



PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för Valborgs kulle,
Kullbäckstorp 2:470 m.fl.

Bostäder och verksamheter i Mölnlycke, Härryda
kommun

.....
SAMRÅDSHANDLING maj 2022

SAMRÅDSTID: 2022-05-24 – 2022-06-23



Härryda kommun

Besöksadress:

Postadress:

Telefon växel:

Webbplats:

Råda torg

435 80 Mölnlycke

031-724 61 00

www.harryda.se

Planenheten

Diarienummer:

Handläggare:

Telefon:

Mailadress:

2020KS412

David Eriksson

031- 724 88 61

plan@harryda.se

Planhandlingar

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen för det aktuella planområdet samt en anvisning på hur den fysiska miljön är tänkt att förändras och bevaras. Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen bifogas även illustrationskarta och planbeskrivning. Efter samråd tillkommer samrådsredogörelse med utlåtande över inkomna synpunkter och efter granskning ett utlåtande.

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd. I planbeskrivningen ingår en genomförandedel som förklarar hur detaljplanen är avsedd att genomföras. I genomförandebeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen redovisar vilka konsekvenser genomförandet av detaljplanen får för fastighetsägare och andra berörda samt om kommunen avser genomföra markanvisningar inom detaljplaneområdet. Planbeskrivningen och illustrationskartan har ingen rättsverkan utan avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkning och genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförande (denna handling)
- Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)
- Illustrationskarta
- Grundkarta

Följande utredningar har tagits fram som underlag för planarbetet:

- Dagvatten, VA och skyfallsutredning, 2021-02-26, rev. 2022-03-23
- Geoteknisk utredning, 2020-11-20
- Markmiljöundersökning, 2020-11-18
- Naturvärdesinventering, 2020-08-20
- Fördjupad artinventering, 2021-06-30
- Trafikutredning, 2022-02-10
- Bullerutredning, 2022-04-13
- Barnkonsekvensanalys (BKA), 2022-04-10
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2021-09-29
- Arkeologisk utredning, 2014
- Jordbruksmarksutredning, 2022-04-13

Innehållsförteckning

INLEDNING	4
Bakgrund och planuppdrag	4
Detaljplanens syfte.....	4
Detaljplanens huvuddrag.....	5
PLANDATA	6
Läge och omfattning.....	6
Markägförhållanden.....	6
PLANENS UTFORMNING	7
Bebyggelse och gestaltning	7
Grönstruktur.....	11
Trafik, parkering och kommunikationer	12
Service.....	14
Teknisk försörjning.....	14
Ledningsstråk.....	17
FÖRUTSÄTTNINGAR	17
Tidigare ställningstaganden	17
Skydd och förordnanden.....	22
Mark- och vattenförhållanden	24
Naturvärden	33
Kulturmiljö	34
STÖRNINGAR OCH RISKER	35
Buller	35
Farligt gods och riskhantering	37
PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER	38
PLANENS KONSEKVENSER	42
Avvägningar enligt miljöbalken	42
Trafik	42
Omgivningspåverkan	43
Jordbruksmark	44
Strandskydd	44
Hållbar utveckling.....	44
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	48
Allmänt.....	48
Organisatoriska frågor.....	48
Ansvarsfördelning	48
Fastighetsrättsliga frågor	50
Avtal.....	53
Ekonomiska angelägenheter	53

INLEDNING

Bakgrund och planuppdrag

Kommunstyrelsen gav den 6 februari 2020, § 48 förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheterna Kullbäckstorp 2:470, Kullbäckstorp 2:268 och del av Kullbäckstorp 2:14, Härryda kommun.

I samband med ett positivt planbesked för skola och idrottshall inom Samhällsbyggnadsbolaget i Nordens (SBB) fastighet Kullbäckstorp 2:268 samt en inkommen planansökan från PEAB Markutveckling AB rörande Kullbäckstorp 2:470, har kommunen tillsammans med markägarna SBB och PEAB genomfört en förstudie där även bostadsutveckling inom intilliggande kommunal mark utreds. Förstudien ligger som grund till denna detaljplan.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av cirka 200 bostäder på fastigheterna Kullbäckstorp 2:470, Kullbäckstorp 2:14 samt en mindre del av Kullbäckstorp 1:6 i flerfamiljshus och radhus, samt möjligheten till ett särskilt boende för äldre.

Detaljplanen innebär att den befintliga skolverksamheten inom fastigheten Kullbäckstorp 2:268 görs planenlig samt att en utökning av skolan möjliggörs. Planen medger också bygggrätter för en fristående idrottshall samt en ny skolbyggnad där även centrumverksamhet tillåts.

Valborgs kulle ska utgöra en stadsdel med blandade funktioner som skapar en sammanhållen helhet samtidigt som den har goda kopplingar till omgivningarna. Stadsdelen tar vara på och förädlar områdets befintliga naturvärden. Bland annat ska områdets stigsystem studeras och utvecklas, bevaras eller ersättas. Naturområdet i norr är en viktig målpunkt som nås via de befintliga stigarna. Bebyggelsen inordnas i grannskap med radhus och flerfamiljshus, lameller och punkthus. Området är strukturerat, överblickbart, lättorienterat. Området som helhet är tillgängligt för alla medan enskilda gårdsmiljöer har en mer privat karaktär. Idrottshallen blir en aktiv mötesplats för olika åldrar och kompletterar en funktion som saknats i området. Hallen ger förutsättning till en ny karaktär för Valborgs Kulle och anpassas till platsens terrängförhållanden. Gaturummet stärks i och med ny bebyggelse längs gatan. Entréer vända mot gatorna ger ökad rörelse, trygghet och tillgänglighet. Målsättningen är att den nya stadsdelen ska präglas av liv och rörelse, lek, färger och ljud. Området ska vara omsorgsfullt utvecklat där natur, skola och bostäder förenas och skapar en trygg och trivsamt gemenskap. Det ska finnas förutsättningar för både aktivitet och återhämtning genom förädling av det befintliga området och dess blå och gröna värden.

Detaljplanens huvuddrag

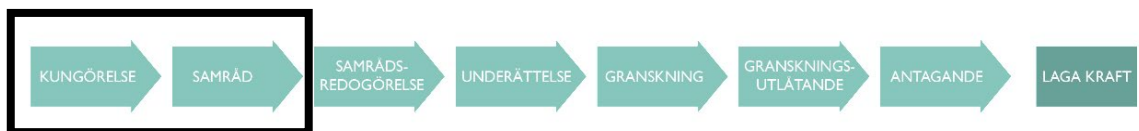
Valborgs kulle är beläget cirka två kilometer sydväst om Mölnlycke centrum, i nära anslutning till de befintliga bostadsområdena Kvarnbacken och Båtsmanstorp. Detaljplanen möjliggör för en byggnation av cirka 200 bostäder i flerfamiljshus och radhus, särskilt boende, skola, centrumverksamhet och idrott samt tillhörande trafik- och infrastrukturytor.

Idag är fastigheten Kullbäckstorp 2:268 bebyggd med Fridaskolans verksamheter, som planeras att bevaras och utvecklas. Fastigheterna Kullbäckstorp 2:470 och Kullbäckstorp 2:14 är utöver en bollplan som används av Båtsmansskolan, en tennisplan och en kommunal återvinningsstation obebyggda.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) eftersom den bedöms vara av allmänt intresse.

Planprocessen är en demokratiskt beslutad process med lagstadgade krav på allmänhetens insyn och medverkan. Planer som genomförs med ett utökat förfarande består av kungörelse, samråd, samrådsredogörelse, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen kan vinna laga kraft. Vid samråd och granskning ges möjlighet för allmänheten att lämna synpunkter på den aktuella planen.



Detaljplaneprocessens skeden med utökat förfarande. Svart ram markerar i vilket skede detaljplanen befinner sig just nu.

Planprocessens tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet. Under förutsättning att antagandebeslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter justerat antagandeprotokoll.

Planstart	2:a kvartalet 2020
Samråd	2:a kvartalet 2022
Granskning	1:a kvartalet 2023
Antagande	3:e kvartalet 2023

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet ligger i södra Mölnlycke i Härryda kommun, cirka två kilometer sydväst om Mölnlycke centrum. Planområdet omfattar cirka 7,5 hektar och utgörs av fastigheterna Kullbäckstorp 2:470, Kullbäckstorp 2:268 samt delar av Kullbäckstorp 2:14 och Kullbäckstorp 1:6. Planområdet avgränsas i väster av Mölndalsvägen och naturområdet Kullbäckstorp och i söder och öster av bostadsområdena Kvarnbacken och Båtsmanstorpet. I norr gränsar planområdet till Lindbladiska natur- och rekreationsområdet med sina skogbevuxna höjdryggar.



Bild 1. Orienteringsbild – planområdets läge i Mölnlycke markerat i vitt.

Markägförhållanden

Kommunen är ägare till fastigheten Kullbäckstorp 2:14. Kullbäckstorp 2: 470 samt Kullbäckstorp 1:6. Kullbäckstorp 2:268 är i enskild ägo. För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

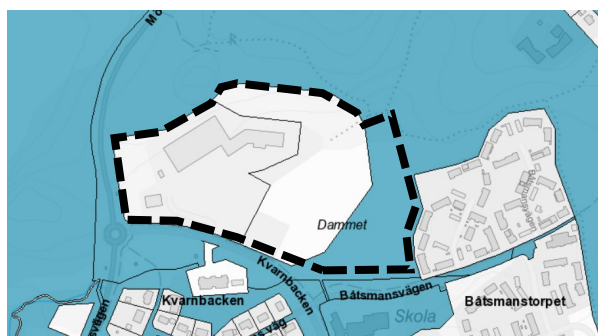


Bild 2. Karta över markägförhållanden inom planområdet och i dess direkta omgivning, blå mark ägs av kommunen. Planområdet ungefärligt markerat med svart streckad linje.

PLANENS UTFORMNING

Bebyggelse och gestaltning

Befintlig bebyggelse

Idag är planområdet delvis exploaterat. Befintlig bebyggelse består av Fridaskolans verksamheter. Skolbyggnaden är en långsmal tegelbyggnad i två- till fyra våningar som följer den naturliga topografin i sin utformning. Sadeltaket med takkorpor i varierad höjd mjukar upp byggnadens intryck mot den bakomliggande skogskanten. En mindre komplementbyggnad i vit plåt kompletterar anläggningen och avslutar skolområdet mot korsningen Mölndalsvägen-Kvarnbacken.



Bild 3. Del av Fridaskolan

Föreslagen bebyggelse

Detaljplanen innebär att byggrätter för skola, idrott samt bostäder i olika boendeformer medges. Övrig mark planläggs som natur eller gata.

Detaljplanen medger dessutom underjordisk järnvägsanläggning (tunnel) för den kommande järnvägen mellan Göteborg och Stockholm.

I den västra delen av planområdet (område 1 på bild 4) ligger idag Fridaskolan. Skolan står på tillfälligt bygglov. Ett permanent bygglov förutsätter att det finns en lagakraftvunnen detaljplan som medger skoländamål.

Detaljplanen medger att skolverksamheten kan byggas ut samt kompletteras med en idrottshall. Den befintliga skolgården får möjlighet att utvecklas samtidigt som trafikering till och från skolan förenklas. Infart till skolområdet sker via Kvarnbacken.

I planområdets mittersta del (område 2) möjliggörs främst bostäder fördelat på flerbostadshus och radhus. I den södra delen tillåts två lamellhus i upp till 5 våningar samt en radhuslänga på upp till tre våningar. I den norra delen, närmast bergssluttningen, möjliggörs två punkthus i sju våningar. Ett större grönområde avsett för dagvatten- och skyfallshantering planläggs som naturmark.

I den östra delen av planområdet (område 3) planläggs för bostäder, främst i form av radhus. En bygggrätt i den nordöstra delen av området medger flerbostadshus alternativt i form av särskilt boende. En stor del av det östra området utgörs av naturmark där bland annat en bollplan medges.

För att angöra de mittersta och östra delarna planläggs en ny väg samt gång- och cykelbana.



Bild 4. Illustrationen visar planområdets indelning samt möjlig bebyggelse.

Stadsbild/Landskapsbild

Stadsbilden kommer att förändras i och med den nya bebyggelsen. Närmast gatan i områdets mitt medges lamellhus och radhus i fem respektive tre våningar. I områdets södra delar medges radhusbebyggelse som i sin skala och form harmonierar med befintlig radhusbebyggelse öster om planområdet. I områdets norra del tillåts en högre bebyggelse, två punkthus i upp till sju våningar. Kommunens bedömning är att en högre exploatering är möjlig i detta läge då det bakomvarande berget tar upp höjden av byggnaderna.



Bild 5. Planerad bebyggelse sett från söder.

Tillgänglighet och trygghet

Planområdet är relativt plant och förutsättningarna är goda att tillgodose kraven för tillgänglighet. Planen möjliggör bostäder med markkontakt. Inom området finns inga större nivåskillnader. Byggnader och marken omkring den ska utföras med god tillgänglighet till byggnadens entréer och därmed vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Invändig tillgänglighet säkerställs i bygglovskedet i enlighet med Boverkets byggregler.

Planförslaget innebär att en gång- och cykelväg planeras parallellt med den nya gatan mot norr. Skolans parkering föreslås anläggas i fastighetens östra delar vilket säkerställer en bilfri skolgård. Jämfört med idag blir tryggheten och säkerheten bättre då elever inte behöver korsa bilparkeringen när de förflyttar sig mellan olika skolbyggnader.

Den upplevda tryggheten i området bedöms öka jämfört med idag då blandningen med skola, idrott, naturmark, bollplaner och bostäder gör att det finns mänsklig närvaro under hela dygnet.

Friyta och lek

I plan- och bygglagen ställs krav på att det vid anordnande av tomter ska finnas tillgång till tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse vid bl.a. skolor. Boverket har tagit fram allmänna råd för att förtydliga regelverket. Råden är inte bindande vare sig för myndigheter eller enskilda. Boverket anger att vid bedömningen av lämplig storlek för friyta bör hänsyn tas till både friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Boverket anger att ett rimligt dimensionerande

mått kan vara 30 kvm friyta per elev i grundskolan. Den totala storleken på friytan bör helst överstiga 3000 kvm.

Vid planeringen av skolgårdar bör en skolgård innehålla både öppna ytor, varierad terräng (träd, buskar och kuperad mark), lummiga områden och plats för lekredskap. Skolgården bör delas upp i olika zoner. Närmast skolan bör det finnas en ”trygg zon”, därefter en ”vidlyftig öppen zon” där eleverna kan springa och leka lekar, och ytterst en ”vild zon” som utgörs av skog eller anlagd naturliknande miljö.

Härryda kommun har ingen riktlinje framtagen för dimensionering av friyta vid skolor, utan kommunen bör sträva efter att uppnå Boverkets rekommendation. De senast byggda grundskolorna i kommunen har följande ytor till förfogande för utvistelse: Fagerhultsskolan, Hindås cirka 27 kvm friyta per elev och Backaskolan, Landvetter cirka 20 kvm friyta per elev.

Planförslaget innebär att de friytor som idag ligger på Fridaskolans fastighet kommer att få en sammanhängande och väldisponerad utformning jämfört med nuvarande situation. Idag domineras stora delar av de öppna ytorna av infart, parkeringsplatser och ytor för godshantering, vilket gör att skolgården upplevs som fragmenterad. Detaljplanen möjliggör att ytor för idrott, lek och annan utvistelse istället kan koncentreras till den västra och centrala delen av SBB's fastighet. Ytor för parkering och godshantering anläggs helt och hållet i fastighetens östra del.

Sammantaget beräknas den nya skolgården innebära 40 m² friyta per förskoleelev samt ca 23 m² per grundskoleelev.

FRIYTA

- Friyta förskola 3 203 m²
40 m²/barn
- Friyta grundskola 13 108 m²
23 m²/barn

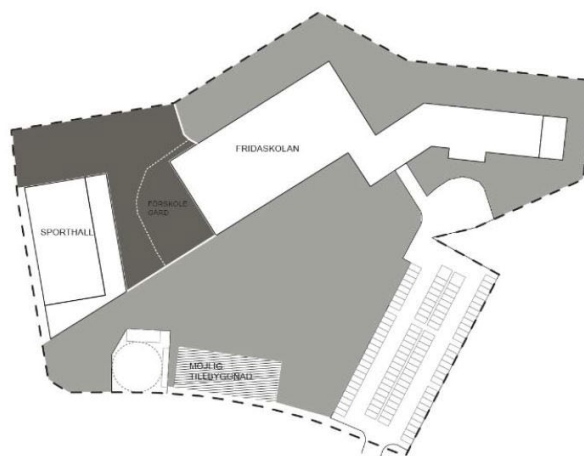


Bild 6. Disposition av olika friytor (Krook & Tjäder på uppdrag av SBB).

Grönstruktur

I direkt anslutning till planområdets norra del ligger Lindbladiska skogsområdet som är värdefull både för rekreation och som naturmiljö. Kopplingar till Lindbladskas stigsystem kommer att bevaras och förstärkas inom detaljplanen. Inom ungefär två kilometer nås Vällsjöns och Rådasjöns badplatser och rekreationsområden. Den befintliga bollplanen ersätts inom detaljplaneområdet i nära anslutning till Båtsmansskolan. Även Fridaskolans skolgård kommer att vara tillgänglig som lek område för barnen inom området. En större grönyta planeras i mitten av området och kommer att fungera både som fördröjningsyta för dagvatten och som grön rekreations- och mötesplats för de boende.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster definieras som de nyttor ekosystemen levererar till oss människor och dessa delas vanligtvis in i fyra kategorier;

- försörjande/producerande
- stödjande
- reglerande
- kulturella ekosystemtjänster

Bland de försörjande eller producerande ekosystemtjänsterna finns produktion av mat, virke och bränsle, men även rening och reglering av dricksvatten. Till de stödjande tjänsterna räknas också fotosyntes och bildning av jordmån. Reglerande ekosystemtjänster som exempelvis fördröjning av nederbörd, grundvattenbildning och koldioxidbindning tillhandahålls också i exempelvis odlingslandskapet.

Markens producerande ekosystemtjänster försvinner till stor del där befintlig klassificerad jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. För den delen av marken som inte bebyggs kan det finnas en kvarstående möjlighet att i framtiden återta producerande ekosystemtjänster, exempelvis odlingslotter och annan småskalig odling.

Markens stödjande och reglerande ekosystemtjänster bedöms till viss del finnas kvar. Om marken säkerställs för öppen dagvattenhantering, exempelvis dagvattendammar utgörs dessa i sig av reglerande och stödjande ekosystemtjänster, vilka fyller en viktig funktion för samhället som helhet.

Rekreationsmöjligheterna bedöms öka i och med att området tillgängliggörs för allmänheten på ett annat sätt än idag.

plats för skolbarnen. Dessutom avser kommunen att anlägga ett antal parkeringsfickor längs med Kvarnbacken (utanför planområdet). På detta sätt minskar behovet för föräldrar att behöva åka in på parkeringen för att hämta och lämna barn.

I anslutning till den nya idrottshallen och skol- och centrumbyggnaden möjliggörs ett entrétorg, vilket angörs via en ny infart från Kvarnbacken. Ett utfartsförbud har införts på plankartan för att säkerställa att infarten inte placeras för nära Mölnålsvägen.

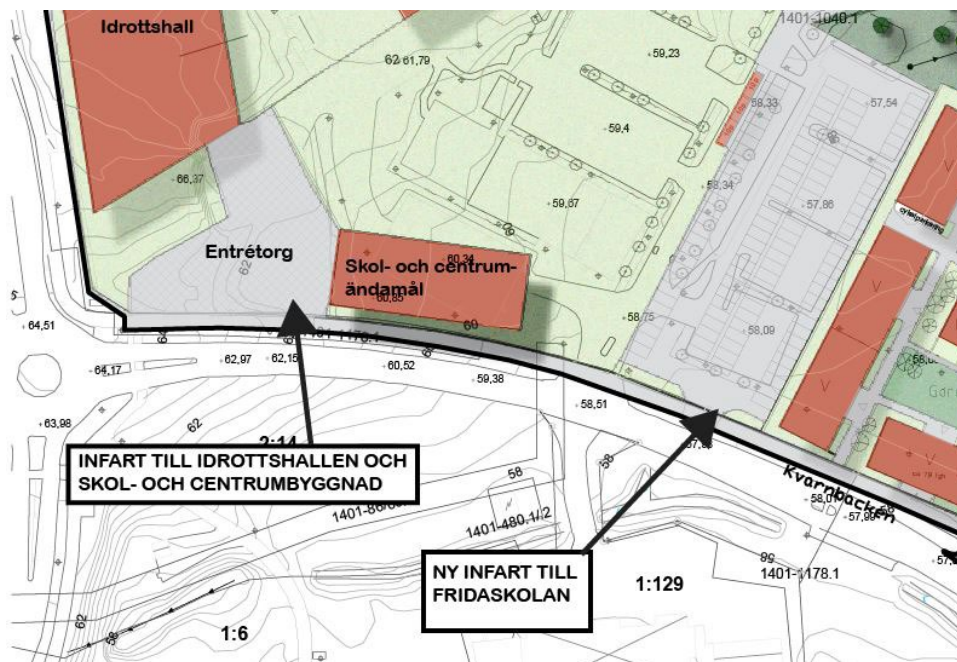


Bild 9. Infarter till Fridaskolan samt idrottshallen.

För de flesta bostäderna (flerbostadshus) sker parkering gemensamt på anvisad plats. Inom området föreslås även ett antal besöksparkeringar anläggas. För bostäder i radhus sker parkering på egen fastighet.

Kollektivtrafik

I direkt anslutning till planområdet ligger busshållplatserna Kvarnbacken och Båtsmansvägen, där busslinje 601 mellan Benareby och Göteborg och Lila express mellan Mölnlycke och Torslanda trafikerar. Hela planområdet ligger därmed inom en radie av 600 meter från en större kollektivtrafikplats, i enlighet med riktlinjerna om kollektivtrafik i kommunens översiktsplan, ÖP2012. Föreslagen bebyggelse ligger också i linje med regionens riktlinjer K2020 med syfte att öka andelen resor med kollektivtrafik.

Gång- och cykel

Befintliga gång- och cykelvägar som har anslutning till Mölnlycke centrum behålls. Anslutning till rekreationsstigar i Lindbladiska naturområdet byggs ut och säkerställs i detaljplanen.

Längsmed Kvarnbacken löper idag en gång- och cykelväg, vilket idag möjliggör enkel angoring till befintlig skolverksamhet. Den nya tillkommande vägen anläggs med en separat gång- och cykelbana. Det innebär att i stort sett hela planområdet är tillgängligt för fotgängare och cyklister samt äldre och personer med funktionsnedsättning som bor på det särskilda boendet. Gång- och cykelvägen stärker kopplingen till Lindbladiska rekreationsområdet och dess stigar samtidigt som den skapar säkra skolvägar till de skolor som ligger inom och i nära anslutning till planområdet.

Mobilitetsåtgärder

Planförslaget förutsätter inte att mobilitetsåtgärder i form av exempelvis bilpool behöver finnas. Parkeringen säkerställs på kvartersmark inom respektive användning.

Service

Offentlig och kommersiell service

Centrala Mölnlycke med offentlig och kommersiell service ligger cirka två kilometer från området. Den fristående grundskolan Fridaskolan med årskurs F-9, samt förskola ligger inom området och den kommunala skolan Båtsmansskolan med årskurs 6-9 ligger i direkt anslutning. De kommunala grundskolorna Vällsjöskolan (F-5) och Furuhällskolan (F-5) ligger inom 1,3 kilometer från området. Två kommunala förskolor ligger inom en kilometer från området.

Teknisk försörjning

Dagvatten, VA och skyfall

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom varje enskild fastighet i enlighet med kommunens policy om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Dagvatten ska omhändertas genom fördröjning och/eller infiltration inom enskild fastighet.

En utredning för dagvatten, VA samt skyfall har tagits fram för den föreslagna exploateringen (Ramböll, 2021-02-26 rev. 2022-03-23). Utredningen har tagits fram i linje med Härryda kommuns dagvattenpolicy och omfattar det aktuella planområdet. Ett regn med en återkomsttid på 2- och 10 år och en varaktighet på 10 minuter har valts för beräkningar av flöden före och efter exploateringen samt dimensionering av erforderlig fördröjningsvolym. Enligt Svenskt Vattens Publikation P110 har en klimatfaktor på 1,25 använts för beräkning av dagvattenflöden för framtida förhållanden samt fördröjningsvolym för att ta hänsyn till klimatförändringar och ökade nederbörds mängder.

Fördröjning och rening av dagvatten

För att uppnå erforderligt reningskrav och fördröjning av dagvatten använder kommunen ett krav där en volym av 6 m³ stenkista (med porvolym på 35%) per 100 m² hårdgjord yta bör fördröjas inom kvartersmark respektive allmän platsmark. För de tre delområdena (se bild 4) samt den kommunala vägen föreslås följande åtgärder:

Delområde 1: För att uppnå erforderlig fördröjningsvolym på 147 m³ rekommenderas ett makadamdike vilket kan fördröja dagvatten både ytligt och under marknivå. För att hantera dagvatten vid lågpunkten vid den östra delen av befintlig parkering föreslås placering av ett nytt dike. Diket kan då även fungera för att avleda skyfall från byggnader inom fastigheten och stoppa flöden till angränsande fastighet. Höjdsättning av ytan bör ske så att ytlig avledning vid skyfall kan ske till avsatta anläggningsytor som placeras i lågpunkt. Förslag på maxvattenstånd är +58,2m. Vid eventuellt skyfall och vid full kapacitet på anläggningar bör dagvatten rinna bort från området och ut mot Kvarnbacken. Skyfall rinner sedan vidare via befintligt dike via trumma under Mölndalsvägen till recipient Vällsjön.

Delområde 2 och 3: För att uppnå erforderlig fördröjningsvolym på 180 m³ och 139 m³ för fastighet 2 respektive fastighet 3 rekommenderas diken. Vid föroreningsberäkningar har makadamdiken använts för alla områden förutom parkeringsytor och bostäder intill naturmarken där gräsdike föreslås. Vid naturmarken är anläggningarna större än fördröjningsbehovet. Detta är med anledning att uppnå tillräcklig reningseffekt och förebygga översvämning från diken. Ytanspråk för anläggningar rekommenderas fördelas inom respektive område så att vatten från parkeringsytor renas i lågpunkter nära till föroreningskälla. Höjdsättning av mark inom planområdet rekommenderas att justeras så att vatten avleds från byggnader till dagvattenanläggningar, (här föreslås en dagvattendamm inom det blåstreckade området på bild 7) och vidare mot utloppspunkt söder om fastigheter. Marken från byggnaderna bör luta mot de föreslagna dagvattenåtgärderna med cirka 2–5 %. En planbestämmelse som reglerar höjdnivå avseende färdigt golv (+58,5 m över kommunens nollplan) har införts på plankartan.

Allmän platsmark: För att uppnå erforderlig fördröjningsvolym på ca 50 m³ rekommenderas ett eller fler makadamdiken som sitter ihop via dränledning under mark till utloppspunkten i väst. Föroreningsberäkningar visar att halter generellt ökar efter exploatering för samtliga fastigheter. Med föreslagen rening minskar föroreningshalterna till under angivna riktvärden. Planerad exploatering och föreslagen dagvattenhantering anses därmed inte påverka recipienten negativt.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkter för spill- och vattenledningar föreslås från planområdet till det befintliga kommunala VA-nätet via utlopp mot Kvarnbacken och Båtsmansvägen.

Rening av dagvatten

Föroreningsberäkningar har utförts för befintliga och framtida förhållanden och för rening med hjälp av modelleringsverktyget StormTac, som innehåller schablonvärden för dagvattnets föroreningsinnehåll utifrån olika markanvändningstyper. Den föroreningsbelastning som beräknas är på årlig basis och är baserad på Mölndals årsmedelnederbörd om 981 mm/år hämtat från SMHI normalvärden för nederbörd (SMHI, 2018-12-17). Beräkningarna är endast utförda för kvartermark inom respektive delavrinningsområde och allmän platsmark inom delområde B (se bild 10) då det endast är inom dessa områden eventuell exploatering kommer ske. Föroreningsberäkningar baseras på tidigare beräknad nödvändig fördröjningsvolym för respektive fastighet.

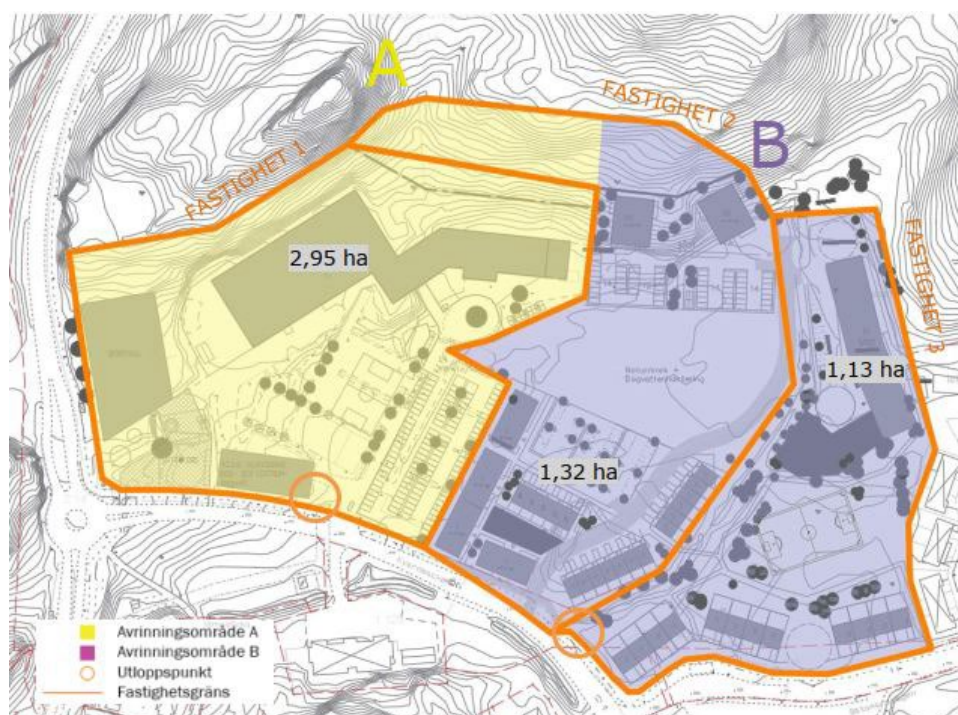


Bild 10. Dagvattenutredningens områdesindelning avseende föroreningsberäkningar.

För följande nio ämnen har beräkningar gjorts i StormTac: Fosfor (P), kväve (N), bly (Pb), koppar (Cu), zink (Zn), kadmium (Cd), krom (Cr), nickel (Ni) och suspenderad substans (SS). För metaller och näringsämnen avses alltid totalhalter. Generellt bedöms inte planerad exploatering påverka recipienten Rådasjön negativt då den med föreslagen dagvattenhantering genererar föroreningshalter under de riktvärden som ligger till grund för dagvattenstrategin samt fördröjer det förändrade flödet inom planområdet. För detaljerade beräkningstabeller se dagvattenutredningen.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns i närområdet och bör vara möjligt att ansluta till planområdet. Förutsättningarna för att den planerade nybebyggelsen ska kunna värmas upp med fjärrvärme kommer att studeras i det fortsatta planarbetet.

El, tele, fiber

Nya fastigheter bedöms kunna anslutas till befintligt nät.

Avfallshantering

Avfall ska hanteras enligt Härryda kommuns ”föreskrifter om avfallshantering”. Utrymme för sortering av avfall i flera fraktioner ska anordnas inom fastigheten, i anslutning till uppställningsplats för hämtningsfordon.

Enligt BBR:s allmänna råd bör avståndet mellan byggnadens entréer och utrymmen eller anordningar för avfall inte överstiga 50 meter för flerbostadshus. Utrymmet, miljöbod eller liknande, ska vara dimensionerat för hämtning veckovis och erbjuda god tillgänglighet samt god arbetsmiljö för hämtningspersonalen.

Vid Båtmansvägen, i direkt anslutning till planområdet ligger en befintlig återvinningsstation som kommer att bevaras.

Ledningsstråk

Inom planområdet finns ett flertal ledningsstråk tillhörande Härryda Energi, Härryda VA, Göteborg Energi, Skanova samt IP-Only.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Härryda kommun – ÖP 2012

Härryda kommuns översiktsplan (ÖP2012), antogs av kommunfullmäktige den 18 juni 2012. Enligt målen i ÖP2012 ska de befintliga tätorterna utvecklas, byggnation ske kring kollektivtrafik/infrastruktur och en noggrann avvägning göras mellan vad som ska exploateras och vad som ska bevaras. I markanvändningskartan till översiktsplanen redovisas planområdet som utvecklingsområde för bostäder på kort sikt. I översiktsplanen anges att vid utveckling ska utpekade naturvärden i möjligaste mån bevaras och eventuellt ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram tidigt i en detaljplaneprocess.

Den föreslagna utvecklingen enligt denna detaljplan bedöms förenlig med översiktsplanens intentioner.

Tillsammans med översiktsplanen tog kommunen även fram Naturvårdsplan, Grönplan, Kulturmiljöplan och Vindbruksplan. Dessa utgör fristående dokument men är även planeringsunderlag för översiktsplanen.

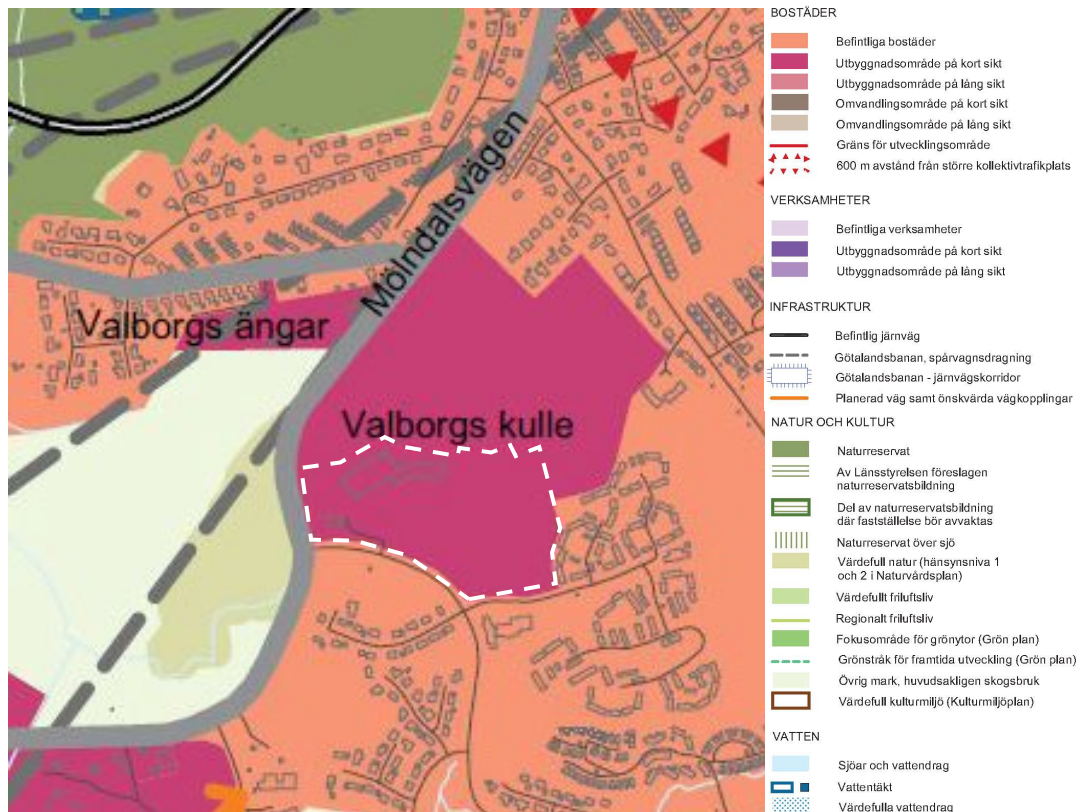


Bild 11. Utdrag ur markanvändningskarta och teckenförklaring för ÖP2012. Planområdet översiktligt markerat.

Naturvårdsplan

Kommunens Naturvårdsplan, antagen av kommunfullmäktige 18 juni 2012, syftar till att lyfta fram naturvårdens intressen i planeringen. En stor del av naturvärdesobjekt 1, den norra delen av inventeringsområdet, har klassats som hänsynsklass 3 i naturvårdsplanen för Härryda kommun (Härryda kommun 2012).

Hela skogsmiljön i den norra delen av inventeringsområdet (naturvärdesobjekt 1 & 2) utgör ett objekt i ädellövskogsinventeringen av Härryda kommun från 1986. Inventeringen är framtagen av den tidigare Länsstyrelsen i Göteborgs- och Bohus län.

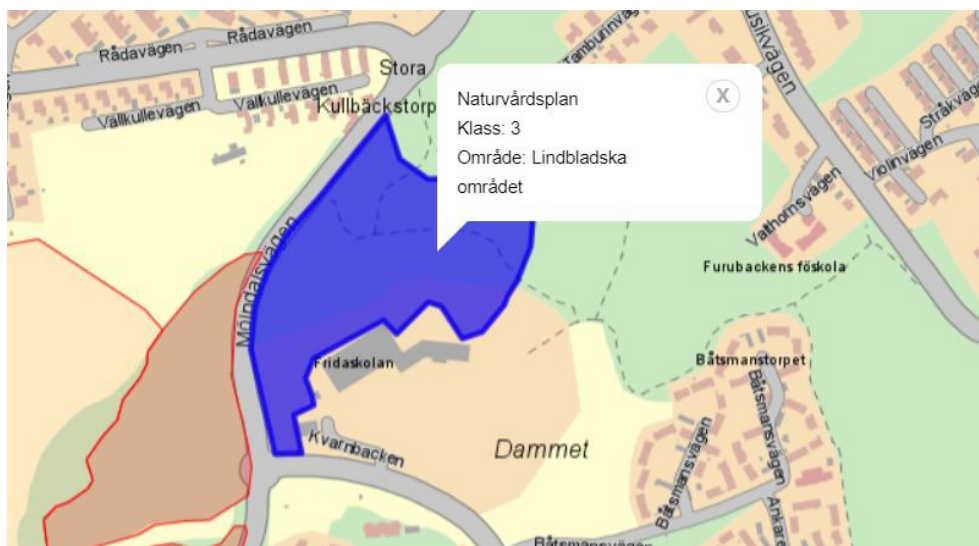


Bild 12. Hänsynsnivåer enligt Naturvårdsplan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska i princip alla förslag till detaljplaner genomgå en undersökning.

Härryda kommun har tagit fram en strategisk miljöbedömning (2021-09-29) vilken visar att ett genomförande av detaljplanen *inte antas innebära betydande miljöpåverkan*. En miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas för detaljplanen. Kommunen har samrått ärendet med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning (2021-11-25).

Motivering

Härryda kommun gör bedömningen att den aktuella detaljplanen inte antas innebära betydande miljöpåverkan då planen avser ett mindre område på lokal nivå och inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Planen bedöms inte ha negativ påverkan på Natura 2000-område, riksintresse, verksamheter enligt 6 § eller bilagan till miljöbedömningsförordningen eller plan- och bygglagen 2010:900 4 kap 34 §. Planen bedöms inte heller ha någon egentlig påverkan på de nationella eller regionala miljömålen.

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 miljökvalitets-normerna överskrids.

Planen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan ÖP2012 med hänsyn till att området är utpekad som ett utvecklingsområde för bostäder på kort sikt i ÖP2012.

Sammantaget bedöms de frågor som uppkom i undersökningen kunna hanteras inom ramen för detaljplanen, utan upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning.

Gällande bestämmelser

Detaljplaner

Två detaljplaner finns för området, se bild 13. För den västra delen finns detaljplan S-106, fastställd 1987 som medger kontor och laboratorier. Marken är delvis prickad, vilket innebär förbud mot uppförande av byggnad, på grund av geotekniska förutsättningar. För den östra delen finns detaljplan P-89/15, fastställd 1989, som medger natur, ”park – boll” och parkering. De delar som ligger inom planområdesgränsen kommer att ersättas med denna detaljplan.



Bild 13. Detaljplan S-106 respektive P-89/15 med aktuellt planområde markerat med svart linje.

Bostadsförsörjningsprogram

Området finns upptaget i kommunens bostadsförsörjningsprogram för 2022–2026. Programmet redovisar planerat byggande för perioden med utgångspunkt från översiktsplan 2012 samt den beräknade befolkningsutvecklingen. För Valborgs kulle redovisas planer på 160 bostäder med byggstart 2023 och 2024.

Lokalresursplan

Planområdet ingår som utpekad resurs (Fridaskolan samt idrottshall) i Härryda kommuns Lokalresursplan 2021-2025, fastställd av kommunfullmäktige den 19 november 2020. Dessutom har kommunens lokalresursplaneringsgrupp som ansvarar för att tillse behovet av samhällslokaler (såsom förskola, skola, serviceboende m.m.) tillgodoses, har meddelat att aktuellt planområde kan vara lämpligt för lokalisering av ett särskilt boende.

Agenda 2030

Härryda kommun ska bidra till en hållbar utveckling i regionen. Agenda 2030 är en utgångspunkt i kommunens styrning och vägledande i planerings- och utvecklingsarbetet. Kommunen ska agera där kommunen har rådighet och där insatserna gör störst skillnad. Utifrån detta arbetar kommunen särskilt med fyra av de 17 insatsområden som pekas ut i Agenda 2030, de 17 globala målen för hållbar utveckling. Dessa är fossilfri kommun 2030, biologisk mångfald, psykisk hälsa och ungas delaktighet.

Utöver målet att främja ungas delaktighet i planprocessen bedöms den föreslagna bostads- och verksamhetsutvecklingen ha goda förutsättningar att medverka till fossilfri kommun. Områdets placering i anslutning till Mölnlycke centrum med bra kollektivtrafikförbindelser samt utveckling och nyanläggning av gång- och cykelstråk skapar bra förutsättningar för hållbara transporter. Grundförutsättningen är även att nybyggnationen uppfyller hållbarhetskrav.

Naturliga förutsättningar gör att detaljplaneområdet idag består till stor del av torv. Enligt naturvårdsverket utgör det samlade utsläppet av växthusgaser från dikade torvmarker ungefär 20% av Sveriges totala klimatpåverkande utsläpp. Rätt hantering av torvmarken, dvs. sparande och restaurering av stora delar av torven, samt en hållbar hantering av schaktade torvmassor bedöms ha en positiv effekt på kommunens klimatpåverkan och en hållbar utveckling i enlighet Agenda 2030. Planförslaget säkerställer att större andel av torvområdet kan vara kvar genom att det planläggs som Natur.

Sparande och restaurering av torv- och våtmarken i området gynnar även den biologiska mångfalden i kommunen. Enligt en fördjupad artinventering som genomförts i samband med planarbetet (Naturcentrum 2021), gynnar skapande av småvatten och anläggning av faunadepåer i form av död ved och liknande både groddjur- och fågelarter som idag förekommer eller besöker området.

Regional struktur

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, se bild 14. 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.

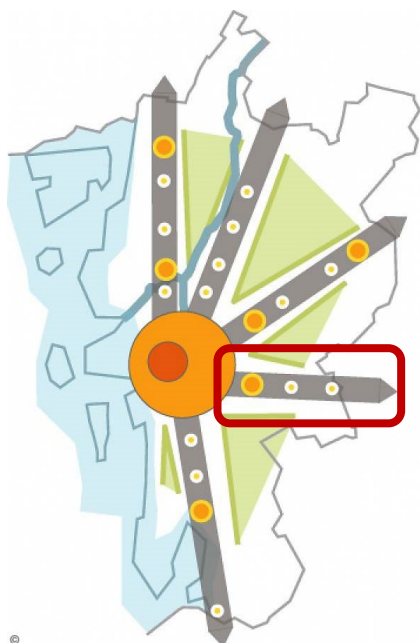


Bild 14. Göteborgsregionens strukturbild, med utvecklingsstråket genom Härryda kommun markerat i rött.

Den aktuella detaljplanen är förenlig med strukturbildens mål då den möjliggör för fler boende i Mölnlycke som är en av orterna i huvudstråket där en koncentration av bebyggelsen ska ske. Planområdet ligger mer än en kilometer från stationen i Mölnlycke centrum. Därför säkerställs att nya bostäder knyts samman med stationsläget via kollektivtrafikförbindelse och cykelvägar.

Skydd och förordnanden

Riksintressen

Ett riksintresse innebär att miljön är skyddsvärd ur ett nationellt perspektiv. Enligt miljöbalken ska riksintressen skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av dem. Utpekandet av riksintressen signalerar att värdena är så höga att de ska ha ett företräde i avvägningen mot andra intressen.

Valborgs kulle ligger inom korridoren för riksintresse för järnväg mellan Göteborg och Borås ("Ny järnväg Göteborg-Borås, en del av nya stambanor"). Kommunen bedömer att detaljplanen går att genomföra utan att hindra planerad järnvägssträckning. Detaljplanen innehåller bestämmelserna (T₁) och (T₂) som medger underjordisk anläggning (tunnel) för den kommande järnvägen. De båda bestämmelserna innefattar en s.k. plushöjd vilket innebär att nivåskillnaden mellan bebyggelse och järnvägstunnelns tak är minst 35 meter. På detta sätt tillgodoser detaljplanen riksintresseanspråket att möjliggöra den nya stambanan samt möjliggör byggnation av byggnader på mark med tillhörande eventuella förstärkningsåtgärder som skulle behövas (exempelvis pålning av mark) för kommande byggnation.

Kommunikation

Vägar

Riksväg 40, Väg 546 och väg 549 påverkas inte av planförslaget.

Trädfällningsförbud

Avverkning av träd och buskar i området begränsas under häckningstid (april – juli) för att skydda förekommande fågelarter.

Jordbruksmark

Enligt Miljöbalken 3 kap 4 § får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I ”Utredning av jordbruksmark, Härryda kommun” (2020) är delar av planområdet redovisat som åker. Jordbruksmarken i området Mölnlycke-Landvetter, där utredningsområdet Valborgs kulle ingår bedöms i utredningen ha generellt lågt produktionsvärde i och med dålig arrondering och små skiften. Exploatering och förtätning på jordbruksmark i de områdena bedöms kunna ske utan att högre värden knutna till jordbruksmark går förlorade.

Som underlag till detaljplanen har Härryda kommun tagit fram en utredning angående jordbruksmark inom planområdet. Åkermark inom området består delvis av och avgränsas i norr av skogsbeklädd mark. Eftersom åkermarkarealen är relativt liten samt att det ligger bostäder och skola i omedelbar närhet bedöms det vara svårt att bedriva ett rationellt jordbruk inom planområdet. Därutöver utgörs en stor del av marken av torvområden. Marken bedöms därmed ha dålig beskaffenhet för jordbruksproduktion. Marken har tidigare reglerats i två detaljplaner (1987 och 1989) som delvis kvartersmark *Kontors- och laboratorielokaler* och delvis som allmän plats, *Natur* och *Park*. Marken har inte heller brukats under överskådlig tid. Utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar bedöms marken inom området inte lämplig för jordbruksproduktion. Härryda kommun gör därmed bedömningen att åkermarken inom utredningsområdet inte är att betrakta som brukningsvärd.

En sammantagen bedömning utifrån jordbruksmarkens läge och beskaffenhet inom Valborgs kulle samt övriga faktorer så som de gällande planeringsförutsättningarna, kommunens antagna, gällande och planerade strategiska dokument är att marken är lämplig att tas i anspråk för den avsedda exploateringen.

Generellt biotopskydd

I naturvärdesinventeringen för Valborgs kulle, framtagen av Naturcentrum AB, utpekas alléerader och diken som objekt som omfattas av generellt biotopskydd, se bild 15. Vid parkeringen centralt i inventeringsområdet finns flera rader av små lönnar vilka bedöms räknas som vuxna träd, även då de är kläna, och därmed som

alléer. När detaljplanen varit utställd för samråd och dialog förts med Länsstyrelsen avser kommunen att ansöka om biotopsskyddsdispens samt ta fram förslag på lämpliga kompensationsåtgärder för t.ex. flytt av träd mm.

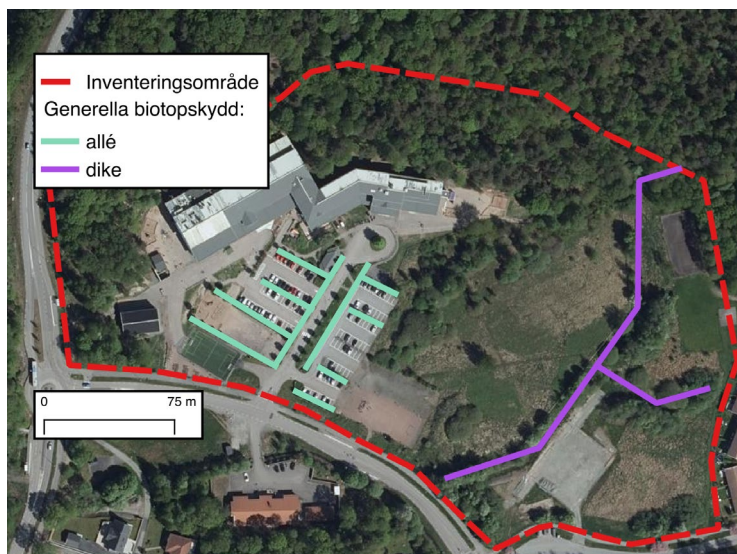


Bild 15. Generella biotopsskydd i planområdet (Naturcentrum AB, 2020)

I de öppna delarna av planområdet, vilka har en karaktär av jordbruksmark, finns ett öppet dike, vilket omfattas av generellt biotopsskydd som småvatten i jordbrukslandskapet. Även i detta fall avser kommunen ansöka om biotopsskyddsdispens efter att detaljplanen ställts ut för samråd.

Vattenskyddsområde

Planområdet omfattas av förslag till vattenskyddsområde för Rådasjön. Det pågår för närvarande en översyn av Rådasjöns vattenskyddsområde. Detta arbete är inte avslutat vid tidpunkten för framtagandet av dessa handlingar. I framtagandet av planhandlingarna 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.

Mark- och vattenförhållanden

Topografi

Planområdet ligger i sina södra och östra delar närmast i plan med nivåer varierande mellan ca. +58 - +59 m (RH2000). Terrängen stiger svagt mot skolområdet i väster och upp mot skolbyggnaden som ligger på ca. +61 - +62 m. Området längs den norra planområdesgränsen karaktäriseras av skogbevuxna bergsslänter som stiger brant mot norr och når nivåer kring +90 m.

Marknivån stiger även svagt utanför områdets östra gräns, inom befintligt villaområde.

Geoteknik

I samband med planarbetet har en geoteknisk utredning utförts av Markera Mark Göteborg AB. Fullständiga resultat redovisas i *PM Geoteknik*, och *MUR-001 Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, 2020-11-20* med bilagor. Syftet med utredningen är att säkerställa stabilitetsförhållandena i området och utreda eventuella behov av förstärkningsåtgärder.

Utförd geoteknisk utredning visar att den västra delen av området, väster om skolgården, har goda förutsättningar för att anlägga nya byggnader eller lokaler.

Stora delar av planområdet utgörs dock av mycket sättningkänsliga torv- och lerlager, som bedöms som svåra att exploatera. Området är därför till stora delar olämpligt att bebygga med hänsyn till de stora kostnader en exploatering medför. Torvområdena planläggs därför huvudsakligen som Natur och exploateringen koncentreras i områdets västra, södra och norra delar, utanför torvområdet.

Jordlagerföljd

Jordlagrens sammansättning och egenskaper varierar över området.

Mot norr och väster är jorddjupen mycket små och jorden utgörs av siltig sand och/eller torrskorpelera ovan berg. Även synligt berg finns i området.

För området mellan skola och parkering, delen mot nordöst samt mot syd-sydväst utgörs naturlig jord av lera som via ett tunt friktionsjordlager vilar på berg. I nordöst har leran en utbildad torrskorpa i ytan. I den nordvästra delen, inom skolområdet, parkeringsytorna samt utmed södra gränsen av området finns fyllning ovan naturlig jord. Fyllningen är heterogen och består huvudsakligen av friktionsmaterial samt torrskorpelera. Mellan lera och berg finns ett friktionsjordlager. Jorddjupen varierar mellan cirka 5-10 meter.

Inom områdets centrala och sydöstra delar finns ett lager organisk jord bestående av torv ovan leran. Torvlagret når en största tjocklek om 5-6 meter. Inom områden med torv finns även ett tunnare lager gyttja eller gyttjig lera innan leran tar vid. Lerdjupen inom dessa mer centrala delar uppgår till mellan cirka 7-10 meter. Liksom för övriga delar finns ett friktionsjordlager mellan lera och berg.

Sättningsförhållanden

I områdets västra delar, väster om skolgården, är förhållandena goda med hänsyn till jordlagrens sammansättning och närheten till berg.

Inom delar med torv och lös lera kommer mycket stora sättningar inträffa vid exploatering. Omfattande förstärkningsåtgärder krävs således inom större delen av planområdet där torv och lös lera finns. Följande tänkbara åtgärder finns:

- Förbelastning och liggtid
- Jordförstärkning med pålning

- Jordförstärkning genom stabilisering

Stabilitetsförhållanden

Stabilitetsförhållandena är tillfredställande för befintliga förhållanden.

I området väster om skolan finns inte förutsättningar för geotekniska stabilitetsproblem. För områden med torv och lös lera är omfattande sättningsproblematik mer styrande än stabilitetsförhållandena. Om området exploateras uppnås även tillfredställande stabilitetsförhållanden genom grundförstärkning. Inför grundförstärkning krävs att stabilitetsförhållandena kontrolleras och att arbetena utförs på ett geotekniskt säkert sätt.

För områdets södra delar, utanför torvområdet, kan oförstärkt jord belastas med 15 kPa med hänsyn till stabilitet, dock inte närmare än 5 meter till bäcken.

För områdets nordöstra delar, utanför torvområdet, kan oförstärkt jord belastas med 40 kPa med hänsyn till stabilitet, dock inte närmare än 5 meter till bäcken.

Sten- och blockrensning ska utföras i anslutning till gångväg och planerade byggnader i områdets nordöstra del.

Grundläggning av byggnader

Planerade byggnader inom torv och lermark bör i första hand grundläggas med spetsburna pålar. Pålar kan utgöras av prefabricerade betong- eller stålplåtar som stopplås i friktionsjorden under kohesionsjorden alternativt mot berg. Låga och lätta byggnader kan eventuellt grundläggas på förstärkt jord. Sådan förstärkning kan utgöras av masstabiliserad och/eller kalkcementstabiliserad jord som förbelastas innan byggnader anläggs. Anslutande ledningar ska utföras med så kallad flexibel anslutning för att hantera differenssättningar mellan pålade byggnader om omgivande mark.

Byggnader väster om befintlig skolbyggnad kan grundläggas med platta eller plintar i mark.

För att undvika besvärande sättningar krävs att åtgärder vidtas inom områden med torv och lös lera. Förstärkning kan förslagsvis utföras genom stabilisering av torv och lerlager. Utformning av förstärkning måste detaljprojekteras och bör anpassas så att även framtida kompletterande exploatering inte försvåras.

Stabilisering av mark medför att markrörelser uppstår. En riskanalys med tillhörande föreskrifter angående tillåtna markrörelser bör därför upprättas i kommande genomförandeskede.

Radon

Enligt Boverkets byggregler BBR (BFS 2011:6 med ändringar t.o.m. BFS 2015:3) ska byggnader uppföras i ett radonsäkert utförande så att radonhaltens årsmedelvärde ej överskrider 200 Bq/m³ i inomhusluft. På Härryda kommuns radonriskkarta (reviderad 2006) är planområdet angett som normalriskområde för radon.

Detta innebär att radonskyddande/säkra åtgärder krävs vid nybyggnation och väsentlig ombyggnad om inte mätning kan bekräfta att området är ett lågriskområde med avseende på radon.

I den geotekniska utredningen utförd av Markera har radonmätningar genomförts som visar på att det är ett normalriskområde för radon. Radongashalten varierar mellan 3–27 kBq/m³ vilket innebär en klassning som normal risk för markradon. Mätning på berghällar visade på nivåer mellan 0,06 och 0,12 µSv/h (6–12 µR/h) vilket också innebär klassningen normal risk för radon.

Se även MUR-001 Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, beträffande mätningarnas utförande och resultat.

Markföroreningar

Norconsult AB (2020-11-18) har på uppdrag av Härryda kommun utfört en miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Kullbäckstorp 2:268, Kullbäckstorp 2:470 och del av Kullbäckstorp 2:14 i Mölnlycke, Härryda kommun.

Den genomförda analysen visar att det generellt förekommer mycket låga halter av föroreningar inom undersökningsområdet. Inga halter av petroleumämnen, PAH eller PFAS påvisas i någon punkt, vare sig i jord eller grundvatten, över relevanta riktvärden. I analyserat asfaltsprov påvisas heller ingen förekomst av stenkolsjära.

Dock har något förhöjda halter, i nivå med riktvärdet för känslig markanvändning (KM), av metallföroreningar påträffats i 4 punkter. I punkt NC2001GV belägen i sydvästra delen av Fridaskolans område påvisas kvicksilver i ytlig mulljord över riktvärdet för KM. I punkt NC2005 och NC2005GV påvisas bly i nivå eller något över KM i ytlig mulljord. I punkt NC2003GV påvisas kobolt något över KM i naturlig lera.

Inga höga halter av metallföroreningar påvisades i något analyserat grundvattenprov.

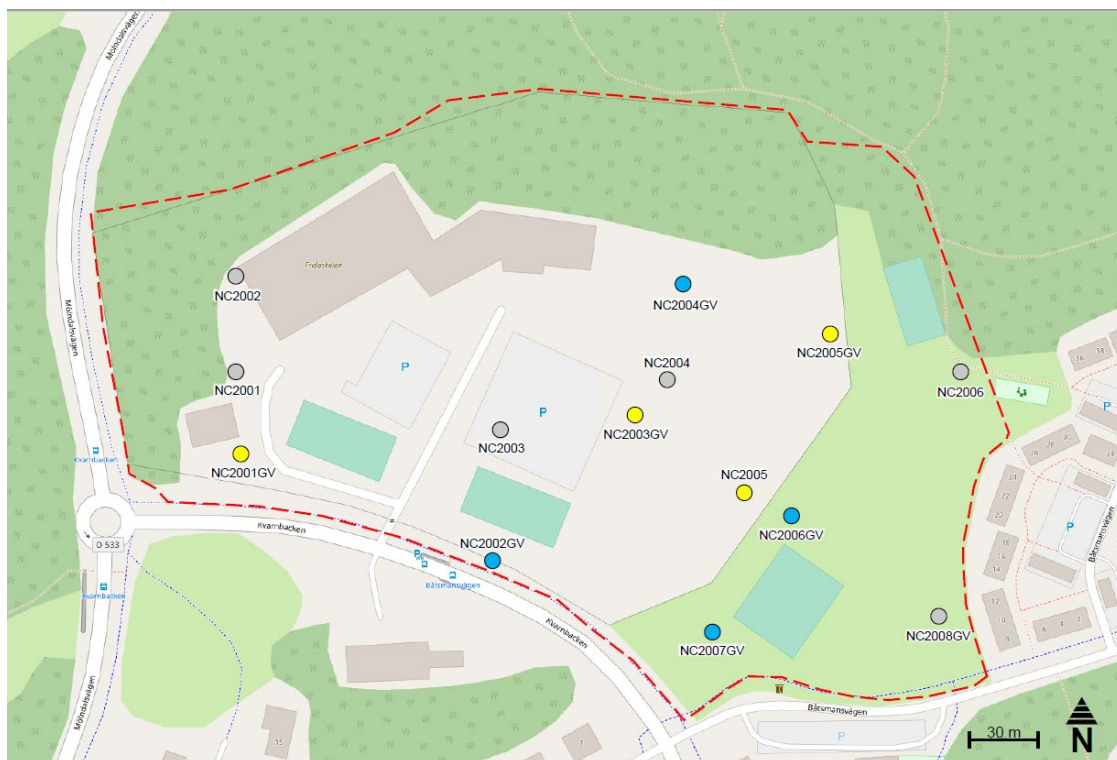


Bild 16. Utförda provtagningspunkter inom planområdet.

Åtgärdsförslag

I samband med anläggandet av den nya sporthallen rekommenderas att yttlig kvicksilverförorening i NC2001GV efterbehandlas genom schaktsanering. Kompletterande provtagning kan bli aktuellt för att avgränsa föroreningsutbredning.

De förhöjda halterna av bly i yttlig jord (NC2005 och NC2005GV) behöver saneras inför byggnation av bostäder. Båda punkterna ligger inom eller i nära anslutning till planerad bostadsbebyggelse.

Utifrån utredningens resultat har planbestämmelser avseende marksanering införts på plankartan. För befintlig skolverksamhet (Fridaskolan), den planerade idrotts-hallen samt skol- och centrumbyggnaden gäller att bygglov ej får ges förrän marksanering utförts (bestämmelse a₂-a₄).

För de planerade bostäderna inom delområde 2 södra del (se bild 4) gäller att startbesked ej får ges förrän marksanering utförts (bestämmelse a₅).

Kommunen avses utreda vidare hur eventuella markföroreningar på allmän platsmark ska hanteras.

Inga åtgärder bedöms behövas för den förhöjda kobolthalten eller med avseende på grundvattnet.

Vattendrag, sjöar

Enligt Länsstyrelsens vatteninformationssystem för Sverige (VISS) finns inget större vattendrag registrerad inom planområdet. Nordväst om området rinner Mölndalsån vilken ansluts till recipienten Rådasjön. Ett mindre vattendrag kallat Vällbäcken vilken ansluter Vällsjön till Rådasjön finns nordöst om planområdet. Både Rådasjön och Mölndalsån ingår i miljöbalkens vattenskyddsområden.

Vattenskyddsområde

Både Rådasjön och Mölndalsån, som ligger ungefär två kilometer nordväst om planområdet ingår i Rådasjöns vattenskyddsområde.

Dagvatten

Planområdet är uppdelat i två olika delavrinningsområden som båda avrinner via Vällsjön till slutrecipienten Rådasjön. Marken mellan planområdet och recipienten Rådasjön utgörs främst av naturmark och större bilvägar.

I dagvattenutredningen som tagits fram av Ramböll i samband med planarbetet, delas planområdet in i två delavrinningsområden utifrån fastighetsgränserna.

Fastigheten Kullbäckstorp 2:268, idag bebyggd med skolfastigheten och tillhörande hårdgjorda ytor, utgör delavrinningsområde A, medan de idag obebyggda fastigheterna Kullbäckstorp 2:470 och Kullbäckstorp 2:14 tillsammans utgör delavrinningsområde B, då bäckravinen som separerar dem utgör en naturlig lågpunkt för dem båda. Ytavrinningen inom planområdet redovisas med flödespilar för de två delavrinningsområdena enligt bild 17 (se nedan). Storleken på delavrinningsområdena inom planområdet är 3,26 ha för delavrinningsområde A och 4,28 ha för delavrinningsområde B. Inom planområdet går en väg genom Kullbäckstorp 2:470 och Kullbäckstorp 2:14, denna är allmän platsmark, resterande ytor ses som kvartersmark.



Bild 17. Avrinningsområden i gult och rosa, ytliga avrinningsvägar med blåa pilar, fastighetsgränser i orange och utsläppspunkter inom planområdet med orange ring.

Skyfall

För att säkerställa en effektiv skyfallshantering där avrinningen vid extrema regn tar sig till föreslagna dagvattenytor och vidare till platser där de kan tillåtas krävs en genomtänkt höjdsättning vid fortsatt exploatering. I detta fall handlar det om att skapa skyfallsvägar i planområdets lågpunkter och sedan vidare till vägen Kvarnbacken. Under kraftiga skyfall kommer föreslagna åtgärder inom planområdet inte hinna med att avleda dagvattnet och dagvattnet kommer att rinna på markytan. Ny höjdsättning bör därför säkerställa att dagvattnet rinner bort från byggnader, marken bör därför luta 2-5 % i cirka tre meter från fasaden. Byggnader bör även utformas så de ej tar skada om ca 10-20 cm vatten blir stående en kortare tid i anslutning byggnaden.

För att undersöka möjligheten till byggnation inom planområdet har en mer detaljerad skyfallsmodellering gjorts. Resultatet visar att det krävs åtgärder på tre ställen utanför utredningsområdet, se bild 18.

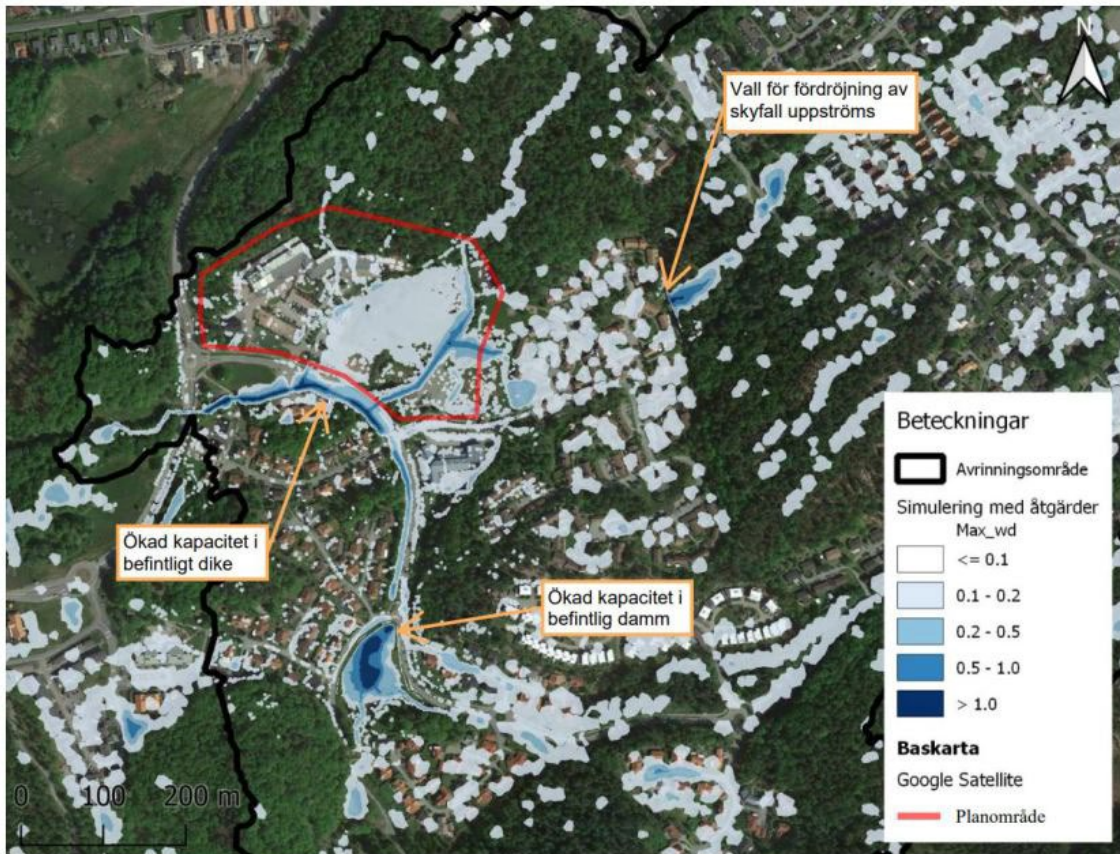


Bild 18. Skyfallsmodellering som bl.a visar behov av åtgärder utanför planområdet.

Resultatet av skyfallsmodelleringen visar att vid ett kraftigt regn kommer vatten bli stående inom området innan det töms via befintligt system till dike och sedan vidare till recipient Vällsjön. I och med föreslagna åtgärder minskas djupet markant vid ett skyfall inom området. Viktigt är att säkerställa att byggnation ej tar skada vid stående vatten på 20 cm. Befintliga byggnader inom utredningsområdet som skolbyggnaden kommer inte påverkas direkt av översvämning då denna är placerad på en höjd runt +59 upp till +62. Parkeringen inom det södra bostadsområdet på fastigheten Kullbäckstorp 2:470 kommer i nuläget delvis översvämmas och här bör nya byggnader placeras på en höjd till åtminstone +58,5 meter över kommunens nollplan.

Att fördröja hela skyfallsvolymen kontrollerat inom området bedöms som svårt på grund av begränsningar med avseende på geoteknik och möjlighet att justera höjdsättningen avsevärt. Med höjdsättning kan vissa områden få högre vattenstånd medan andra mindre. Därav kan byggnation behöva anpassas utifrån risken att vatten kan bli stående vid kraftiga flöden runt byggnaderna. Nya byggnader rekommenderas placeras på en höjd +58,5 eller mer. Grönytor kan med fördel höjdsättas lägre än +58,2 så att den resterande vattenvolymen kan omfördelas till dessa ytor. Det stående vattnet på 20 cm inom området motsvarar väldigt låg nivå vid skyfall och kommer därmed inte ha påverkan på framkomligheten och tillgängligheten för utrycknings- och räddningsfordon. Till exempel definierar Göteborgs stad en framkomlig väg som en väg där vattennivå vid skyfall inte överstiger 0,2 m (Tematiskt tillägg för översvämningsrisker, Göteborgs stad, 2019-04-25).

Största flödet som kommer till planområdet från kringliggande områden är från öst och går via ett befintligt dike, se bild 19. Detta dike tillhör en stor skyfallsled och rekommenderas att bibehållas för att inte medföra risk för översvämning uppströms. Planbestämmelse för att säkra att diket bibehålls har införts på plankartan.

För att säkerställa att kommande bebyggelse ej tar skada har en planbestämmelse införts om att lägsta nivå för färdigt golv är +58,5 meter över kommunens nollplan.

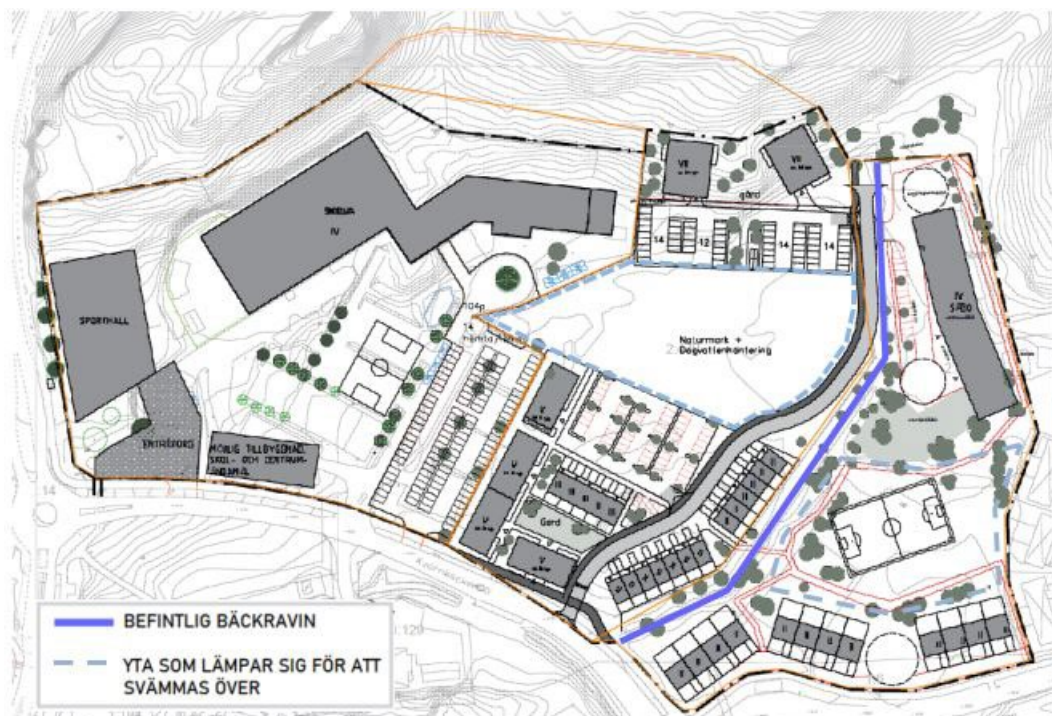


Bild 19. Planillustration med passande skyfallsstör inom blåstreckade linjer.

Grundvatten

Grundvattenmätning har utförts i tre grundvattenrör installerade i friktionsjordlagret under leran. Grundvattenytan står i de centrala och östra delarna av området i eller nära markytan. Tryckfördelningen mot djupet är i det närmaste hydrostatisk men grundvattnet står tidvis under svagt tryck i de mest låglänta delarna

Inom högre belägen terräng ligger grundvattenytan cirka 1-1,5 m under markytan. Jorddjupen är små varför en hydrostatisk tryckfördelning kan förväntas.

Inom de befintliga hårdgjorda ytorna i planområdet antas fyllningsmaterial för parkeringar och skolgård vara dränerande och därmed uppskattas grundvattennivån vara omkring en meter under markytan. En viss variation har dock observerats och grundvattenytan stiger med ökande nederbörd till i princip marknivå för dessa hårdgjorda områden. Grundvattennivåerna antas ligga lägre i de östra delarna jämfört med nivåer längs Kvarnbacken. Slutligen visar utredningen att grundvattnet står högt inom de kritiska områdena som framkommit i skyfallskarteringen.

Naturvärden

Inom ramen för detaljplanen har Naturcentrum på uppdrag av Härryda kommun genomfört en naturvärdesinventering (2020-08-20) samt en fördjupad artinventering (2021-06-30) som genomfördes under lek- och häckningsperioden.

Vid inventeringen identifierades totalt två naturvärdesobjekt inom planområdet som utgörs av ett påtagligt naturvärde – naturvärdesklass 3.

Ett av naturvärdesobjekten utgörs av en lövskog med påtagligt inslag av ek och bok på mager mark. Det andra är ett lövskogsbryn med välutvecklat buskskikt med bärande och blommande träd och buskar samt förekomst av död ved. Efter samrådet studeras vidare hur påverkan på naturvärden kan begränsas i största möjliga utsträckning och där kompensationsåtgärder bör göras.

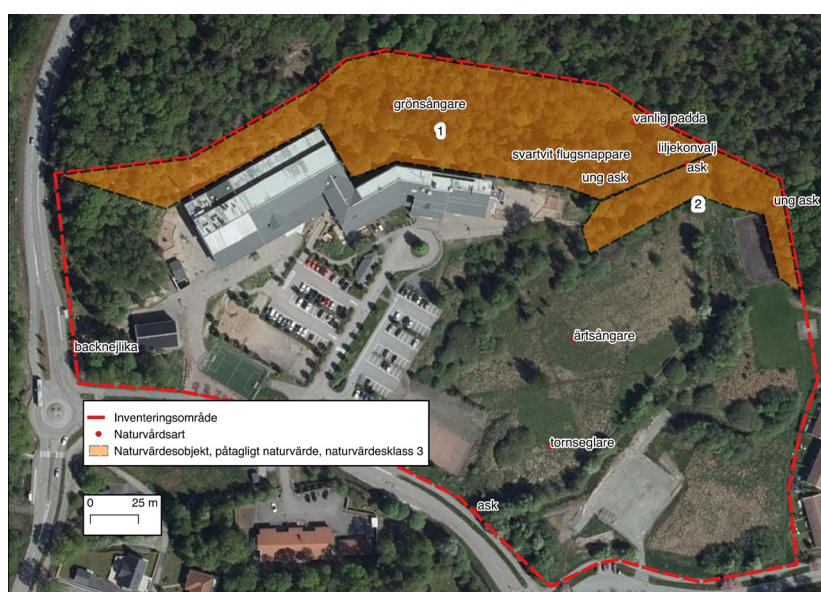


Bild 20. Naturvärdesobjekt, klass 3, i den norra delen av planområdet (Naturcentrum, 2020)

I samband med den fördjupade artinventeringen identifierades ett 30-tal fågelarter som häckar i området och ytterligare ett antal som använder området för regelbundet födosök. Av arter som enligt praxis prioriteras i artskyddssammanhang konstaterades fyra arter (kråka NT, grönsångare NT, svartvit flugsnappare NT och grönfink EN) troligen eller med säkerhet ha sina boplatser inom inventeringsområdet, och ytterligare två arter (nattskär EU och spillkråka NT, EU) bedömdes ha revir som omfattar delar av inventeringsområdet. Fyra arter tornseglare (EN), fiskmå (NT), stare (VU) och björkrast (NT) häckar inte i området men använder det regelbundet för födosök.

Framförallt skogen i områdets norra del konstaterades vara en viktig fågelmiljö. Merparten av skogen sparas därför som naturmark i detaljplanen. En viss del behöver dock tas i anspråk för föreslagna exploatering. Efter samrådet studeras vidare hur påverkan på naturvärden kan begränsas i största möjliga utsträckning och där kompensationsåtgärder bör göras.

Diken i områdets östra del konstaterades vara viktiga reproduktionslokaler av högt värde för vanlig groda. Även enstaka mindre vattensalamandrar reproducerar sig i dessa diken. Båda dessa arter är fridlysta enligt artskyddsförordningen 6 §.

Diken kommer att sparas i ett sammanhängande grönstråk inom planområdet och bevaras som livsmiljö för groddjur. Kring lågpunkten i mitten av planområdet finns möjlighet att anlägga ny våtmark, exempelvis en damm, som dels skulle kunna komplettera befintliga naturvärden och gynna fågel- och groddjursfaunan, men också vara en viktig del i dagvatten- och skyfallshanteringen. En damm eller annan våtmark blir med dess naturvärden och djurliv också en social mötespunkt för hela planområdet. Utformningen av naturmarken avses studeras vidare efter genomfört samråd av detaljplanen.

Vidare avser kommunen att möjliggöra en grodpassage mellan våtmarken och ovan nämnda dike i öster och därefter under Kvarnbacken.

Efter samrådet av detaljplanen avser kommunen att föra en dialog med Länsstyrelsen och i förekommande fall ansöka om avsedda tillstånd/dispenser för påverkan på naturvärden och artskydd. Dessa gäller bland annat:

- Påverkan på groddjur och deras fortsatta livsmiljö i området. Här ingår bland annat frågor såsom groddjurspassage.
- Byggnation i närheten av dike där liten vattensalamander förekommer.
- Påverkan på generellt biotopskydd för dike på befintlig jordbruksmark.
- Påverkan på alléer på fastigheten 2:268 Kullbäckstorp för flytt/omplantering av träd
- Omflyttning av stenmurar i området (norra delen av Kullbäckstorp 2:470)

Kulturmiljö

Arkeologi

Enligt Länsstyrelsens kulturmiljöenhet föreligger ur kulturhistorisk/arkeologisk synvinkel inget som står emot att området exploateras enligt planens syfte (enligt mail till kommunen 2020-07-08). En arkeologisk utredning utförd av Bohusläns museum 2014 omfattar den östra delen av planområdet (område 3 på bild 4). Inga fynd gjordes.

Fornlämningar och kulturhistoria

Utifrån Riksantikvarieämbetets fornminneskarta finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om en lämning skulle påträffas vid schakt- och grävningssarbete föreligger anmälningsplikt enligt Kulturminneslagen. Arbetet ska då omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

En bullerutredning (Norconsult, 2022-04-13) har tagits fram för att säkerställa att detaljplanen klarar de riktvärden som anges i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). Utredningen baseras på beräkningar i programmet SoundPLAN 8.2. I detta program konstrueras som bas för beräkningarna en tredimensionell modell av planområdet inkluderat vägar, byggnader och övriga ytor. Därefter läggs trafikmängder och andra trafikförutsättningar in i modellen.

Kort sammanfattat innebär förordningen följande för nya bostäder:

- Riktvärdet klaras för större bostäder (över 35 m²) om dygnsekvivalent nivå vid fasad inte överskrider 60 dB(A)
- För mindre bostäder om högst 35 m² gäller istället 65 dB(A) dygnsekvivalent nivå vid fasad
- Där dygnsekvivalent nivå vid fasad överskrider riktvärdet ska hälften av bostadsrummen nå sida om dygnsekvivalent nivå om 55 dB(A) och maximal nivå nattetid om 70 dB(A)
- Uteplats, om sådan skall uppföras, ska klara ekvivalent nivå om 50 dB(A) och 70 dB(A) maximal nivå. Avsteg finns för maximal ljudnivå.
- Ingen övre gräns för bullerutsatt fasad om "tystare" sida kan lösas för hälften av bostadsrummen.

Boverket har tagit fram ett dokument ”*Gör plats för barn och unga*”, Rapport 2015:8. Enligt denna är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå på de delar av gården som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning är att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

Naturvårdsverket har tagit fram en vägledning ”*Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik*”. NV-01534-17. (September 2017). I denna redovisas riktvärden för ny skol/förskolegård respektive för befintlig skol/förskolegård.

I tabellerna nedan redovisas riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny respektive befintlig skolgård (frifältsvärde).

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå för dygn (dBA, FAST)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	55	70*

*Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedelsdygn under den tid då skolan eller förskolan nyttjas (exempelvis 07-18)

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå för dygn (dBA, FAST)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	55	70*

*Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedelsdygn under den tid då skolan eller förskolan nyttjas (exempelvis 07-18)

Bild 21. Riktvärden för buller på skolgård.

Bullerberäkningar har utförts för ekvivalent och maximal ljudnivå. Resultaten presenteras som ljudutbredningskartor och punktberäkningar vid fasad. Beräkningarna visar att samtliga bostadsbyggnader klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Då samtliga bostadsbyggnader klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad finns inga riktvärden för maximal ljudnivå vid fasad att förhålla sig till. Genom att anlägga privata eller gemensamma uteplatser och balkonger mot tyst sida, dvs där ekvivalent ljudnivå understiger 50 dBA och maximal ljudnivå understiger 70 dBA klaras gällande riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats.

Vad gäller skolgården på Kullbäckstorp 2:268 (Fridaskolan) bör de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet klara 50 dBA på ny skolgård och 55 dBA på befintlig skolgård samt 70 dBA i maximal ljudnivå enligt Naturvårdsverkets riktvärden. Stora delar av skolområdet beräknas klara riktvärden avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet för ny skolgård. Friytan närmast Mölndalsvägen och Kvarnbacken klarar dock inte riktvärden för ny skolgård. Om planerad sporthall och tillbyggnad byggs krävs en 2,5 meter hög och cirka 90 m lång skärm längs Mölndalsvägen för att friytan mot Mölndalsvägen ska klara riktvärdena. Om planerad sporthall och tillbyggnad inte byggs krävs en 3 meter hög och ca 160 m lång skärm för att friytan mot ska klara riktvärden.

En bestämmelse om bulleråtgärder har införts på plankartan (m₁) för att säkerställa att avsedd skolgård klarar riktklinjer för påverkan från buller.



Bild 22. Nuvarande bullervärden, ekvivalenta resp. maximala nivåer

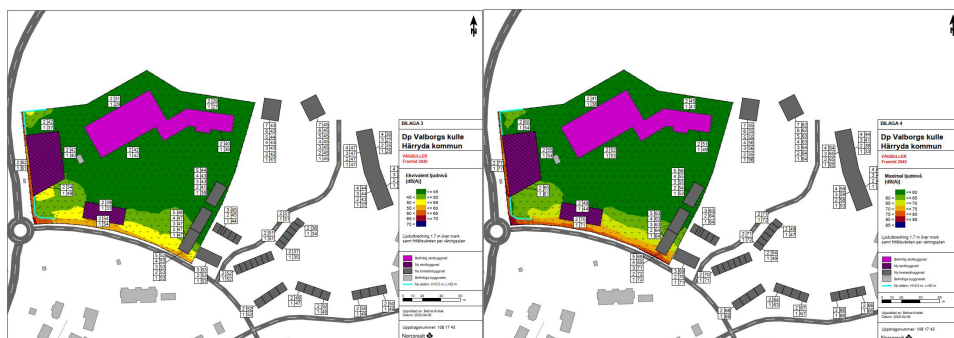


Bild 23. Framtida bullervärden, ekvivalenta resp. maximala nivåer för skolgården med planerad exploatering samt 2,5 meter högt bullerplank.

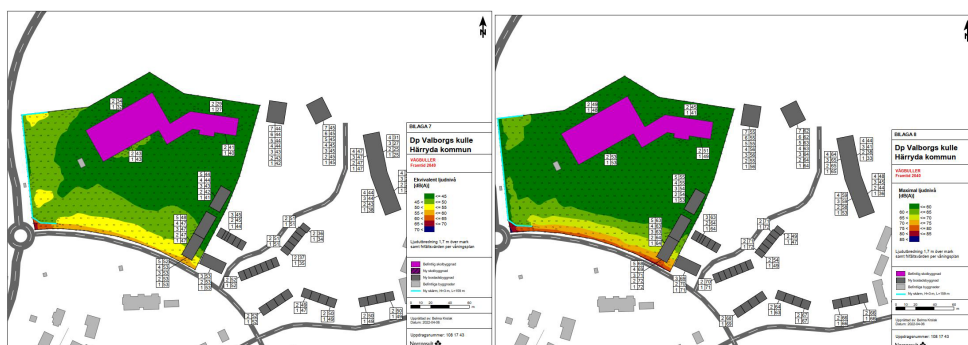


Bild 24. Framtida bullervärden, ekvivalenta resp. maximala nivåer för skolgården utan planerad exploatering men med 3 meter högt bullerplank.

Farligt gods och riskhantering

Risk och olycka

Riskhantering ska beaktas i framtagande av detaljplaner inom 150 meters avstånd från transportled med farligt gods. Enligt de riskanalyser för järnvägen som Härryda kommun tagit fram och som ligger till grund för rekommendationerna i kommunens översiktsplan ÖP 2012 bör bebyggelse generellt inte placeras närmare järnvägen än 30 meter och ny bostadsbebyggelse inte placeras närmare järnvägen än 80 meter. Enligt Trafikverkets redovisning av rekommenderade vägar för transport av farligt gods går ingen väg eller järnväg förbi planområdet närmare än 30 m. Med utgångspunkt från detta bedömer kommunen att ingen särskild riskutredning behöver utföras.

Översvämningsrisk

Enligt den dagvattenutredning (Ramböll, 2022-03-23) som tagits fram krävs åtgärder för att hantera översvämningar. Se kapitlet om dagvatten, VA och skyfall. Planbestämmelser har införts som reglerar lägsta nivå för färdigt golv samt förbud mot källare.

Ras, skred och erosion

Se kapitlet om geoteknik samt utförd geoteknisk utredning (Markera, 2020-11-20).

Räddningstjänst

Kommunen avser att anlägga brandvattenvattenförsörjningen på traditionellt system, det vill säga via brandposter.

Räddningstjänstens krav på tillgänglighet och brandvattenförsörjning ska uppfyllas. Vägarna ska dimensioneras så att de tål belastning av tunga fordon. Planen bedöms ge utrymme för räddningstjänstens fordon att kunna ställas upp på så vis att avståndet mellan fordon och byggnadens angreppspunkter inte överskrider 50 meter. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER

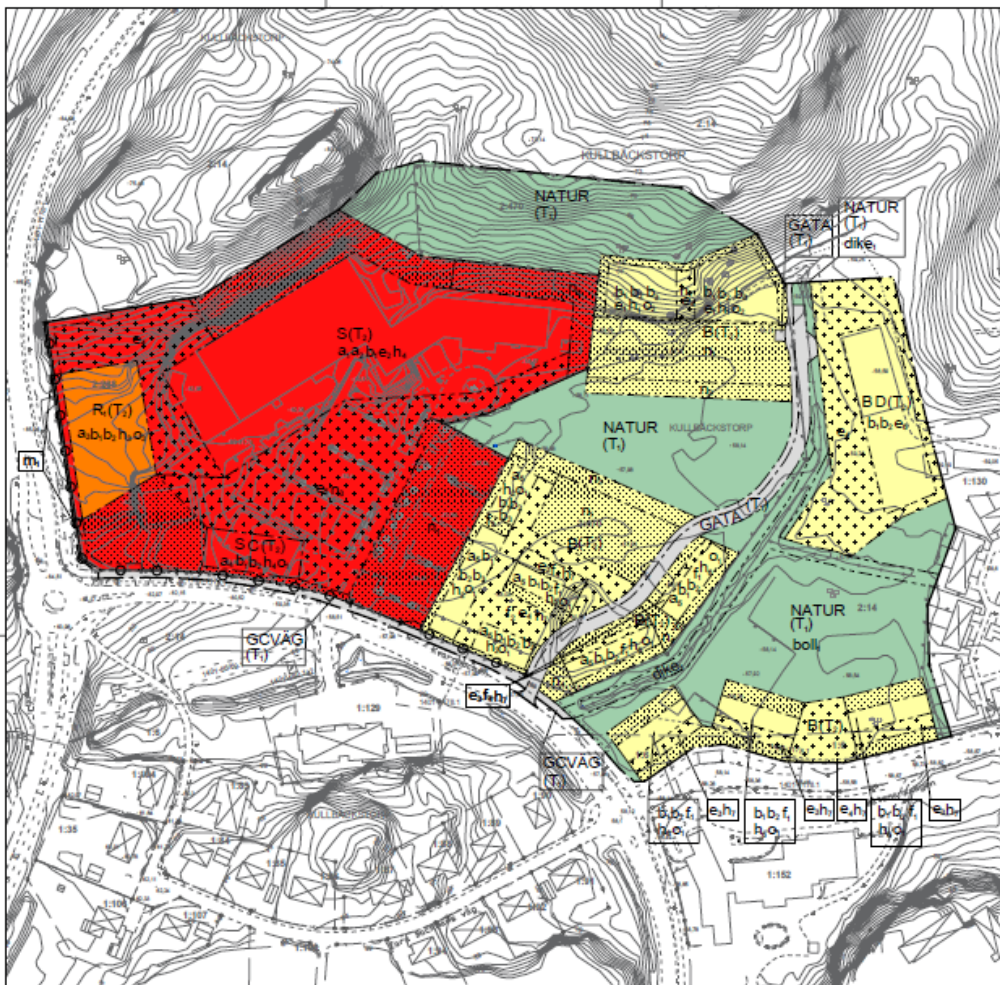


Bild 25. Plankarta med planbestämmelser

	Användning av mark och vatten
	Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap
GATA	Bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän körtrafik. Syftet med bestämmelsen är att vägen skall bli en kommunal gata.
GCVÄG	Bestämmelsen anger gång- och cykelbana som markanvändning. Gång- och cykelbanan blir kommunal.
NATUR	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken.
(T₁)	Bestämmelsen anger ändamål för järnvägsanläggning under mark
	Kvartersmark
B	Bestämmelsen anger byggnation av bostäder.
C	Bestämmelsen anger byggnation av centrumverksamhet, t.ex butik, restaurang, service etc.
D	Bestämmelsen anger ändamål för vård, t.ex särskilt boende för äldre.
R₁	Bestämmelsen anger idrottsändamål
S	Bestämmelsen anger skoländamål
(T₂)	Bestämmelsen anger ändamål för järnvägsanläggning under mark
	Egenskapsbestämmelser för allmän plats
boll_i	Bollplan får finnas
dike_i	Dagvattendike

	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
	Marken får inte förses med byggnad
	Marken får endast förses med komplementbyggnad
$h_1 - h_6$	Högsta nockhöjd
h_7	Högsta totalhöjd
n_1	Parkering
n_2	Dike
n_3	Ej parkering
n_4	Marken får ej hårdgöras
x_1	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
m_1	Bullerskydd skall finnas
	Utfartsförbud
$o_1 - o_3$	Takvinkel skall vara mellan angivna grader
f_1	Endast radhus
f_2	Balkong får kraga ut över kryssmark
f_3	Balkong får kraga ut över prickmark
f_4	Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad

b₁	Källare får inte finnas
b₂	Lägsta nivå för färdigt golv är +58,5 meter över nollplanet (för att förhindra skador vid t.ex. översvämning)
b₃	Vind får ej inredas (för bostad)
e₁ – e₅	Största byggnadsarea (i m ² eller % beroende på bestämmelsetyp)
e₆	Största byggnadsarea, högsta nockhöjd, takvinkelspann mm
a₁	Bygglov får inte ges förrän bullerskyddsåtgärder utförts
a₂ – a₄	Bygglov får inte ges förrän marksanering utförts
a₅	Startbesked får inte ges förrän marksanering utförts
Genomförande- tid	Bestämmelsen anger att detaljplanen har en genomförandetid och börjat gälla fr.o.m. det datum planen vunnit laga kraft

PLANENS KONSEKVENSER

Avvägningar enligt miljöbalken

Den planerade markanvändningen påverkas av riksintresse för kommunikation (järnväg). Kommunen bedömer att detaljplanens utformning och planbestämmelser tillgodoser riksintressets behov. I övrigt föreligger 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 av betydande miljöpåverkan

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska, enligt Plan- och Bygglagen (2010:900) upprättas ”om detaljplanen innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser”. För att utreda om en miljöbedömning med tillhörande MKB behöver genomföras har kommunen i ett tidigt skede tagit fram en undersökning (2021-09-29) av betydande miljöpåverkan där planens påverkansområden identifierats.

För den aktuella detaljplanen är kommunens ställningstagande att ett genomförande av detaljplanen inte antas innebära en betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning med tillhörande MKB kommer därför inte att genomföras för detaljplanen. Planen avser ett litet område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Planen berör inte Natura 2000-område, verksamheter enligt MKB-förordningens bilaga 3 eller plan- och bygglagen 2010:900 4 kap 34 §. Planförslaget bedöms inte i sig bidra till att påverka kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Planen bedöms även vara förenlig med kommunens översiktsplan ÖP2012. Planen berör däremot riksintresset för kommunikation och möjliggör riksintresseanspråket genom att järnvägsändamål i tunnel får anläggas till +22,54 meter över kommunens nollplan för hela området. Planbestämmelse T₁ och T₂ säkerställer detta.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan har varit föremål för samråd med länsstyrelsen 2021-09-21. Länsstyrelsen meddelade under samrådet att de delar kommunens ställningstagande att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan.

Trafik

De nya bostäderna beräknas generera ca 700 fordon per dygn (ÅDT) vilket innebär att trafikvolymerna i området kommer att öka, framför allt på Kvarnbacken. Planförslaget innebär dessutom att Kvarnbacken får två nya in/utfarter längs den södra delen av planområdet.

Utförd bullerutredning visar att delar av planområdet kommer att utsättas för över-skridna trafikbullernivåer för att räknas in som friyta i en skolgård. En planbe-stämmelse vilken anger att bullerskydd ska uppföras längs med Mölndalsvägen samt en mindre del av Kvarnbacken har därför införts på plankartan. Den nya fö-reslagna idrottshallen räknas här in som en del av bullerskydd.

Omgivningspåverkan

Natur

Utbyggnad enligt detaljplanen medför att naturområden exploateras, men enligt kommunens Naturvårdsplan är det inga höga naturvärden inom planområdet, se avsnittet Natur ovan. Område redovisat som hänsynsnivå 3 och som utgörs av ett naturvärdesklassat område, klass 3, bestående av isälvsavlagringar är till övervä-gande del exploaterat. Föreslagen exploatering bedöms därmed inte medföra att några betydande värden går förlorade. Efter genomfört samrådsförfarande avser kommunen föra en dialog med Länsstyrelsen om påverkan på naturvärden och hur dispenser, klimatkompensationer, etc. kan utföras.

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

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga byggnader eller miljöer som klassas som kultur-miljö. Inga kända fornlämningar finns heller inom planområdet. En arkeologisk utredning utförd 2014 resulterade inte i några fynd. Kommunen bedömer att pla-nens genomförande inte innebär några konsekvenser ur ett kulturmiljöhänseende.

Konsekvenser för boende i närområdet

Detaljplanen innebär att drygt 200 nya bostäder medges inom planområdet. För boende i närområdet innebär exploateringen att mark som idag kan användas för rekreation tas i anspråk för bland annat bostäder, gator och parkeringsplatser. Tra-fiken i området kommer att öka vilket kommer medföra ökat buller och utsläpp. En del av de nya bostäderna kommer att byggas relativt nära befintlig bebyggelse, vilket bland annat kan innebära ökad insyn och förändrade solljusförhållanden för boende vid Båtsmansvägen. Det ska tilläggas att ett flertal befintliga bostäder har tagit kommunal mark i anspråk inom planområdet, vilket kan förstärka känslan av att den nya exploateringen kommer nära. I avvägningen mellan allmänna och en-skilda intressen står det mellan det enskilda intresset att inte få fler grannar som kan innebära en obelägenhet med ökad risk för insyn och det allmänna intresset att möjliggöra bostadsbyggnad med bostadsförsörjningsintresset. Kommunen bedö-mer att angränsande bostäder påverkas begränsat då föreslagen närmsta byggnad lokaliseras med ett avstånd om 9,5 meter. Föreslagen byggnad begränsas till 9 me-ter, vilket även begränsar möjlig påverkan med insyn på befintliga bostäder.

Planförslaget innebär att den mark som i planen lämnas obebyggd kommer att gö-ras mer tillgänglig jämfört med idag. De ytor som planläggs som naturmark kom-mer att utvecklas och ges en högre kvalitet än vad de för närvarande har. Vidare

skapar planförslaget tydligare kopplingar mot Lindbladiska naturområdet.

Jordbruksmark

Utförd lokaliseringsstudie anger att den sammantagna bedömningen utifrån jordbruksmarkens läge och beskaffenhet inom Valborgs kulle samt övriga faktorer så som de gällande planeringsförutsättningarna, kommunens antagna, gällande och planerade strategiska dokument är att marken är lämplig att tas i anspråk för den avsedda exploateringen.

Strandskydd

Inga vattendrag inom planområdet omfattas av strandskydd.

Hållbar utveckling

Mål för hållbar utveckling

Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen. Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljö kvalitetsmål och ska fungera som riktmärken för bland annat kommunens miljöarbete för att nå en miljömässigt hållbar utveckling på lång sikt. Syftet med miljömålen är att främja människors hälsa, värna om den biologiska mångfalden och naturmiljön, ta till vara kulturmiljön och de kulturhistoriska värdena, bevara ekosystemens långsiktiga produktionsförmåga samt att trygga en god hushållning med naturresurserna.

Exploateringen är förenlig med miljömålen om begränsad klimatpåverkan, frisk luft och god bebyggd miljö samt relevanta miljömål i kommunens lokala Agenda 2030-dokument antagen av Kommunfullmäktige den 12 december 2019, § 179, där två mål särskilt ska belysas - god hälsa och välbefinnande och hållbara städer och samhällen.

Föreslagen bebyggelse och anslutning till kommunalt vatten och avlopp bedöms inte i sig bidra 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.

Begränsad miljöpåverkan och frisk luft

Miljömålet begränsad miljöpåverkan och frisk luft syftar till att förhindra klimatförändringarna och minska växthusgaserna i atmosfären. Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.

Den tänka utvecklingen bedöms vara förenlig med dessa miljömål då förslaget innebär förtätning i befintlig tätort istället för att ta jungfrulig mark i anspråk.

Planförslaget bedöms vara förenlig med såväl översiktsplanen som Göteborgsregionens kommunalförbunds strukturbild med en samlad utveckling i huvudstråken då det innebär en förtätning inom Mölnlycke tätortsområde. Med områdets läge i

ett befintligt samhälle finns goda möjligheter att utnyttja kollektivtrafik och cykel för miljöanpassade och resurssnåla transporter.

Vidare möjliggör detaljplanen en långsiktig positiv levnadsmiljö för barn och vuxna. Planen ger också förbättrade förutsättningar för skolgång i området.

God bebyggd miljö

Miljömålet *god bebyggd miljö* syftar till att uppnå hållbar utveckling i den byggda miljön genom att ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter vägs in i planarbetet.

Den tänka utvecklingen bedöms vara förenlig med ovanstående miljömål då förslaget innebär möjlighet att uppföra bostäder, skola och centrumverksamhet i nära anslutning till natur och rekreationsområden, angränsande bostadsområden etc. Planförslaget innebär att den biologiska mångfalden främjas genom stora delar av planområdet sparas som naturmark och att planen möjliggör anläggande av yta som kommer att vara stödjande för hantering av dagvatten och skyfall. En utveckling av naturmarken ger också möjlighet att främja sociala kontaktytor i närområdet.

Agenda 2030

God hälsa och välbefinnande

Agenda 2030-målet om *god hälsa och välbefinnande* syftar till att ge en grundläggande förutsättning för människors möjlighet att nå sin fulla potential och att bidra till samhällets utveckling. Människors hälsa påverkas av ekonomiska, ekologiska och sociala faktorer och detta mål inkluderar alla dimensioner och människor i alla åldrar.

Förslaget innebär att en god boendemiljö tillskapas som därigenom påverkar människors vardag i en positiv riktning. Detaljplanen medger att ett flertal ytor för sociala möten och rekreation kan möjliggöras.

Hållbara städer och samhällen

Agenda 2030-målet om *hållbara städer och samhällen* syftar till att uppnå en stadsutveckling som omfattar hållbart byggande och hållbar planering av bostäder, infrastruktur, offentliga platser, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering som i sin tur kräver ny teknik och samarbete mellan flera sektorer. Inkluderande och innovativ stadsplanering behövs för att göra städerna säkra och hållbara för framtiden.

Förslaget innebär att bostäder tillskapas genom förtätning av ett redan utbyggt område med närhet till kollektivtrafik, vilket möjliggör ett minskat bilberoende och ett hållbart resande. Planförslaget drar nytta av redan utbyggd infrastruktur i form av exempelvis vägar och ledningar.

Miljö kvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som regleras i 5 kapitlet miljöbalken. Miljökvalitetsnormerna beskriver lägsta godtagbara miljö kvalitet inom ämnesområdena; vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt luftkvalitet. Syftet med MKN är att komma till rätta med miljöpåverkan från så kallade diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. Normerna fastställs utifrån kunskap om vad som utgör en föroreningsnivå eller störningsnivå som människor, miljö och natur kan utsättas för utan större påverkan. De ämnen som regleras är kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM 10 och PM 2,5), kolmonoxid, bensen och ozon. Normer finns även för bens(a)pyren, arsenik, kadmium och nickel.

Föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)

Luftföroreningar såväl skadar människors hälsa som natur och kulturföremål. Luftkvaliteten i Härryda kommun är relativt bra och överskrids för närvarande inte inom något bostadsområde.

Planerad byggnation kommer leda till en ökning av trafik i området men den ökning som förslaget medför anses inte bli så betydande att den bedöms försämra trafikmiljön eller medföra några ökade bullerstörningar för de boende i området. Föroreningarna i utomhusluften inom planområdet bedöms därmed inte medföra någon negativ påverkan på MKN för luft vare sig före eller efter ett genomförande av planförslaget.

Vattenförekomster (SFS 2004:660)

Miljökvalitetsnormer är ett styrinstrument inom vattenförvaltningen. Normerna uttrycker den kvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt.

För att inte medverka till att försämra möjligheterna att uppnå det uppsatta målet för den ekologiska statusen är fördröjning och rening av dagvattnet från planområdet mycket viktigt. Dagvattnet från planområdet kommer att fördröjas och renas inom området innan det avyttras till recipienterna Vällsjön och Rådasjön (slutrecipient).

Den befintliga fastigheten är ansluten till det kommunala spill- och dricksvattensystemet.

Genom befintliga ledningssystem och åtgärder för dagvatten bedöms planförslaget inte medföra någon negativ påverkan på MKN.

Barnkonsekvensanalys

Utvecklingen av Valborgs kulle innebär förändringar som påverkar barn och ungdomar i området, speciellt elever på skolan. Därför har Härryda kommun låtit ta fram en barnkonsekvensanalys, BKA, (2022-04-10) i syfte att beakta barnperspektivet och möjliggöra för att barns rättigheter tillämpas i planeringen.

BKA:n syftar till att skapa ett kunskapsunderlag för samtliga involverade aktörer både under och efter detaljplanprocessen. Förslagets konsekvenser beskrivs och

möjliga åtgärder, för att minimera negativa konsekvenser och säkerställa barnens bästa, tas fram.

De åtgärder utredningen föreslår omfattar bland annat placering av byggnader och entréer, storlek och utformning av friytor, vegetation, belysning m.m. Kommunen avser att studera barnkonsekvensanalysens slutsatser närmare i det fortsatta detaljplanarbetet. Eventuella förändringar i planförslaget kommer att göras inför granskningsskedet.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Allmänt

En genomförandebeskrivning har till uppgift att beskriva hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Genomförandebeskrivningen ska redovisa de organisatoriska, 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 upprättas med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) då den bedöms vara av allmänt intresse. Planen bedöms vara förenlig med intentionerna i kommunens översiktsplan, ÖP 2012.

Tidplan

Detaljplanen är nu i samrådsskedet. Detaljplanen kan överklagas och därmed kan tidpunkt för laga kraft förskjutas. Samrådet ska genomföras under tidsperioden 24 maj till 23 juni 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är fem år från det datum den får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning för förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning

Allmän plats

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och drift av allmänna platser inom detaljplanen. Vidare innebär det att kommunen har rätt, men också en skyldighet om berörda fastighetsägare begär det, att lösa in marken betecknad som allmän plats i detaljplanen.

Kvartersmark

Inom planområdet finns kvartersmark med beteckningarna ”B – Bostäder”, ”C – Centrum”, ”D – Vård”, ”R₁ - Idrottshall”, S – Skola” och T₂ – Järnvägstrafik. Nuvarande och kommande fastighetsägare ansvarar för uppförande, anläggande och

skötsel inom kvartersmark. Fastighetsägare är vidare ansvarig för samtliga åtgärder inom kvartersmark som behöver vidtas före byggnation, såsom bland annat erforderlig sanering och efterbehandling av förorenade massor, markförstärkning och stabiliseringsåtgärder.

Fastighetsbildning m.m.

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

Då detaljplanen medger kvartersmark för järnvägstrafik under mark möjliggör planen bildande av särskilda tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen.

Bygglov m.m.

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

Anmälan om markförorening och anmälan om avhjälpande av markförorening skickas till Miljö- och hälsoskydd i Härryda kommun.

Nybyggnadskarta beställs av kommunens Mät- och GIS-enhet.

Vatten och avlopp

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

Dagvatten och skyfall

Dagvatten ska omhändertas lokalt på kvartersmark av fastighetsägaren i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Markreservat för diken har lagts ut på kvartersmark för att reservera mark för dagvattenhantering.

Kommunen ansvarar för att dagvatten inom allmän platsmark omhändertas.

Utredningar inom ramen för planarbetet har visat på behovet av att utföra dagvatten- och skyfallsåtgärder enligt planbeskrivningen ovan. Åtgärderna bedöms nödvändiga för att säkra byggrätterna i planförslaget och bedöms även vara av vikt för att skydda befintlig bebyggelse från framtida nederbörds mängder. Åtgärderna behöver utföras utanför planområdet. Åtgärderna har kostnadsuppskattats och åtgärderna har bedömts vara tekniskt genomförbara. Kommunen äger marken och ansvarar för att utföra dessa åtgärder.

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.

Solör AB är leverantör av fjärrvärme och ansvarar för att ledningsutbyggnad sker till vilket den enskilde fastighetsägaren kan ansluta sig.

IP-Only tillhandahåller fiber inom området och ansvarar för att det finns kapacitet i befintligt nät att ansluta nya fastigheter till nätet.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Härryda kommun är ägare till fastigheterna Kullbäckstorp 1:6 och Kullbäckstorp 2:14. Samhällsbyggnadsbolaget Härryda Fastigheter KB äger fastigheten Kullbäckstorp 2:268 och Peab Markutveckling AB äger fastigheten Kullbäckstorp 2:470.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Kvartersmark, bildande av nya fastigheter och fastighetsregleringar

Lämpliga fastigheter kan bildas kvartersvis genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Om inte annat avtalats ansvarar respektive fastighetsägare av kvartersmark för att ansöka och bekosta erforderlig fastighetsbildning.

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).

Vilka delar av respektive fastighet som lagts ut som allmän platsmark redovisas under *Fastighetskonsekvenser* nedan.

Kommunen avser reglera inlösen och ersättning av allmän platsmark i kommande exploateringsavtal med berörd fastighetsägare, alternativt i separat överenskommelse om fastighetsreglering. Kommunen ansöker och bekostar lantmäteriförrättning för att markområden inom allmän plats ska överföras till lämplig kommunägd fastighet.

Verkan på befintliga detaljplaner

Där aktuell detaljplan berör planlagd mark upphör de underliggande detaljplanerna att gälla det datum den nya detaljplanen får laga kraft. Detaljplanen innebär att området kommer omvandlas från ändamål för kontor, laboratorium, park, boll

och parkering till ändamål för bostäder, skola, idrott, centrum, gata, natur och järnväg.

Ändrad markanvändning redovisas nedan. Utöver nedanstående medges även kvartersmark för järnvägsändamål under marknivå inom hela planområdet.

Fastighet	Ny användning	Nuvarande användning	Ungefärlig area i kvm
Kullbäckstorp 2:268	Skola	Kontors- och laboratorie- lokaler	25540
	Skola och Centrum- ändamål	Kontors- och laboratorie- lokaler	731
	Idrott	Kontors- och laboratorie- lokaler	2007
Kullbäckstorp 2:470	Bostäder	Kontors- och laboratorie- lokaler	13370
	Natur	Kontors- och laboratorie- lokaler	11750
	Gata och GC-väg	Kontors- och laboratorie- lokaler	1493
Kullbäckstorp 2:14	Bostäder, vård	Park, boll, parkering	7552
	Natur	Park, boll, parkering	9226
	Gata	Park, boll, parkering	1248
Kullbäckstorp 1:6	Bostäder	Park, boll, parkering	1375
	Natur	Park, boll, parkering	173
SUMMA			74465

Servitut och ledningsrätter

En befintlig ledningsrätt för vatten- och avlopp (1401-86/69.1) till förmån för Härryda kommun är delvis belägen inom planområdet och belastar fastigheterna Kullbäckstorp 2:14 och Kullbäckstorp 2:268. Ledningsrätten bedöms ej påverkas av detaljplanen.

En befintlig ledningsrätt för fjärrvärme (1401-1178.1) till förmån för Vass Värmeanläggningar i Sverige AB är delvis belägen inom planområdet och belastar fastigheterna Kullbäckstorp 1:6 och Kullbäckstorp 2:14. Ledningsrätten belastar planens föreslagna kvartersmark för bostäder längst söderut, utmed Båtsmansvägen. Ledningen avses därför läggas om och ledningsrätten behöver omprövas till att omfatta ledningens ändrade läge.

Ett befintligt servitut finns för vatten- och avloppsledning (1401-1040.1) till förmån för fastigheten Kullbäckstorp 2:268, belastande fastigheten Kullbäckstorp 2:470. Området där rättigheten är belägen föreslås som allmän platsmark i detaljplanen. Ledningen och rättigheten bedöms ej påverkas av detaljplanen och dess genomförande.

För planens genomförande har det inte bedömts nödvändigt att reglera att enskilda anläggningar ska kunna förläggas på annan plats än den egna fastigheten genom servitut. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna.

Gemensamhetsanläggning

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Mark har ej reserverats för gemensamhetsanläggningar i plankartan. Gemensamhetsanläggningar kan dock bildas för anläggningar inom kvartersmark som blir gemensamma för två eller flera bostadsfastigheter, t.ex. gårdar, parkeringar, grön- och lekytor.

Bildande av gemensamhetsanläggningar sker genom en anläggningsförrättning vilken utförs av lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen beslutar lantmäterimyndigheten om anläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som ska delta, samt vilka andelstal som ska gälla för fördelning av kostnader. En eller flera samfällighetsföreningar får bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningar inom området.

Övriga rättigheter

Det förekommer två nyttjanderätter på kommunens mark inom planområdet. Dessa avser jakträtt respektive fotbollsplan. Härryda kommun avser att säga upp

alternativt ändra nyttjanderättsavtalen så att de ej längre gäller inom planområdet.

Avtal

Markanvisningsavtal

Härryda kommun kan komma att, genom markanvisningsförfarande, sälja kvartermark för enskilt bebyggande. Eventuell anvisning och tidplan för utbyggnad bestäms senare i planprocessen.

Kommunfullmäktige antog 2019-05-23 (§81) riktlinjer för markanvisningar i Härryda kommun. Markanvisning kommer vid aktuellt tillfälle ske i enlighet med gällande riktlinjer. I en markanvisning kan kommunen komma att ställa krav på gestaltning, upplåtelseform, dagvattenhantering mm.

Exploateringsavtal

Härryda kommun avser att träffa exploateringsavtal med Samhällsbyggnadsbolaget Härryda Fastigheter KB och Peab Markutveckling AB. Exploateringsavtalen ska reglera marköverlåtelse och markupplåtelse i enlighet med planförslaget, ansvar för utförande av åtgärder inom kvartermark och allmän platsmark samt exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmän plats och andra nödvändiga åtgärder som krävs för att detaljplanen ska vara lämplig för byggnation. Exploateringsavtalet kan även komma att innehålla ytterligare villkor, såsom exempelvis överenskommelse om utbyggnadsordning, förbindelser om blandade upplåtelseformer (bostäder) och gestaltungsprogram.

Övriga avtal

Härryda kommun avser att teckna avtal med Solör Energi AB för omläggning av fjärrvärmeledning inom detaljplanen.

Två nyttjanderätter finns upplåtna inom fastigheten Kullbäckstorp 2:14. Dessa avser jakträtt samt fotbollsplan. Härryda kommun avser att ändra respektive säga upp nyttjanderättsavtalen så att de ej längre gäller inom planområdet.

Ekonomiska angelägenheter

Gatukostnader

Kommunen avser att debitera fastighetsägarna gatukostnader i enlighet med reglerna i Plan- och bygglagen. Kommunen bedömer att utbyggnad av allmän plats inom förslag till ny detaljplan endast är till nytta för fastigheterna inom detaljplanen. Då kommunen avser teckna exploateringsavtal med fastighetsägarna inom detaljplanen och därigenom reglera fördelning av gatukostnaderna, upprättas ingen formell gatukostnadsutredning enligt PBL.

Anläggningsavgift för vattentjänster

Avgift utgår enligt den taxa som gäller den dag debitering sker. För befintlig byggnad och för befintliga obebyggda tomter tas avgift ut när anslutningspunkt upprättats och anvisats. För ny byggrätt (tomt) som skapas i planen tas avgift ut det första datum som inträffar om antingen avstyckning sker eller då bygglov inges till kommunen.

Anslutningsavgift för el

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

Fjärrvärme

För uppgift om kostnad för anslutning till fjärrvärme inom detaljplanen hänvisas till Solör AB.

Fiber

För uppgift om kostnad för anslutning till fiber inom detaljplanen hänvisas till IP-only.

Lantmäterikostnader

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

Kommunens ekonomi

Kommunens kostnader för planläggning beräknas bli finansierad via planavgift i samband med ansökan om bygglov.

Finansiering av utbyggnad av de allmänna platserna inom planområdet och erforderliga åtgärder avseende skyfallshantering utanför planområdet sker genom samfinansiering mellan fastighetsägarna genom exploateringsbidrag (gatukostnader m.m.), vilka regleras i exploateringsavtal, samt för kommunens del genom försäljning av byggrätter på kommunens mark. Exploateringsavtal ska upprättas.

Omläggning av fjärrvärmeledning finansieras genom försäljning av byggrätter på kommunens mark.

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

Kommunen får kostnader för drift och underhåll av de anläggningar som byggs ut inom allmän platsmark samt vatten- och avloppsledningar.

Mölnlycke maj 2022

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Planenheten med medverkan av Mark- & Bostadsenheten samt AFRY AB

Mariana Andersson

Anna Sofia Wannerskog

Verksamhetschef för plan och bygglov

Planarkitekt

David Eriksson

Jasmina Lilja

Planarkitekt

Plankonsult, AFRY

Adam Bove

Anders Lidén

Mark- och exploateringsingenjör

Plankonsult, AFRY