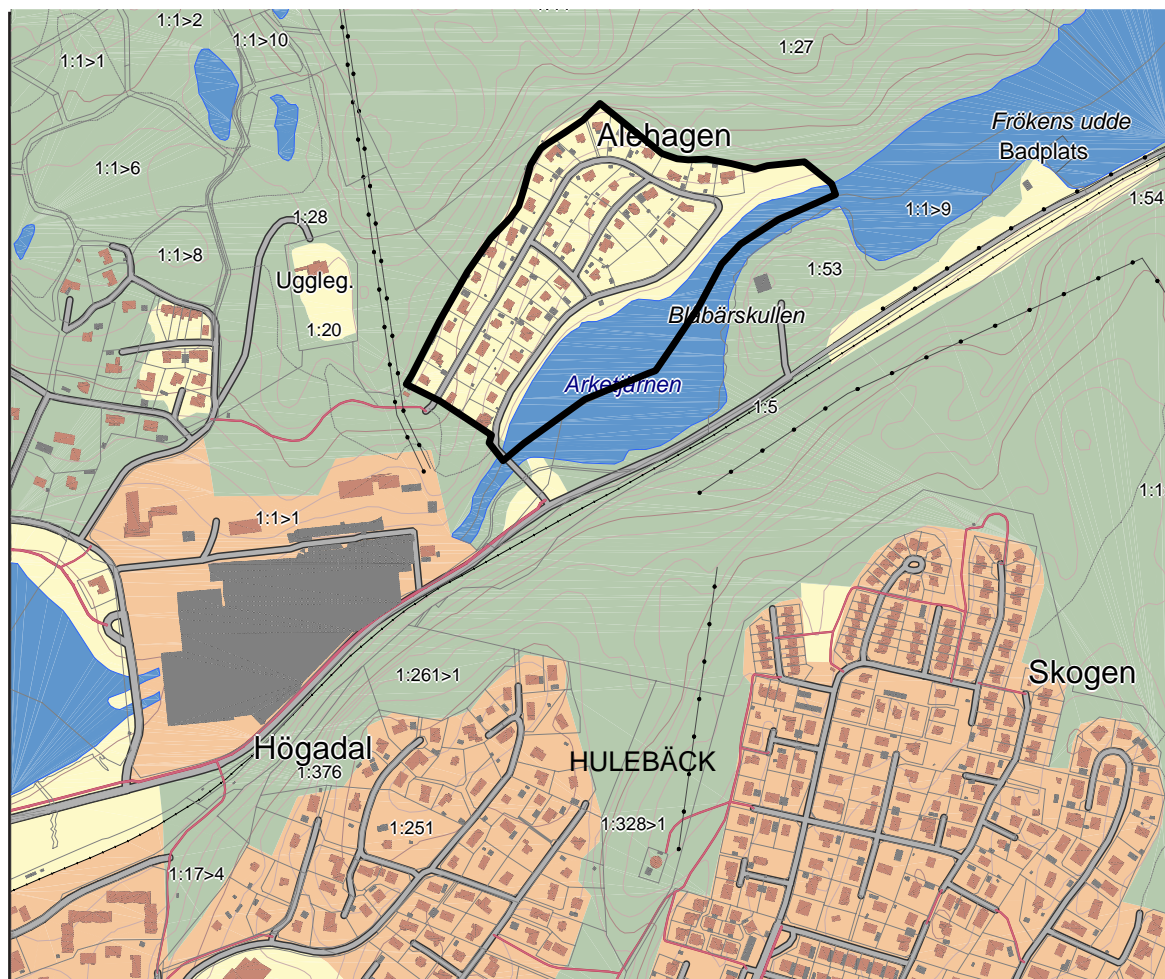


Detaljplan för Mölnlycke 1:55 m fl ALHAGEN i Mölnlycke, Härryda kommun



GRANSKNINGSHANDLINGAR:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

BILAGOR:

- Dagvattenutredning
- Bullerutredning för Mölnlycke fabriker
- Geoteknisk utredning
- Stabilitetsutredning

Detaljplan för Mölnlycke 1:55 m fl ALHAGEN i Mölnlycke, Härryda kommun

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt att redovisa de förutsättningar och de syften planen har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

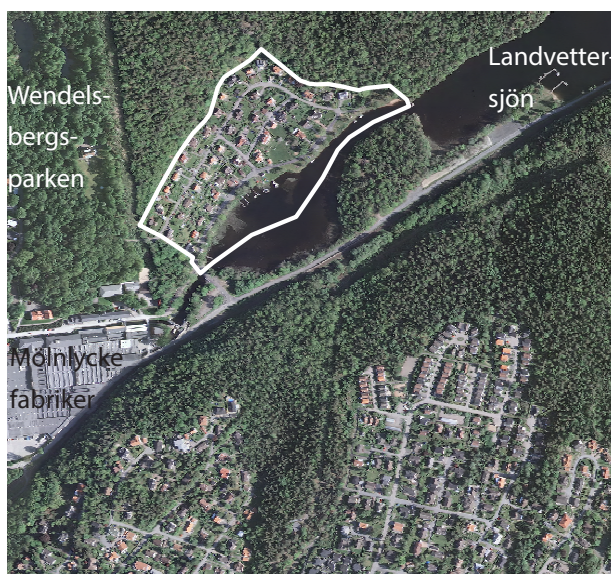
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Alhagen är ett befintligt villaområde med knappt 50 villor, en strandremsa och en yta för bollspel och lek. Planens huvudsyfte är att möjliggöra för kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark. Planförslaget innebär även att planbestämmelserna blir mer ändamålsenliga för dagens förutsättningar jämfört med den äldre plan som gäller där idag. Planen innebär inga större ändringar i markanvändning och exploateringsgrad.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet ligger nordost om Mölnlycke fabriker och vid Landvettersjöns västra spets. Området avgränsas sydost av sjön och åt övriga håll av skog. Angöring till området är från sydväst på Strandvägen som ansluter till Långenäsvägen. Fotgängare och cyklister kan även ta vägen norr om Mölnlycke fabriker.



Areal

Planområdets areal är cirka 8 hektar.

Markägare

Kommunen äger den mark där vägar och grönområden ligger. Den på kvartersmark belägna lekplatsen vid Strandvägen är också i kommunal ägo. All övrig kvartersmark ägs av privatpersoner.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan för Härryda kommun – ÖP 2012

Alhagen är markerat som befintligt bostadsområde i ÖP 2012.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan B 1 från 1947. I den tillåts tomter om minst 1000 kvadratmeter och en femtedel av tomtens yta får bebyggas. Huvudbyggnad får vara en våning. Området gränsar till detaljplan S 38 som gäller för Mölnlycke fabriker och som vann laga kraft 1982. S 38 överlappar det aktuella planområdet på en mindre yta i söder.

Strategi för övertagande av enskilda vägar inom tätorter

Kommunfullmäktige fattade 2012-01-30 beslut om att ta över huvudmannaskapet för enskilda vägar som ligger inom tätorterna. Eftersom detaljplaner reglerar huvudmannaskapet för vägar behöver de ändras för att ett formellt övertagande ska vara möjligt. Detta ska enligt strategin göras genom modernisering av detaljplaner och beaktande av helhetssyn. Alhagen ingår i de områden där kommunen ska ta över enskilda vägar.

Utredningar

En dagvattenutredning (Ramböll, 2013-10-28) har tagits fram som visar att det på ett par ställen är problem med att dagvattnet på gatorna rinner in på tomter istället för ner i diket eller blir stående. Därför föreslås vissa åtgärder för att förbättra avvattningen av gatorna. Längs Höjdvägen föreslås även större ledningsdimensioner för att systemet ska klara av ett 10-årsregn.

En bedömning av gatornas standard har genomförts av kommunen. Förutom vägvattningen som beskrivs ovan är gatorna i gott skick.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bostadsbebyggelse

Området är ett befintligt bostadsområde med knappt femtio friliggande villor. Gällande plan tillåter en tomtstorlek på 1000 kvadratmeter och under särskilda omständigheter ned till 800. Planförslaget medger en minsta tomtstorlek på 800 kvadratmeter vilket inte medför några ytterligare avstyckningar eftersom ingen tomt är större än 1600 kvadratmeter. Förslaget är även att tillåta två våningar, istället för en som det är i gällande plan, eftersom många byggnader redan idag är två våningar. Byggnader får uppföras med en högsta tillåtna byggnadsarea om 225 kvadratmeter. Högsta tillåtna byggnadsarea för en friliggande komplementbyggnad är 40 kvadratmeter.

Karaktären i området

Alhagen ligger i en sluttning ner mot sjön och med skogen i ryggen. Många tomter sluttar kraftigt och flera av husen är suterränghus. Bebyggelsen är varierande och från många olika tidsepoker. Många av husen är från 1900-talets första hälft.

Naturmiljö och topografi

Skogen som omger Alhagen hänger ihop med Wendelsbergsparken som är ett värdefullt naturområde i Mölnlycke med många stora gamla träd.

Offentlig service

Närmaste skola för elever i årskurs 1-5 är Högdalsskolan som ligger cirka en och en halv kilometer söderut, medan närmast belägna skola för årskurs 6-9 är Ekdalsskolan en kilometer västerut. Förskola finns en knapp kilometer västerut.

Kommersiell service

Ett komplett serviceutbud finns i Mölnlycke centrum som ligger en knapp kilometer väster om planområdet.

Fornlämningar

På riksantikvarieämbetets fornminneskarta finns inga markeringar i området.

MARK

Geoteknik/bergteknik

Geotekniska undersökningar har utförts i området (ÅF, 2015-05-22, rev 2015-12-08).

Uppmätt jorddjup varierar enligt gjorda sonderingar mellan ca 3-18,5 m. Utförda undersökningar visar att berget överlagras av ett ca 1-2 m mäktigt mull- och sandlager i sydvästra delen av området. I övriga delar av området utgörs jordlagren generellt av fyllning med en mäktighet av ca 0,5 - 1,5 m. Under fyllningen finns i vissa undersökningspunkter mulljord med ringa mäktighet. Fyllningen respektive mulljorden underlagras av siltig lera som överst bildats som torrskorpa. Torrskorpans mäktighet varierar mellan ca 1-2 m. Leran innehåller ställvis finsandsskikt. På djupet varvas lerlagret med siltlager. I norra delen av området återfinns ett ca en meter mäktigt sandskikt under fyllningen. Närmare Arketjärn återfinns ett upp till ca två meter mäktigt skalsandsskikt på ca 4,5-6,5 m djup. Leran underlagras av ett lager friktionsjord på berg. Friktionsjordslagrets mäktighet är relativt tunt i områdets norra del men ökar åt sydost och uppgår till ca 3,5-5 meter närmare Arkejärn.

Stabilitet

Totalstabiliten bedöms vara tillfredsställande med hänsyn till marklutning, djup till fast botten samt jordlagerföljd.

Den nordvästra till nordöstra sidan av planområdet utgörs av en mycket brant till flack bergsslänt som sluttar ned mot fastigheterna. Slänten är skogsbevuxen och utgörs av växelvis blottade hållar, block och ett tunt jordlager. Dominerande bergsart är granitisk gnejs, ställvis genombruten av gabbroida/amfibolitiska stråk. Den granitiska gnejsen karaktäriseras som storblockig samt skivig och gabbron/amfiboliten som medelblockig.

Bergslänten har besiktigats med avseende på de bergstekniska förutläggningarna. Sprickriktningen i slänten är gynnsam och blocken vilar stabilt. Inga stabilitetsproblem så som blockfall och bergras förväntas. Skulle dock området komma att bli aktuellt för nybyggnation eller om sprängarbeten skulle företas i anslutning till

slänten, finns två block som bör förankras genom t.ex bultning, alternativt tas bort. Även besiktning av slänten efter utfört arbete rekommenderas.



Karta över besiktigad bergslänt med platserna för stenblock utmärkta.

Radon

Radonmätning har inte gjorts. Enligt kommunens radonriskkarta utgör den del av planområdet där det finns postglacial mellansand-grovsand normalriskområde för radon. Ny bebyggelse skall ha radonskyddande grundkonstruktion såvida inte mätningar visar att det inte behövs. Detta regleras i Boverkets byggregler, BBR. Övriga området är lågriskområde för radon.

Risk för skred och höga vattenstånd

Det finns inga kända problem med vare sig skred eller översvämning i Alhagen. Däremot har det funnits problem söder om området. I december 2006 uppstod så stora vattenflöden att Mölnlycke fabriker översvämmades och vattenmassorna trängde in i lokalerna. Efter denna händelse har en rad åtgärder genomförts för att minska risken för översvämning.

Bebyggelsen längs Strandvägen ligger flera meter högre än vattennivån i sjön med undantag av Strandvägen 10-11 som ligger någon meter över. Det finns ett dämme vid Mölnlycke fabriker och överkanten på det dämmet ligger cirka en meter under nivån på Strandvägen. Innan vattnet når vägen rinner det alltså vidare.

Strandskydd

Strandskyddets syfte är att bevara allmänhetens friluftsliv samt att bevara land- och vattenområden för att de är biologiskt värdefulla. Det generella strandskyddet är 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområdet och inkluderar även undervattenmiljön. Strandskyddet gäller samtliga stränder vid havet, insjöar och vattendrag oavsett storlek. Det är förbjudet att inom strandskyddsområden vidta vissa åtgärder, som t.ex. att anlägga, gräva eller bygga något.

Inom aktuellt planområde är strandskyddet upphävt. Redan upphävt strandskydd återinträder om ny detaljplan upprättas eller ersätts. I samband med att nu gällande plan upphävs inträder strandskyddet runt Arketjärn om inte särskilt beslut tas att upphäva strandskyddet. Ny prövning av strandskyddets upphävande ska göras i samband med att denna detaljplan antas. Upphävandet av strandskydd vid befintlig bebyggelse och gator görs i linje med Miljöbalken kap 7, 18 c § p 1. Området har tagits i anspråk på ett sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften då tomterna och gatorna är helt utbyggda.

De områden (kvartersmark och lokalgata) som är aktuella för upphävande av strandskydd är markerade på plankartan under rubriken "Administrativa bestämmelser".

I de vattenområden som på plankartan anges som W1 finns idag redan bryggor. Vid eventuell förlängning, ersättning eller nybyggnation av bryggor krävs dispens från strandskyddet.

GATOR OCH TRAFIK

Gator

Från väster har planområdet tillfart via Strandvägen från Längenäsvägen. Härryda kommun avser ta över ansvaret för gatorna inom planområdet, vilket innebär ansvar för framtida drift och underhåll. I samband med övertagandet planerar kommunen att på erforderliga ställen inom området förbättra vägavvattningen. Alla gator i planområdet föreslås få benämningen "lokalgata". För att säkra vägöverbyggnaden föreslås att dagvattenutredningen (Ramböll) efterföljs.

Till planen hör även en separat gatukostnadsutredning.

Gång- cykel- och mopedtrafik

Det finns inga separata gång- och cykelvägar i området men det bedöms inte heller nödvändigt då trafikmängderna är små. Gång- och cykelmöjlighet finns genom Mölnlycke fabriker och det finns även en gångväg genom skogen från Höjdvägens södra ände till Parkvägen i Wendelsbergsparken.

Parkering

Alla hus i området är friliggande villor och parkering ska anordnas inom den egna fastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Hela området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Så långt det är möjligt ligger ledningar i gatan med en servis till varje fastighet. På några ställen gör höjdskillnaderna i området att ledningar är dragna över privata tomter istället. På dessa ställen föreslås u-område i detaljplanen.

Dagvatten

Området har traditionella dagvattenledningar och det ställs inga krav på att anlägga fördröjningsmagasin inom varje tomt. Fastighetsägare får dock inte koppla förbi befintliga fördröjningsmagasin, t ex stenkistor, för att koppla direkt till kommunal dagvattenledning. Vid nybyggnation eller återuppförande av huvudbyggnad skall kommunens policy om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) tillämpas.

Framtida väghållare, det vill säga kommunen, ansvarar för att dagvatten inom vägområdet omhändertas. Därför planerar kommunen att utföra vissa åtgärder i samband med att vägarna tas över för att förbättra avvattningen.

Värme och el

Härryda Energi AB svarar för elförsörjningen i området. Alhagen är inte anslutet till fjärrvärmenätet.

Avfall

Plats för kärl för insamling av brännbart samt matavfall ska anordnas inom fastigheterna. Dessa skall vara i direkt anslutning till uppställningsplats för hämtningsfordon. Alternativt ska gemensam uppställningsplats anordnas. Mer information om vad som gäller för hämtning av hushållsavfall finns på kommunens hemsida www.harryda.se.

Tele och bredband

Ledningar för tele finns längs alla gator. Fiber läggs ned inom kort.

KONSEKVENSER

Avvägningar enligt Miljöbalken

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

Miljökonsekvensbeskrivning och Miljöbedömning enligt MKB-förordningen

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska, enligt Plan- och Bygglagen upprättas "om detaljplanen innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser". Detaljplanen omfattar ett befintligt område centralt i ett samhälle med utbyggd infrastruktur som gator, vatten- och avlopp, elförsörjning och kollektivtrafik. Planen innebär ingen betydande miljöpåverkan och särskild miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte. Planen avser ett litet område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Planen berör inte Natura 2000 eller verksamheter enligt MKB-förordningens bilaga 1 eller 3. Någon miljöbedömning av planen behövs därför inte. Länsstyrelsen instämde i kommunens bedömning vid samråd 4 dec 2012.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Området är befintligt med befintliga vägar och bebyggelse och planen medför inga ändringar i trafikmängd. Inga mätningar på trafikmängder har gjorts i området men de bedöms som låga. Bron som utgör enda tillfart till området har en bedömd trafikmängd om mindre än 300 fordon per dygn (räknat med sex fordonsrörelser per fastighet per dygn). Skyltad hastighet är 30 km/tim.

Buller kommer framför allt från järnvägen som ligger 130 meter från den byggnad som ligger närmast. Mellan Alhagen och järnvägen ligger Lanvettersjön vilket ger låg bullerdämpning. Mölnlycke fabriker som ligger strax sydväst om Alhagen håller på att planläggas för 600 nya bostäder och i samband med det planarbetet har en bullerutredning tagits fram (ÅF, 2014-09-08). Där syns även de sydvästra delar av Alhagen som ligger närmast järnvägen och man kan se att för ekvivalent ljudnivå ligger hela området under 55 dBA, vilket understiger de riktvärden som riksdagen har fastslagit.

Större delen av området har dock en maximal bullernivå som överskrider riktvärdet (70dBA) även på den sida som är vänd från järnvägen, men vid nybyggnation eller tillbyggnad av bostadshus bör detta kunna klaras med hjälp av lokala skärmar i anslutning till uteplatsen. Kommunen bedömer därför att det för samtliga befintliga bostadshus finns möjlighet att anordna en uteplats i anslutning till huset där riktvärdet för maximalt buller inte överskrids.

Brandförsvar

Vägarna i området uppfyller kraven på tillgänglighet för brandfordon.

Miljömål

Exploateringen är förenlig med de nationella och regionala miljömålen om begränsad klimatpåverkan, frisk luft och god bebyggd miljö. Med områdets relativt centrala läge i ett befintligt samhälle finns goda möjligheter för många att utnyttja kollektivtrafiken för miljöanpassade och resurssnåla transporter.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd genomfördes under hösten 2014. Granskning skedde under sommaren 2015. Planen ställs ut för ytterligare granskning under vintern/våren 2016 varefter kommunfullmäktige kan anta detaljplanen under andra kvartalet 2016. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft.

Huvudmän

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Ansvaret för planens genomförande är fördelat enligt nedan:

Härryda kommun - dricks- och spillvatten inom planområdet
 - gator och gång- och cykelvägar inom allmän platsmark
 - park samt lekplats på Strandvägen
 - vattenområden

Fastighetsägarna inom - kvartersmark
planområdet

Härryda Energi AB - elförsörjning. Kommunen är huvudman för allmänna
 platser.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Övertagande av vägar

Härryda kommun står som huvudman för allmänna platser i detaljplanen och ska därmed ta över vägarna inom planområdet. En lantmäteriförrättning behöver göras för omprövning av Mölnlycke ga:8. I förrättningen ska Höjdvägen, Sjöleden, Snäckvägen samt Strandvägen utgå ur Mölnlycke ga:8 och Mölnlycke vägförenings väghållningsansvar. Kommunen svarar därefter för drift och underhåll av dessa gator efter att de övertagits. Kommunen ansvarar för att denna lantmäteriförrättning begärs.

Gator

Härryda kommun är ansvarig för drift och underhåll av gatorna inom detaljplanen.

Fastighetsbildning

Del av Härryda kommuns fastighet Mölnlycke 1:6 används idag som infart till Mölnlycke 1:24. Detaljplanen möjliggör att den marken fastighetsregleras till Mölnlycke 1:24. Kommunen avser att träffa överenskommelse med fastighetsägaren angående fastighetsregleringen.

Markintrång

Samtlig mark utlagd som allmän platsmark, kvartersmark för teknisk anläggning samt vattenområde ägs idag av Härryda kommun. Del av Mölnlycke 1:1, ca 310 kvm är utlagd så som allmän platsmark gata. Härryda kommun har en skyldighet och en rättighet att lösa in marken. Härryda kommun avser att träffa en överenskommelse med fastighetsägaren av Mölnlycke 1:1

I övrigt är samtlig mark utlagd som allmän platsmark, kvartersmark för teknisk anläggning samt vattenområde ägd av Härryda kommun. Inga andra intrång på privatägd mark kommer att ske.

Ledningsrätter

Inom u-områdena avser kommunen att lägga ned nya eller behålla gamla vatten- och spillvattenledningar. Ett u-område ger inte kommunen automatiskt rätt att lägga ned ledningar. Kommunen avser att i första hand teckna avtal med berörda fastighetsägare. Skulle detta inte vara möjligt har kommun möjlighet att ansöka om ledningsrätt hos lantmäteriet. Ersättning för kommunens rätt att nedlägga samt bibehålla ledning ska motsvara fastighetens marknadsvärdeminskning plus ett påslag om 25 %.

Ändring av byggrätt

För fastigheter med friliggande bostadshus gäller att byggrätten ändras från att en femtedel av fastighetens yta får bebyggas till att byggnader om högst 225 kvm för uppföras. Minsta tillåtna fastighetsstorlek blir 800 kvm istället för 1000 kvm.

Ändrad användning

Två fastigheter har i gällande plan bostad och handel som möjlig användning men har endast använts som bostad. Användningen handel tas bort.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Vägavvattningen i Alhagen behöver förbättras på en del ställen och kommunen planerar därför att åtgärda detta i samband med övertagande av vägarna. En gatukostnadsutredning har tagits fram som visar hur stora kostnaderna beräknas bli och hur dessa ska fördelas. Gatukostnadsutredningen samråds separat samtidigt som planförslaget.

Kommunens ekonomi

Det blir en merkostnad för kommunen för standardhöjning som är utöver det som tas ut i gatukostnad. Kommunens utgifter för planläggning ligger inom budgetramen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 15 år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning för förlorad bygg rätt.

Mölnlycke i april 2016

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Planenheten, Mark- & Bostadsenheten

Michaela Kleman
Verksamhetschef för plan och bygglov

Anders Lidén
Planarkitekt

Genomförandefrågor:

Karl Falck

Mark- och exploateringsingenjör