Översvämning

Området är kuperat och bebyggelse ska ske på platser med god naturlig avrinning, eller att nödvändiga åtgärder utförs för att säkerställa att översvämning inte inträffar. Abborrtjärnsvägen höjs vid sin lägsta punkt med cirka 2,5 meter.

Vattentäkt och vattenkvalitet

Detaljplanen ger förutsättningar för förbättrade förhållanden för Finnsjöns ytvattentäkt genom en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

Även vattenkvaliteten i Abborrtjärn kommer att förbättras genom att planen genomförs, och fastigheterna i området kopplas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Miljömål

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

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

Upphävanden

Strandskydd

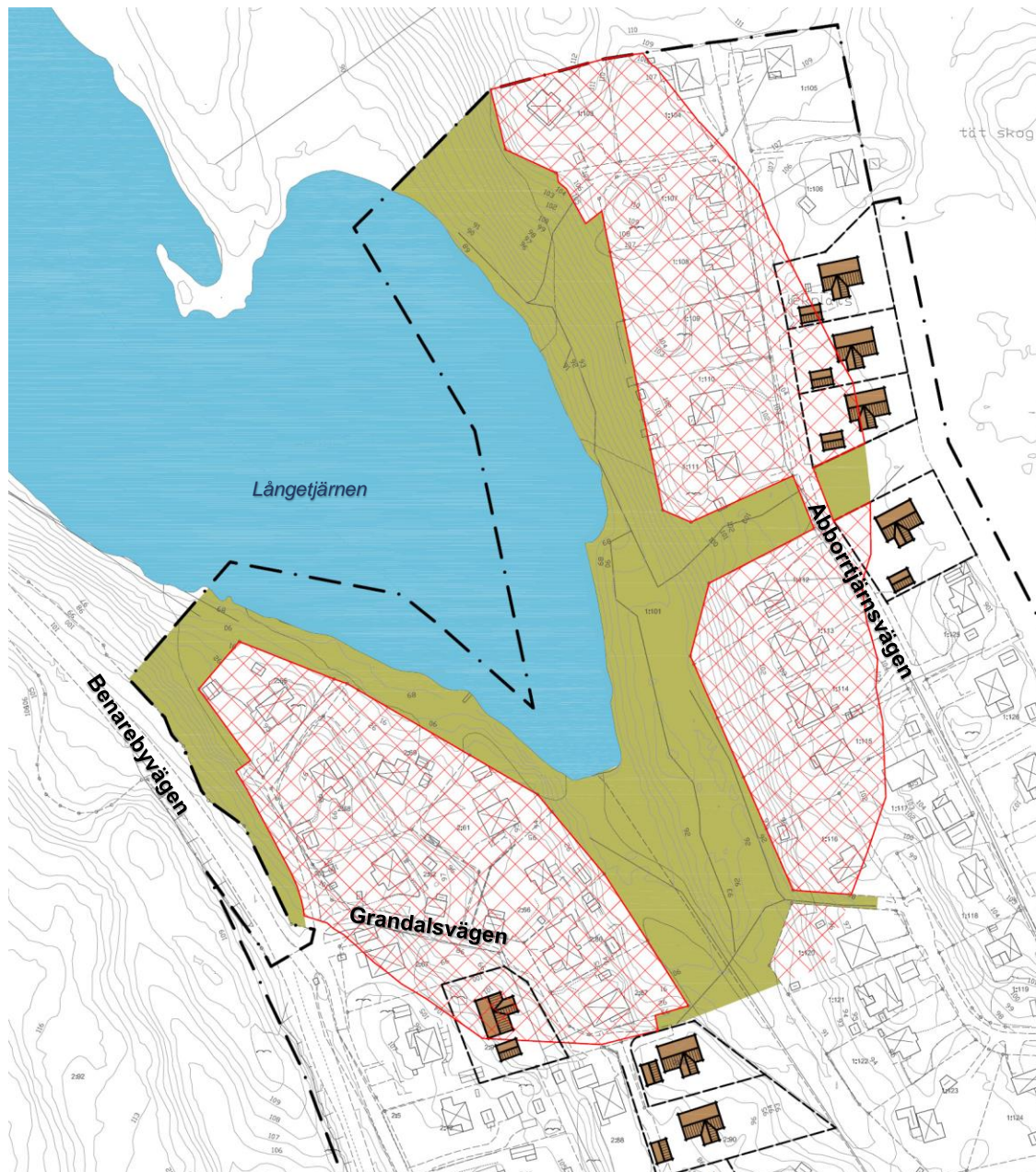
En kommun får enligt plan- och bygglagen i en detaljplan bestämma att strandskyddet ska upphävas för ett område om det finns särskilda skäl. Intresset av att ta området i anspråk på ett sätt som avses med planen ska i sådant fall väga tyngre än strandskyddsintresset. För att kommunen ska få upphäva strandskyddet krävs att särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c–d §§ miljöbalken föreligger samt att en fri passage enligt miljöbalken 7 kap. 18 f § kan säkerställas.

För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen enligt dess syfte gör Härryda kommun bedömningen att strandskyddet för Långetjärnen behöver upphävas i de delar som består av befintlig tomtmark och vägområden. Strandskyddet återinträder dock i de delar som föreslås för naturmark.

Förslag till upphävande

Kommunen föreslår att strandskyddet upphävs inom kvartersmark (B) på befintliga bostadstomter som är belägna inom 100 meter från Långetjärnen samt på delar av de föreslagna tomtorna vid Abborrtjärnsvägens norra del. Strandskyddet föreslås även upphävas inom allmän platsmark för de befintliga vägarna och de utöknings- och vägområdena som möjliggörs enligt plankartan (GATA). Området som föreslås upphävas utgörs sammantaget av cirka 2,4 ha.

Kommunen gör bedömningen att Abborrtjärnen inte omfattas av strandskydd på grund av att den vid tillfället av inrättandet av strandskyddet redan var avskild från bostäderna genom Abborrtjärnsvägen. Allmänhetens tillgång till strandområdena var redan då säkrad. Därav återinträder inte något strandskydd i denna del av detaljplanen.



Röd skrafferad yta markerar område där strandskyddet föreslås upphävas.

Gröna och blåa ytor innanför planområdet markerar område där strandskyddet återinträder.

Särskilda skäl och uppfyllande av strandskyddets syfte

I den föreslagna detaljplanen gör kommunen bedömningen att delar av det område där strandskyddet återinträder *redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften* (miljöbalken 7 kap. 18 § pkt 1). Kommunen menar att den befintliga bebyggelsen och vägarna redan idag innebär en begränsning av strandskyddet både allemansrättsligt och för växt- och djurliv. För de fyra nya föreslagna tomterna vid Abborrtjärnsvägens norra del gör kommunen bedömningen att de delar som omfattas av strandskydd som behöver upphävas är väl avskilda från strandkanten av bebyggelse och väg. Därför strider inte ett upphävande mot strandskyddets syfte.

Allemansrättslig tillgänglighet bedöms fortsatt kunna säkerställas genom att naturmark som idag inte är bostadstomt inom område där strandskyddet återinträder planläggs som allmän plats (natur). Inga nya byggrätter för bostäder föreslås heller tillskapas inom 100 meter från Långetjärnen. Vägområdena kommer dock i vissa delar att utökas för att möjliggöra en förbättrad vägstandard och mindre byggrätter för tekniska anläggningar tillskapas.

Växt- och djurlivet bedöms fortsättningsvis ha goda livsvillkor vid Långetjärnen eftersom ett upphävande av strandskyddet inte innebär någon faktisk förändring av markanvändningen annat än de begränsade ytorna i direkt anslutning till vägområdena och de tekniska anläggningarna. De ytor som planläggs som naturområde samt de områden som ligger utanför plangräns föreslås omfattas även i fortsättningen av strandskydd.

Kommunen anser inte att det är motiverat med en dispensprövning eftersom det rör sig om befintliga bostadstomter och anläggningar som tidigare saknat strandskydd.

Fri passage

Utformningen av detaljplanen innebär att det befintliga naturområdet närmst Långetjärnen bibehålls för fri passage mellan tjärnen och de befintliga bostadstomterna. På den västra sidan av tjärnen innebär detta en fri passage på cirka 15-20 meter. På den östra sidan, där terrängen är brantare, möjliggörs för en bredare fri passage på cirka 25-50 meter.

Dispens

Dispens kommer att sökas för eventuella anläggningar inom naturmark, såsom dagvattendamm, tekniska anläggning eller dylikt som tillåts enligt detaljplanen om de förläggs inom område där strandskyddet återinträder.

Förfarande

Kommunfullmäktige föreslås upphäva de delar av strandskyddet som återinträder på kvartersmark och allmänplats för väg i samband med antagandet av detaljplanen. Områdena som omfattas av upphävande är angivna med bestämmelsen a₁ i plankartan.

Byggnadslagen §113

Allmänplatsmark och BL §113

BL § 113 upphörde att gälla från och med 1 januari 2019. Delar av den mark som utgör allmän plats inom detaljplan B29 längs Abborrtjärnsvägen föreslås ny användning i den nya planen, i syfte att plantekniskt möjliggöra för den befintliga transformatorstationen, samt för att kunna tillskapa utökad tomtmark längs den norra delen av Abborrtjärnsvägen och att möjliggöra ny infart till en fastighet, se karta. Föreslagna tomter tillkommer Långenäs ekonomiska förening vilka också är ägare och förvaltare av de tidigare § 113-området inom befintligt planområde.

Konsekvenser

Då transformatorstationen är befintlig gör kommunen bedömningen att intrånget i naturområdet för detta ändamål inte innebär någon faktisk förändring mot dagens situation.

I den norra delen av Abborrtjärnsvägen föreslås fyra nya tomter tillskapas inom naturområde som tidigare omfattades av BL§ 113-förordnande. Konsekvensen av detta är att lekplatsen tas bort samt att ett av områdets grönområden reduceras i storlek. Den befintliga naturen i området består idag av ett delvis sankt område och har bedöms endast kunna nyttjas i begränsad omfattning. En öppning mellan de föreslagna tomterna säkerställer fortsatt möjlighet att ta sig ut i den omgivande naturen.

Förfarande

BL § 113 förordnande är sedan 1 jan 2019 upphävt, och kräver därför inget förfarande för upphävande som tidigare.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att beskriva hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av genomförandebeskrivningen ska de organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras framgå.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökat standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900, (PBL). Nu är detaljplanen i samrådsskedet. Detaljplanen kan överklagas och därmed kan tidpunkt för laga kraft förskjutas. Samrådet ska genomföras under tidsperioden 15 mars till 11 april 2021.

Utökat förfarande



Aktuellt skede i planprocessen markerat i rött. Bildkälla: Boverket

Ansvarsfördelning

Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats inom detaljplanen. Detta gäller med undantag för del av Benarebyvägen som är planlagd som VÄG för vilken Trafikverket är väghållare för.

Kvartersmark för bostadsändamål

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om fastighetsbildningsåtgärder till lantmäteriet för till exempel genomförande av avstyckningar och för bildande av gemensamhetsanläggningar.

Kvartersmark för tekniska anläggningar, E-områden

I planförslaget finns två områden angivna som kvartersmark för tekniska anläggningar, E-områden. Inom E-området som berör del av fastigheten Hyltan 2:4 ska Härryda Vatten och Avfall AB anlägga en pumpstation. E-området som ligger inom del av fastigheten Långenäs 1:101 är till för befintlig transformatorstation som Härryda Energi AB ansvarar för.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsåtgärder ansöks till, handläggs och beslutas av den statliga lantmäterimyndigheten.

Bygglov m.m.

Ansökan om bygg-, rivning- och marklov skickas till och handläggs av bygglovsenheten i Härryda kommun.

Nybyggnadskarta beställs av kommunens mät-och gisenhet.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Härryda Vatten och Avfall AB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av det allmänna vatten-och avlopps nätet fram till anvisad förbindelsepunkt.

El, tele m.m.

Härryda Energi AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet och ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll av elnätet fram till leveranspunkt för respektive fastighet.

IP-Only har byggt ut fibernät i området och ansvarar för nätet fram till leveranspunkt för respektive fastighet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning för förlorad byggrätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

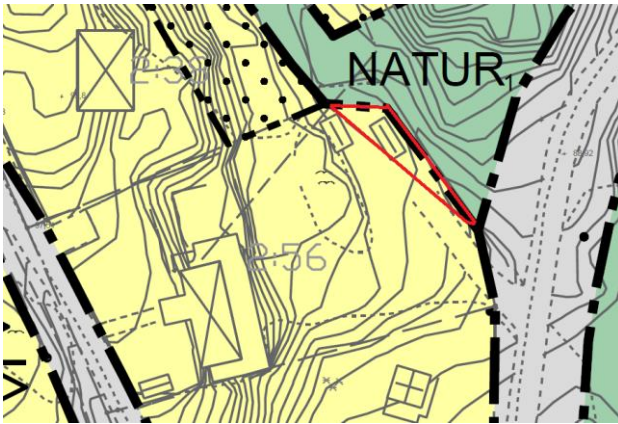
Planområdet omfattar 80 fastigheter (inklusive marksamfälligheter) som samtliga ägs av privatpersoner eller föreningar, se fastighetsförteckning.

Fastighetsbildning

Kvartersmark, bildande av nya fastigheter och fastighetsregleringar

Detaljplanen möjliggör att avstyckning kan ske av de privatägda fastigheterna Långenäs 1:10, samt Hyltan 2:4, 2:27, 2:46, 2:53, 2:54, 2:55, 2:56 och 2:91. Berörda fastighetsägare ansvarar för att ansöka om avstyckning hos lantmäteriet.

Detaljplanen möjliggör att del av Hyltan 2:4 regleras till Hyltan 2:56, området är markerat med röda begränsningslinjer i nedanstående kartbild. Berörda fastighetsägare ansvarar för att ansöka om fastighetsreglering hos lantmäteriet.



Detaljplanen möjliggör att del av Långenäs 1:101 regleras till Långenäs 1:129, området är markerat med röda begränsningslinjer i nedanstående kartbild. Berörda fastighetsägare ansvarar för att ansöka om fastighetsreglering hos lantmäteriet.



Kvartersmark, z₁-områden

Kommunen kommer på följande fastigheter Långenäs, 1:112, 1:113, 1:114, 1:139, samt Hyltan 2:4, 2:23, 2:26, 2:27, 2:33, 2:61, 2:62, 2:66 och 2:87, behöva servitut för slänt (markerat med z₁ i detaljplanen). Släntservitut används då gatans slänter kan komma att påverka höjdsättningen på kvartersmark. Istället för att kommunen löser in marken från den enskilda fastighetsägaren så skaffar sig kommunen rätt att ha slänt genom servitut. I dessa fall påverkas inte fastighetens areal. Kommunen har för avsikt att träffa frivilliga överenskommelser om släntservitut med berörda fastighetsägare i första hand och i andra hand låta lantmäteriet göra en prövning och fatta beslut i en lantmäteriförrättning som kommunen ansöker om.

Kvartersmark, u₁-områden

Härryda Vatten och Avfall AB kommer att bygga ut allmänna vatten- och avloppsledningar inom u₁-områden som berör följande fastigheter, Långenäs 1:101, 1:140, samt Hyltan 2:5, 2:33, 2:49, 2:50, 2:53, 2:54 och 2:90. U₁-områdena innebär att marken är reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar. För att säkerställa åtkomsten och för att få rätt att lägga ledningar inom u₁-områdena krävs att rättighet bildas till förmån för kommunen. Kommunen ansöker om bildande av ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar hos lantmäteriet som gör en prövning och fattar beslut. Kommunen har för avsikt att träffa frivilliga överenskommelser om ledningsrätt med berörda fastig-

hetsägare i första hand och i andra hand låta lantmäteriet gör en prövning och fatta beslut i en lantmåteriförrättning som kommunen ansöker om.

Kvartersmark, g₁-områden

Samtliga vägar inom planområdet utgör inte allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Följande vägar utgör kvartersmark med markreservat för gemensamhetsanläggning (g₁-områden i detaljplan):

- del av Grandalsvägen som försörjer fastigheterna Hyltan 2:65, Hyltan 2:68 och Hyltan 2:69
- del av Höga hallar som försörjer fastigheterna Hyltan 2:49 och Hyltan 2:50
- del av Höga hallar som försörjer fastigheterna Hyltan 2:53 och Hyltan 2:54

Anledningen till att dessa vägar inte tas över av kommunen är att de i sin karaktär är infarter. Vägarna är smala, utan vändplaner och leder till ett fåtal fastigheter. Det är lämpligt att dessa tre stickvägar bildar tre separata gemensamhetsanläggningar för väg som var och en ansvarar för drift och underhåll av vägarna. Deltagande fastigheter i respektive område ansvarar för att söka om erforderlig lantmåteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning.

Inom delar av fastigheterna Långenäs 1:241 samt Långenäs 1:101 finns g₁-område med syfte att ordna gemensam dagvattenlösning för fastigheterna Långenäs 1:125, 1:126 och 1:127, samt för de nya byggrätter inom Långenäs 1:101 som planen möjliggör. Deltagande fastigheter ansvarar för att söka om erforderlig lantmåteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning.

Kvartersmark för enskilda vägar

Till fastigheten Långenäs 1:103 finns en befintlig angöringsväg på fastigheten Långenäs 1:107. Denna väg bekräftas i planförslaget.

Hyltan 2:23 är en obebyggd fastighet där byggnation möjliggörs enligt planförslaget. För att komma ut på allmän platsmark gata behöver en enskild väg anläggas på del av fastigheten Hyltan 2:33.

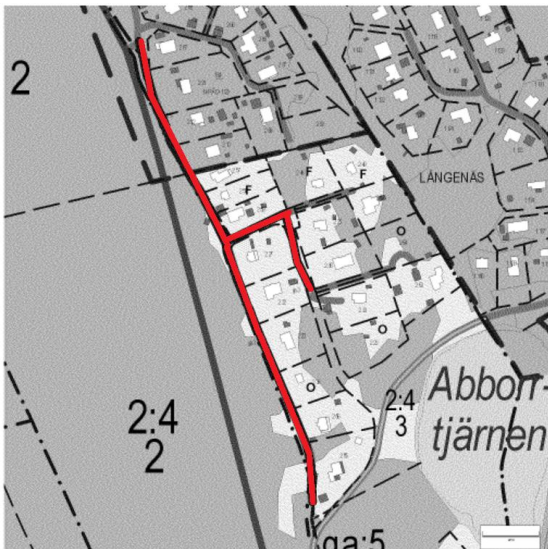
För samtliga ovanstående fall med enskilda vägar löses åtkomsten till markområden som krävs på grannfastigheter för att kunna anordna väg antingen via avtalsservitut som tecknas mellan berörda parter eller att man begär om att bilda officialservitut via lantmäteriet.

Allmän platsmark

Mark som redovisas som allmän platsmark i detaljplanen har kommunen en rättighet men också en skyldighet att förvärva vilket följer av 6 kap. 13 § första stycket 1 samt 14 kap. 14 § första stycket 1 plan- och bygglagen (2010:900).

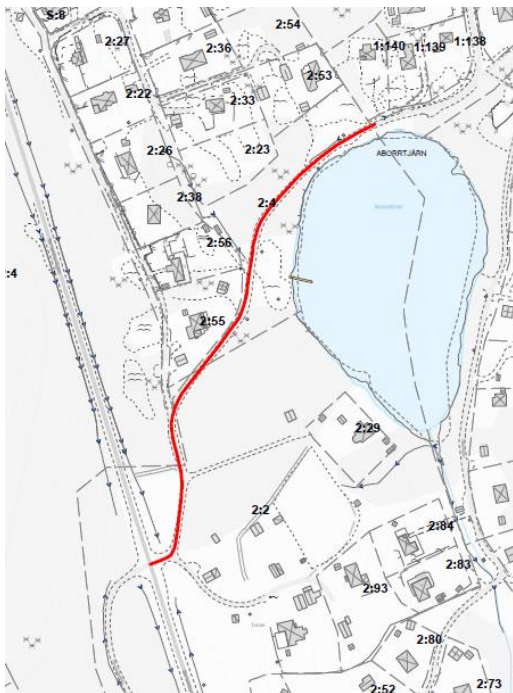
Förutom fastigheter är det även två gemensamhetsanläggningar som enligt planförslaget ligger inom allmän platsmark gata. Dessa beskrivs nedan:

- Hyltan GA:3 vars ändamål är vägar och förvaltas av Höga hallars vägsamfällighet. Gemensamhetsanläggningen omfattar stora delar av Höga hallar.



rött streck visar Hyltan GA:3s omfattning

- Hyltan GA:5 vars ändamål är vägar. Gemensamhetsanläggningen omfattar del av Abborrtjärnsvägen.



rött streck visar Hyltan GA:5s omfattning

Då kommunen står som huvudman för allmän platsmark i detaljplanen ska kommunen därmed ta över vägarna inom planområdet. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för omprövning av Hyltan GA:3 och Hyltan GA:5.

Del av fastigheterna Hyltan 2:12, 2:2, 2:23, 2:25, 2:26, 2:27, 2:33, 2:4, 2:49, 2:5, 2:50, 2:67, 2:89, 2:90, 2:91, 2:92, Hönekulla 1:13, Landvetter S:8, Långenas 1:101, 1:136, 1:139, 1:140, 1:238, 1:241 och 1:81 utgör allmän platsmark i detaljplanen. Kommunen

avser att träffa frivilliga överenskommelser med berörda fastighetsägare vars markområden redovisas som allmän platsmark i detaljplanen. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning hos lantmäteriet för att markområdena ska övergå till närmaste kommunala fastighet.

Servitut

Befintliga servitut

Befintliga avtals- och officialservitut som finns inom planområdet finns angivna i fastighetsförteckningen.

Tillkommande servitut

Detaljplanen ger möjlighet att bilda släntservitut inom områden angivna med z₁. Se vidare under punkt om fastighetsbildning.

Ekonomiska frågor

Gatukostnader

Då kommunen föreslås bli huvudman för allmän plats i detaljplanen ska kommunen ansvara för utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark. Kommunen får enligt 24 § 6 kap. plan- och bygglagen (2010:900) PBL besluta att fastighetsägare i ett område ska betala för kostnader avseende kommunens skyldighet att anlägga gata eller annan allmän plats.

Gatorna inom området behöver byggas om till en tillräckligt god standard för att kommunen ska kunna ta över dem. En gatukostnadsutredning har tagits fram som visar hur stora kostnaderna beräknas bli och hur dessa ska fördelas samt vilka fastigheter som kostnaderna ska fördelas på. Gatukostnadsutredningen samråds separerat men samtidigt som planförslaget.

Ersättning för markåtkomst för allmän platsmark, ledningsrätt och släntservitut

Mark som är planlagd som allmän platsmark ska kommunen förvärva till följd av att kommunen är huvudman för allmän platsmark. För att bedöma ersättningen för sådan mark utgår man ifrån de planförhållanden som gällde närmast innan markområdet lades ut som allmän platsmark.

Inom markområden som är planlagda som kvartersmark med u₁-områden och z₁-områden ska rättigheter tillskapa för att säkra åtkomsten till markområdena för att kunna bygga ut allmänna vatten- och avloppsledningar och slänter. I dessa fall frångår markområdena inte fastigheterna men mark upplåts till förmån för kommunen genom bildande av ledningsrätt och servitut.

Vare sig överenskommelse träffas mellan kommunen och berörd fastighetsägare eller om lantmäteriet beslutar om tvångsvis fastighetsreglering av mark, bildande av ledningsrätt eller servitut ska ersättning för markavstående och markupplåtelse grunda sig på samma värderingsprinciper och praxis. Grundregeln vid ersättning av sådan mark är att ersättning utgår för marknadsvärdeminskningen plus 25 %. Detta följer av 4 kap. expropriationslagen (1972:719).

Om det inom markområdet som ska lösas in eller upplåtas med ledningsrätt eller servitut finns så kallade tomtanläggningar, till exempel träd, staket, grindstolpar etcetera ska

dessa värderas för sig. Ersättningen sätts efter vilken värdeinverkan en anläggning bedöms ha på fastighetens marknadsvärde. Ersättning för tomtanläggningar räknas som en del av ersättningen för markavståendet eller markupplåtelsen varpå ett påslag om 25% på ersättningen görs även för denna ersättningspost.

Fastighetsbildning

Kommunen bekostar lantmäteriförrättningar som genomförs till följd av inlösen av mark som utgör allmän platsmark i detaljplanen, för bildande av släntservitut samt för bildande av ledningsrätter. Alla övriga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförande av detaljplan på kvartersmark bekostas av respektive fastighetsägare.

Nya gemensamhetsanläggningar

Inom områden angivna med g₁ i detaljplanen gäller att anläggningskostnader, kostnader för drift-och underhåll samt förrättningskostnader fördelas mellan deltagande fastigheter enligt andelstal som beslutas i respektive anläggningsförrättning.

Bygglov, anmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Anslutningsavgifter för VA och el

För anslutning till allmänna vatten-och avlopps nätet debiteras anslutningsavgift till respektive fastighet som får en ny förbindelsepunkt. Avgiften baseras på den VA-taxa som är gällande i samband med debitering.

För uppgift om kostnad för anslutning till elnätet kontaktas HARRYDA ENERGI AB.

Kommunens ekonomi

Kommunens kostnader för framtagande av detaljplan finansieras delvis via uttag av planavgift. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Kostnaden för utbyggnad av allmän platsmark finansieras genom uttag av gatukostnader. Därtill tillkommer drift-och underhållskostnader för allmän platsmark som finansieras via skattemedel.

Kostnaden för utbyggnad av det allmänna vatten-och avlopps nätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Varje enskild fastighet ska ha en förbindelsepunkt för vatten-och avlopp. Debitering av anslutningsavgift sker när förbindelsepunkt finns upprättad. Drift-och underhåll finansieras via bruksavgift enligt gällande VA-taxa.

Mölnlycke 2 mars 2021

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Planenheten med medverkan av enheten för mark och exploatering

Peter Wallentin
Verksamhetschef, plan och bygglov

Marcus Broman
Planarkitekt

Fortesa Bytyqi
Mark- och exploateringsingenjör