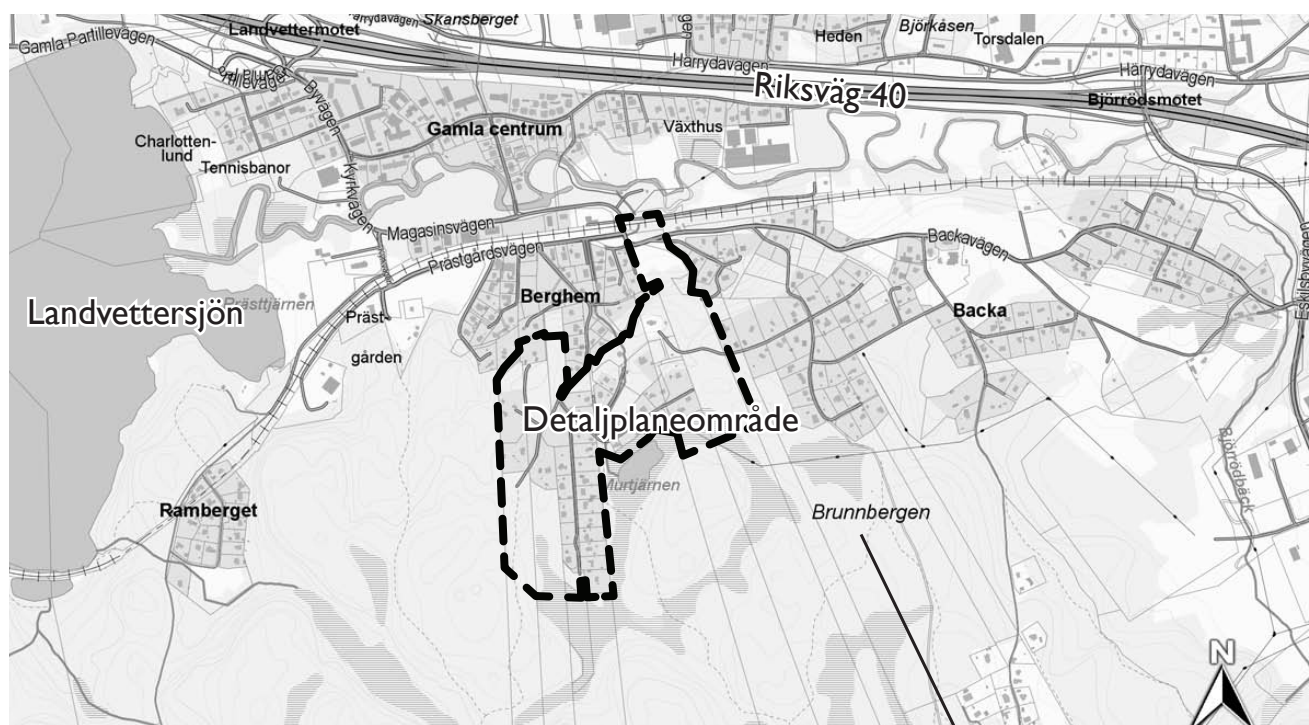


Detaljplan för del av Landvetter 4:45 m.fl. LANDVETTERS-BACKA VÄSTRA i Landvetter, Härryda kommun



ANTAGANDEHANDLINGAR:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande (3st)
- Fastighetsförteckning

Bilagor

- Vibrations- och trafikbullerutredning (2009)
- Tåg- och trafikbullerutredning (2013)
- Geoteknisk undersökning inkl. radonriskundersökning (2009)
- Bergteknisk utredning Landvetter 4:70 (2014)
- Riskanalys för detaljplan (2008)
- Utredning avseende skyddsåtgärder (2012)
- Arkeologisk utredning (2008)
- Dagvattenutredning (2015)

Detaljplan för del av Landvetter 4:45 m.fl. LANDVETTERS-BACKA, VÄSTRA i Landvetter, 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

Landvetters-Backa är ett av många områden i Härryda kommun som bebyggdes med fritidsbostäder i mitten av 1900-talet. Fritidshusen har efter hand kommit att användas för helårsboende utan att vägar och VA-system anpassats för den ändrade användningen. Detaljplaner för helårsbostäder ska upprättas för hela området. Därefter ska kommunalt vatten och avlopp samt kommunala gator byggas ut.

Inom planområdet finns idag ett 40-tal bebyggda fastigheter. De allra flesta används som helårsbostäder. Kommunalt vatten och avlopp är ej utbyggt i området. Fastigheterna har istället enskilda vatten- och avloppslösningar. Vägarna är smala och på flera ställen mycket branta.

Planläggningen syftar i första hand till att ge alla befintliga bostäder möjlighet till en standard som är normal för helårsbostäder. Det innebär att hela området ansluts till det kommunala VA-nätet, att vägarna förbättras samt att samtliga bebyggda fastigheter ges byggrätter för helårshus. En viss förtätning kan samtidigt ske inom området genom att obebyggda fastigheter ges byggrätter och stora tomter delas. I områdets södra del föreslås även viss nyexploatering på tidigare obebyggd mark. Förutom att förtätningen ger nya bostäder i ett attraktivt område blir det lättare att ekonomiskt genomföra gatu- och VA-utbyggnad när det är fler som kan dela på kostnaderna.

PLANDATA

Läge och avgränsning

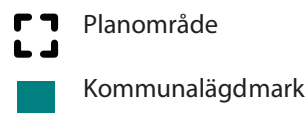
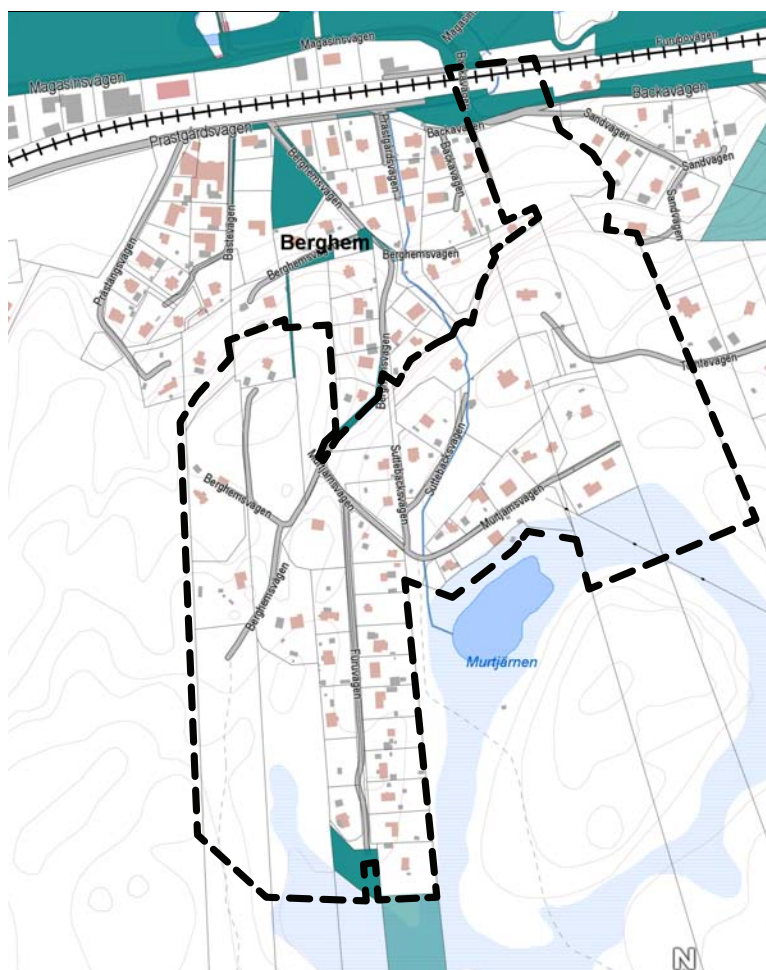
Planområdet är beläget i södra Landvetter. Området avgränsas i väster och sydost av större naturområden. Mot norr och öster angränsar området mot befintlig bebyggelse. Plangränsen är i huvudsak dragen efter befintliga fastighetsgränser men inkluderar även ett obebyggt område i söder där nya fastigheter föreslås.

Areal

Planområdets areal är cirka 19 hektar.

Markägare

De flesta fastigheter i området är privatägda, och de flesta av dessa är bebyggda med enfamiljshus. Södra delen av området innefattar dock även tidigare obebyggd mark. Kommunen äger en obebyggd fastighet i denna del av planen.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan för Härryda kommun - ÖP 2012

Landvetters-Backa är markerat som utbyggnadsområde på kort sikt i Härryda kommuns översiktsplan 2012.

Gällande detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt.

Bostadsförsörjningsprogram

Landvetters-Backa ingår i bostadsförsörjningsprogram 2015-2019, fastställt av kommunfullmäktige 2014-11-17. Utbyggnad av bostäder är beräknad till 2017-2018.

Program samt tekniska utredningar

Ett program som omfattar hela Landvetters-Backa upprättades i juni 2007 av Sektorn för samhällsbyggnad. Programsamråd hölls 25 juni – 7 september 2007. Programmet godkändes av kommunstyrelsen 2009-02-02 §51.

Denna detaljplan omfattar ca en tredjedel av programområdet och är den första etappen som planläggs. Detaljplanearbete med programområdets östra del har pågått parallellt med denna plan. En första etapp (Landvetter-Backa Östra Etapp 1) antogs i kommunfullmäktige 15 december 2014.

Utredningar

Följande utredningar har gjorts som underlag för detaljplanerna:

- Väg,- samt VA-projektering, Markteknik AB
- Dagvattenutredning, Markteknik AB
- Geoteknisk undersökning Tellstedt i Göteborg AB, 2009-05-13
- Radonriskundersökning, Geosigma AB November 2008
- Riskanalys, FB Engineering AB 2008-03-28
- Trafikbullerutredning, Norconsult AB, 2009-04-29
- Vibrationsutredning, Norconsult AB, 2009-10-14
- Arkeologisk utredning, Rio Kulturkooperativ, Juni 2008
- Arkeologisk förundersökning, Rio Kulturkooperativ april 2009
- Utredning avseende skyddsåtgärder, 2012
- Bergteknisk undersökning, Landvetter 4:70, 2014

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet är beläget i en mycket kuperad del av Landvetter, med en nivåskillnad på femtio meter mellan järnvägen och planområdets högst belägna delar. Även inom planområdet finns stora lokala höjdskillnader. Planområdet utgörs i huvudsak av brant skogsmark, med berg i dagen. Området ianspråktogs för bebyggelse för cirka fyrtio år sedan.

Skogsmarken som omger planområdet har i stor utsträckning bevarats, vilket har inneburit att området har behållit en skogsnära karaktär, trots att det är relativt tätt bebyggt. Möjlighet till avstyckning föreslås endast på förhållandevis stora fastigheter och bedöms inte förändra denna karaktär. Nya byggrätter föreslås i första hand i områdets södra del, och ges en storlek och utformning som motsvarar befintliga fastigheter i området. Kommunen bedömer inte att denna exploatering kommer att förändra områdets naturnära karaktär. Även om skogsmarkerna bidrar starkt till karaktären i området, bedöms den inte innehålla stora naturvärden.

I kommunens naturvårdsplan finns inga områden med höga naturvärden utpekade i eller i närheten av planområdet.

Mark

Geoteknik

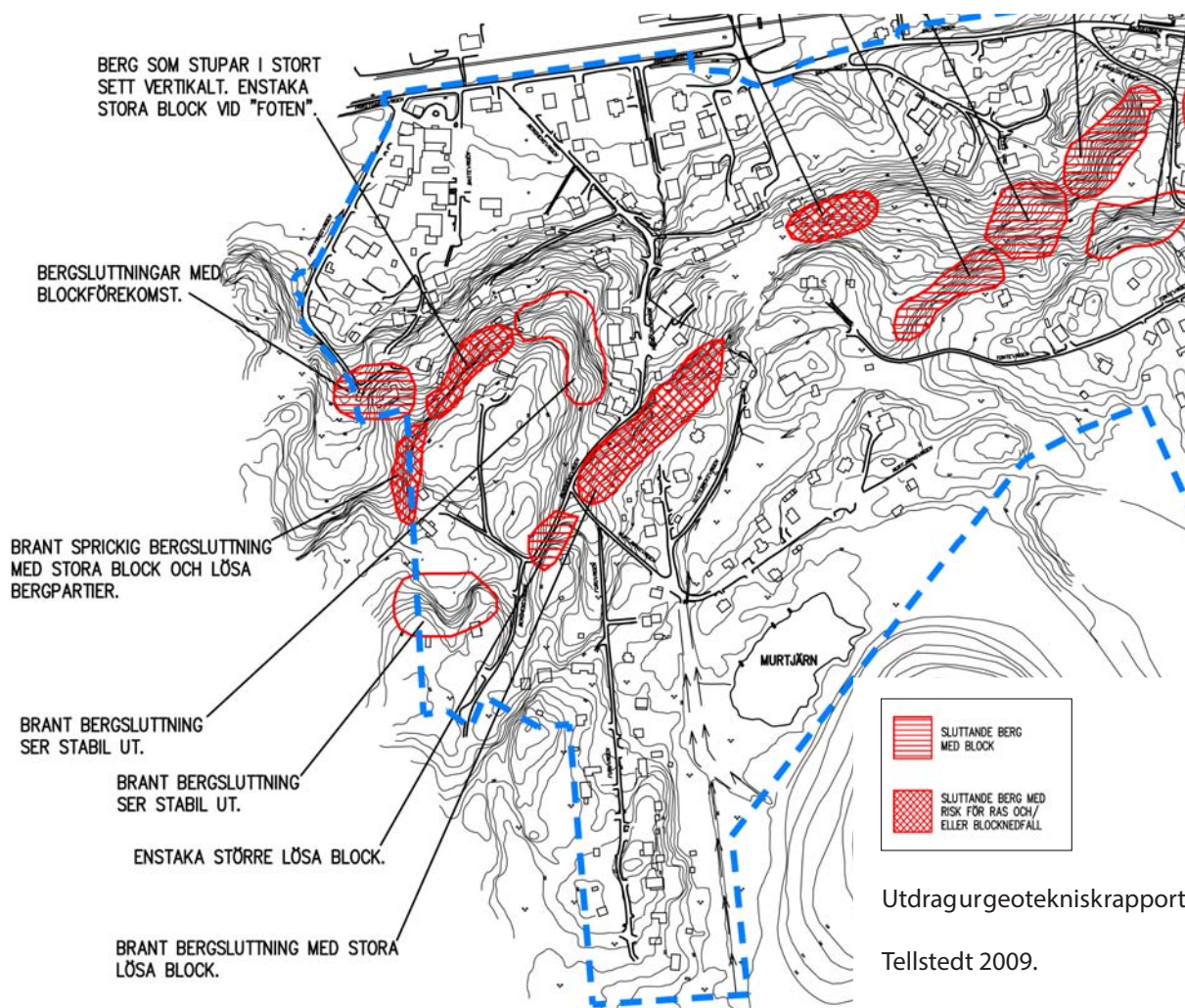
I programskedet gjordes en geoteknisk utredning av Tellstedt i Göteborg AB. Utredningen omfattar hela programområdet. Planområdet innefattar delar av det område som i utredningen benämns Delområde 6 ("Västra & centrala delarna").

Enligt utredningen kan grundläggning inom planområdet i huvudsak ske på berg, men i enstaka delar rekommenderas grundläggning med kantförstyvad bottenplatta på mark. För mer detaljerad redovisning hänvisas till den geotekniska utredningen.

Risk för skred

I delar av området finns branta bergspartier med bl a sprickor och lösa block. En översiktlig berggeologisk/bergteknisk besiktning ingår i den geotekniska utredningen som gjorts i programskedet. Det finns några områden med risk för ras och/eller blocknedfall samt några områden med sluttande berg med block. Vid dessa platser kan problem uppstå vid markanvändning och särskild hänsyn bör tas. En mer detaljerad besiktning bör därför utföras inför bergschakt och innan grundläggning av byggnader och anläggningar påbörjas. Eventuella lösa block skall åtgärdas genom skrotning, bultas fast med bergbultar, eller annan motsvarande teknisk lösning. Dessa områden omfattas av en planbestämmelse som reglerar dessa åtgärder.

En kompletterande bergteknisk undersökning har även gjorts för fastigheten Landvetter 4:70. Utredningen visar att byggnation på denna fastighet är möjligt förutsatt att detta görs högre upp på fastigheten och att sprängning sker på sådant sätt att risk för ras i näraliggande bergslänter ej föreligger. I övrigt hänvisas till bergteknisk rapport för denna fastighet.



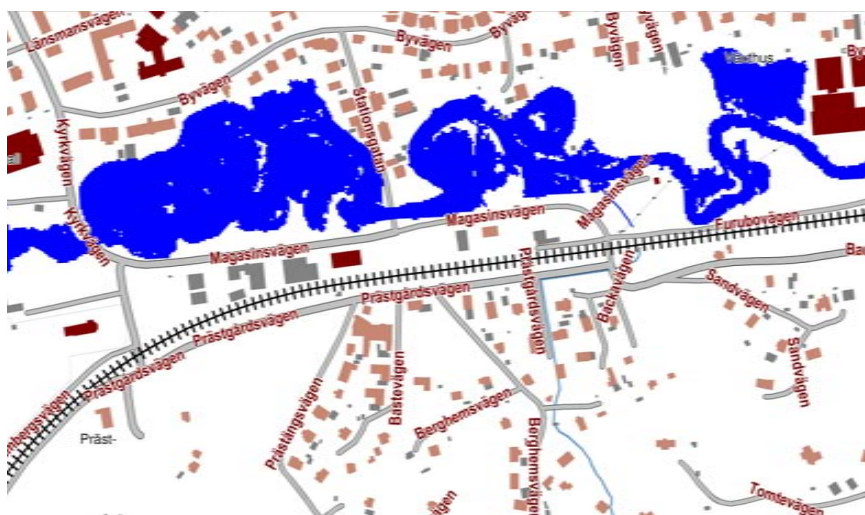
Utdragurgeotekniskrapport,
Tellstedt 2009.

Radon

En radonmätning har gjorts av Geosigma AB och ingår som en del i den geotekniska utredningen. Mätningar visar att den norra delen av planområdet eventuellt kan vara ett högriskområde för radon. Byggnader i denna del av planområdet kan därför behöva uppföras med radonsäker konstruktion. Den södra delen av planområdet bedöms vara normalriskområde för radon, och byggnader i denna del av planen kan behöva uppföras med radonskyddande konstruktion.

Fornlämningar

En arkeologisk undersökning har 2008 utförts av Rio Kulturkooperativ. Inom planområdet fanns inga områden av arkeologiskt intresse.



Översämningskartering,
MSB 2013

■ Vattennivå vid
200-årsregn
(+56.2 RH2000)

Risk för höga vattenstånd

Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap utförde 2013 en översvämningskartering utmed Mölndalsån. (MSB, Rapport nr:9, 2013) Utredningen redovisar vattenstånd vid prognosticerade 100- och 200-årsregn. Utredningen visar att ingen översvämningsrisk föreligger inom planområdet. Härryda kommun har även under 2011-2013 genomfört översvämningsförebyggande åtgärder längs den del av Mölndalsån som ligger i anslutning till tillfarten till planområdet.



Bebyggelse vid Berghemsvägen.

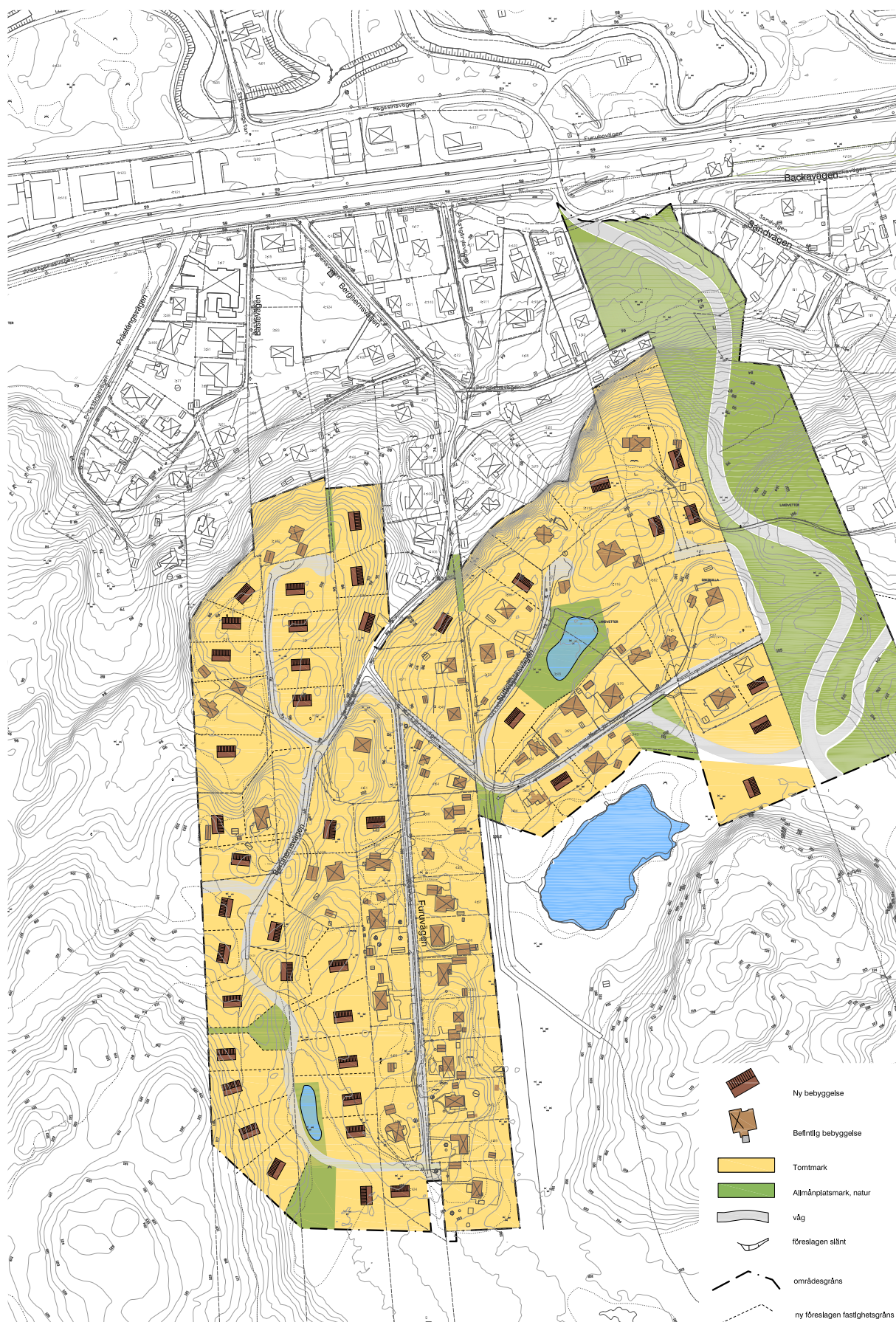
Bebyggelse

Bostäder

Planområdet utgör den sydvästra delen av det större området Landvetter-Backa. Byggnation i området påbörjades i början av 1900-talet, och då i det låglänta området i anslutning till den nu nedlagda järnvägsstationen. På femtio- och sextiotalet tillkom sedan ett stort antal fritidshus i det nu aktuella planområdet. Detta skedde genom avstyckning av fastigheter i de mer höglänta skogsområdena söder om bebyggelsen längs järnvägen. Fritidshusen har efter hand övergått till att bli helårsbostäder.

Byggrätter för befintliga bostäder

Landvetters-Backa är ett småhusområde med relativt stora tomter, mycket skog och nära koppling till omgivande naturområden. Kommunens ambition vid planläggning i detta område är att så mycket som möjligt av denna karaktär skall behållas även i fortsättningen. Ett viktigt syfte med planläggningen är att anpassa de befintliga bostäderna till helårsboende, vilket innebär att alla fastigheter i området förses med kommunalt vatten och avlopp, att vägarna förbättras samt att samtliga befintliga byggnader ges byggrätter med storlek anpassade efter helårsstandarder. Planområdet innehåller sammanlagt 37 befintliga enbostadshus.



Illustrationskarta.

Byggrätter för nya bostäder

Planläggning i området möjliggör också en viss förtätning. En sådan förtätning är i linje med kommunens ambitioner i översiktsplanen. Detta innebär att nya bostäder kan erbjudas i ett attraktivt område i nära anslutning till Landvetter centrum och de kollektivtrafikförbindelser som finns där. Nya byggrätter inom planområdet hjälper också till att hålla nere kostnader för utbyggnad av gator, eftersom kostnaden då fördelas på fler fastigheter och eftersom nyttillkommande bebyggelse tar en proportionerligt större andel i gatukostnaden.

Inom området finns 4 redan avstyckade, obebyggda fastigheter som ges byggrätter i den nya detaljplanen. Genom delning av befintliga fastigheter finns det möjlighet att skapa ytterligare 13 byggrätter. Till detta kommer 25 nya byggrätter som skapas inom tidigare obebyggd mark, främst i planområdets södra del. Sammanlagt innebär detta att 42 nya byggrätter kan tillskapas inom planområdet. Storlek på tomterna regleras i större delen av området till minst 1000 kvm, en storlek som motsvarar de flesta befintliga tomterna i området. Bullerstörda lägen och en allt för kuperad terräng har medfört att minsta fastighetsstorlek reglerats till 1300-2000 kvm för vissa fastigheter.

Kommersiell och offentlig service

I Landvetter centrum, som ligger ca 500 m norr om områdets gräns, finns livsmedelsbutik, bank, vårdcentral, skola, bibliotek m.m. Gångavståndet från Landvetters-Backa är cirka 1 km, bilavståndet är cirka 1,5 km. Närmaste förskola finns vid Byvägen, cirka 1 km från planområdet. Detaljplanen för Landvetters-Backa Östra Etapp 1 innefattar en förskola och en F-3-skola.

Tillgänglighet

Området har stora nivåskillnader och följdaktligen många branta backar. Ombyggnaden av befintliga vägar innebär en förbättring, men de naturliga förutsättningarna kan medföra problem att klara tillgänglighet i delar av området. Ambitionen med utbyggnaden är dock att fullgod tillgänglighet skall uppfyllas på de ställen där det är möjligt. Nya vägar som föreslås i områdets östra del utformas för att uppfylla erforderliga krav på tillgänglighet.

Byggnadskultur och gestaltning

I området finns inga miljöer eller byggnader redovisade i kommunens kulturminnesvårdsprogram.

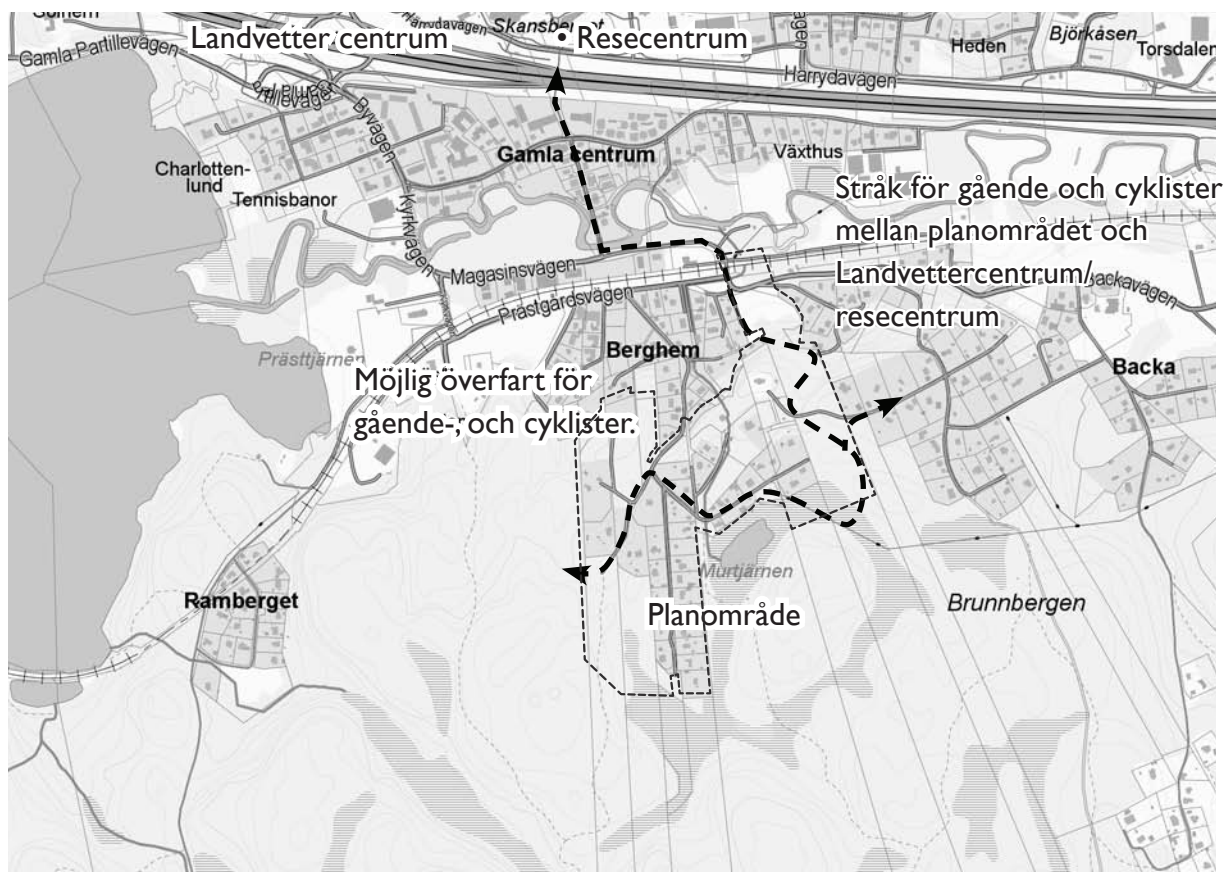
Friytor

Lek och rekreation

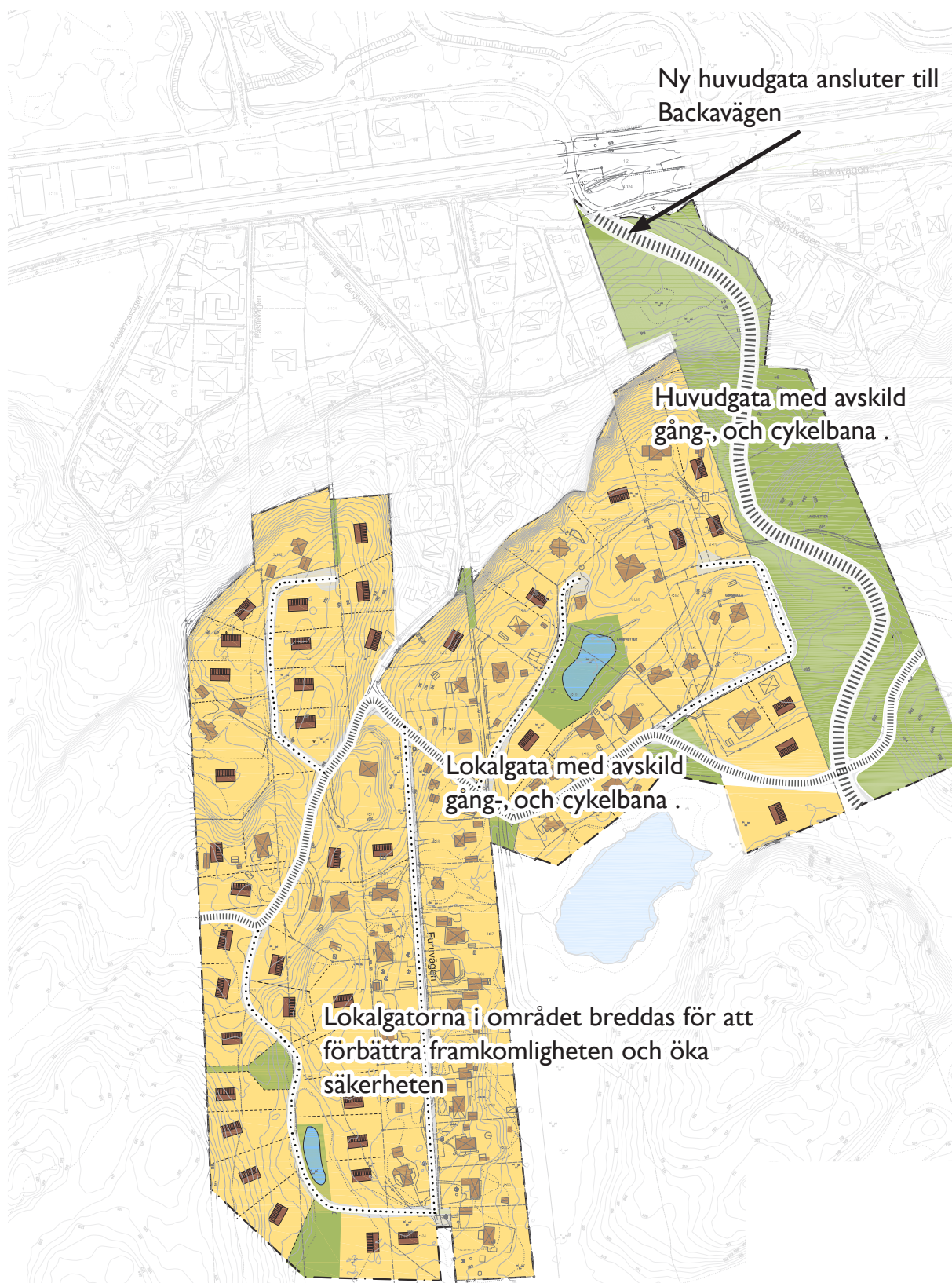
Planområdet ligger i nära anslutning till stora naturområden. Tillgång till dessa säkerställs genom passager av allmän platsmark. Inga särskilda ytor för lek och rekreation föreslås därför i planområdet.

Naturmiljö

Området gränsar i söder och väster till stora skogsområden. Planen utformas så att passage till dessa kan ske mellan fastigheter via områden markerade som naturmark.



Kartan visar hur planområdet och Landvetter centrum kan kopplas samman för gående- och cyklister. I Landvetter centrum finns väl utbyggd service samt en av kommunens största knutpunkter för kollektivtrafik. Förslaget innebär att en norr-söder gående förbindelse skapas, samt en tvårgående förbindelse som ansluter till östra delarna av Landvetter Backa.



Principer för utformning av gator i området. En ny huvudgata anläggs i norr-södergående riktning. Lokalgator breddas för att säkerställa tillgänglighet för service- och räddningsfordon, och en tvärgående gång- och cykelförbindelse anläggs som knyter ihop området med östra delarna av Backaområdet.

Gator och trafik

Riksväg 40

Ca 700 m norr om planområdet ligger riksväg 40 som är den huvudsakliga trafikförbindelsen mellan Göteborg och Borås. Vägen är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap i miljöbalken. Föreslagen detaljplan bedöms ej påverka detta riksintresse.

Förväntad trafikökning och påverkan på omgivande vägnät

Planförslaget omfattar en utbyggnad av ca 42 nya bostäder i form av friliggande småhus.

Bostadsutbyggnaden ger, baserat på genomsnittet för småhusbebyggelse i Härryda, en befolkningsökning med ungefär 120 invånare, varav ca 40 barn i förskole- och grundskoleåldrar. Överslagsmässigt innebär detta tillkommande trafikmängder kring ca 260 bilrörelser ett medelvardagsdygn (fdn/mvd) – vilket inkluderar barnens eventuella skjutsning till förskola, låg- och mellanstadieskolor. I dagsläget sker resor till och från förskola och skola via trafikplatserna Landvettermotet och Björredsmotet eftersom närmaste skolor är belägna norr om väg 40. Angränsande detaljplan för Landvetter-Backa Östra Etapp 1 inkluderar skola och förskola, vilket torde innebära att en större andel resor till och från skola kan ske lokalt inom Landvetter-Backaområdet. Kommunen bedömer därför inte att belastningen på närliggande trafikplatser kommer att öka som ett resultat av nyexploateringen i området.

I dagsläget används området i praktiken för helårsboende, och planläggning för befintliga bostäder bedöms därför inte innebära en ökning av trafikmängden i området. Istället är det angeläget att förbättra trafiksäkerheten för gående och cyklister i området, samt säkerställa tillgänglighet för renhållings- och räddningsfordon.

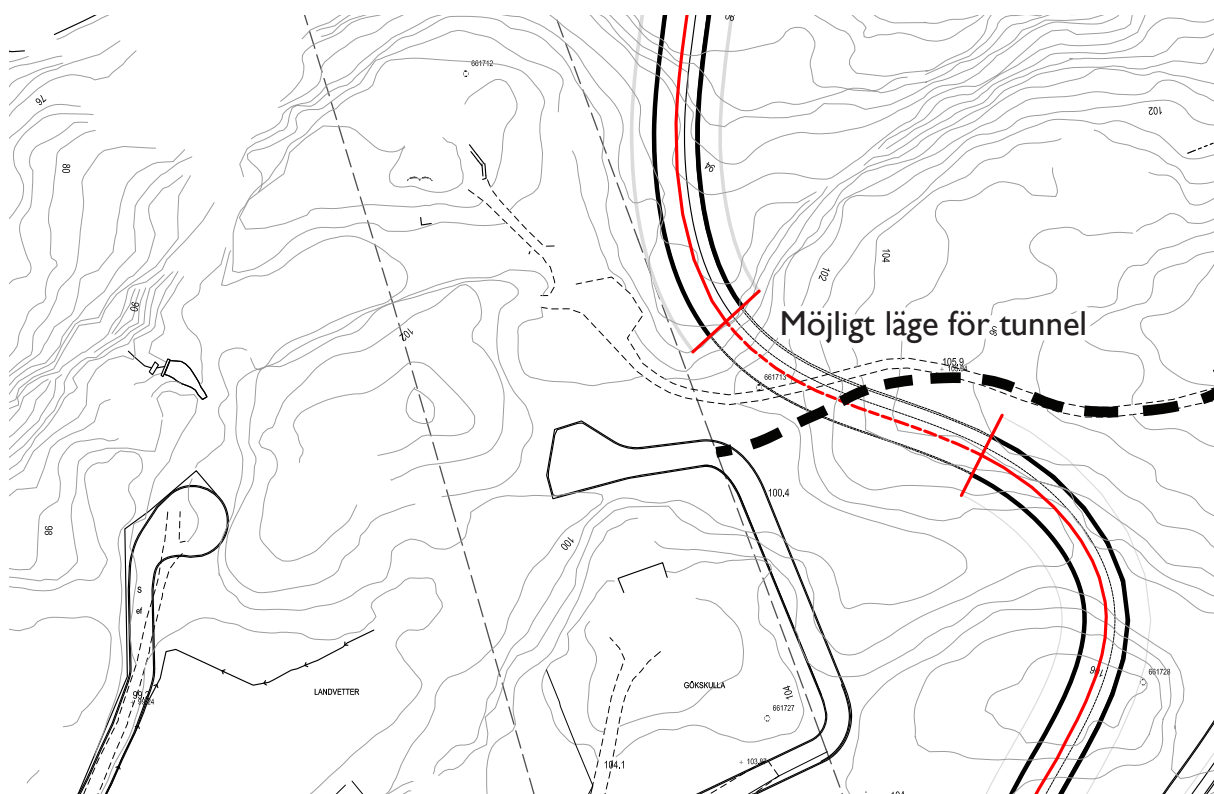
Järnväg

Norr om planområdet ligger Kust-till-kustbanan som trafikerar sträckan mellan Göteborg och Borås. Järnvägen är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap i miljöbalken. Planområdet angränsar inte direkt till järnvägen och inga anläggningar planeras i anslutning till järnvägen. Kommunen bedömer att planläggning i området ej påverkar möjligheterna till drift, underhåll och framtida utveckling av järnvägsanläggningen.

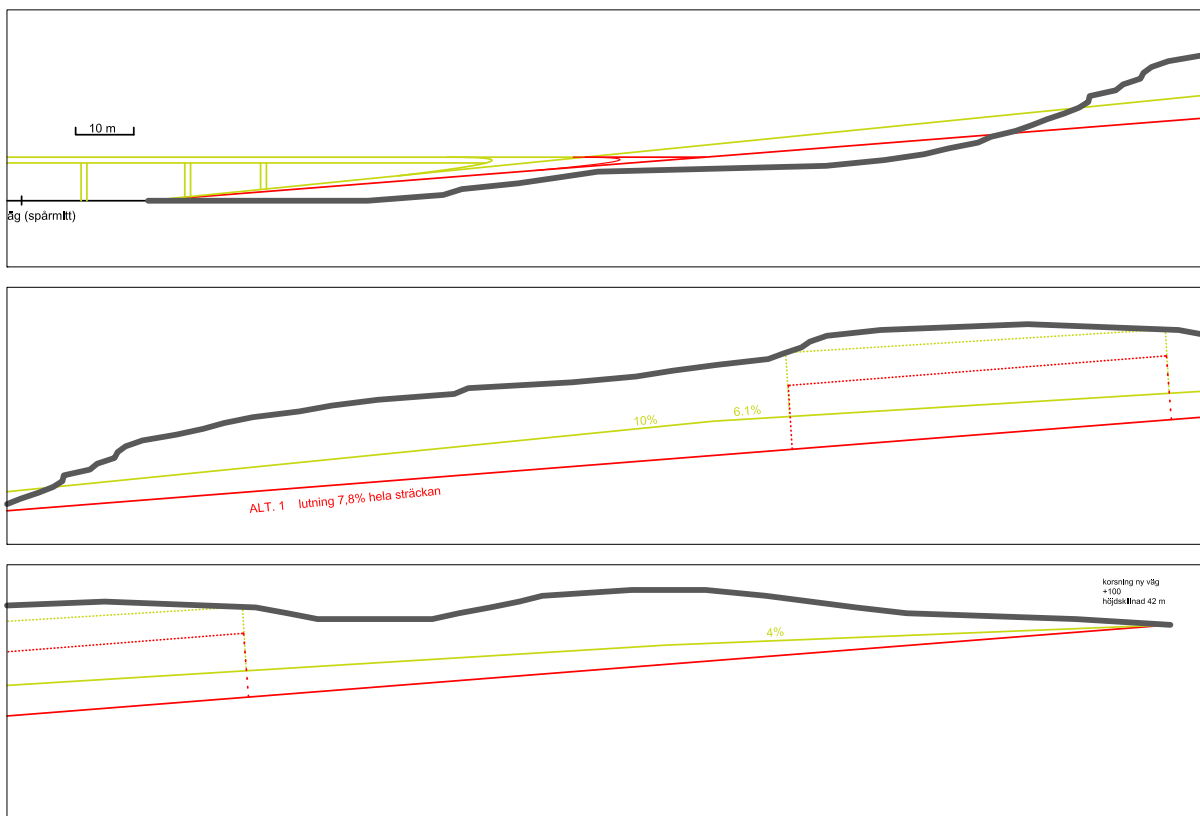
Gatunät

Tillfart till området sker från Kyrkvägen och Magasinsvägen i norr, via en ny huvudgata i planområdets östra del. Huvudgatan förses med en separat gång- och cykelbana. På grund av den höjdskillnad som råder längs denna sträcka läggs denna gata i schakt med ett djup på ca 8-10 m. En lösning där en del av sträckan går i tunnel är även tänkbar. Inom planområdet är vägarna smala och bitvis mycket branta på grund av de stora nivåskillnaderna i området. Vägarna anlades då området först bebyggdes vid en tid då biltrafiken var betydligt lägre än idag.

Kommunen ska bli huvudman för gator och allmän plats. Gatorna ska byggas om till godtagbar standard för helårsboende. Detta innebär att gator breddas och lutningen förbättras. Skaftvägar ska förses med vändplatser. Förbättringarna är avsedda att öka trafiksäkerheten för boende i området, men också för att möjliggöra för utryckningsfordon att komma fram snabbt samt för servicefordon att vända utan att backa.



Föreslagen huvudgata utformas för att klara en maximal lutning på 10%. En del av sträckan kan förläggas i tunnel i ett läge där Tomtevägen kan knytas ihop med planområdet.



Längsgående sektion, huvudgata. Röda linjen redovisar ett alternativ med konstant lutning på ca 7,8 %. Gula linjen ett alternativ med maximal lutning (10%) i norra delen och flackare lutningar (6.1% resp. 4%) i södra delen. Det gula alternativet innebär att inte lika omfattande schaktning behöver ske. Möjligt tunnälläge redovisas med prickad linje.

En vägprojektering har gjorts av Markteknik AB. I huvudsak behålls befintliga vägsträckningar. Murtjärnsvägen och Berghemsvägen förses med en gång- och cykelbana som ansluter österut till Tomtevägen, vilket kopplar ihop planområdet med omkringliggande naturområden, samt östra delarna av Backaområdet. En ny huvudgata med gång- och cykelbana anläggs i områdets östra del. Vid utbyggnad av vägarna kommer man på några ställen att behöva lägga slänter in på tomtmark. Slänterna redovisas på plankartan. De kommer att ordningsställas efter utbyggnad.

En breddning av järnvägskorningen vid Backavägen - Magasinsgatan är planerad och kommer att ingå i detaljplanen för Östra Landvetters-Backa.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

En gång- och cykelväg planeras längs Murtjärnsvägen. Denna kan på sikt anslutas till gång- och cykelbana längs Tomtevägen. Gång- och cykelbana anläggs också längs föreslagen huvudgata i norr-södergående riktning ansluter till befintlig järnvägsövergång och vidare mot Landvetter centrum

Kollektivtrafik

Landvetter resecentrum ligger ca 800 m från planområdet. Denna hållplats trafikeras av buss 511 (Partille - Landvetter), Röd Express (Landvetter - Lilla Varholmen), 611 (Bollebygd - Mölnlycke), 616 (Landvetter - Hällingsjö - Rävlanda) och 620 (Sandsbacka - Landvetter).

I samband med planeringen av östra Landvetters-Backa förbereds för en ny busslinje genom området, längs Backavägen. Planen för Östra Landvetter Backa möjliggör tre hållplatser mellan cirkulationsplats vid Eskilsbyvägen i öster och järnvägsövergången vid Magasinsgatan i öster.

Föreslagen huvudgata utformas för att på sikt kunna trafikeras med bussar, och kan i framtiden bli ett viktigt kollektivtrafikstråk till Landvetter Stad.

Brandförsvar

Vägarna i området ska uppfylla kraven på tillgänglighet för brandfordon.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inga fastigheter inom planområdet är idag anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Istället utgörs VA-anläggningar av enskilda vattentäkter och avloppslösningar.

Området ska ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. En VA-projektering har gjorts av Markteknik AB. Kommunala VA-ledningar byggs ut i hela området och förläggs i huvudsak i gata, men vissa allmänna ledningar måste dras över tomtmark. Berörd mark har på plankartan markerats som u-områden, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Det kommunala ledningsnätet inom planområdet ansluts till befintligt ledningsnät i Berghemsvägen norr om planområdet. En tryckstegringsstation ska byggas i norra delen av området, vid korsningen Murtjärnsvägen/Berghemsvägen. För att möjliggöra pumpning reserveras en mindre yta för en pumpstation söder om Landvetter 4:98 (E-område).

Dagvatten

Som en del av vägprojekteringen har även en dagvattenutredning gjorts. Dagvatten ska tas om hand lokalt i enlighet med kommunens dagvattenpolicy inom den egna fastigheten. Sammantaget ger nyexploatering inom detaljplaneområdet som är ca 14,3 hektar ett flöde på ca 615 l/s beräknat på 10 min regn med 10 års återkomsttid. Maximal belastning för 10 min regn med 20 års återkomsttid är 770 l/s. Planen möjliggör anläggandet av en ny dagvattenledning (dim 600 mm, dim. flöde 650 l/s) i Berghemsvägens förlängning och som trycks under banvallen med utlopp i Mölndalsån. För att hantera 20 års flödet kan ledning behöva utformas med 2x500 mm alt 1 st 800mm trumma.

Ovanstående siffror gäller utan några fördröjningsåtgärder, och till detta kommer två stycken dagvattendammar som föreslås inom planområdet. Syftet med dessa är att fördröja och rena dagvatten innan detta bräddas ut till det kommunala dagvattennätet vid korta häftiga regn. Långvariga regnperioder kommer dammarna fyllas och då måste dimensioner på avrinningen vara rätt tilltagen.

För den nybyggda södra delen av Berghemsvägen skall avvattning ske via en damm söderut. Därifrån leds vattnet runt i genom sankområdet öster om Furuvägen ner mot Murtjärn. Dikningen till och från Murtjärn kommer kompletteras för att kunna styra flödena bättre.

Mellan Suttebäcksvägen och Berghemsvägen utformas planen även med en bestämmelse som innebär att befintlig bäck skall bevaras. För att inte bäcken skall drabbas av översvämningar föreslås en breddning från trumman under Murtjärnsvägen. Bäckens funktion som dagvattenledning säkerställs vidare genom markerat u-område på Landvetter 3:18, varefter bäcken fördröjs vid föreslaget naturområde. Efter Suttebäcksvägens vändplats fortsätter bäcken i öppet dike mot Berghemsvägen.

Brandvattenförsörjning

Områdets brandvattenförsörjning bygger på att bränder släcks med vatten från tankbil i kombination med glest brandpostnät. Brandvattenposter anordnas i anslutning till nya VA-ledningar.

Värme

Uppvärmning med förnyelsebara energikällor ska eftersträvas.

El

Härryda Energi AB svarar för elförsörjningen i området. Mark för transformatorstation reserveras i detaljplanen.

Avfall

Utrymme för kompostering och sortering av sopor ska anordnas för enskilda fastigheter eller grupper av fastigheter. Lämplig lösning redovisas i varje projekt.

Tele

Framtida ledningsdragning förutsätts kunna ske i vägmark.

KONSEKVENSER

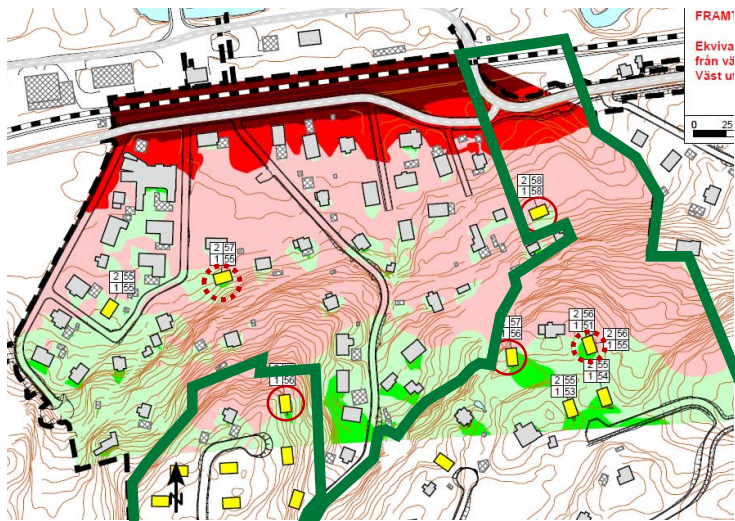
Miljö

Planeringen syftar i första hand till VA-sanering av ett redan bebyggt område som i dagsläget innebär en hög belastning på Mölndalsån. Miljöeffekterna bedöms därför bli övervägande positiva genom att kommunalt VA anläggs. Den föreslagna förtätningen sker huvudsakligen på redan etablerad tomtmark eller på mark i nära anslutning till denna. Naturområden i planområdet innehåller ej några naturvärden och bedöms ej påverkas negativt av föreslagen bebyggelse.

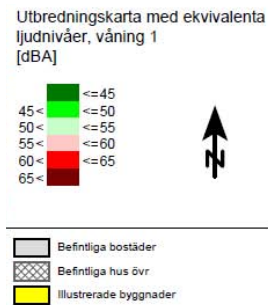
Hälsa och säkerhet

Buller

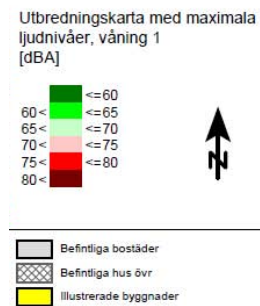
I samband med planarbetet har bullerutredningar gjorts av Norconsult AB. I samråd och granskning, då planen omfattade även området närmast järnvägen, konstaterades att delar av planområdet utsattes för bullernivåer överstigande de av riksdagen rekommenderade riktvärden. Området närmast järnvägen överskrider riksdagens riktlinjer på 70 dBA maximal och 55 dBA ekvivalent bullernivå. Eftersom detta område är anslutet till kommunalt VA, och alltså ett omedelbart saneringsbehov inte föreligger, så har planens avgränsning gjorts utifrån vilka fastighet som klarar gällande riktvärden. Kommunen bedömer att samtliga fastigheter inom planområdet klarar gällande riktvärden. Ett fåtal nya byggrätter erhåller en bullernivå över 55 dBA i våning 2. Byggnation på dessa fastigheter begränsas därför till 1 våning. På grund av naturliga nivåskillnader förläggs föreslagen huvudgata i schakt, vilket fungerar som en naturlig skärmning av tillkommande buller. En översiktlig bedömning av buller (COWI) visar att ett fåtal fastigheter kan påverkas av buller i den del av huvudgatan som går på bank. Därför införs en planbestämmelse som innebär att bullerskydd ska anordnas.



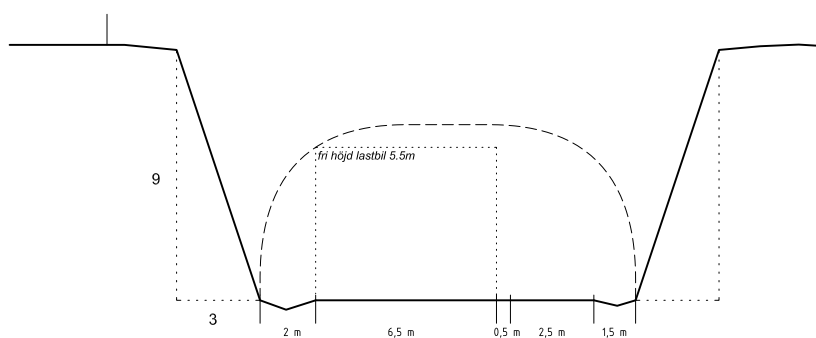
Ekvivalent bullernivå. Plangräns markerad med heldragen grön linje. Nya byggrätter där riktvärden överskrids har tagits bort.



Maximal bullernivå. Plangräns markerad med heldragen grön linje. Nya byggrätter där riktvärden överskrids har tagits bort.



max markhöjd (ca 12m över körbana)



Principskiss för ny huvudgata. Vägen läggs i schakt eller tunnel vilket skärmar omgivande bebyggelse från buller.

Risk

Området ligger vid Kust-till-kustbanan som utgör tågförbindelsen mellan Göteborg - Borås. På denna sträcka fraktas farligt gods. Detta gäller RID-klass 2, brandfarliga gaser, klass 3, brandfarliga vätskor och klass 5, oxiderande ämnen. Inför samrådet, då planområdet innefattade även bostadsfastigheter närmast järnvägen, utfördes en riskanalys av Norconsult AB (dat. 2008-03-28). I denna gjordes bedömningen att risknivån vara så pass låg att skyddsåtgärder inte är nödvändiga för befintliga hus, men även att inga nya bostäder bör placeras inom 50 m från järnvägen. I det fall nya bostäder placeras 50-80 m från järnvägen bör även säkerhetshöjande åtgärder värderas.

Närmaste bostadsfastighet inom planområdet är belägen ca 30 m över järnvägen, på ett avstånd om ca 200 m. Kommunen bedömer därför att inga särskilda åtgärder för befintliga eller nyttillkommande byggrätter är nödvändiga.

Vibration

En vibrationsmätning har utförts av Norconsult AB (dat. 2009-10-14). Värdena underskrider med bred marginal aktuella riktvärden. Mät punkt utgick ifrån den geotekniska undersökningen och var belägen ca 80 m från spårmit, dvs 120 m norr om nuvarande planområdet. Denna mät punkten anses vara representativ med avseende på vibrationsamplituder. Siffror på trafikeringen har hämtats från Trafikverket. För mer detaljerad beskrivning hänvisas till bilaga "Vibration- och trafikbullerutredning".

Avvägningar enligt Miljöbalken

Den planerade markanvändningen innebär ingen konflikt med riksintressen eller andra allmänna intressen. Användningen är därmed förenlig med Miljöbalken kapitel 3.

Detaljplanen kommer lokalt inte att medföra att någon miljö kvalitetsnorm enligt Miljöbalken kapitel 5 överskrids.

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 mindre område för bostadsbebyggelse 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 har i sitt samrådsyttrande till programmet meddelat att de delar kommunens bedömning.

Miljömål

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

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 15 år och gäller från det datum planen vunnit laga kraft.

Mölnlycke i april 2016

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Planenheten

Michaela Kleman
Verksamhetschef för
Plan och bygglov

Anders Lidén
Planarkitekt