

Sektorn för samhällsbyggnad

Detaljplan för del av fastigheten Hyltan 2:2 m.fl.

Utökning för detaljplan för området NORR OM ABBORRTJÄRNSVÄGEN

i Mölnlycke, Härryda kommun

## PLANBESKRIVNING



### PLANHANDLINGAR

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

### BILAGOR

- Geoteknisk utredning, WSP, 2016-06-21
- Trafikbullerutredning, Norconsult, 2021-01-26
- Naturvärdesinventering, Naturcentrum, 2022-01-20
- VA- och dagvattenutredning, Ramböll, 2022-12-30

Mölnlycke i januari 2022

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Planenheten med medverkan av enheten för mark och exploatering

Mariana Andersson

Marcus Broman

Fortesa Bytyqi/Johanna Kling

Verksamhetschef plan och bygglov

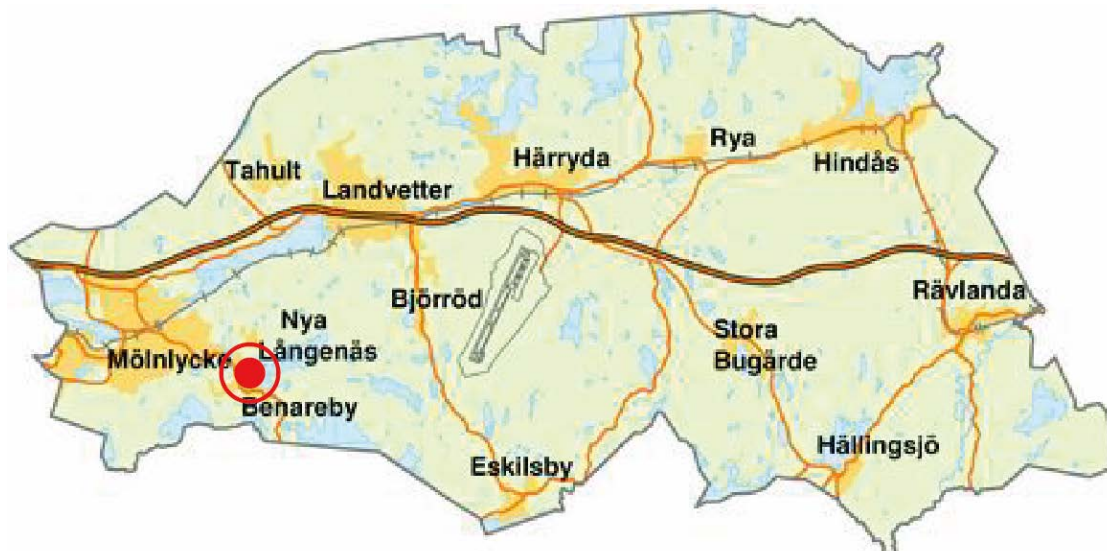
Planarkitekt

Mark- och exploateringsingenjör

## Innehåll

INLEDNING.....	5
Uppdrag.....	6
Planens syfte .....	6
Planens huvuddrag.....	6
Handlingar .....	6
PLANDATA .....	6
Läge, avgränsning och storlek .....	6
Markägare .....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktsplan för Härryda kommun – ÖP 2012 .....	7
Gällande detaljplan .....	8
Riksintressen .....	8
Kulturmiljöplan och fornlämningar .....	8
Strandskydd.....	9
Biotopskydd.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	9
Natur och topografi.....	9
Markförhållanden .....	10
Geoteknik .....	10
Markförhållanden för området väster om Abborrtjärn.....	11
Geohydrologi.....	11
Radon .....	11
Bebyggelse .....	11
Befintlig bebyggelse .....	11
Föreslagen bebyggelse .....	11
Service .....	12
Offentlig service .....	12
Kommersiell service .....	12
Gator och trafik .....	13
Gatunät.....	13
Gång- och cykeltrafik.....	13
Kollektivtrafik .....	13
Teknisk försörjning.....	14

Vatten och avlopp .....	14
Dagvatten .....	14
El, tele och fiber .....	14
Avfall.....	14
Störningar och risker .....	15
Trafikbuller .....	15
Översvämning .....	15
KONSEKVENSER.....	15
Avvägningar enligt miljöbalken .....	15
Undersökning .....	15
Miljö .....	15
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....	17
Planförfarande .....	17
Ansvarsfördelning .....	17
Allmän plats.....	17
Kvartersmark för bostadsändamål.....	17
Kvartersmark för teknisk anläggning.....	17
Fastighetsbildning m.m. ....	17
Bygglov m.m. ....	17
Vatten och avlopp .....	18
El, tele m.m. ....	18
Genomförandetid.....	18
Fastighetsrättsliga frågor .....	18
Ägoförhållanden.....	18
Fastighetsbildning .....	18
Ekonomiska frågor .....	19
Gatukostnader.....	19
Ersättning för markåtkomst för allmän platsmark och ledningsrätt.....	19
Fastighetsbildning .....	20
Bygglov, anmälan och planavgift.....	20
Anslutningsavgifter för VA och el.....	20
Kommunens ekonomi .....	20



Översiktskarta med röd markering av planområdets läge i Mölnlycke.

## INLEDNING

Kommunen arbetar med att ta fram en ny gemensam detaljplan för området norr om Abborrtjärnsvägen i sydöstra Mölnlycke. Planen var på samråd under mars – april 2021. Efter samrådet har kommunen beslutat att utöka planområdet till att även omfatta den del som här avhandlas i detta samråd.

I Härryda kommuns översiktsplan (ÖP 2012) är planområdet utpekad som ett omvandlingsområde på lång 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” upgradera området till en standard som är godtagbar för helårsbostäder.

Då planområdet kommer att ingå i planområdet som redan har varit ute på samråd under våren 2021, kommer nedan beskrivas vissa konsekvenser som kommer att gälla även för området som nu är aktuellt för samråd.

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

Planförslaget omfattar två områden i anslutning till pågående planarbete för området norr om Abborrtjärnsvägen. Nordost om Abborrtjärn utökas planområdet för att rymma en pumpstation för spillvatten. Väster om Abborrtjärn, och söder om Abborrtjärnsvägen utökas området för att möjliggöra fler byggrätter för bostadsändamål.

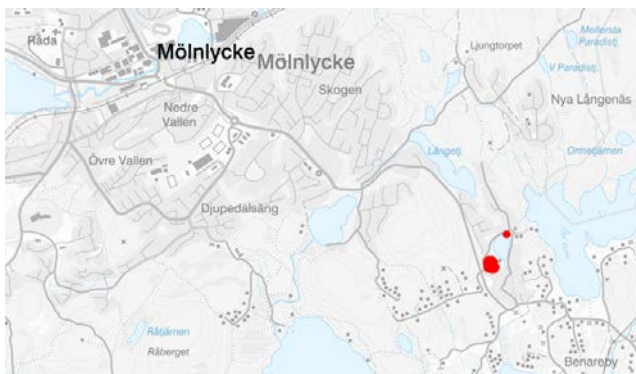
Efter att samråd genomförts för det nu aktuella planområdet, är avsikten att planområdet inför granskningskedet ska ingå i den detaljplan för området norr om Abborrtjärnsvägen som var på samråd våren 2021.

## Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till detaljplanen fogas denna planbeskrivning. Efter samråd tillkommer en redogörelse över inkomna synpunkter. Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt att redovisa de förutsättningar och de syften planen har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkning av detaljplanen.

## PLANDATA

### Läge, avgränsning och storlek



Planområdet är beläget i sydöstra delen av Mölnlycke tätort. Den västra delen avgränsas i väster och norr av Abborrtjärnsvägen, i öster av ett mindre skogsområde och Abborrtjärn. Den östra delen avgränsas i väster av Abborrtjärn, och i öster och söder av ett skogsområde och i norr av Abborrtjärnsvägen.

Planområdets areal är cirka 6300 m<sup>2</sup>.



Ortofoto som visar planområdet

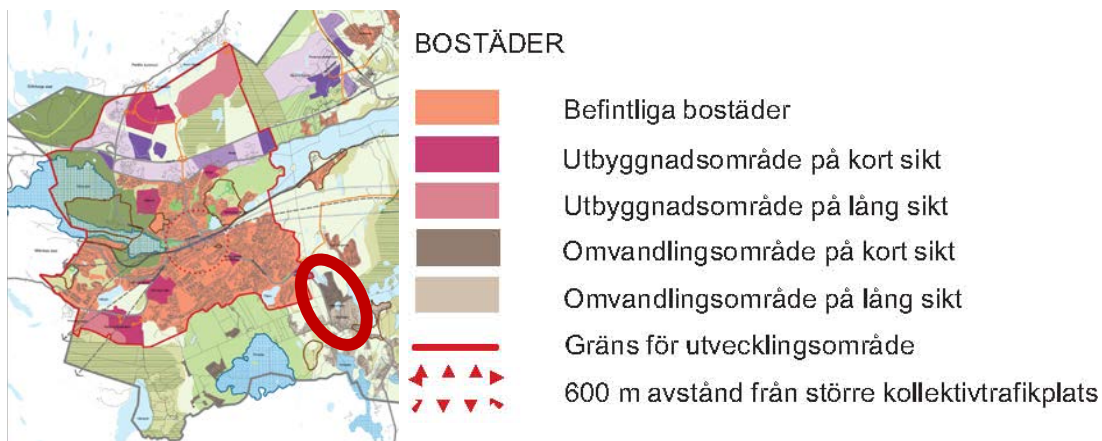
## Markägare

All mark inom planområdet är privat ägd.  
Berörda fastigheter är Långenäs 1:81 och Hyltan 2:2.

## 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 lång sikt". Då området gränsar direkt till planområdet norr om Abborrtjärnsvägen som i gällande översiktsplan som "omvandlingsområdet på kort sikt", och använder Abborrtjärnsvägen för att nå områdena bedöms utökning till att gälla även dessa områden som motiverad. 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.



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

### Gällande detaljplan

Pågående utökning av detaljplan för området norr om Abborrtjärnsvägen berör endast gällande plan, B29, i mindre omfattning vid Abborrtjärns nordöstra strand. (grön cirkel) Denna del berördes tidigare av förordnande enligt § 113. Alla § 113-förordnanden upphörde att gälla 1 januari 2019.



Översikt gällande detaljplaner B-13 och B-29.

### Riksintressen

Planområdet ingår inte i något område av riksintresse.

### Kulturmiljöplan och fornlämningar

Planområdet omfattar inte kulturmiljö enligt Kulturmiljöplanen "Kulturmiljöer i Härryda kommun" från år 2012.



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

### **Strandskydd**

Abborrtjärn omfattas inte av strandskydd.

### **Biotopskydd**

Inga objekt som omfattas av biotopskydd är kända inom planområdet.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur och topografi**

Naturcentrum AB genomförde sommaren 2021 en utökning av den naturvärdesinventering som utfördes 2019 vilken utgör underlag för ny 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.

### **Inventeringsresultat**

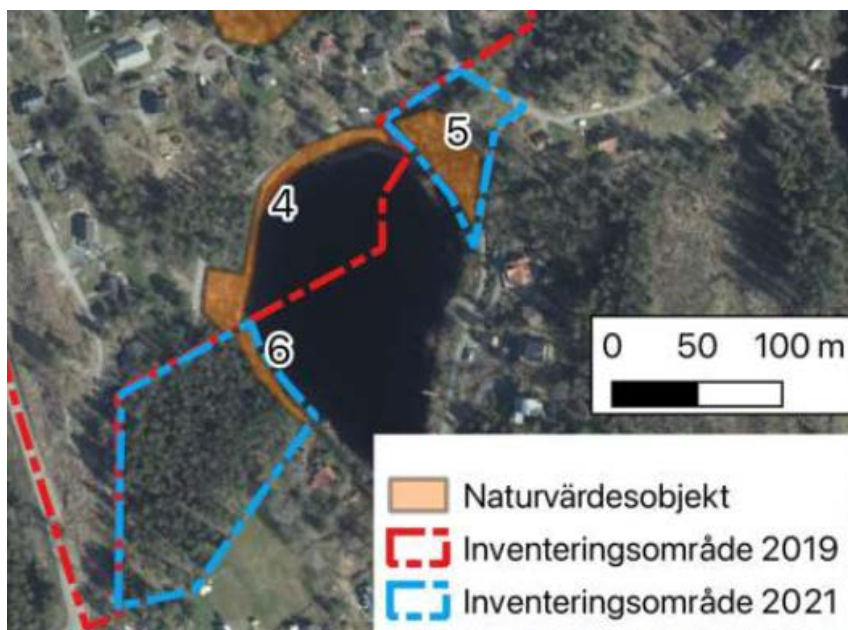
#### **Områden som saknar naturvärde**

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 inför utökning av planområde identifierades två naturvärdesobjekt, dessa bedöms ha påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3), naturvärdesobjekt 5 och 6 på nedanstående karta.

Båda naturvärdesobjekten utgörs limnisk strand, med biotopkvaliteter bestående av strandmiljö med akvatisk vegetation och död ved.

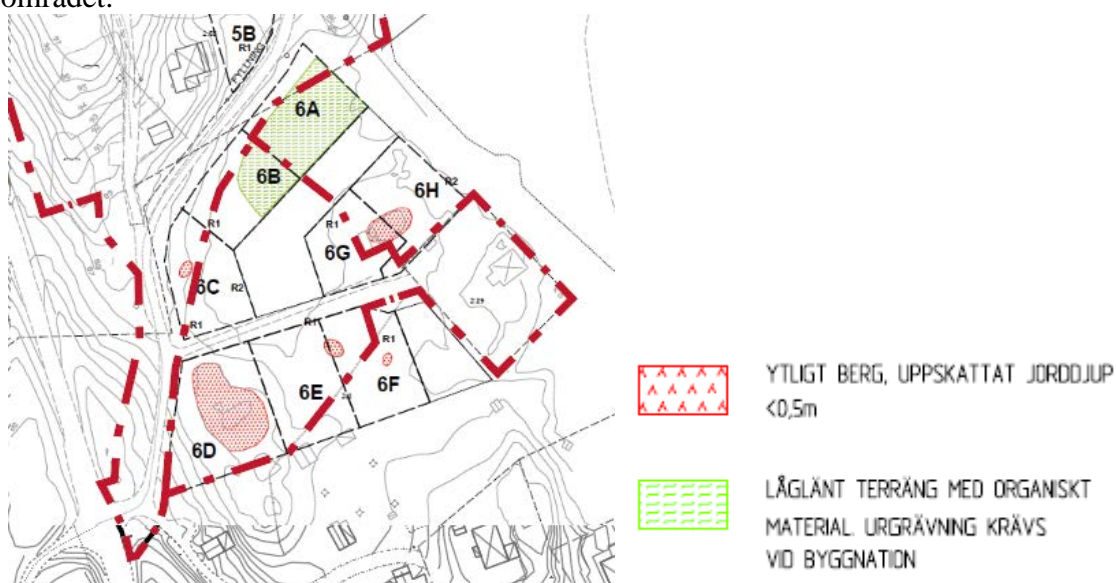


Den del av detaljplanen väster om Abborrtjärn berörs inte av naturvärdesobjekt, och kommer heller inte att skada detta. Området nordost om Abborrtjärn kommer till viss del att beröras av naturvärdesobjekt vid anläggande av pumpstation för spillvatten.

## 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.



Obs! Vid de geotekniska fältundersökningar som utfördes 2016 fanns området för nuvarande utökning med. Det nuvarande förslaget är dock något mindre med förslag att möjliggöra för 5 fastigheter. (Se under rubrik: förslagen bebyggelse)

### *Markförhållanden för området väster om Abborrtjärn*

Jordlagren är begränsade och synliga berg finns inom vissa ytor. Vid sticksondering erhöles stopp vid ca 1 m djup inom de flesta punkterna. Närmast sjön i väster finns dock torv till ca 1,5 m djup, vilket ska beaktas.

### *Geohydrologi*

Vatten blir stående i princip i marknivå närmast sjön men bedöms ligga på någon meters djup längre västerut.

### *Radon*

I Härryda kommuns radonriskkarta (reviderad 2006) är planområdet angett som lågriskområde.

## **Bebyggelse**

### *Befintlig bebyggelse*

Planområdet är idag obebyggt.

### *Föreslagen bebyggelse*

I den delen av planområdet som är beläget väster om Abborrtjärn föreslår planen att ge möjlighet för utbyggnad av bostäder i form av fem småhus.

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. Minsta föreslagna storlek för bostadsfastighet föreslås till 800 m<sup>2</sup>



I området nordost om Abborrtjärn föreslås utökningen att ge förutsättningar för en pumpstation för spillvatten. Närmast Abborrtjärnen föreslås naturmark då området i naturvärdesinventeringen identifierades som naturvärdesobjekt, och bedöms ha påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3).



## Service

### *Offentlig service*

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

### *Kommersiell service*

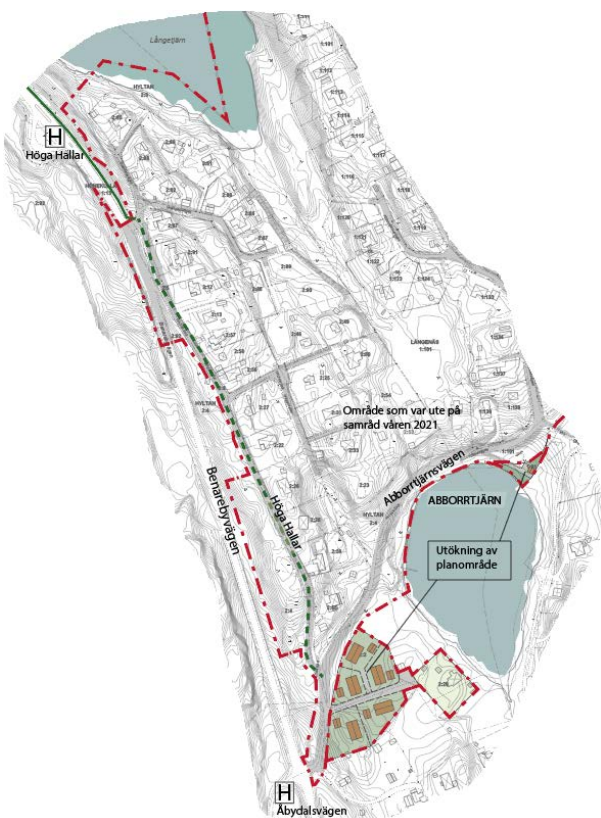
Planområdet ligger cirka 3 km från Mölnlycke centrum med butiker, banker, skolor, vårdcentraler, bibliotek, resecentrum och övrig service. Närmaste livsmedelsbutik finns vid Benarebyvägen cirka 1,5 km norr om planområdet. Ingen ny service föreslås inom planområdet.

## Gator och trafik

### Gatunät

Från Benarebyvägen (länsväg 550), vilken Trafikverket är väghållare för, nås planområdet via 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. Vägen inom planområdet på Hyltan 2:2 föreslås som kvartersmark, och gemensamhetsanläggning föreslås bildas för utbyggnad, drift-och underhåll av vägen.

Parkering föreslås lösas inom respektive fastighet. På varje fastighet ska det finnas möjlighet att ställa upp två bilar. Garageöppning ska placeras med öppning minst sex meter från gatan. Samtliga bostadsfastigheter nås från gemensamhetsanläggning som planeras.



Utbyggd gång-och cykelbana: heldragen grön linje. Sträcka för blandtrafik: streckad grön linje.

### Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet föreslås inga gång- och cykelvägar. Från Grandalsvägen, ca 600 m nordost om planområdet, finns gång- och cykelbana anlagd norrut mot Mölnlycke. Mellan planområdet och anslutning till gång- och cykelväg, föreslås gående och cyklister färdas längs Höga Hallar där det kommer att vara blandtrafik.

### Kollektivtrafik

Lokalbuss (601) mot Mölnlycke stannar vid hållplats Åbydalen, ca 75 m från planområdet. Turtätheten är gles. Busslinje X4 mot Mölnlycke centrum och Göteborg stannar vid hållplats Höga hallar vid Benarebyvägen, i höjd med Grandalsvägen, ca 600 m nordväst om planområdet. Turtätheten är god.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Befintliga bostadsfastigheter i närområdet har idag sin vattenförsörjning via egna brunnar, samt egna anläggningar för spillvatten.

Det pågående planarbetet norr om Abborrtjärnsvägen syftar till att ansluta samtliga fastigheter till det kommunala VA-nätet.

Denna detaljplan är en del av det arbetet. I den delen av planområdet nordost om Abborrtjärn föreslås plats för pumpstation för spillvatten. Tidigare föreslogs pumpstationen ligga längre västerut längs Abborrtjärnsvägen. Det läget ses nu som olämpligt, då risk för störningar föreligger då den placerades nära in på befintliga bostadsfastigheter. I och med att vi flyttar pumpstationen till den i denna plan föreslagna plats kommer inga bostäder att ligga närmare pumpstationen än 50 meter.

Då planområdet är mycket kuperat föreslås att ett LTA-system (lågtrycksavlopp). En utredning (*VA-utredning Abborrtjärnsvägen – Härryda, Ramböll 2021-12-30*) visar att det är möjligt att använda LTA-system för hela området.

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.

### *El, tele och fiber*

Härryda Energi AB svarar för elförsörjningen i området.

Framtida ledningsdragningar förutsätts kunna ske i vägmark och i kvartersmark där gemensamhetsanläggning bildas.

### *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*

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

### *Översvämning*

I det västra området närmast Abborrtjärn är marken låglänt och flack och grundvatten ligger nära markytan. Abborrtjärns förväntas som mest stiga till +83,7 m över nollplanet vid ett skyfall av hundraårskaraktär. Bebyggelse föreslås ligga på en höjd av +85 m över nollplanet.

## **KONSEKVENSER**

### **Avvägningar enligt miljöbalken**

Den planerade markanvändningen innebär ingen konflikt med riksintressen eller andra allmänna intressen. Användningen är därmed förenlig med Miljöbalken kapitel 3. Detaljplanen kommer lokalt inte att medföra att någon miljö kvalitetsnorm enligt Miljöbalken kapitel 5 överskrids.

### *Undersökning*

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”. Den aktuella detaljplanen antas inte 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 3 eller plan- och bygglagen 2010:900 4 kap 34 §. Planen bedöms inte heller ha någon egentlig påverkan på de nationella miljömålen. Planen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan ÖP2012. Eftersom genomförande av detaljplanen inte antas innebära betydande miljöpåverkan kommer miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte att genomföras för detaljplanen.

## **Miljö**

Denna detaljplan är en del i en helhetslösning för området norr om Abborrtjärn. Ett av detaljplanens syften för området norr om Abborrtjärnsvägen 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 och Abborrtjärn, men även med avseende på avloppens påverkan på vattenkvaliteten i de enskilda vattentäkterna i området. Denna detaljplan kommer inte försämra vattenkvaliteten i området, däremot medför det en möjlighet för fler angränsande fastigheter att ansluta sig till kommunalt VA. Ett genomförande av detaljplanen ger således både nödvändiga och stora positiva effekter på både miljö och hälsa.



# 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 31 januari till och med 22 februari 2022.



Detaljplaneprocessens skeden vid utökat standardförfarande. Svart ram markerar aktuellt skede.

## 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 platsmark inom planområdet.

### *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 teknisk anläggning*

I planförslaget finns ett område angivet som kvartersmark för teknisk anläggning, E-område. Inom E-området som berör del av fastigheten Långenäs 1:81 ska Härryda Vatten och Avfall AB anlägga en pumpstation för spillvatten.

### *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 ska ingå 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 avloppsnätet 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.

### **Genomförandetid**

Detaljplanens 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 fastigheterna Hyltan 2:29 och del av Hyltan 2:2, Långenäs 1:81 och Långenäs 1:101. Samtliga fastigheter ägs av privatpersoner och en förening, se fastighetsförteckning.

#### *Fastighetsbildning*

##### *Kvartersmark, bildande av nya fastigheter*

Detaljplanen möjliggör att avstyckning kan ske av den privatägda fastigheten Hyltan 2:2. Fastighetsägare ansvarar för att ansöka om avstyckning till lantmäteriet.

##### *Kvartersmark för enskild väg*

Angöring till nya fastigheter, som föreslås avstyckas från Hyltan 2:2, ska ske via enskild väg som utgör kvartersmark med undantag för en ny fastighet som föreslås ha direkt angöring till Abborrtjärnsvägen. För att reglera drift- och underhållsfrågor av den enskilda vägen föreslås gemensamhetsanläggning bildas för vägen. Lantmäteriet fattar beslut om bildande av gemensamhetsanläggning i en anläggningsförrättning som fastighetsägare ansvarar för att ansöka om.

##### *Kvartersmark för u<sub>1</sub>-område och E-område*

Härryda Vatten och Avfall AB kommer att bygga ut allmänna vatten- och avloppsledningar inom område angivet som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u<sub>1</sub>-område på plankartan samt pumpstation för spillvatten inom kvartersmark redovisat som E-område på plankartan. U<sub>1</sub>-området berör fastigheten Hyltan 2:2 och E-området berör fastigheten Långenäs 1:81. För att säkerställa åtkomsten och för att få rätt att bygga ut anläggningar inom u<sub>1</sub>-området och inom E-

området krävs att rättighet bildas till förmån för Härryda Vatten och Avfall AB. Härryda Vatten och Avfall AB ansöker om bildande av ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar och pumpstation hos lantmäteriet som gör en prövning och fattar beslut. Härryda Vatten och Avfall AB har för avsikt att träffa frivillig överenskommelse om ledningsrätt med berörda fastighetsägare i första hand och i andra hand låta lantmäteriet göra en prövning och fatta beslut i en lantmäteriförrättning.

#### *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). Del av fastigheten Hyltan 2:2 utgör allmän platsmark i detaljplanen.

Kommunen avser att träffa frivillig överenskommelse med berörd 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*

Inom del av fastigheten Hyltan 2:2 finns ett servitut för vägändamål till förmån för fastigheten Hyltan 2:29. Servitutet bildades i samband med att fastigheten Hyltan 2:29 bildades och enligt förrättningsakt 14-RÅD-906 är servitutet lokaliserat inom område där nya fastigheter föreslås bildas inom Hyltan 2:2. Servitutet bör upphävas och ersättas antingen med deltagande i gemensamhetsanläggning för väg, se avsnitt "*kvartersmark för enskild väg*", alternativt med nytt servitut för väg inom annan del av Hyltan 2:2.

### **Ekonomiska frågor**

#### *Gatukostnader*

Kommunen har sedan tidigare tagit fram en gatukostnadsutredning då kommunen föreslås bli huvudman för allmän plats i detaljplanen även för det ursprungliga planområdet norr om Abborrtjärnsvägen som har varit på samråd under perioden 15 mars – 11 april 2021. 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.

Utökningen av planområdet innebär att gatukostnadsutredningen revideras då fördelningsområdet utökas. Den reviderade gatukostnadsutredning visar hur stora kostnaderna beräknas bli och hur dessa ska fördelas samt vilka fastigheter som kostnaderna ska fördelas på och hur stor andel respektive fastighet får. Gatukostnadsutredningen samråds separerat men samtidigt som planförslaget.

#### *Ersättning för markåtkomst för allmän platsmark och ledningsrätt*

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 u<sub>1</sub>-områden och E-område ska rättighet tillskapa för att säkra åtkomsten till markområdena för att kunna bygga ut allmänna vatten- och avloppsledningar med tillhörande anordningar. I dessa fall frångår markområdena inte fastigheterna men mark upplåts till förmån för Härryda Vatten och Avfall AB genom bildande av ledningsrätt.

Vare sig överenskommelse träffas mellan kommunen och berörd fastighetsägare eller om lantmäteriet beslutar om tvångsvis fastighetsreglering av mark eller bildande av ledningsrätt 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).

### *Fastighetsbildning*

Kommunen bekostar lantmåteriförrättningar som genomförs till följd av inlösen av mark som utgör allmän platsmark i detaljplanen. Härryda Vatten och Avfall AB bekostar lantmåteriförrättningar för bildande av ledningsrätter. Alla övriga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförande av detaljplan på kvartersmark bekostas av respektive fastighetsägare.

### *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 avloppsnätet 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 Härryda 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 avloppsnätet 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 brukningsavgift enligt gällande VA-taxa.

Mölnlycke i januari 2022

## SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Planenheten med medverkan av enheten för mark och exploatering

Mariana Andersson

Marcus Broman

Fortesa Bytyqi/Johanna Kling

Verksamhetschef plan och bygglov

Planarkitekt

Mark- och exploateringsingenjör