

Detaljplan för del av Råda 1:1 m.fl.

MÖLNLYCKEMOTET

i Mölnlycke, Härryda kommun

PLANBESKRIVNING



PLANHANDLINGAR

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

Bilagor

- Geoteknisk utredning
- Trafikutredning
- Kapacitetsberäkning trafik
- Trafikalstring Mölnlyckemotet
- Riskbedömning
- VA- och dagvattenutredning
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning
- Arkeologi
- Naturvärdesinventering
- Artskyddsutredning

Mölnlycke 2021-03-29

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Therese Axenborg

t.f. Verksamhetschef plan och bygglov

Martin Hallberg

Planarkitekt, Krook & Tjäder

Anna Sofia Wannerskog

Planarkitekt

Marcus Broman

Planarkitekt

Robin Axelsson

Mark- och exploateringsingenjör

INLEDNING	4
Uppdrag.....	4
Planens syfte	4
Planens huvuddrag.....	4
Handlingar	4
Utredningar	5
PLANDATA.....	6
Läge, avgränsning och storlek	6
Markägare	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktsplan för Härryda kommun – ÖP 2012	7
Göteborgsregionens strukturbild	8
Gällande detaljplaner	8
Vattenskyddsområde	9
Naturreservat	9
Riksintressen	10
Strandskydd.....	11
Kulturmiljöplan och fornlämningar	11
Naturvårdsplan och Grön plan	12
Övriga förordnanden.....	12
FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR.....	12
Natur och topografi.....	12
Geoteknik	14
Förorenad mark.....	16
Bebyggelse	16
Service	19
Gator och trafik	19
Teknisk försörjning	23
Störningar och risker	26
KONSEKVENSER	30
Avvägningar enligt miljöbalken	30
Natur och kultur	31
Miljömål	32
Genomförandebeskrivning	33
Allmänt	33
Organisatoriska frågor.....	33

Fastighetsrättsliga frågor	34
Tekniska frågor	37
Ekonomiska frågor	37
Administrativa frågor	38

INLEDNING

Uppdrag

Kommunstyrelsen uppdrog åt förvaltningen att upprätta detaljplan för Mölnlyckemotet den 23 november 2015, KS § 343

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla området vid Mölnlyckemotet genom att med den befintliga naturen och ny bebyggelse åstadkomma både en välkomnande entré till Mölnlycke och nya strategiska lägen för verksamheter. I planen ingår också en säkrare och mer attraktiv cykelförbindelse mot Mölndal och Göteborg. Nya hållplatslägen och förbättrad tillgänglighet med cykel skapar även bättre förbindelser med Mölnlycke företagspark norr om motet.

Planens huvuddrag

Vid Mölnlyckemotets södra del, infarten till Mölnlycke från väg 40, föreslås en utveckling av området för verksamheter där båda sidor av Säterivägen föreslås exploateras. Förutom infrastruktur består planområdet idag av mestadels obebyggd naturmark på båda sidor av Säterivägen.



Översiktskarta Mölnlycke med planförslaget illustrerat. Nya byggnader illustrerade norr om cirkulationsplatsen Boråsvägen och Säterivägen.

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning. Efter granskning upprättas granskningsutlåtande.

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och syfte, 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. Planarbetet bedrivs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900).

Utredningar

I samband med detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Behovsbedömning, 2016-03-24
- Geoteknisk utredning, ÅF, 2016-08-31
- VA- och dagvattenutredning, Sweco, 2017-05-19
- VA- och dagvattenutredning, Sweco 2021-02-23
- Trafikutredning, Kreera, 2019-12-04
- Trafikalstring Mölnlyckemotet, Kreera 2020-04-30
- Kapacitetsutredning korsningspunkt, Kreera 2020-07-01
- Uppdaterad kapacitetsutredning, Kreera 2021-03-01
- Miljöteknisk utredning, Structor, 2019-01-23
- Arkeologi, Västarvet/Kulturmiljö, 2018-04-17
- Naturvärdesinventering, Naturcentrum AB 2020-05-27
- Artskyddsutredning, Naturcentrum AB 2020-11-03
- Riskbedömning, Sweco 2020-05-28

PLANDATA

Läge, avgränsning och storlek

Planområdet är beläget nordväst om Mölnlycke, vid infarten från väg 40. Avståndet till Mölnlycke centrum är cirka 2,5 kilometer. Öster om Säterivägen, mellan väg 40 och Boråsvägen, finns ett befintligt verksamhetsområde, Säteriets industriområde, med tillverkningsindustri och andra mindre verksamheter. Området söder om Boråsvägen och väster om Säterivägen ingår i Rådasjöns naturreservat, bildat av Mölndals stad och Härryda kommun 2004. Norr om väg 40 ligger Mölnlycke företagspark.

Planområdets area är cirka 6,4 hektar.



Ortofot med markering av planområdet

Markägare

Härryda kommun äger fastigheterna Råda 1:1 och Hagen 1:1 som utgör huvuddelen av planområdet. Fastigheterna inom Säteriets industriområde ägs av privatpersoner och företag, se vidare under rubriken *fastighetsrättsliga frågor* nedan.



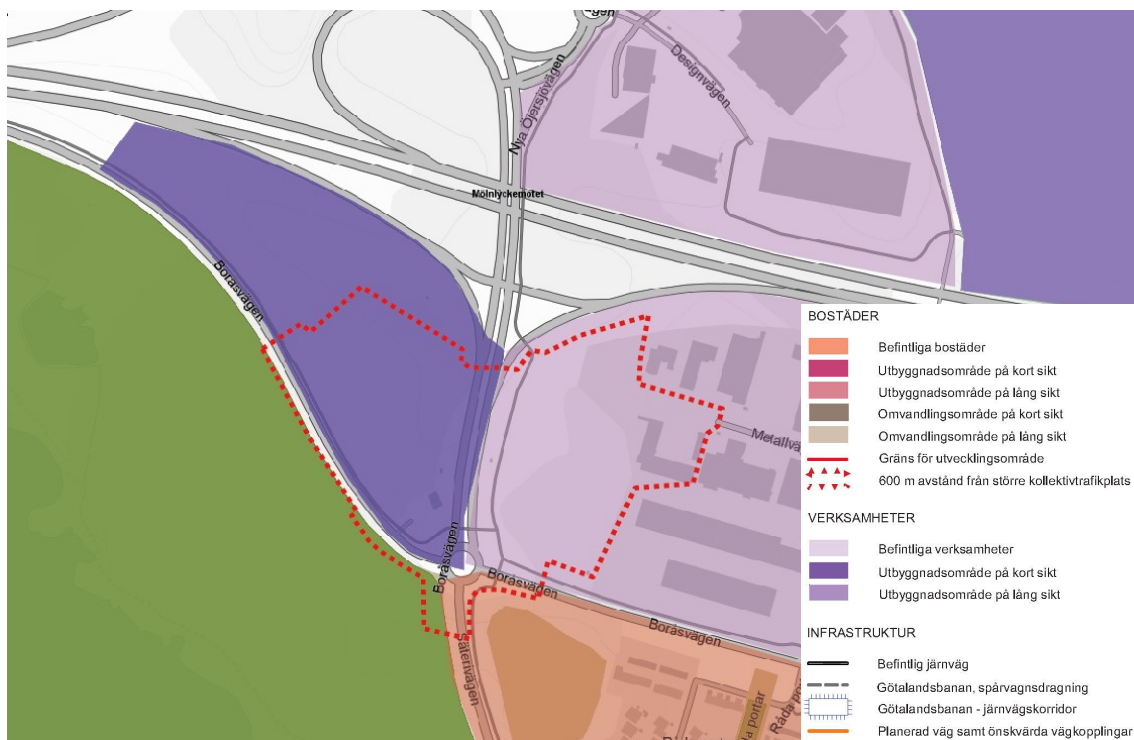
Karta med markering av planområdet och mark som ägs av kommunen (gröna ytor ägs av kommunen).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan för Härryda kommun – ÖP 2012

I gällande översiktsplan ÖP2012, antagen av kommunfullmäktige den 18 juni 2012, redovisas den del av planområdet som ligger väster om Säterivägen som utbyggnadsområde för verksamheter på kort sikt. Planområdets östra del är i översiktsplanen redovisat som befintliga verksamheter.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.



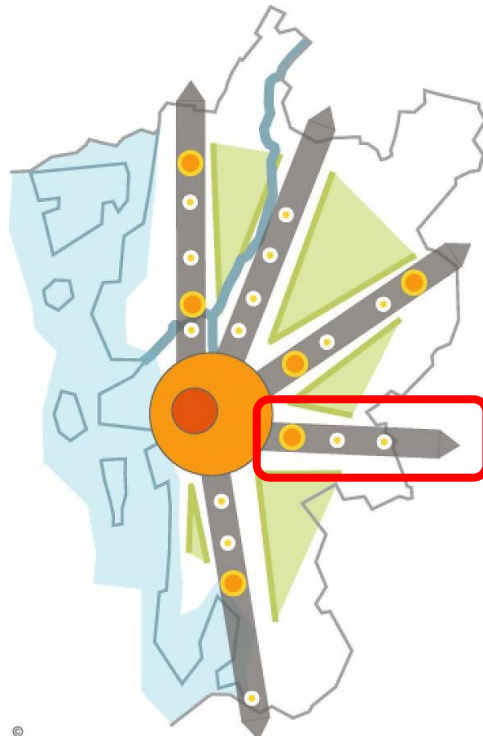
Utdrag ur ÖP 2012 - markanvändningskarta med teckenförklaring

Göteborgsregionens strukturbild

Göteborgsregionens kommunförbund (GR), där Härryda, Göteborg och elva andra kommuner ingår, är överens om hur den regionala strukturen ska 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 är att stärka huvudstråken för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen ska ske med stöd av attraktiv och kraftfull pendel- och regiontrafik.

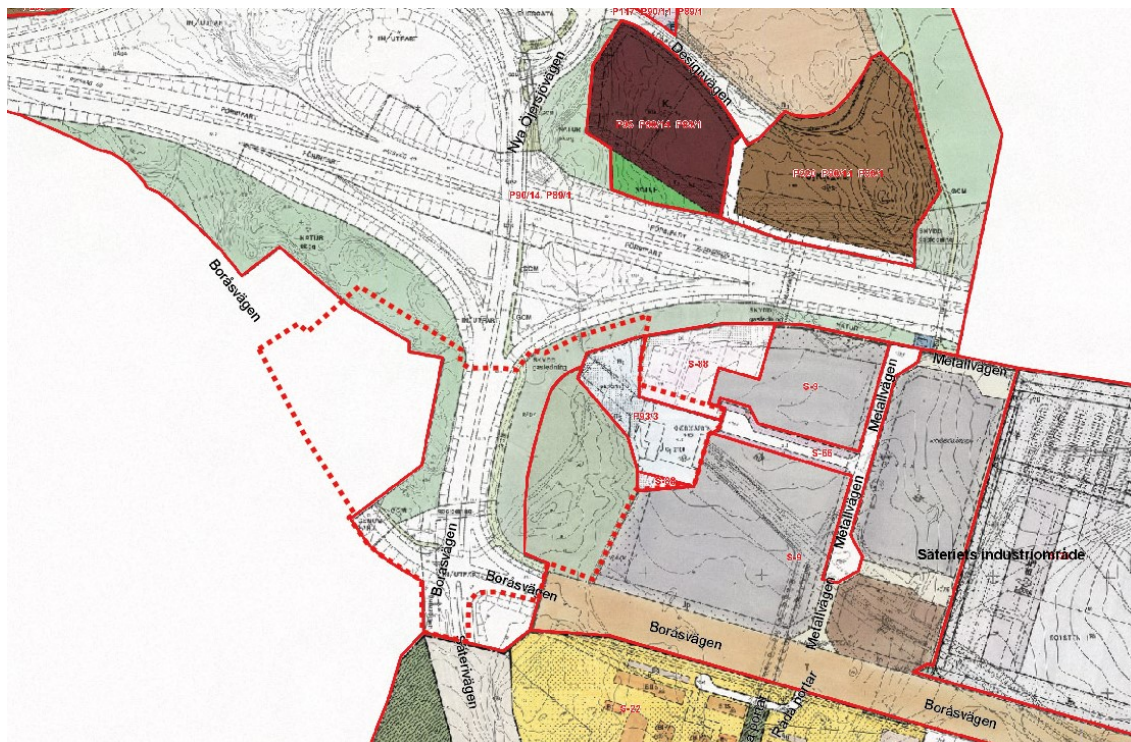
Planen innebär utökade möjligheter för verksamheter i Mölnlycke, en av tätorterna i det östra huvudstråket.



Gällande detaljplaner

För Säterivägen och motet gäller detaljplanerna P-90/14 och P-89/1. Området väster om Säterivägen utgör idag huvudsakligen naturmark och saknar till största delen detaljplan. Området öster om Säterivägen ingår i Säteriets industriområde och markanvändningen

regleras av detaljplanerna S-9, S-88 och P-93/3. Marken närmast Säterivägen utgörs av naturmark. Genomförandetiden för P-90/14, P-89/1 och P-93/3 gick ut 1998.



Översikt gällande detaljplaner; plangränser är markerade med heldragna röda linjer.

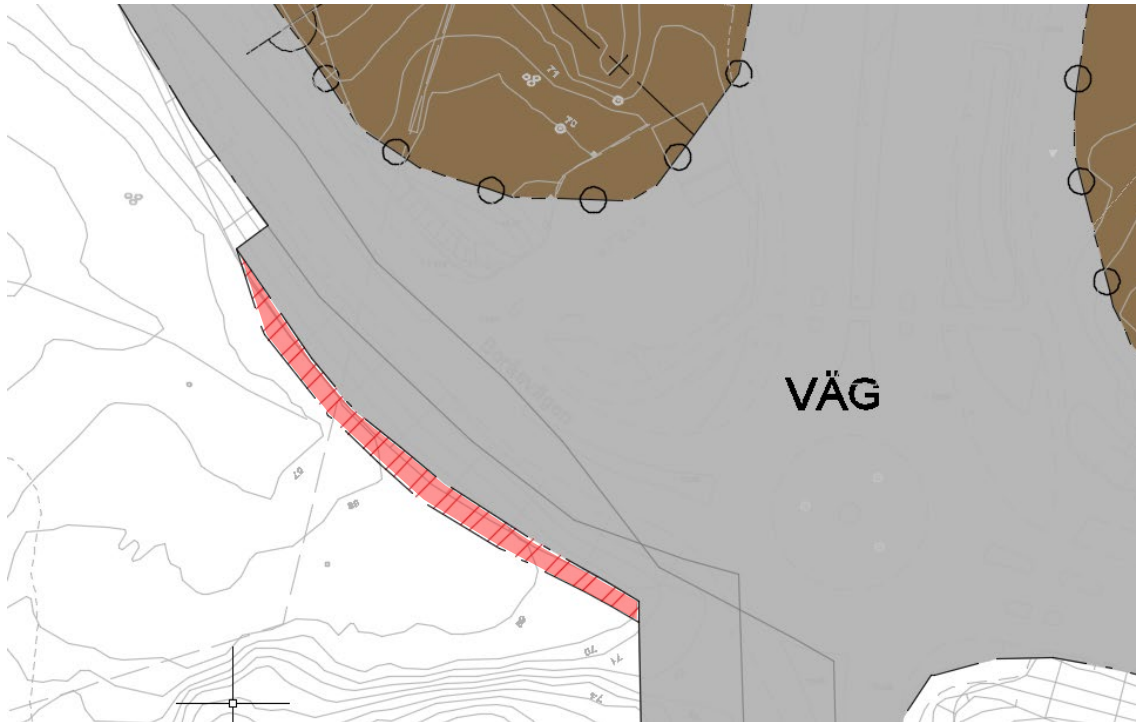
Vattenskyddsområde

Rådasjön är huvudvattentäkt för Mölndals stad och reservvattentäkt för Göteborgs stad. Planområdet ingår i skyddsområde för ytvattentäkt Rådasjön, enligt beslut av Länsstyrelsen Göteborg och Bohus län 1996-06-25.

Det pågår för närvarande en översyn av Rådasjöns vattenskyddsområde. Detta arbete är inte avslutat vid tidpunkten för framtagandet av dessa handlingar. I framtagandet av granskningshandlingarna har förslaget på nya föreskrifter studerats och stämts av mot planförslaget. Detta gjordes genom en jämförelse mellan befintliga föreskrifter och förslag till nya föreskrifter. Resultatet av detta arbete visar att planförslaget rättar sig efter förslag på skyddsföreskrifter för Rådasjöns och Norra Långvattnets vattenskyddsområde.

Naturresevat

Rådasjöns naturresevat är beläget söder om planområdet. I viss utsträckning överlappas naturresevatets avgränsning av planförslaget. Ytor som i planen inkräktar på naturresevatet planeras som VÄG. Hela denna yta, bortsett från ca 300 kvm har i gällande detaljplan redan användning VÄG. Naturresevatet bildades av Mölndals stad och Härryda kommun 2004, med stöd av 7 kap 4§ Miljöbalken (MB, SFS 1998:808).



*Rödskrafferat område ingår i naturreservatet och planeras i förslaget som väg.
Resterande vägområde omfattar inte mer än vad gällande detaljplan gör.*

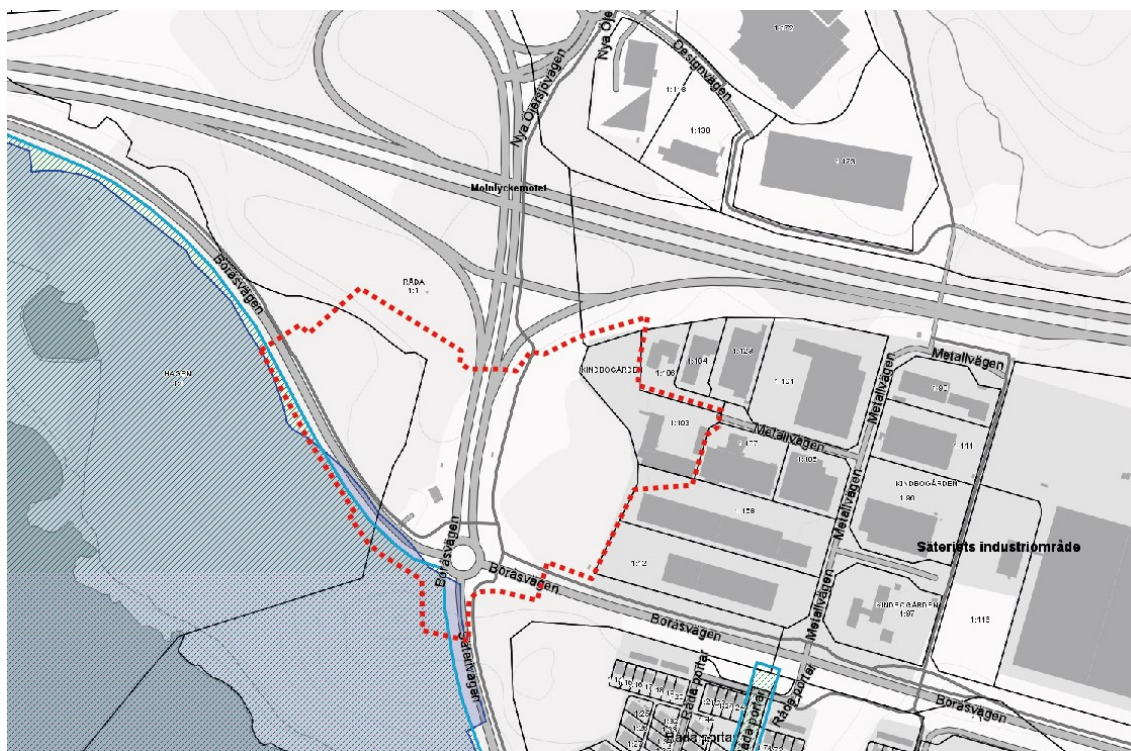
Naturreservatets ändamål är enligt beslutshandlingen att ”bevara och utveckla områdets biologiska värden i form av helhetsmiljön kring Rådasjön samt dess värdefulla biotoper, rödlistade och sällsynta arter. Den kulturhistoriskt värdefulla helhetsmiljön kring Rådasjön och Råda säteri ska bevaras. Så även områdets stora värden för friluftslivet och allmänhetens möjligheter till naturupplevelser.”

Planområdet berörs av naturreservat i anslutning till befintlig cirkulationsplats. Kommunens bedömning är att exploateringen inte bedöms påverka naturreservatets ändamål då endast en mindre bit intill befintlig cirkulationsplats tas i anspråk för ett möjligt framtida behov av trafikförbättrande åtgärder.

Riksintressen

Väg 40 som går norr om planområdet ingår i det nationella stamvägnätet och är av särskild nationell betydelse. Exploateringen bedöms påverka riksintresset positivt i och med gång- och cykeltunnlar som planeras att förläggas under infarterna till befintlig cirkulation. Denna möjlighet skapas av genomförandet av planförslaget och skapar bättre framkomlighet i motet och i förlängningen riksväg 40.

Området berör även riksintresse för friluftsliv vid befintlig cirkulationsplats samt en del av Boråsvägen västerut. Kommunens bedömning är att exploateringen är av ringa betydelse för riksintressenas syften, då Boråsvägen är en befintlig anläggning. De angränsande ytor som kommer att planläggas, kommer att planläggas som allmänplatsmark, VÄG, vilket är användningen i dag.



Naturresevat(skrafferat), riksintresse för friluftsliv (ljusblå linje) och strandskydd (mörkblå linje)

Strandskydd

Strandskyddet inrättades 1975 för att långsiktigt trygga medborgarnas tillgång till strandområden. Numera 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 kapitel.

Planområdet berörs av strandskydd i anslutning till befintlig cirkulationsplats och en bit västerut längs Boråsvägen. Gränsen för strandskyddet (enligt gräns gällande från och med 12 januari 2017) vid Rådasjön går till största delen söder om Boråsvägen. Kommunen har inte för avsikt att upphäva strandskyddet i någon del, detta då allmänhetens tillgänglighet inte begränsas i och med utbyggnad av trafikplatsen. Gällande konsekvenser avseende livsvillkor för djur och växtliv tar kommunen fasta på bedömning gjord i samband med intrång i Rådasjöns naturresevat. Del av planområdet som omfattas av strandskydd planläggs som VÄG.

Kulturmiljöplan och fornlämningar

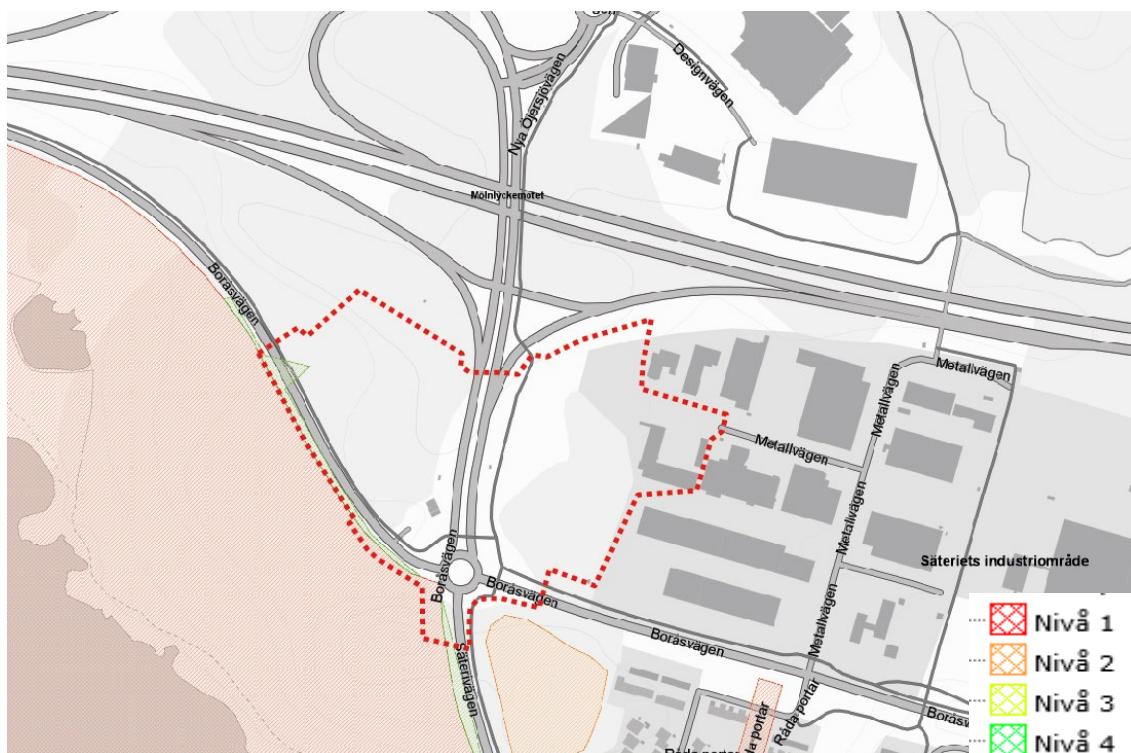
Planområdet omfattar inte kulturmiljö enligt Härryda kommuns kulturmiljöplan, antagen av kommunfullmäktige den 18 juni 2012.

Länsstyrelsen beslutade 2018-04-12 om arkeologisk utredning inom rubricerad fastighet. Lödöse museum har utförde undersökningen i april månad 2018. Den arkeologiska utredningen resulterade i lämningar efter sen agrar verksamhet, dvs. inte äldre än 1850, i form av odlingsrösen, husgrund samt gärdesgårdar. En förhistorisk härd påträffades också. Lödöse museum anser inte efter utredningen att ytterligare arkeologiska undersökningar är motiverade inom området.

Länsstyrelsen har därför ur antikvarisk synpunkt inget att erinra mot att den berörda marken tas i anspråk för avsett ändamål.

Naturvårdsplan och Grön plan

I kommunens Naturvårdsplan, antagen av kommunfullmäktige 18 juni 2012, finns inga markeringar av särskilda naturvärden, undantaget den del av Rådasjöns naturreservat (hänsynsnivå 1) som ingår i detaljplanen och som idag är planlagd som vägområde, samt en liten del vid Boråsvägen i sydväst som ingår i hänsynsnivå 4 och det värdefulla lövskogslandskapet Pixbo-Mölnlycke-Wendelsberg (L2).



Hänsynsnivåer enligt Naturvårdsplan

I Härryda kommuns Grönplan, antagen av kommunfullmäktige 18 juni 2012, pekas Rådasjöns naturreservat ut som ett av Mölnlyckes viktigaste iordningsställda strövområden. Detta bedöms inte påverkas negativt av kommande exploatering. Människorna som i framtiden kommer att arbeta inom planområdet kommer att få direkt närhet till detta strövområde.

Övriga förordnanden

Ett generellt byggnadsförbud enligt 47 § väglagen råder inom den västra delen som ej omfattas av detaljplan idag.

FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

Natur och topografi

Området är kuperat med marknivåer som varierar mellan +67 och +79 meter över havet och i huvudsak skogbeklätt med vissa partier av berg i dagen.

Beskrivning av naturmiljön väster om Mölnlyckemotet



Bilder från västra planområdet. Stenmur och hassel (vänster) och kullen vid Hållplatsen (ovan)

Det västra planområdet utgörs i sin norra del, på höjden mot motorvägen, av talldominerad skog med inslag av lövträd. I övrigt växer ädellövskog i området. Viss förekomst av enar visar på ett tidigare öppnare landskap. Den centrala sydliga delen mot gamla Boråsvägen är platt och här är skogen jämnårigt ung och tät, vilket tyder på igenväxning under senare tid. En stenmur omgärdar det plana delområdet och i anslutning till stenvuren finns äldre lövträd främst ek men även lönn, asp, rönn, hassel och björk. Inga träd noteras ha ålder eller storlek enligt kriterierna för särskilt skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets åtgärdsprogram. Området har dock ett flertal grövre ekar som genom god platsanpassning skulle innebära en stor tillgång för området. Inom området finns flera karakteristiska bergformationer som med god gestaltning kan berika och höja värdet på området, främst den kulle som ligger intill Säterivägen, kan utgöra signum för platsen, om arkitekturen anpassas till denna.

Området är delvis blockrikt och i de yttre norra och östra delarna finns höjder med berg i dagen. På den norra bergshöjden finns även gran. Området genomkorsas även av flera stenmurar av historiskt värde, och bör i möjligaste mån bevaras. Då stenmurarna inte ligger i jordbrukslandskapet eller intill jordbruksmark, omfattas de inte av det generella biotopskyddet.

Beskrivning av naturmiljön öster om Mölnlyckemotet

Området närmast motet är ett igenväxande öppet naturlandskap med yngre lövträd och några tallar. Området har gallrats och röjts för några år sedan för att bevara den öppna karaktären. Delområdet i öster mot bebyggelsen finns med i kommunens skogsbruksplan. Vegetationen är bergbunden och variationsrik-

Artskydd

Naturområdet har värden för fågellivet och utgör en buffertzonen mellan den värdefulla naturmiljön kring Rådasjön, som har ett rikt växt- och djurliv, och motorvägen, väg 40. Bland annat förekommer rödlistade och fridlysta arter som hasselsnok, huggorm, skogsödla, groddjur, insektsarter och fåglar t.ex. mindre hackspett i närmiljön.

Planområdet består av oexploaterad naturmark. Naturcentrum AB har under våren 2020 genomfört en standardiserad naturvärdesinventering med inriktning på förutsättningar för skyddade arter. Av de arter som omfattas av artskyddsförordningen bedöms framförallt mindre hackspett, gröngöling, hasselnok och eventuellt fladdermöss påverkas negativt av detaljplanen. Under hösten 2020 genomförde Naturcentrum AB en artskyddsutredning med fokus på de arter som bedöms påverkas mest negativt av en exploatering av området, samt gav förslag på åtgärder för att minska den negativa påverkan.

Arbetet har resulterat i revidering av planområdesgräns i väster för att spara naturmiljö, värdefull för ovan listade arter. För att skydda värdefull natur för de utpekade arterna har planområdet minskat med ca en halv hektar.

Generellt biotopskydd

Inom planområdet löper ett flertal äldre stenvägar. Stenvägar i, eller gränsande till jordbruksmark, omfattas av generellt biotopskydd enligt 19 a § Naturvårdsverkets författningssamling. Kommunen gör bedömningen att stenvägarna inom planområdet inte omfattas av generellt biotopskydd, då de ej är placerade i, eller i anslutning till jordbruksmark. Detta har samrådats med Länsstyrelsen, som delar kommunens ståndpunkt.

Geoteknik

Jordlagerföljd och jorddjup

Enligt SGU:s jordartskarta består de ytliga jordarna i huvudsak av glacial lera eller berg nära i eller i dagen.

Lerans odränerade skjuvhållfasthet utvärderas till medelhög. Lerans sättningsegenskaper har ej undersökts men leran bedöms vara överkonsoliderad med ledning av skjuvhållfasthet och vattenkvot.

Djup till berg i de undersökta punkterna varierar mellan 0 och 6,6 m. Väster om Säterivägen varierar djup till berg mellan 0 och 5 m. Jorddjupen avtar generellt mot sydost.

Totalstabiliteten bedöms vara tillfredställande med hänsyn till marklutningar, djup till fast botten, samt jordlagerföljd. Nya markbelastningar i samband med detaljplanen får inte medföra försämrade geotekniska förhållanden för de statliga vägarna i området.

Bergtekniska förhållanden

Risken för blockutfall och ytliga ras bedöms vara kritiska vid rasbranten i det västra området

Befintliga bergförhållanden ska beaktas vid sprängning, främst om nya bergsslänter ska sprängas ut. Bergstabiliserande åtgärder i form av ingjutna bergbultar och bergrensning, samt skyddsåtgärder i form av nät kan bli nödvändiga för att förhindra blockutfall. Innan och efter sprängningsarbeten ska bergteknisk inspektion utföras.



Löst block

För att säkra planen från ras utifrån har plangränsen flyttats till att innefatta de kritiska branterna som kan ge blockutfall. Startbesked får inte ges för byggnation förrän stabilitetsåtgärder utförts, och godkänts av bergsakkunnig.

a1- Startbesked får inte ges för byggnation förrän bergsårkringsåtgärder och stabilitetsåtgärder utförts. Åtgärder ska godkännas av bergsakkunnig

Grundläggning

Grundläggning av byggnader bedöms, beroende på djup till berg, kunna utföras på packad fyllning och/eller på berg. Vid större djup till berg utförs grundläggning på plintar eller pålar.

Innan grundläggning utförs ska bortschaktning av organiska jordlager ske inom byggnadsytor samt inom anslutande hårdgjorda ytor. Återfyllning utförs med friktionsjord eller sprängsten.

I samband med projektering av den planerade bebyggelsen bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras i läge för blivande byggnader för att i detalj bedöma slutligt grundläggningssätt.

Radon

Området klassas generellt som normalriskområde. Nya byggnader ska uppföras radonskyddande, d.v.s. med grundkonstruktion som inte ger uppenbara otätheter mot markluft. Exempelvis bör rörgenomföringar och kulverteringar i byggnaders bottenplattor och källarytterväggar tätas och åtgärder vidtas som förhindrar att sprickor uppstår i golv och väggar på grund av sättningar eller andra rörelser.

Beroende på höjdsättning och i den händelse att terrassytan utgörs av berg rekommenderas att gammastrålningsmätning utförs över terrassnivå i samband med byggnation. Berget bör inte användas som byggnadsmaterial utan vidare utredning.

Förorenad mark

Sju fastigheter i Säteriets industriområde finns markerade i kommunens kartläggning av förorenad mark. I övrigt finns inga kända markföroreningar inom planområdet. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts.

Genomförd översiktlig miljöteknisk markundersökning visar att det finns fyllnadsmassor, dock har inga halter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för s.k. Mindre Känslig Markanvändning (MKM) påträffats. Några betydande miljö- eller hälsorisker vid planerad användning (verksamheter) förväntas därför inte. De generella riktvärdena beaktar även spridning till ytvatten och några risker för ytvattentäkten finns inte.

I undersökningen har spår av klorerande lösningsmedel i form av 1,1 diklorethan påträffats. Påvisad halt i dagvattnet, 11 µg/l, är mycket lågt och utgör inga hälsorisker. Naturvårdsverket har inga ytvattenkriterier för aktuellt ämne men för 1,2-diklorethan, som kan antas ha liknande egenskaper, är haltkriteriet för skydd av ytvatten 5 µg/l (mätt i recipienten). Dessa haltnivåer kommer dagvattnet inte att kunna ge upphov till i recipienten med hänsyn till utspädning och det långa avståndet till recipienten.

Sammantaget bedöms resultaten från genomförd miljöteknisk markundersökning visa att området är lämpligt för planerat ändamål utan krav på avhjälpanåtgärder. I samband med markarbeten och dylikt krävs däremot provtagning och avfallsklassning av exempelvis överskottsmassor. Då området är belägen inom vattenskyddsområdet kan det även finnas föreskrifter vad gäller schaktning samt återanvändning av överskottsmassor som ska beaktas.

Bebyggelse

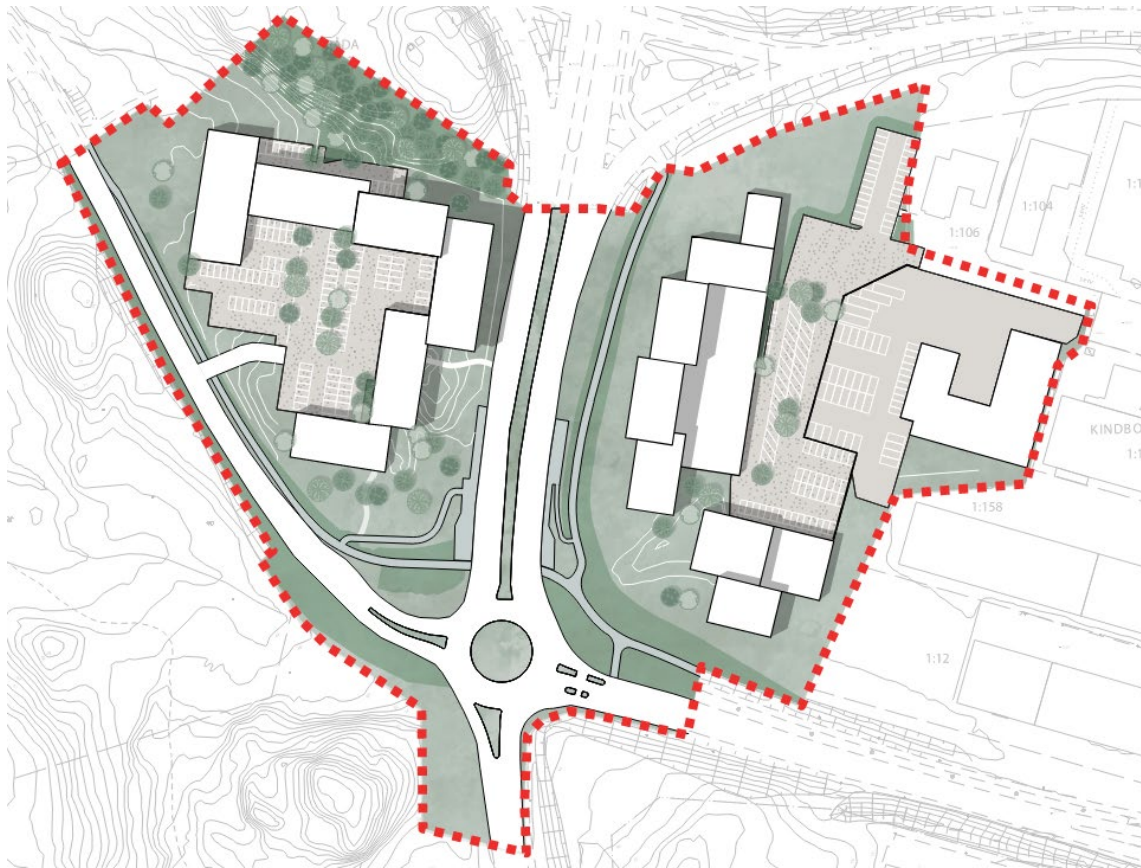
Befintlig bebyggelse

Området utgörs i dag till största delen av naturmark. Väster om Säterivägen är det idag endast bebyggt med en gastankstation i anslutning till cirkulationsplatsen, uppförd 2010, med tidsbegränsat bygglov. Området öster om Säterivägen är obebyggt, men gränsar till Säteriets industriområde. Industriområdet är bebyggt med verksamhetslokaler enligt stadsplan S-9, som antogs 1970, samt ett par senare mindre tillägg. Fram till väg 40 byggdes på 1970-talet gick huvudvägen mellan Göteborg och Borås tvärs över området nordväst-sydöstlig riktning.

Bebyggelsen i Säteriets industriområde består av verksamhetsbyggnader, enligt gällande detaljplaner, med en byggnadshöjd upp till åtta meter. Verksamheterna omfattar tillverkning och distribution. Inom området finns också en drivmedelsstation, en församlingslokal och en pizzeria.

Föreslagen bebyggelse

Syftet med detaljplanen är att utveckla området vid Mölnlyckemotet genom att med den befintliga naturen och ny bebyggelse åstadkomma en välkomnande entré till Mölnlycke. I och med detta är den arkitektoniska kvalitén, och innehållet i byggnaderna som vetter mot Säterivägen, av stor vikt.



Exempel på möjlig bebyggelsestruktur

Ny bebyggelse tillåts i planförslaget utföras med högre byggnadshöjder än befintlig bebyggelse, och ska ha en omsorgsfull och sammanhållande gestaltning mot Säterivägen, med variation i skala, material och arkitektur.

På västra sidan föreslås en kombination som möjliggör kontor, hotell och i viss mån verksamheter. Också här ska gestaltungsambitionerna vara höga, och en sammanhållande gestaltning, både för byggnader och omkringliggande ytor ska eftersträvas. En effektiv markanvändning eftersträvas med väl tilltagen exploateringsgrad.



Illustration av möjlig exploatering

Den känsliga dagvattensituationen förutsätter en omsorgsfull behandling av markytor inom kvartersmark. Detta kan med fördel kombineras med de goda naturliga förutsättningar som platsen erbjuder i form av vegetation, bl.a. flera grova ekar, och vackra naturformationer som skulle ge platsen en unik karaktär, och öka dess attraktivitet.

Kvartersmark inom planområdet föreslås följande användningar;

- K -Kontor
- J -Industri, inkl. lager, laboratorier, tekniska anläggningar
- O -Tillfällig vistelse; Möjliggör verksamheter som hotell, vandrarhem, motell, pensionat samt konferenslokaler o.d.
- Z -Verksamhetsområde; område för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning.
- E – Teknisk anläggning

Allmänplatsmark inom planområdet föreslås följande användningar;

- VÄG -Väg främst avsett för trafik till och från, eller genom en tätort för alla trafikslag.
- GATA -Trafik inom en tätort.
- NATUR - grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll.

Utnyttjandegrad

Utnyttjandegrad för kvartersmarken begränsas till att högst 50 % BYA per fastighet.

e₁ - Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 50 %

Reglering av byggnads- och nockhöjd:

I västra planområdet sätts byggnadshöjden till 22 meter. Nockhöjd regleras till +100 meter över kartans nollplan.

I östra planområdet sätts byggnadshöjden till 19 meter för tillkommande bebyggelse och nockhöjd regleras till +97 meter över kartans nollplan. Byggnadshöjder för befintlig bebyggelse regleras till en nockhöjd om 18 meter.

Reklamskyltar och andra reklamanordningar ska ha tydlig koppling till platsens verksamheter, och får inte överstiga detaljplanens maximala nockhöjd.

Utformning

f₁ – Byggnadsvolymer och fasader ska utformas med särskild hänsyn till terrängens karaktär och områdets exponerade läge vid väg 40, och infarten till Mölnlycke. Byggnadsvolymer och fasader mot Säterivägen och Boråsvägen ska ha ett varierat uttryck.

Takskyltar får inte anordnas.

Högsta byggnadshöjd för teknisk anläggning är 4 meter

Befintlig transformatorstation i östra delen av planområdet behöver i samband med planförslagets genomförande att bytas ur. Yta för teknisk anläggning förses därför med bestämmelsen f₂.

f₂ - Utformningen ska ta hänsyn till områdets exponerade läge vid infarten till Mölnlyckemotet

Tillgänglighet

Allmänplatsmark och kvartersmark utformas för att klara tillgänglighetskrav. Invändig tillgänglighet säkerställs i bygglovsskedet i enlighet med Boverkets byggregler.

Placering

p₁ - Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

Service

Offentlig service

Offentlig service, som vårdcentral, bibliotek och skolor, finns i huvudsak i centrala Mölnlycke centrum, ca 2,5 km från planområdet.

Kommersiell service

I Säteriets industriområde finns idag bland annat en drivmedelsstation med kiosk och ett gatukök/pizzeria. Ett komplett serviceutbud med bl.a. livsmedelsbutiker, apotek, restauranger mm finns i Mölnlycke centrum, ca 2,5 km från planområdet.

I samband med att planförslaget genomförs finns möjlighet till utökad service inom planområdet.

Gator och trafik

Väg 40 ingår i det nationella stamvägnätet och binder samman Boråsregionen med

Göteborgs- och Jönköpingsregionen. Väg 40 är även en viktig transportled för godstransporter, och utgör en primär transportled för farligt gods. Sträckningen förbi aktuellt planområde utgörs av en fyrfilig motorväg med hastighetsbegränsning 100 km/h.

Säterivägen går i nord/sydlig riktning genom planområdet, från Mölnlyckemotet söderut till Mölnlycke centrum. Framtida exploatering är tänkt på ömse sidor av vägen. Hastighetsbegränsning är 60km/h förbi planområdet.

Boråsvägen sträcker sig i ost/västlig riktning genom planområdet, har idag en hastighetsbegränsning på 60km/h.

Metallvägen är en lokalgata i Säteriets industriområde och är skyltad till 40 km/h.

Kapacitetsberäkningar för korsningspunkten mellan Boråsvägen och Säterivägen har genomförts med prognostiserade trafikmängder under förmiddagens och eftermiddagens maxtimmar år 2030. Som underlag till prognostiserade trafikflöden har trafikmätningar från oktober 2015 använts tillsammans med kommunens trafikprognos för år 2030. Kapacitetsberäkningar har genomförts med verktyget Capcal (version 4.5).

För att säkerställa en långsiktigt hållbar lösning testas även ett scenario för år 2040. Prognosen från 2030 har extrapolerats i enlighet med Trafikverkets basprognos fram till år 2040. Resultaten visar att belastningsgraden höjs på Boråsvägen väst men är fortfarande med viss marginal under 1.0 och således erfordras inga ytterligare åtgärder på grund av exploateringen.

En känslighetsanalys har genomförts för utredningsalternativet under eftermiddagens maxtimme. Beräkning med den nya alstringen (5450 fordon) klargör att belastningsgraden nu klart under 1.0 på samtliga väglänkar i cirkulationsplatsen. Den mest belastade väglänken är Säterivägen norr med en belastningsgrad på 0.9, vilket är något över de önskvärda belastningsgraderna enligt Trafikverket. Beräkningarna visar dock på relativt korta kölängder på cirka 3 fordon i snitt under eftermiddagens maxtimme för de båda tillfarterna och påverkar därför inte riksintresset på väg 40.

Känslighetsanalysen visar på framtida framkomlighet i cirkulation med övergångsställen i infarterna till denna. Kapaciteten blir då fullgod, denna kommer dock att öka i och med utbyggnad av gång- och cykeltunnlar som ska ersätta övergångställena på Säterivägen och Boråsvägen i östlig riktning.

Efter genomförd volymstudie för västra planområdet utgår granskningshandlingarna från att trafikalstringen sjunker från samrådshandlingarnas 7050 fordon till 5450. Detta innebär att extra körfält på Boråsvägen inte behövs. I plankartan möjliggörs dock för utbyggnad av extra körfält för vänster-svängande trafik på Boråsvägen från väster för potentiella framtida behov.

För att kunna bygga ut detta behöver dispens för intrång i naturreservatet sökas hos Harryda kommuns miljöenhet. Ansökan ska vara godkänd innan antagande av detaljplanen.

Väghållare



Kommunen är väghållare för alla gator och vägar inom planområdet med undantag för väg 40 med på- och avfarter, där Trafikverket är väghållare, samt infarten till gasstationen som har privat väghållare.

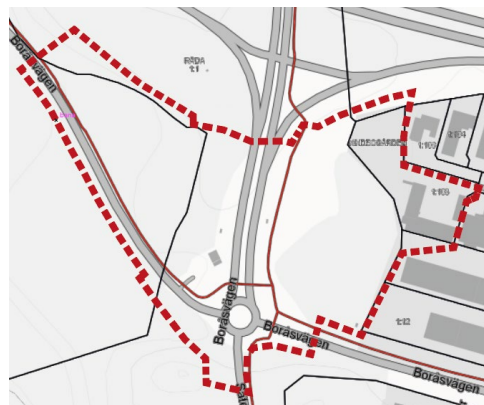
Tillfart till området

Det östra området angörs via befintlig korsning, Boråsvägen – Metallvägen, genom Säteriets industriområde. Metallvägen föreslås förlängas. Efter samråd har Metallvägens läge justerats något åt norr, för att minimera störningar av befintlig verksamhet. Den västra delen av planområdet försörjs via en ny anslutningsväg från Boråsvägen.

Gång- cykel- och mopedtrafik

Det finns i dagsläget fyra dominerande cykelströmmar inom området.

- Längs Boråsvägen i öst-västlig riktning
- Längs Säterivägen i nord-sydlig riktning
- Längs Boråsvägen österut och Säterivägen norrut
- Längs Säterivägen söderut och Boråsvägen västerut



Cyklande och gående måste idag använda övergångsställena över Boråsvägen och Säterivägen.

I samband med detaljplanens genomförande ska gång- och cykelkorsningarna ersättas med en tunnel under Säterivägen norr om cirkulationsplatsen, och en tunnel under Boråsvägen öster om cirkulationsplatsen. Nya hållplatslägen ska placeras närmare cirkulationsplatsen och kopplas samman med gång- och cykelvägarna för att skapa förutsättningar för effektiva gång- och cykelkopplingar. GC- bana föreslås bli 4 m bred, där gående och cyklande separeras.

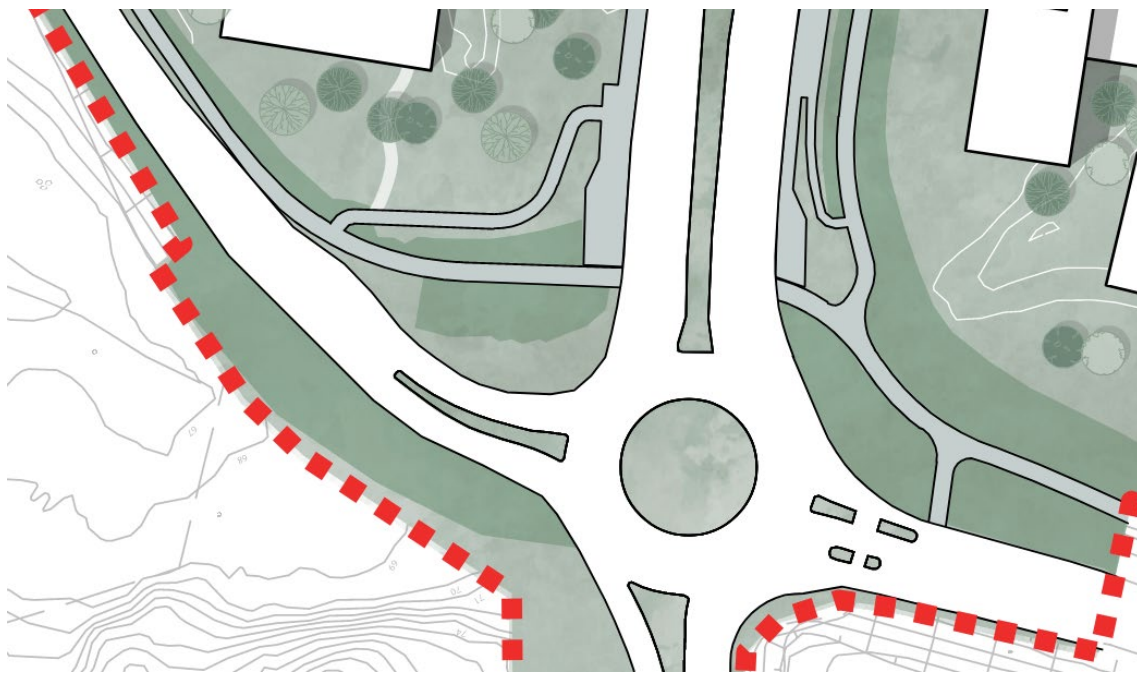


Illustration som visar föreslagna gång- och cykelstråk

Gång- och cykelbanetunneln norr om cirkulationsplatsen, under Säterivägen, föreslås som primär gång- och cykelväg. Denna föreslås utformas med bred sektion som skapar mer ljus och rymd än traditionella tunnlar. Utformningen syftar till att främja en trygg och trivsamt upplevelse i det annars trafikdominerade rummet. Tunneln öster om cirkulationen, under Boråsvägen, föreslås utformas mer konventionellt, med rektangulär tvärsnitt.

Parkering, utfarter

Området i väster är idag naturmark, och kommer därför att behöva en ny in/utfart. Idag ligger en gastankstation intill cirkulationsplatsen, denna ansluter till Boråsvägen strax väster om cirkulationsplatsen. Denna infart kommer att försvinna i samband med att den nya planen realiserar.

Det östra området ansluter till Metallvägen, vilken redan idag möter Boråsvägen i höjd med Råda Portar. Denna korsning kommer att användas i framtiden, men det kan bli aktuellt att bygga om befintlig korsning med syfte att sänka hastigheten och göra trafikanterna mer uppmärksamma.

All parkering ska lösas inom kvartersmark, och ska uppfylla det behov som varje verksamhet har för anställda och besökande. Inom kvartersmarken ska det även finnas lämplig plats för lastning och lossning för de verksamheter som är i behov av det.

Inga utfarter från kvartersmark kommer tillåtas mot Säterivägen, och av- och påfartsramperna till väg 40. Utfartsförbud införs mot Säterivägen i plankartan.

- *Körbar förbindelse får inte anordnas.*

Av- och påfartsramperna till väg 40, och planområdet avskiljs av allmänplatsmark, NATUR/SKYDD, enligt gällande plan.

Kollektivtrafik

Hållplatslägenas flyttas närmare cirkulationsplatsen. För södergående busstrafik möjliggörs trafiksignaler för ökad framkomlighet vid vänstersväng.

All föreslagen bebyggelse ligger inom 500 m från busshållplatsen, vilket ligger i linje med regionens riktlinjer K2020 med syfte att öka andelen resor med kollektivtrafik.

Flyghinderanmälan

Enligt luftfartsförordningen 25 § ska den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnadsarbeten ska denna minst fyra veckor innan arbetena påbörjas göra en anmälan till Försvarsmakten om arbetena avser uppförande eller tillbyggnad av en byggnad eller annan anläggning. Detta gäller om byggnadens eller anläggningens sammanlagda höjd kommer att överstiga 45 meter när arbetet ska utföras inom sammanhållen bebyggelse eller 20 meter när arbetena ska utföras inom annat område. Detaljplanen tillåter inga byggnader över 45 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Planområdets dricksvattenförsörjning föreslås anordnas via en tryckstegringsanläggning som förläggs i planområdets sydöstra del. Stationen bör ges en utgående trycknivå om ca +125 - 130 m för försörjning av tappställen upp till ca +97 m. Stationens maximala kapacitet bör vara ca 30 l/s för att kunna tillgodose erforderlig brandvattenförsörjning om ca 20 l/s. Stationen föreslås försörjas via en PE 160 mm ledning från strax öster om Metallvägen. Inom planområdet föreslås utbyggnad av en PE 110 mm ledning för försörjning av den östra delen och en PE 160 mm ledning för försörjning av den västra delen.

Eftersom spillvattnet från området väster om Säterivägen inte kan avledas med självfall mot befintligt ledningsnät för spillvatten i området öster om Säterivägen föreslås en avloppspumpstation med tillhörande sump för att ta hand om eventuell breddning av avloppet. Pumpstationen och annan teknisk anläggning kan placeras inom kvartersmark väster om Säterivägen, och därifrån pumpas till befintlig spillvattenledning i Metallvägen, längs med gång- och cykelvägen. Spillvatten från den östra delen av området kommer att avledas med självfall till befintlig självfallsledning i Metallvägen.

Allt spillvatten från planområdet avleds då till Atlet avloppspumpstation som då behöver byggas om och föreslås få en ny tryckledning till ett nytt borrhål i Solsten i syfte att avlasta befintligt spillvattensystem i centrala Mölnlycke.

Nya byggrätter anvisas förbindelsepunkt för vatten och avlopp vid fastighetsgräns mot gatan. Fastighetsägare ansvarar själva för utbyggnad av anslutande VA-ledningar inom fastigheten.

I plankartan införs markreservat för allmännyttiga ledningar i östra delen av planområdet.

u1 – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Avseende kapaciteten i Ryaverkets avloppsreningsverk är ägaren Gryaabs samlade bedömning är att det finns kapacitet vid Ryaverket för att ta emot nya anslutningar från ägarkommunerna, inom de ramar som gäller enligt av Miljöprövningsdelegationen den 29 januari 2020 meddelat tillstånd för Ryaverket. Det kommer inte medföra någon risk för att utsläppsvillkoren inte kan hållas eller att statusklassning eller miljö kvalitetsnormer i Ryaverkets recipient riskerar att försämrats relativt den påverkan som redovisats i tillståndsansökan och som prövats i det nya tillståndet.

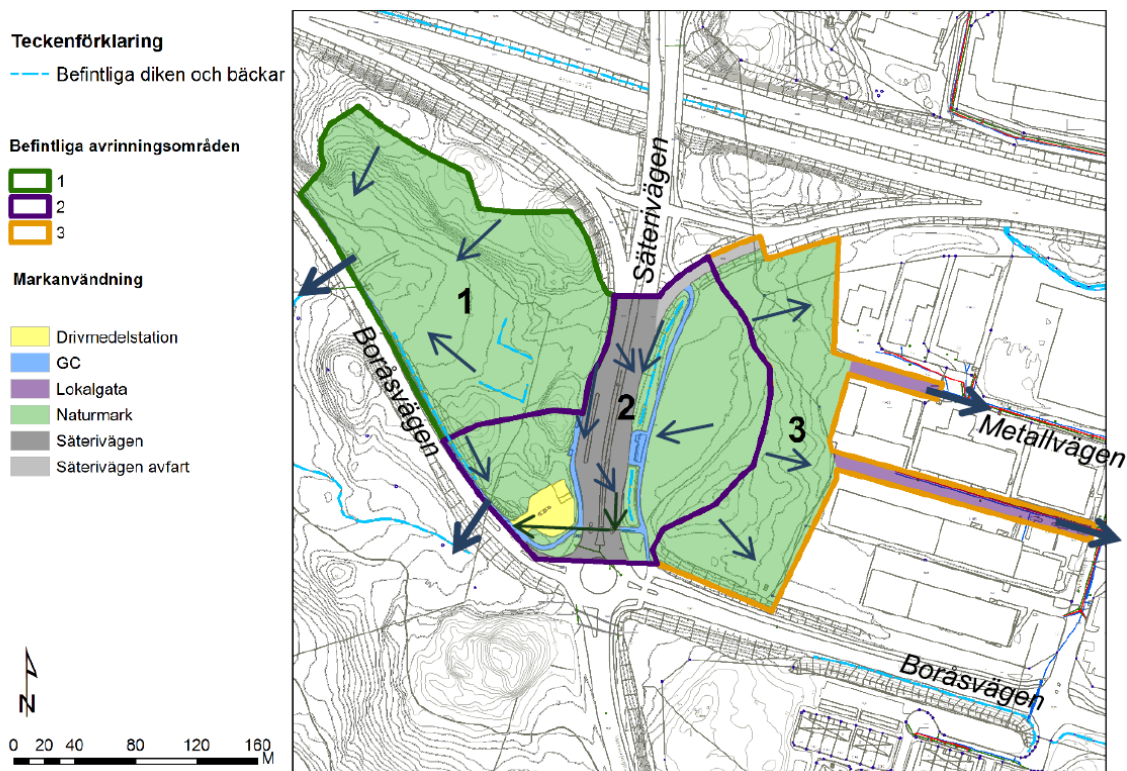
Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom varje enskild fastighet i enlighet med kommunens dagvattenpolicy i samband med nybyggnation. Dagvatten ska omhändertas genom fördröjning och/eller infiltration inom enskild fastighet. Minst 30 % av fastighetens markyta ska vara tillgänglig för infiltration av dagvatten.

n1 – endast 70 % av fastigheten för hårdgöras.

Dagvattenledning får inte direktkopplas till kommunens VA-nät. Anslutning kan ske till det allmänna dagvattenledningsnätet som en bräddavledning efter fördröjning till förbindelsepunkt. Väghållaren ansvarar för att dagvatten inom vägområdet omhändertas.

Befintliga avrinningsområden och utsläppspunkter för dagvatten föreslås bevaras efter exploatering. Detta innebär att stora delar av planområdet avvattnas till två kulvertar under Boråsvägen. Kulvertarna mynnar ut i två bäckar, vilka transporterar dagvattnet vidare genom Rådasjöns naturreservat och vattenskyddsområde till en dagvattendamm. Dagvattnets slutliga recipient är dricksvattentäkten Rådasjön. Den östra delen av planområdet föreslås avvattnas till befintliga dagvattenledningar i Metallvägen.



Befintliga avrinningsområden, diken och bäckar

Dagvatten från planområdet ska fördröjas så att nuvarande maximal avrinning vid nederbörd med återkomsttiden 20 år inte överskrids. Dagvatten inom kvartersmark föreslås renas via biofilter och dagvatten från parkeringsytor med fler än 25st p-platser skall passera oljeavskiljare. Biofilter bidrar med fördröjning, men ytterligare fördröjnings-anläggningar inom planområdet behövs för att uppnå erforderlig fördröjningsvolym.

Anläggningar där dagvatten från ett område samlas upp för att renas eller behandlas på annat sätt ska anmälas till den kommunala nämnden för miljöfrågor senast en vecka efter att arbetena påbörjades. Exempel på anmälningspliktiga anläggningar är bland annat sedimentationsdammar, torrdammar och översilningsytor, samt oljeavskiljare. Anläggningar vars enda funktion är att utjämna flödet, till exempel rörmagasin, behöver inte anmälas. Inte heller ska anläggningar där dagvattnet inte samlas upp innan behandlingen anmälas, till exempel svackdiken eller genomsläppliga ytor.

I plankartan förses lågpunkt i västra planområdet i anslutning till naturområde med höga naturvärden med prickmark runt kulvert för avrinning.

Utöver detta förses ytan med förbud mot att hårdgöra markytan samt skydd mot störning, översvämningsbar yta.

n2 – Markytan får inte hårdgöras.

m1- Översvämningsbar yta

Dagvatten från allmän platsmark föreslås renas i gräsbeklädda svackdiken. I gång och cykeltunnlarna regleras marknivån med plushöjd i plankartan, för att säkerställa att avrinning sker rätt väg.

El, tele och fiber

Härryda energi AB svarar för elförsörjningen i området. Tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt nät. Framtida ledningsdragning förutsätts kunna ske i vägmark.

Inom det östra området finns en transformatorstation som i och med planläggningen kommer att ligga inom kvartersmark. Plankartan tillåter att placera teknisk anläggning inom all kvartersmark. Slutgiltig placering bestäms i samband med projektering.

Inom fastigheten Härryda Råda 1:1 har Skanova ett anläggningsarrende för tele- och radiokommunikation. Arrendet medger även rätt att framdraga erforderliga ledningar till arrendestället. Innan försäljning av verksamhetsmark ska överenskommelse gällande flytt av ledningar träffas med arrendatorn.

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. Lämplig lösning redovisas i varje projekt.

Störningar och risker

Farligt gods

Väg 40, som är primärled för farligt gods, går strax norr om planområdet. Säterivägen och Boråsvägen utgör varken primär- eller sekundärled för farligt god. Transporter sker till befintliga drivmedelsstationer i Mölnlycke och Säteriets industriområde.

Det har i samband med framtagande av planen utförts en riskbedömning. Utifrån denna har planförslaget anpassats på följande sätt:

För planerad bebyggelse, inom 150 meter från väg 40, ska ventilation placeras som vetter bort från vägen, alternativt på tak. Detta för att minska den mängd brandfarlig och giftig gas samt brandrök som kan komma in i byggnaden vid en olycka med farligt gods.

b1- Ventilation ska utföras så att friskluftsintag placeras vända bort från väg 40, alternativt på taket.

Huvudingångar placeras på sida som inte vetter mot väg 40, detta bedöms självregleras med hjälp av förbud mot anordnande av körbar in/utfart mot Säterivägen.

I tillägg till bestämmelse rörande utförande av ventilation inom 150 meter från väg 40 införs också bestämmelse angående icke brännbara fasader inom samma område. Dock endast i östra planområdet, då vägen och västra planområdet avskiljs av en betydande höjdskillnad, som utgörs av berg.

b2 - Fasad mot väg 40 ska utföras med obrännbart material.

Riskreducerande åtgärder på grund av explosiva ämnen bedöms i detta fall inte vara rimliga att genomföra, sett till den låga sannolikheten för att detta inträffar och konstruktioner som ska klara explosioner är mycket kostsamma.

Luft

Utsläppen av luftföroreningar i anslutning till väg 40 och i trafikplatser i anslutning till vägen bedöms vara förhöjda. För att göra en bedömning av luftkvaliteten med avseende på kvävedioxid och partiklar (PM10) för området, har kommunen i samråd med Luftvårdsförbundet använt det webbaserade beräkningsverktyget VOSS, verktyg för objektiv skattning med spridningsmodellering. I verktyget anges följande parametrar: Trafikmängd (årsdygnstrafik), skyltad hastighet och gaturumsbredd. Resultatet av beräkningen visar att på ett avstånd om ca 30 meter från väg 40 underskrider halterna av NO₂ (kvävedioxid) den nedre utvärderingströskeln. Längs Säterivägen där trafikens hastighet och flöden är betydligt lägre, bör halterna av NO₂ därmed också underskrida den nedre utvärderingströskeln.

Beräkningen visar att för PM10 (partikelhalter) överskrider den nedre utvärderingströskeln vid ett avstånd om 30 meter från väg 40. Planerad bebyggelse kommer placeras som närmst 70 meter från vägen. Kommunens bedömning är att i och med avståndet kommer partikelhalterna inte överskrida nedre utvärderingströskeln. Vid Säterivägen visar beräkningen att partikelhalterna inte överskrider den nedre utvärderingströskeln. Beräkningsverktyget VOSS är anpassat för smalare gaturum i stadsmiljö, vilket inte stämmer med den planerade byggnationen vid planområdet. I verktyget är den maximala gaturumsbredden 100 meter, vilket är det värde som använts i simuleringen. Den aktuella gaturumsbredden, ett mått som inkluderar väg 40 och sträcker sig fram till den nya bebyggelsens fasad är ca 170 meter. I och med att planerad bebyggelse kommer placeras längre från vägen än vad som är möjligt att ange i beräkningsverktyget, bör resultatet vara att godare luftkvalitet erhålls än vad verktyget visar.

I området finns verksamheter/industri som hanterar flyktiga, organiska lösningsmedel (VOC). Dessa är företaget Federal-Mogul, tillverkare av fartygsdelar, samt företaget UniCarriers, tillverkare av lagertruckar. Federal-Mogul ligger norr om väg 40 i Mölnlycke företagspark. UniCarriers ligger på Metallvägens östra sida, öster om planområdet. Begränsningsvärden för utsläpp av organiska lösningsmedel finns i förordning (2013:254) om användning av organiska lösningsmedel. Begränsningsvärden för utsläpp av organiska lösningsmedel bedöms inte överskridas inom eller vid planområdet. Eventuellt kan lukt från UniCarriers hantering av organiska lösningsmedel kännas i planområdets östra del några dagar per år. Då den förhärskande vindriktningen är från väster bedöms detta inte utgöra ett hinder för föreslagen planläggning av området. En konsekvens av planen är sannolikt att företag som hanterar organiska lösningsmedel kommer få begränsade möjligheter till utbyggnad av verksamheter.

Företagen Tribotec och GA Lindberg som hanterar kemikalier ligger längs Metallvägen öster om planområdet. Hanteringen av kemikalier i dessa företag bedöms inte påverka utbyggnad enligt detaljplanen.

Kommunens bedömning är att miljö kvalitetsnormerna för luft klaras i alla delar av planområdet.

Drivmedelsstation

Befintlig gasstation invid cirkulationsplatsen har tillfälligt bygglov, och kommer inte att ges plats i ny plan. Med utgångspunkt från detta bedömer kommunen att ingen särskild riskutredning behöver utföras.

Trafikbuller

Området är beläget i nära anslutning av väg 40, Säterivägen och Boråsvägen. Detta innebär att området påverkas av buller, främst från väg 40.

Tillfälligt boende omfattas inte i Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggande men likställs med bostäder i annan lagstiftning, till exempel Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, FoHMFS 2014:13. Där framgår att riktvärdena endast gäller för sovrummen, inte för andra utrymmen.

Byggnader ska utformas så att bullernivån inte överstiger gränsvärden för ekvivalent ljudnivå enligt gällande lagstiftning i rum avsedda för övernattning. Bestämmelse har införts i plankartan gällande bullernivåer för rum för tillfälligt boende.

m₂ - Byggnader ska utformas så att bullernivån inte överstiger gränsvärden för ekvivalent ljudnivå enligt gällande lagstiftning i rum avsedda för övernattning

Exploateringen förväntas inte medföra annat än marginella ökning av trafikbuller. Framtida verksamheters omgivningspåverkan prövas enligt miljöbalken i bygglovsskedet.

Vibrationer

Exploateringen förväntas inte medföra någon risk för störande och skadliga vibrationer.

Översvämning/skyfall

Översvämningsskartering genomförd 2016 visar på instängda områden med risk för översvämning vid kraftig korttidsnederbörd.

Befintliga avrinningsområden och utsläppspunkter för dagvatten är efter exploatering möjliga att bevara. Detta innebär att stora delar av planområdet avvattas till två kulvertar under Boråsvägen. Kulvertarna mynnar ut i två bäckar, vilka transporterar dagvattnet vidare genom Rådasjöns naturreservat och vattenskyddsområde till en dagvattendamm. Dagvattnets slutliga recipient är dricksvattentäkten Rådasjön.

I händelse av skyfall som överskrider en återkomsttid på 20 år måste överskottet kunna översvämma ytor som inte tar skada av och eller hotar människors säkerhet.

Ytledes avledning av dagvatten vid skyfall hanteras genom en lämplig höjdsättning inom planområdet. Det kommer dock att skapas en lokal instängd lågpunkt i anslutning till de båda GC-tunnlarna. Här kan vatten temporärt bli stående. Detta bedöms bli kortvarigt då utloppsledningarna under Säterivägen och Boråsvägen kommer att ha en

god kapacitet, då avrinningsområdet som avleder dagvatten mot tunnarna är relativt litet. Alternativ väg för cyklister och gående finns.

Plankartan utformas utifrån att västra lågpunkten ska kunna översvämmas i händelse av skyfall. Avrinning från denna ska förses med strypning mot befintlig bäck, översilning inom kvartersmark. Strypningen bör placeras inom allmän plats och ansvar för byggande och underhåll läggs på kommunen. Detta för att säkerställa att inte överskrida ett flöde med återkomsttid om 20 år i händelse av skyfall.

MKN-dagvatten

Den totala avrinningen från hela planområdet har använts för att beräkna påverkan på recipienten Rådasjön.

Årsmedelavrinningen från exploateringen uppgår till ca 0,91 l/s för befintlig situation. Med en klimatfaktor på 1,25 skulle årsmedelavrinningen för framtida situation uppgå till ca 1,43 l/s.

Totala föroreningshalter och mängder från exploateringen för befintlig och framtida situation före och efter rening har beräknats. Efter rening beräknas de årliga föroreningsmängderna vara likvärdiga eller lägre än den befintliga belastningen för samtliga ämnen utom kväve (N). Tillskottet från planerad exploatering bedöms dock inte öka halten i recipienten då planrådets avrinning endast utgör 4 % av den totala tillrinningen till Rådasjön. Den ekologiska kvoten som används för underlag till klassning av status av näringsämnen bedöms inte heller den försämrats.

Exploateringen bedöms därför inte försämra den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen i vattenförekomsten nedströms, den bedöms inte heller försvåra möjligheten att uppnå god status i vattenförekomsten i sin helhet.

I syfte att hindra förorenat släckvatten från att avrinna från området i händelse av brand föreslås att avstängningsanordningar utförs vid de tre utloppen från området.

Vattenskyddsområde

För att skydda vattentäkten och vattenkvaliteten beträffande det kommunala dricksvattnet, så är Rådasjön och dess närområde ett vattenskyddsområde. Inom vattenskyddsområdet finns det begränsningar beträffande tillåtna verksamheter och vad man som privatperson och verksamhetsutövare får lov att göra. Skyddsföreskrifter för Rådasjön (beslutade av Länsstyrelsen 1996-06-25) anger restriktioner och särskilda bestämmelser för verksamheter som riskerar att förorena vattnet på både kort och lång sikt (bland annat för hantering och lagring av petroleumprodukter). Allmän aktsamhet (§ 11) ska enligt 19 kap 1 § vattenlagen iakttas inom skyddsområdet för att undvika att Rådasjön förorenas.

Det pågår för närvarande en översyn av Rådasjöns vattenskyddsområde. Detta arbete är inte avslutat vid tidpunkten för framtagandet av dessa handlingar. I framtagandet av granskningshandlingarna har förslaget på nya föreskrifter studerats och stämts av mot planförslaget. Detta gjordes genom en jämförelse mellan befintliga föreskrifter och förslag till nya föreskrifter. Resultatet av detta arbete visar att planförslaget rättar sig

efter förslag på skyddsföreskrifter för Rådasjöns och Norra Långvattnets vattenskyddsområde.

Skred

Höjdpartierna inom planområdet utgörs till stor del av berg nära i eller i dagen. Totalstabiliteten bedöms vara tillfredställande med hänsyn till marklutningar, djup till fast botten samt jordlagerföljd.

Exploateringen förväntas inte medföra någon ökad risk för skred.

Brandförsvar

Planerade vägar i området ska uppfylla kraven på tillgänglighet för räddningstjänstens fordon. Vägarna ska dimensioneras så att de tål belastning av tunga fordon. Nytt vägnät ska utföras så att räddningsfordon ges möjlighet att ställas upp så att avstånd mellan fordon och byggnads angreppspunkt inte överskrider 50 meter.

Brandposter i planområdet ska uppfylla riktlinjerna för konventionellt system med kapacitet 1200l/min, enligt VAVP83. Detta säkerställs i samband med projektering.

En riskbedömning för närhet till primärled, väg 40, har utförts, se vidare under rubriken farligt gods.

Räddningstjänstens insatstid i planområdet understiger normalt 10 minuter från Öjersjö samt Mölndals station. Dessa har dock inte tillgång till maskinstege. Räddningstjänsten kan därför inte tillgodoräknas för assisterad utrymning över 11 meter ovan mark.

KONSEKVENSER

Avvägningar enligt miljöbalken

Den planerade markanvändningen innebär en mindre konflikt med riksintresse för friluftsliv, strandskyddet och naturreservat kring Rådasjön. Området ligger i anslutning till befintlig cirkulationsplats, och är idag redan ianspråktaget för trafikändamål. Undantaget ca 300 kvm som i planförslaget planeras som väg för att möjliggöra ett extra svängkörfält på Boråsvägen, om behov uppstår.

Strandskyddets gräns sammanfaller inte med gränsen till riksintresse för friluftsliv och naturreservat. Ca 3500m² kommer att ligga inom planområdet.

Den planerade markanvändningen innebär ingen konflikt med andra 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.

Behovsbedömning

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”.

Planen avser ett litet område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Planen berör inte Natura 2000 eller verksamheter enligt MKB-förordningens bilaga 1 eller 3. Planerad markanvändning innebär ingen konflikt med riksintressen.

Planen innebär ingen betydande miljöpåverkan och särskild miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte. Samråd om behovsbedömningen hölls med Länsstyrelsen 2016-03-24. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Miljö kvalitetsnormer, MKN

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som regleras i 5 kap. miljöbalken. Miljö kvalitetsnormerna beskriver lägsta godtagbara miljö kvaliteten för bl a luftkvaliteten.

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

Luft

Resultatet av beräkningen för kväveoxid och PM10 visar att på ett avstånd om ca 30 meter från väg 40 underskrider halterna av NO₂ (kvävedioxid) den nedre utvärderingströskeln. Längs Säterivägen där trafikens hastighet och flöden är betydligt lägre, bör halterna av NO₂ därmed också underskrida den nedre utvärderingströskeln.

Kommunens bedömning är att i och med avståndet till väg 40 kommer partikelhalterna inte överskrida den nedre utvärderingströskeln. Vid Säterivägen visar beräkningen att partikelhalterna inte överskrider den nedre utvärderingströskeln.

Begränsningsvärden för utsläpp av organiska lösningsmedel bedöms inte överskridas inom eller vid planområdet.

Vatten

Exploateringen bedöms inte försämra den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen i vattenförekomsten nedströms, den bedöms inte heller försvåra möjligheten att uppnå god status i vattenförekomsten i sin helhet.

Natur och kultur

Utbyggnad enligt detaljplanen medför att naturmark exploateras.

Inom planområdet konstateras att bl. a hackspett och fladdermöss använder området, men att det inte finns tecken på häckning/ungkolonier. Effekterna av den planerade bebyggelsen bedöms ha marginell påverkan på de påträffade arternas bevarandestatus. I och med att planområdesgränsen reviderats från samrådsförslaget minskar exploateringens påverkan på arternas bevarandestatus ytterligare. Ungefär 1,5 hektar yngre (ca 40 årig) triviallövskog och cirka 1 hektar ekskog kommer fortfarande att bebyggas, miljöer som kan användas av arterna. Den halva hektar som sparas i och med ändring av planförslaget från samrådet bedöms dock som positivt för arterna och betydelsen av att spara just det området bör därför vara högre än vad arealen anger.

I samband med planarbetet har en arkeologisk utredning utförts för planområdet. Ur arkeologisk synpunkt finns inga hinder för att exploatera området.

De nya arbetsplatser som skapas i samband med genomförande av detaljplanen kommer att ha direkt tillgång till kringliggande naturområden och promenadslingor i naturreservatet.

Miljömål

Exploateringen är förenlig med de nationella och regionala miljömålen om begränsad klimatpåverkan, frisk luft och god bebyggd miljö. Med områdets läge finns goda möjligheter att utnyttja kollektivtrafik för miljöanpassade och resurseffektiva transporter.

Genomförandebeskrivning

Allmänt

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen utförs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter 2015-01-02. Planen bedöms inte vara av betydande allmänt intresse då syftet med detaljplanen endast berör en begränsad och lokal krets. Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan, se vidare under rubriken *behovsbedömning*. Den bedöms även vara förenlig med intentionerna i kommunens översiktsplan ÖP 2012, se rubrik *översiktsplan för Härryda kommun*.



Detaljplaneprocessens skeden i det utökade förfarandet, aktuellt skede inom grön markering. Bildkälla Boverket.

Tidplan för planprocessen

Samråd	24 oktober - 14 november 2019
Granskning	2: a kvartalet 2021
Antagande	2: a kvartalet 2021

Ansvarsfördelning

Härryda kommun	Allmän platsmark,
Härryda vatten och avfall AB	Dricks-, spill- och dagvatten
Fastighetsägare	Kvartersmark
Härryda energi AB	Elförsörjning

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägande

Härryda kommun äger de fastigheter som utgör huvuddelen av planområdet: Råda 1:1, Högen 1:1 och Solsten 1:104. Planen berör dessutom följande privatägda fastigheter: Råda 1:158, Kindbogården 1:103 och Kindbogården 1:106.

För fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och övriga rättigheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Intrång i fastighet

Granskningsförslaget för detaljplanen innebär ett intrång för allmän platsmark – GATA om ca 850 kvm på fastigheten Kindbogården 1:103 och ca 600 kvm på fastigheten Kindbogården 1:106.

Kommunen har både en rättighet och skyldighet att lösa in mark som enligt detaljplanen redovisas som allmän platsmark vilket följer av 6 kap. 13 § första stycket 1 samt 14 kap. 14 § första stycket 1 plan- och bygglagen (2010:900). Det betyder att både kommunen och fastighetsägaren kan begära inlösen av marken.

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.

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

Fastighetsreglering kvartersmark

Intrången för allmän platsmark GATA innebär att befintliga parkeringsytor på fastigheterna Kindbogården 1:103 och 1:106 behöver tas i anspråk och därför ersättas på annan yta. Kvartersmark för nya parkeringsanläggningar ska regleras till respektive fastighet, se bild nedan. Parkeringsanläggningarna är av väsentlig betydelse för fastigheterna och flytt av befintliga är nödvändigt för detaljplanens genomförande. Ansökan om fastighetsreglering kommer sökas hos lantmäterimyndighet då detaljplanen fått laga kraft.



Röd yta(736 kvm) ska regleras till Kindbogården 1:106 och blå yta(2158 kvm) till Kindbogården 1:103

Avtal

Exploateringsavtal mellan Härryda kommun och ägarna till Kindbogården 1:103 samt 1:106 avses ingå i samband med detaljplanens antagande. Avtalen ska i huvudsak reglera frågor gällande fastighetsreglering och ersättning för mark planlagd som kvartersmark samt allmän platsmark.

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriatgärder som krävs till följd av inlösen av mark som utgör allmän platsmark i detaljplanen.

Ledningsrätt

Inom planens u-områden ska ledningsrätt upplåts för Härryda Vatten och Avfall ABs rätt att anlägga, underhålla och bibehålla ledningar för dricksvatten- avloppsvatten- och dagvattenledningar. Ansökan om upprättande av ledningsrätt görs av kommunen.

Rättigheter

Inom fastigheten Härryda Råda 1:1 har Skanova ett anläggningsarrende för tele- och radiokommunikation. Arrendet medger även rätt att framdraga erforderliga ledningar till

arrendestället. Innan försäljning av kvartersmark ska överenskommelse gällande flytt av ledningar träffas med arrendatorn.

Inom fastigheten Härryda Råda 1:1 har FordonsGas Sverige AB ett lägenhetsarrende för drivmedelsstation för fordonsgas. Arrendet har sagts upp.

Inom fastigheten Kindbogården 1:106 finns servitut för officiälservitut för väg. För den delen av servitutet som planläggs med allmän platsmark ska servitutet omprövas.

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen innebär att området kommer omvandlas från skogsmark till verksamhetsområde.

Ändrad markanvändning redovisas nedan.

Fastighetsbeteckning	Nuvarande användning	Konsekvens av detaljplanen	Areal kvm
Råda 1:1	Natur och skydd enligt gällande detaljplan	Kvartersmark	22 770
		Allmän platsmark	18 200
		Teknisk anläggning	100
Hagen 1:1	Ej planlagd, skogsmark	Kvartersmark	10 000
		Allmän platsmark	3 920
Solsten 1:104	Skydd enligt gällande detaljplan	Kvartersmark	880
Kindbogården 1:103	J- Industriområde enligt gällande detaljplan	Kvartersmark	6 000
		Allmän platsmark	840
Kindbogården 1:106	J- Industriområde enligt gällande detaljplan	Kvartersmark	52
		Allmän platsmark	600
Råda 1:158	J- Industriområde enligt gällande detaljplan	Kvartersmark	420

Tekniska frågor

Allmänna platser

Kommunen ansvarar för utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark inom planområdet.

Gator och trafik

Kommunen kommer att bygga ut och äga gatunätet inom allmän platsmark. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av gator inom allmän platsmark. Gatorna inom området kommer byggas ut enligt kommunal standard.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad och underhåll av tillfartsvägar och parkering.

Vatten och avlopp

Härryda Vatten och Avfall AB ansvarar för det allmänna Va-nätet. Nya fastigheter anvisas förbindelse-punkt för vatten och avlopp vid fastighetsgräns mot gatan. Fastighetsägare ansvarar själva för utbyggnad av anslutande VA-ledningar inom fastigheten.

Dagvatten

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

Energi

Härryda Energi svarar för elförsörjningen i området.

Avfall

Hantering av avfall inom detaljplanen ska följa de "Föreskrifter om avfallshantering", beslutad av fullmäktige 2016-12-12. Detaljutformning ska ske i samråd med Härryda Vatten och Avfall AB.

Fiber

Ledningsdragning för fiber kommer att möjliggöras inom detaljplaneområdet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift kommer debiteras i samband med ansökan om bygglov enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Anläggningsavgift för vattentjänster

Anläggningsavgift för vatten och avlopp debiteras enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa då förbindelsepunkt upprättats och VA-huvudmannen meddelat fastighetsägaren om detta.

Anslutningsavgift för el

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

Lantmäterikostnader

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

Kommunens ekonomi

Kostnader för dricks- och spillvattenledningar finansieras via anläggningsavgift för VA.

Kommunens kostnad för planläggning finansieras via planavgift i samband med ansökan om bygglov.

Kommunens kostnad för utbyggnad av kommunal gata finansieras med försäljning av kvartersmark inom planområdet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning för förlorad bygg rätt.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom detaljplanen.

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Planenheten

Therese Axenborg
t.f. Verksamhetschef för plan och bygglov

Martin Hallberg
Planarkitekt, Krook & Tjäder

Anna Sofia Wannarskog
Planarkitekt

Marcus Broman
Planarkitekt

Robin Axelsson
Mark- och exploateringsingenjör