

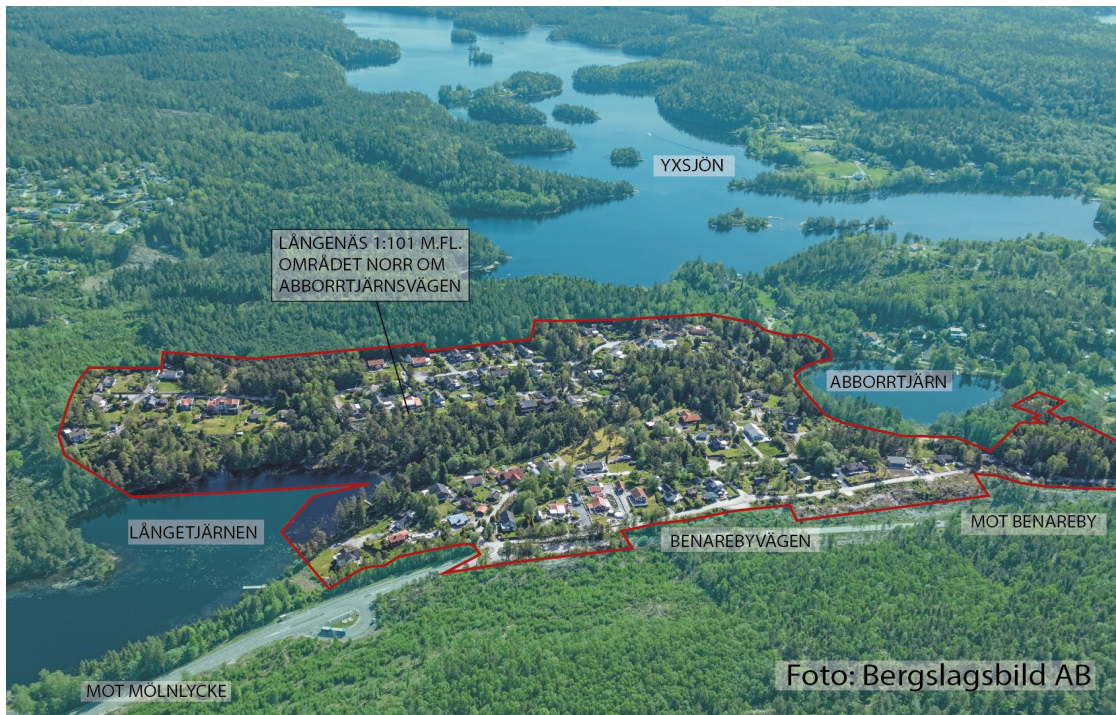
P2024/4

Detaljplan för fastighet Längenäs 1:101 m.fl.

## **NORR OM ABBORRTJÄRNSVÄGEN**

i Mölnlycke, Härryda kommun

# PLANBESKRIVNING



## PLANHANDLINGAR

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

## BILAGOR

- Geoteknisk utredning, WSP, 2016-06-21
- Trafikbullerutredning, Norconsult, 2021-01-26
- Kompletterad naturvärdesinventering, Naturcentrum AB 2022-01-20
- VA- och dagvattenutredning Ramboll 2021-12-30
- Trafikutredning, ATKINS, 2022-03-10

Mölnlycke 14 december 2022

## **SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD**

Planenheten med medverkan av enheten för mark och exploatering

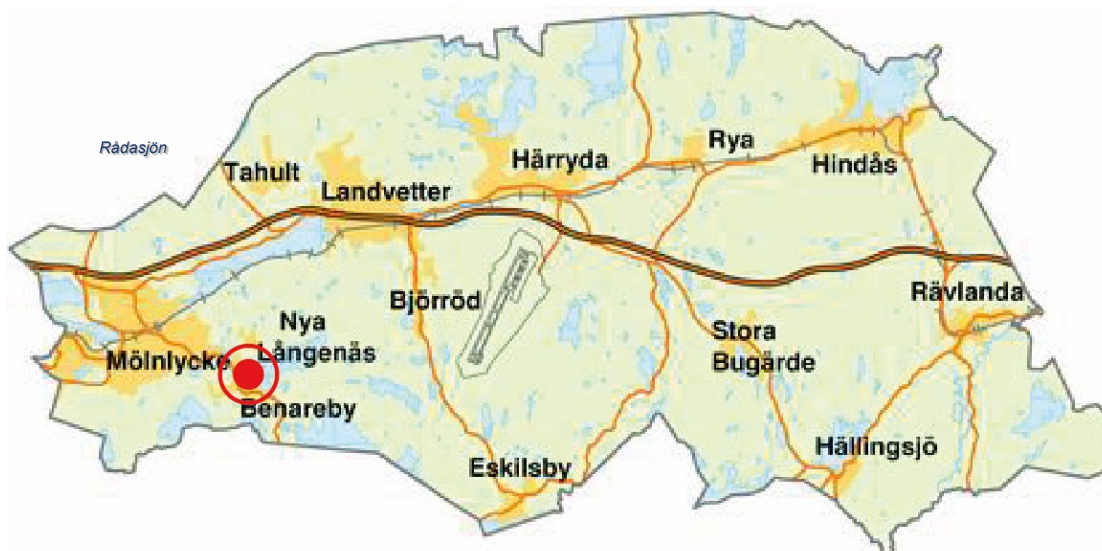
Mariana Andersson  
Verksamhetschef, plan och bygglov

Marcus Broman  
Planarkitekt

Marcus Bengtsson  
Mark- och exploateringsingenjör

# INNEHÅLL

<b>INLEDNING .....</b>	<b>3</b>
Uppdrag .....	4
Planens syfte .....	4
Planens huvuddrag .....	4
Handlingar .....	4
<b>PLANDATA .....</b>	<b>4</b>
Läge, avgränsning och storlek .....	4
Markägförhållanden och väghållare .....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>5</b>
Översiktsplan för Härryda kommun – ÖP 2012 .....	5
Göteborgsregionens strukturbild .....	6
Gällande detaljplaner .....	6
Förordnanden enligt tidigare byggnadslagen .....	7
Vattenskyddsområde .....	7
Riksintressen .....	8
Strandskydd .....	8
Kulturmiljöplan och fornlämningar .....	9
Naturvårdsplan och Grön plan .....	9
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>10</b>
Natur och topografi .....	10
Vattenområde .....	11
Markförhållanden .....	11
Bebyggelse .....	13
Service .....	16
Friytor .....	16
Gator och trafik .....	16
Teknisk försörjning .....	21
Störningar och risker .....	26
<b>PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER .....</b>	<b>27</b>
Plankarta .....	27
<b>KONSEKVENSER .....</b>	<b>32</b>
Avvägningar enligt miljöbalken .....	32
Miljö .....	33
Förordnande enligt § 110 Byggnadslagen .....	33
Natur .....	33
Hälsa, säkerhet och störningsskydd .....	34
Miljömål .....	35
Upphävanden .....	35
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....</b>	<b>38</b>
Planförfarande .....	38
Ansvarsfördelning .....	38
Exploateringsavtal .....	39
Genomförandetid .....	39
Fastighetsrättsliga frågor .....	39
Ekonomiska frågor .....	44



Översiktskarta med röd markering av planområdets läge i Mölnlycke.

## INLEDNING

En ny gemensam detaljplan tas ska fram för området norr om Abborrtjärnsvägen i sydöstra Mölnlycke. Inom planområdet finns 72 befintliga småhusfastigheter (inklusive de obebyggda) som är belägna i området mellan Abborrtjärnen i söder och Långetjärnen i norr.

I mars-april 2021 var planen ute på samråd. Då inkom cirka 70 yttranden. Därefter utökades planen öster och väster om Abborrtjärn, dels för att möjliggöra några fler nya fastigheter och dels för att omplacera områdets pumpstation till ett lämpligare läge. Utökningen var ute på samråd i januari-februari 2022. Båda samrådsförslagen slogs sedan ihop till ett gemensamt granskningsförslag. Under december 2022 var gatukostnadsutredningen som tas fram parallellt med detaljplanen ute på en andra granskningsperiod.

I Hälaryda kommuns översiktsplan (ÖP 2012) är planområdet utpekad som ett omvandlingsområde på kort sikt. Med omvandlingsområde menas att området i huvudsak planlagts för fritidshusbebyggelse men som genom åren kommit att användas för helårsboende utan att vägar, vatten- och avloppssystem eller byggrätter anpassats till den ändrade användningen och att det därför finns ett behov att genom en ”omvandling” uppgradera området till en standard som är godtagbar för helårsbostäder. I detta område är det också särskilt angeläget att ansluta bebyggelsen till kommunalt vatten och avlopp då delar av området är beläget inom tillrinningsområdet för Finnsjöns ytvattentäkt.

Kommunen föreslås bli huvudman för allmän plats i detaljplanen, det vill säga vägar och naturmark inom detaljplanen. Med huvudmannaskapet följer att kommunen är ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll för allmän platsmark. Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark ska fördelas mellan fastigheter inom planområdet. Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark, vilka fastigheter som kostnaderna ska fördelas på samt vilken andel respektive fastighet har framgår i gatukostnadsutredningen som tagits fram parallellt med detaljplanen.

## Uppdrag

Kommunstyrelsen gav 1 september 2014 förvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Långnäs 1:101 m.fl., Norr om Abborrtjärnsvägen.

## Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra helårsboende i området norr om Abborrtjärnen i södra Mölnlycke samt att minska påverkan på Finnsjöns ytvattentäkt, i enlighet med riktlinjerna i Härryda kommuns översiktsplan.

## Planens huvuddrag

I området föreslås befintliga bostadsfastigheter få en byggrätt som motsvarar en standard som är förenlig med helårsbostäder. De föreslagna byggrätterna tillåter en största byggnadsarea för huvudbyggnad om 150 m<sup>2</sup> för tvåplanshus, och 200 m<sup>2</sup> för enplanshus. Nybyggnadsförbudet hävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Sammantaget möjliggörs för 22 nya byggrätter för småhus.

Kommunen kommer att bygga ut kommunalt vatten och avlopp i området och kommer även att ta över huvudmannskapet för de allmänna platserna i området, det vill säga ansvar för vägar och naturmark. Vid övertagandet kommer kommunen att förbättra standarden på vägarna genom breddning där så krävs, minskad lutning i branta delar, utökade vändplatser samt anläggande av en gång- och cykelväg. Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark ska fördelas mellan fastigheter inom planområdet. Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark, vilka fastigheter som kostnaderna ska fördelas på samt vilken andel respektive fastighet har framgår i gatukostnadsutredningen som tagits fram parallellt med detaljplanen.

## Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning (detta dokument).

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt att redovisa de förutsättningar och de syften planen har liksom de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen och illustrationskartan har ingen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkning av planen.

# PLANDATA

## Läge, avgränsning och storlek

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Mölnlycke tätort och avgränsas i väster av Benarebyvägen, i öster och nordöst av ett skogsområde och Yxsjön, i norr och söder av Långetjärnen respektive Abborrtjärnen.

Planområdets areal är cirka 22 hektar.



## Markägoförhållanden och väghållare

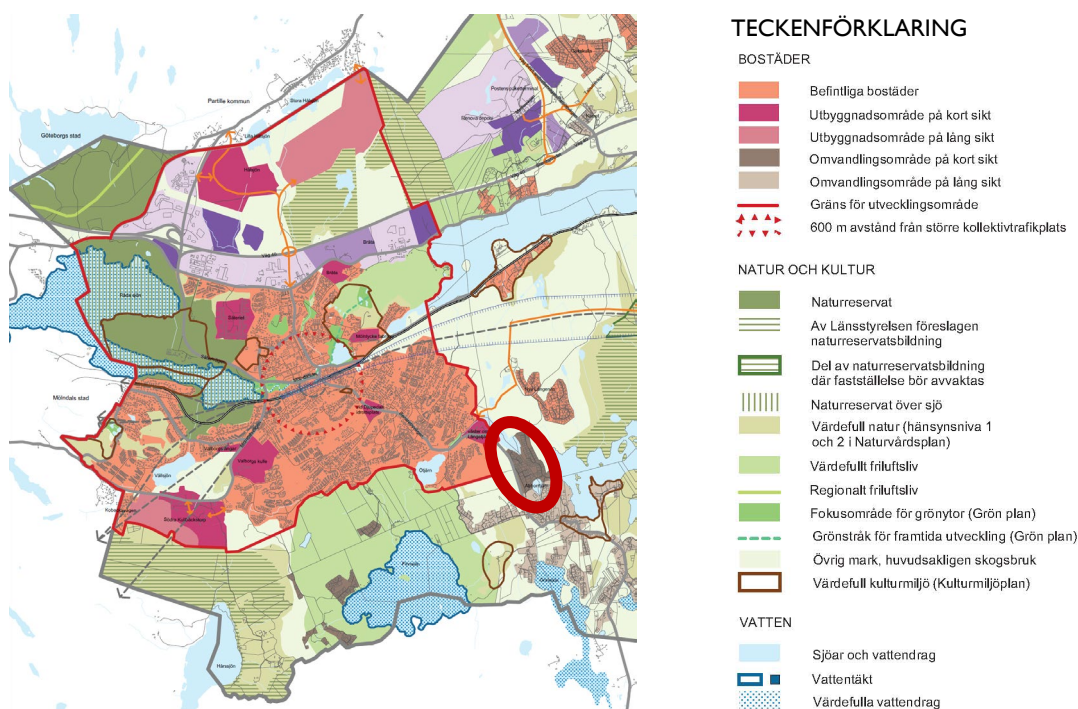
All mark inom planområdet är privat ägd.

Trafikverket är väghållare för del av Benarebyvägen. Del av Benarebyvägen ingår i planområdet. Övriga vägar inom planområdet ägs och förvaltas av boende i området. Del av Abborrtjärnsvägen ingår i Hyltan GA:5 som förvaltas av delägande fastigheter. Resterande del av Abborrtjärnsvägen ägs och förvaltas av Abborrtjärnsvägens Fastighetsägarförening (ekonomisk förening). Vägen Höga hallar ingår i Hyltan GA:3 som förvaltas av Höga hallars vägsamfällighet. Grandalsvägen förvaltas av en ekonomisk förening.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan för Härryda kommun – ÖP 2012

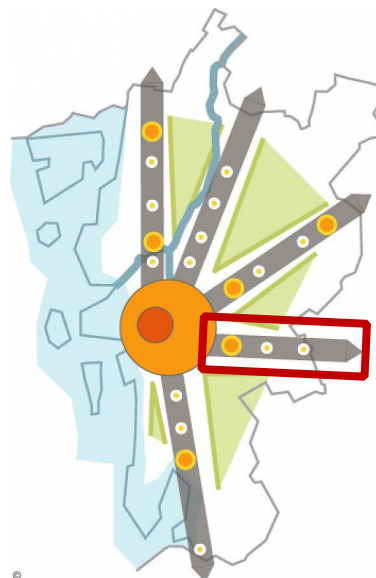
Planområdet ligger utanför den gräns som i översiktsplanen är utpekad som utvecklingsområde där Mölnlyckes huvudsakliga bostadsförsörjning ske de närmaste 20–30 åren. Planområdet är dock direkt utpekad som ett ”omvandlingsområde på kort sikt”, vilket innebär en önskad utbyggnad inom 10 år. För området anges att kommunalt vatten och avlopp ska byggas ut och att en detaljplan för helårsbostäder ska upprättas. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.



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

## Göteborgsregionens strukturbild

Göteborgsregionens kommunförbund (GR), där Härryda, Göteborg och elva ytterligare kommuner ingår, är överens om hur den regionala strukturen skall utvecklas. En sammanfattande strukturbild som visar huvuddragen i regionens fysiska strukturer har skapats. Strukturbilden ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Utvecklingen ska ske utifrån Kärnan, Stadsområdet, Huvudstråken, Kustzonerna och de Gröna kilarna. Härryda kommun är en del av det östra huvudstråket. GR:s mål med huvudstråken är att de ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen ska ske med stöd av attraktiv och kraftfull pendel- och regiontrafik.

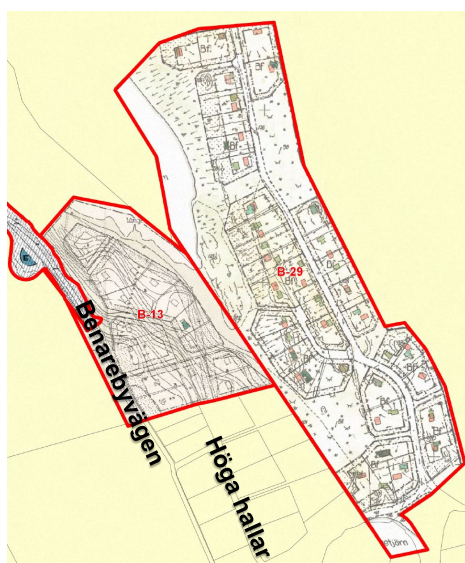


Göteborgsregionens gemensamma strukturbild, med utvecklingsstråket genom Härryda kommun markerat i rött.

Den aktuella detaljplanen bedöms som förenlig med strukturbildens mål då den möjliggör för helårsboende i Mölnlycke som är en av orterna i huvudstråket där en koncentration ska av bebyggelsen ska ske.

## Gällande detaljplaner

Östra delen av planområdet omfattas av detaljplan B-29 och den nordvästra av detaljplan B-13. Båda planerna syftade till att möjliggöra fritishusbebyggelse. Byggnadsplanerna anger att bland annat en högsta sammanlagd byggrätt för huvudbyggnad och uthus/garage om 60 m<sup>2</sup>. Sydvästra delen av planområdet saknar detaljplan, men ligger inom sammanhållen bebyggelse.



Översikt gällande detaljplaner B-13 och B-29.



Område med förordnande enligt tidigare Byggnadslagen § 113 markerat med grön färg.

## **Förordnanden enligt tidigare byggnadslagen**

Innan plan- och bygglagen trädde i kraft 1 juli 1987 gällde byggnadslagen från 1947. Byggnadsplaner reglerades under den tid byggnadslagen gällde, bebyggelse utanför staden, och har som regel enskilt huvudmannaskap. En byggnadsplan kan exempelvis omfattas av förbud enligt paragraf 110 och förordnanden enligt paragraf 113.

### *Förordnande enligt § 110*

Förbud mot nybyggnad som utfärdats med stöd av 110 § andra stycket byggnadslagen innebar ett förbud mot nybyggnad utan tillstånd av länsstyrelsen innan vägar, vattenförsörjning och/eller avlopp anordnats i erforderlig mån. Dessa bestämmelser gäller nu med stöd av plan- och bygglagen 4 kap. 14 §. I de delar av planområdet som omfattas av byggnadsplanerna (B-13 och B-29) fastställde länsstyrelsen 11 juli 1972 nybyggnadsförbud tills dess att vattenförsörjning och avlopp kan tillgodose i erforderlig mån.

### *Förordnande enligt § 113*

Inom den befintliga byggnadsplan B-29 omfattas den allmänna platsmarken av ett § 113-förordnande enligt byggnadslagen. Då kommunen inte var huvudman för de allmänna platserna i byggnadsplaner enligt den tidigare byggnadslagen, var syftet med ett § 113 förordnande att säkerställa att den öppna marken inte skulle privatiseras eller byggas i framtiden. Förordnandet innebar att markägaren utan ersättning skulle upplåta eller avstå den obebbyggda mark som i byggnadsplanen upptagits som väg, park/natur eller annan s.k. allmän plats.

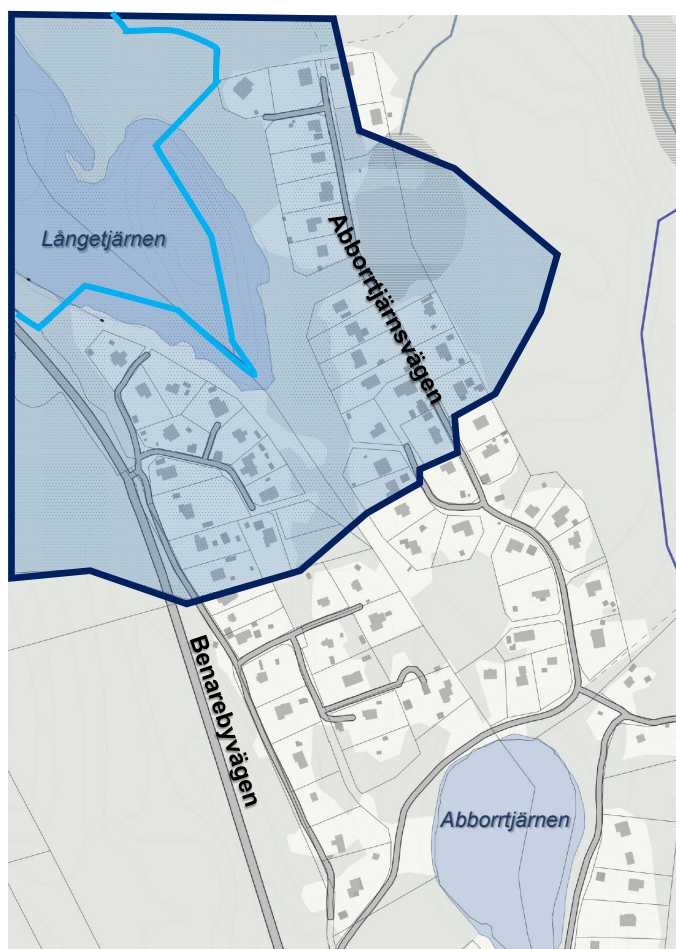
Alla § 113-förordnanden upphörde att gälla efter 1 januari 2019.

## **Vattenskyddsområde**



Finnsjöns vattenverk i södra Mölnlycke tar sitt vatten från Finnsjön. Vattentäkten anlades 1964 och försörjer idag större delen av Mölnlycke, Landvetter och Härryda med dricksvatten.

Finnsjön omfattas av vattenskyddsområde enligt miljöbalken 7 kap. 21 §. Syftet med ett vattenskyddsområde är att ge vattenförekomster, som är viktiga för dricksvattenförsörjningen, ett tillräckligt gott skydd så att råvattentillgångar säkras i ett långsiktigt perspektiv. Inom ett vattenskyddsområde finns bestämmelser för verksamheter som riskerar att förorena vattnet på både kort och lång sikt, exempelvis hantering av kemikalier och spridning av bekämpningsmedel.

Norra delen av planområdet ingår i vattenskyddsområde för Finnsjöns ytvattentäkt, och påverkar vattentäkten negativt från enskilda avloppsanläggningar.



## TECKENFÖRKLARING

-  Vattenskyddsområde
-  Strandskydd

### Naturresevat

Yxsjöns naturreservat är beläget cirka 300 meter öster om planområdet som i huvudsak utgörs av gammal barrblandskog med stort inslag av gamla träd och död ved.

### Riksintressen

Planområdet ingår inte i eller angränsar till något område av riksintresse enligt miljöbalkens 3 eller 4 kapitel.

### Strandskydd

Strandskyddet inrättades 1975 för att långsiktigt trygga medborgarnas tillgång till strandområden. Numer syftar skyddet även till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten. Strandskyddet återinträder när en ny detaljplan upprättas om inte kommunen fattar ett nytt beslut om upphävande i enlighet med bestämmelserna i miljöbalkens 7 kap.

Långetjärnen, som är belägen i planområdets norra del, omfattas av strandskydd om 100 meter i de delar som inte omfattas av gällande detaljplan. Abborrtjärnen i den södra delen av planområdet omfattas inte av strandskydd, varför det då inte heller kommer återinträda. *Se vidare under rubriken Administrativa frågor/Upphävanden/strandskydd.*



**Kulturmiljöplan och fornlämningar**

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

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

**Naturvårdsplan och Grön plan**

Planområdet omfattar inte några naturvärden enligt kommunens naturvårdsplan eller område av värde enligt Grön plan.

**Biotopskydd**

Inom området finns inga biotopskyddade objekt.

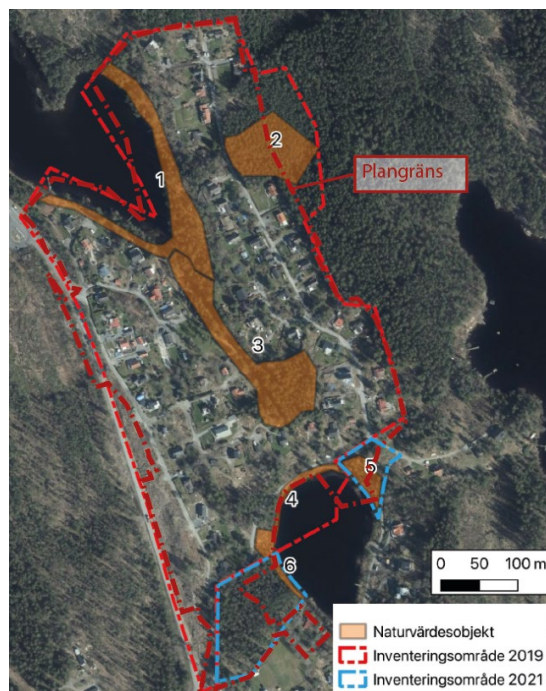
# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Natur och topografi

Planområdet gränsar i norr och öster till stora sammanhängande naturområden. Området i sig är kuperat och består i huvudsak av två höjdryggar som sträcker sig i nordsydlig riktning mellan Långetjärnen och Abborrtjärnen. Generellt är den befintliga bebyggelsen belägen på höjdryggarna som skiljs åt av en mindre skogbeklädd sänka. Längs den västra sidan av planområdet finns även en skogsridå som skiljer Benarebyvägen från bebyggelseområdet.

Naturcentrum AB genomförde sommaren 2019 en naturvärdesinventering som underlag för en detaljplan för området norr om Abborrtjärnsvägen i Mölnlycke. Naturvärdesinventeringen har utförts enligt Svensk Standard för naturvärdesinventering (SS 199000:2014) med detaljeringsgrad *medel* och innefattat sammanställning av underlagsmaterial, fältinventering och naturvärdesbedömning. Tillägget 4.5.6. fördjupad artinventering har också ingått i uppdraget. Limniska miljöer i de två sjöarna inom inventeringsområdet har inte inventerats eller bedömts.

Vid utökningen av planen genomfördes även 2021 en kompletterade naturvärdesinventering, markerat som blått i kartan ovan.



Högsta naturvärde – naturvärdesklass 1
Störst positiv betydelse för biologisk mångfald
Högt naturvärde – naturvärdesklass 2
Stor positiv betydelse för biologisk mångfald
Påtagligt naturvärde – naturvärdesklass 3
Påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald
Visst naturvärde – naturvärdesklass 4
Viss positiv betydelse för biologisk mångfald.

## Inventeringsresultat

### Naturvärdesobjekt

Vid inventeringarna identifierades sex naturvärdesobjekt varav samtliga bedömdes ha påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Fyra av dessa bedömdes dock vara på gränsen till visst naturvärde (naturvärdesklass 4, ett tillägg till standarden). Naturvärdesobjekten med påtagligt naturvärde utgörs av sumpiga skogsområden, sjöstränder och ett mindre barrskogsbestånd med rik förekomst av död ved.

### Naturvårdsarter

Sammanlagt noterades sju naturvårdsarter i inventeringsområdet. Fyra av arterna är signalarter för skyddsvärd skog, utpekade av Skogsstyrelsen. Fågelarten kungsfågel är rödlistad som sårbar (VU) och påträffades sjungandes inom inventeringsområdet på två platser. Arten är fortfarande vanlig i landet men tydligt minskande. Orsakerna till dess minskning är dåligt kända men kan ligga i förändringar av skogslandskapet i stort. Spillkråka är rödlistad som nära hotad (NT), arttypiska födosöksspår i död ved påträffades. Utöver dessa arter påträffades ett flertal signalarter vilka har ett lågt signalvärde i regionen, dessa var blåmossa,

långflikmossa, vågig sidenmossa, västlig hakmossa och gammelgranslav. Den rika förekomsten av dessa arter är dock påtaglig i flera av objekten.

#### **Tillägg 4.5.6 Fördjupad artinventering av groddjur**

Utförandet av tillägget 4.5.6 fördjupad artinventering av groddjur har endast delvis varit möjligt. De potentiella livsmiljöer för groddjur som påträffades inom inventeringsområdet ligger främst inom den sumpiga skogen mellan Långetjärnen och Abborrtjärnen, naturvärdesobjekt 3. Här löper ett fuktstråk som möjligen kan kallas bäck och i anslutning till denna finns flacka svämplan där vatten kan bli stillastående på ett sätt som passar groddjur. Vid fältinventeringen var markerna mycket torra, vatten saknades helt på svämplanet och vattennivån i bäcken var låg. Detta är troligen en följd av det senaste året (2018) varit mycket nederbördsfattigt liksom tidig vår 2019. Miljöer med viss lämplighet för grodlek påträffades också utmed stränderna av Långetjärnen och Abborrtjärnen. Här är dock vattnet djupt och kallt vilket inverkar negativt, liksom en förmodad förekomst av fisk inverkar negativt. Inventeringen genomfördes en tid efter grodleden och i sjömiljöer kan det vara svårt att hitta grodyngel efter leken då de sprids över större områden.

Även då det under våren 2019 inte varit möjligt att påvisa förekomst av groddjur inom inventeringsområdet är det inte omöjligt att det förekommer under andra meteorologiska betingelser.

#### *Invasiva arter*

Utefter Benarebyvägen finns det enligt Artportalen flera fyndplatser av den invasiva växten Parkslide. Det är alltså inte osannolikt att arten även skulle kunna finnas inom planområdet. Försiktighetsåtgärder bör vidtas vid den genomförande av planen.

#### **Vattenområde**

Långetjärnen ingår i planområdets norra del. Området anges i plankartan som vattenområde där karaktären av ett öppet vattenområde ska bevaras.

#### **Markförhållanden**

##### *Geoteknik*

I samband med planarbetet har en översiktlig geoteknisk utredning utförts av WSP Sverige AB i syftet att bedöma förutsättningarna för att modernisera och förtäta området. I utredningen har även bergets struktur studerats inom delar med berg i dagen för att kunna bedöma bergstabiliteten inom aktuella fastigheter som planeras att bebyggas samt den delsträckan av Benarebyvägen som ingår i detaljplanområdet. Vidare har de geotekniska förhållandena särskilt studerats vid de föreslagna vändplatserna. Inga geotekniska fältundersökningar med fältbandvagn har utförts, vilket innebär att uppskattningar har gjorts om föreliggande förhållanden. Fullständiga resultat redovisas i ”PM Planeringsunderlag Geoteknik 2016-06-21” med bilagor.

##### *Markförhållanden*

Generellt beskrivs området bestå av högre belägen terräng och nivåskillnader styrs av bergöverytans variationer. Berget inom detaljplanområdet består huvudsakligen av gnejsig granit och kvalitén kan betecknas som god.

### *Geohydrologi*

De topografiska förhållandena inom planområdet gör att lokala områden tillförs relativt mycket ytvatten från högre terräng, där nederbörden till mycket liten del infiltrerar utan istället rinner på bergytan ner mot planare områden som ligger lägre. Detta har medfört att organiskt material (torv) har bildats lokalt inom vissa områden.

### *Stabilitet*

Med tanke på det ytliga berget och att inga lerjordar förekommer så finns inga stabilitetsproblem i naturlig jord. Hänsyn skall dock tas till varierande marknivåer och utfyllnad inte ske med otjänliga massor som ställs med branta slänter. Riktmärket är att vid utfyllnad använda friktionsjord som packas i lager och inte har en släntlutning brantare än 1:2 för att undvika stabilitetsutredning.

### *Sättningar*

Jordlagren i form av sandig morän är generellt inte sättningskänsliga, men all organisk jord (torv) skall schaktas bort innan last från byggnad eller hårdgjorda ytor påförs, annars kommer betydande sättningar att uppstå. Inom områden med större djup med organiska massor finns ofta en högt belägen grundvattennivå vilket också skall beaktas genom att marknivån generellt där i framtiden måste ligga på en högre nivå för att undvika problem med stående vatten.

### *Befintliga bostadsfastigheter*

Inom fastigheter där befintliga byggnader avses byggas ut föreslås att anpassning görs till terrängen för att undvika omfattande jord- och bergschakt samt för att undvika stora uppfyllnader vid brantare slänter. Samma grundläggningsform som befintlig byggnad samt urgrävning av all organisk jord är att rekommendera. Generellt bör krossmaterial användas som packas i lager och släntlutningar bör utföras med lutning 1:2 eller flackare.

### *Förändring av befintliga vägar och vändplatser*

Generellt är förhållandena gynnsamma för framtida vägar till nya fastigheter. Nivåskillnader bör dock beaktas som innebär ett framtida större vägområde krävs där uppfyllnader utförs. Den geotekniska bedömningen för Abborrtjärnsvägen som föreslås höjas cirka en meter i dess lägsta del är att höjningen kan genomföras utan omfattande åtgärder.

Grandalsvägen föreslås breddas och en vändplats anläggas invid vägsälanten mot Benarebyvägen. Några stabilitetsproblem bedöms inte förekomma längs med Benarebyvägen även om visst överhäng har bildats då slänthöjden kan betraktas som låg och avstånd finns mellan körytan och berget.

### *Stabilitetsåtgärder*

Flera fastigheter i den västra delen av planområdet (Hyltan 2:86–2:87, 2:89–2:90 samt 2:49) har fyllning påförts med brant lutning. Slänterna behöver fläckas ut så att lutningen inte är brantare än 1:2 för att undvika stabilitetsproblem i form av jordrörelser. Behovet av åtgärd beror dock på avståndet till en ny byggnad. Plankartan har därför försetts med planbestämmelse m<sub>1</sub> som säkerställer att slänter ska fläckas ut till en lutning om högst 1:2.



Inom några av de förslagna nya bostadsfastigheterna utgörs del av fastigheten av låglänt terräng med organiskt markmaterial. För dessa fastigheter bör en noggrann avvägning göras vid placering av byggnader. Vid placering av byggnader inom de låglänta delarna krävs det att marken grävs ur och höjs. Plankartan förses därför med bestämmelse a<sub>2</sub>, m<sub>2</sub> samt plushöjd. a<sub>2</sub> innebär villkor för att starbesked inte får ges förrän stabilitetsåtgärder har kommit till stånd, m<sub>2</sub> reglerar stabilitetsåtgärden genom att säkerställa att vid grundläggning ska organiskt material avlägsnas. Plushöjden reglerar att marken höjs till +85 meter.

I detaljplanskedet bedöms inte mer utredning i form av geotekniska fältundersökningar med borrhandsvagn eller provgropar vara nödvändiga att utföra med hänsyn till undergrundens beskaffenhet. I samband med bygglov i senare skede krävs dock kompletterande fältundersökningar om ytor med organisk jord och krav på urgrävning skall bebyggas.

### *Radon*

Enligt Boverkets byggregler BBR (BFS 2011:6 med ändringar t.o.m. BFS 2015:3) får gränsvärden för radon inte överskrida 200 Bq/m<sup>3</sup> i bostäder. Detta innebär att radonskyddande/säkra åtgärder kan krävas vid nybyggnation och väsentlig ombyggnad. Exempelvis kan tätning av genomföringar i byggnaden vara en sådan åtgärd. Byggnaden bör även i övrigt göras så lufttät som möjligt mot marken”. I Härryda kommuns radonriskkarta (reviderad 2006) är planområdet angett som lågriskområde. I den geotekniska utredningen för planområdet har särskilda mätningar gjorts som bekräftar att området är lågriskområde för radon.

### **Bebyggelse**

Inom planområdet består bebyggelsen av friliggande villor. Huvuddelen av dessa byggdes på femtio- och sextiotalen som fritidshus men många har övergått till att användas som helårsbostäder. För många av byggnaderna har omfattande om- och tillbyggnader skett. De befintliga detaljplanerna och bestämmelserna för den sammanhållna bebyggelsen begränsar möjligheten att bygga till bostäderna och använda dem för helårsboende.

Detaljplanen skapar utökad byggrätt för befintliga bostäder, för tidigare avstyckade obebyggda bostadsfastigheter och redovisar nya bostadsfastigheter.

Nybyggnadsförbudet hävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Sammantaget möjliggörs 18 nya bostadsfastigheter för småhus.

Parallellt med detaljplanen har en gatukostnadsutredning upprättats, i syfte att reglera det ekonomiska genomförandet av detaljplanen. Gatukostnadsutredningen beskriver att fastighetsägare till ny och befintlig bebyggelse ansvarar för kostnaderna hänförliga till erforderliga genomförandearbeten inom mark som enligt detaljplanen är utlagd som allmän plats. I syfte att definiera kretsen med betalningsansvariga, avseende gatukostnader, anger detaljplanen en minsta tomtstorlek inom planområdet från 800–1500 m<sup>2</sup>. Utöver gatukostnader ska ägare till nya och befintliga fastigheter inom planområdet betala avgift för anslutning till kommunal vatten- och spillvattenanläggning.

Planen ger möjliga till byggrätter för huvudbyggnad på 200 m<sup>2</sup> byggnadsarea vid enplanshus, och 150 m<sup>2</sup> för tvåplans huvudbyggnad med en byggnadshöjd på 6 meter och en nockhöjd på 10 meter. Undantaget är i de två nya bostadsfastigheterna längs med Höga hallar som har en högsta nockhöjd på 9 meter och en byggnadshöjd på 4 meter. På dessa tomter är terrängen högre, men en lägre bebyggelse bedöms som lämpligt för att förhindra insynsproblematik för befintliga bostäder på andra sidan Grandalsvägen.

Utöver byggrätten för huvudbyggnaden föreslås att komplementbyggnad, garage eller carport få uppföras med en Byggnadsarean om max 50 m<sup>2</sup>, taklutning om max 35 grader och en byggnadshöjd om max 3 meter.

## DETALJPLAN FÖR LÅNGENÄS 1:101 m.fl. NORR OM ABBORRTJÄRNSVÄGEN - ILLUSTRATIONSKARTA

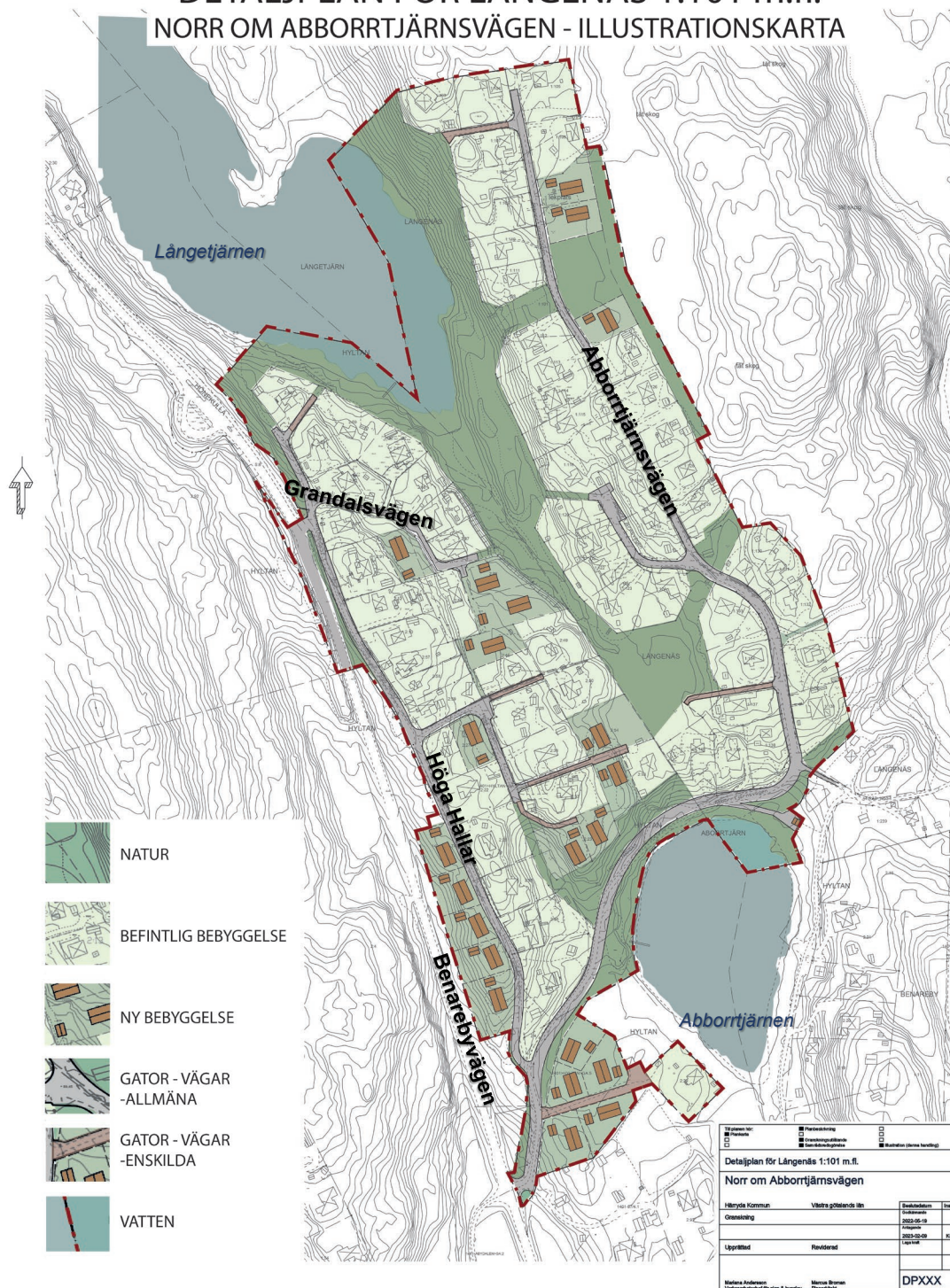


Illustration över ny möjlig bebyggelse och befintlig bebyggelse.

### Fastighetsstorlekar för bostäder

Bostadsfastigheterna inom planområdet är generellt i storleken 1 000 m<sup>2</sup> eller större, i vissa fall upp mot 3 000 m<sup>2</sup>. De stora fastigheterna ger i vissa fall möjlighet att stycka av nya bostadsfastigheter och förtäta bebyggelsen inom planområdet.

För samtliga föreslagna bostadsfastigheter regleras minsta fastighetsstorlek i plankartan.

## **Service**

### *Offentlig service*

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

### *Kommersiell service*

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

## **Friytor**

### *Lek och rekreation*

Planområdet ligger i nära anslutning till stora naturområden, bland annat Yxsjöns naturreservat. Tillgång till naturområden inom detaljplanen säkerställs genom friytor mellan bebyggelsen där det idag finns stigar.

Vid Abborrtjärnsvägen norra del finns idag en lekplats som ägs och förvaltas av en lokal förening. Kommunen kommer inte peka ut en specifik ersättningsplats för en ny lekplats. Däremot är kommunen öppen för att avtala om att upplåta en lämplig plats för en ny lekplats som kan uppföras och förvaltas av de boende i området under förutsättning att den blir allmänt tillgänglig.

### *Båtplats och bad*

Båtbryggor och badmöjlighet finns i Yxsjön, cirka 300 meter öster om planområdet. Gångstig ner till bad och båtbyggor finns genom planområdets sydöstra del.

## **Gator och trafik**

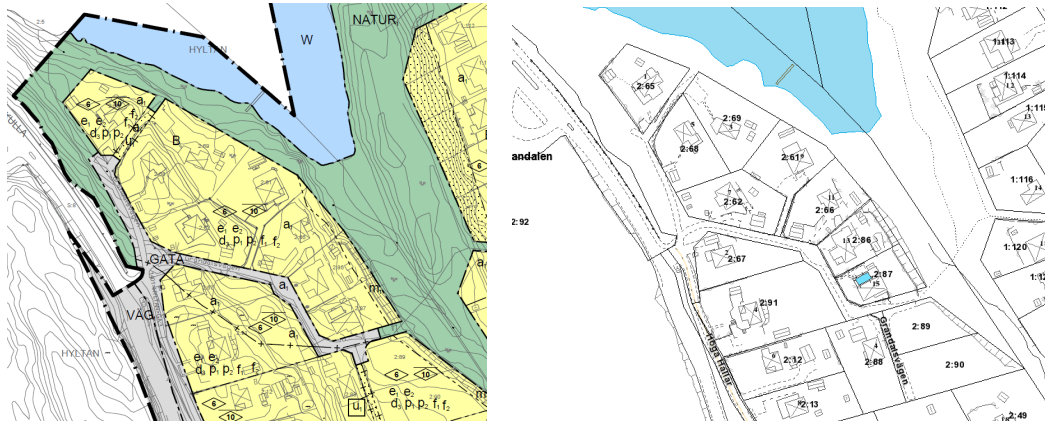
### *Gatunät*

Planområdet trafikförsörjs via Benarebyvägen (länsväg 550), vilken Trafikverket är väghållare för. In till planområdet finns idag två infarter från Benarebyvägen, i norr till Grandalsvägen och i söder till Abborrtjärnsvägen. Vägarna i området är generellt smala och ställvis branta, vilket kan förklaras av att de anlades med syftet att endast försörja fritidshusbebyggelse och under en tid då trafiken var mindre omfattande än idag. De nya vägbredderna är satta utifrån att de nya vägarnas utformning ska ha en god standard utifrån tillgänglighet, framkomlighet, säkerhet och drift. Vägens funktion ska fungera även med exempelvis snövallar längs vägkanterna och att det ska finnas plats för större fordon att mötas. Det är också viktigt att utryckningsfordon kan komma fram snabbt samt att säkerställa framkomlighet och värdmöjligheter för servicefordon såsom sop- och renhållningsbilar.



Genom detaljplanen föreslås att kommunen ska ta över huvudmannskapet för allmänplats vilket omfattar större delen av vägar och naturmark som idag förvaltas av boende i området genom samfälligheter. Ett fåtal fastigheter kommer dock fortfarande att ha angöringsvägar genom kvarteretsmark.

### Grandalsvägen



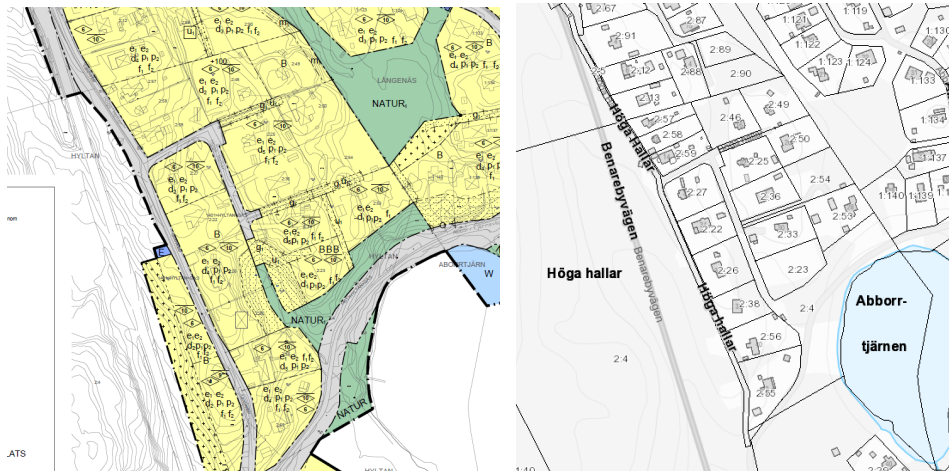
Infarten till Grandalsvägen är mycket trång. Det är endast sju fastigheter som har infart via aktuell del av Grandalsvägen. Då förutsättningar för breddning av vägen är mycket dåliga, på grund av berget, så skulle det kunna vara motiverat att pröva en lägre standard på vägen här, jämfört med övrigt området.

Med mål att förbättra sikten skulle en mindre åtgärd kunna vara att göra en breddning av vägen i korsningen, vid infarten till denna del av Grandalsvägen. I princip kan väggkanten på den norra sidan av vägen behållas upp till korsningen, där vägen breddas upp. Färdig vägbredd föreslås bli 4 meter. Förslaget innebär ett mindre intrång i fastighet Hyltan 2:62, i sydvästra hörnet, där breddning av vägen utförs.

I den sydöstra delen, där vägen går i nord-sydlig riktning utmed bergsskärningen, föreslås en färdig vägbredd på 3,75 meter, med belysning på den östra sidan. Mellan de två smala sträckorna är vägen lite bredare. Delar av utfarter kan nyttjas för möte mellan bilar och det bedöms finnas sikt mellan mötesplatser.

En vändplats med utrymme för servicefordon, till exempel renhållningsfordon, anläggs på Grandalsvägen på avsticksvägen åt sydost.

## Höga Hallar



Höga Hallar föreslås utformas med en 5 meter bred körbana med öppet dike vid sidan av för att hantera dagvattnet. Vägen föreslås breddas västerut, med i princip bibehållen befintlig väggkant på östra sidan. Med dessa förutsättningar har ett mindre fastighetsintrång identifierats på fastigheten Hyltan 2:38 och ett lite större på fastigheterna Hyltan 2:56 och 2:55.

För avsticket österut i höga hallar föreslås sektion "Lokalgata" med vägdikey under vägen, som ger en färdig vägbredd på 5,75 meter. Vändmöjlighet för backvändande sopbil ryms inom detaljplanens användningsgräns om den läggs mellan fastigheterna Hyltan 2:36 och 2:33, enligt Figur 23. Det är inte allra längst in på vägen, då den ännu obebyggda fastigheten Hyltan 2:23 ligger söder om Hyltan 2:33, men bedöms ändå kunna uppfylla kraven om framtida placering av sopkärl på Hyltan 2:23 anpassas till läget.

### Abborrtjärnsvägen

Abborrtjärnsvägen är områdets längsta väg och den väg som det föreslås flest ändringar på, bland annat en gång- och cykelbana om 2,5 meter från Benarebyvägen till brevlådorna vid mitten av Abborrtjärnsvägen, där den delar sig. Vägen föreslås breddas till 5 meter med undantag från de sista 50 metrarna som endast leder till ett mindre antal fastigheter. Här föreslås att vägen planeras som kvartersmark. En vändplats anläggs i höjd med infarten till fastigheterna i nordväst.

Vägens böljande karaktär föreslås planas ut samt rätas upp för bättre sikt och avrinning. Vid Abborrtjärnen kommer vägen höjas ca 2,5 meter från befintlig mark. Denna höjning skapar en positiv förändring i lutningen i backen norrut efter tjärnen, och risken för översvämningar av vägen vid höga vattenstånd minskar. I backen kommer vägen få en något sydligare dragning för att minska lutningen. Där kommer utfyllnaderna för vägen uppgå till nära 3,5 meter. Vägglutningen i backen blir efter åtgärder cirka 10 %. Som ett resultat av de föreslagna höjningarna av vägen tillkommer breda väglänter. Breddningen kommer att innebära att visst intrång på enskilda bostadsfastigheter, för vidare information se genomförandebeskrivning.

Vid Abborrtjärnsvägen pekar trafikutredningen ut en släntfot som ligger i närheten av Abborrtjärns vattennivå vid ett hundraårsregn. Eftersom skillnaden är cirka 20

centimeter bedöms det vara en mindre avvikelse, som kan hanteras i den fortsatta detaljprojekteringen för att förhindra att vattennivån i Abborrtjärn påverkas. Exempelvis via en lite brantare slänt inom det påtalade området.

### *Väglutningar och tillgänglighet*

Området har stora nivåskillnader och följaktligen 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.

Vid nybyggnad av väg eftersträvar kommunen en längslutning om max 8 %, i kortare partier eller vid särskilda förhållanden kan avvikelser göras. Dock bör lutningen inte överstiga 12 %. Då det aktuella planområdet är ett bebyggt område med befintliga vägar i en kuperad miljö är det inte alltid möjligt att uppnå de eftersträvalda väglutningarna utan att göra stora ingrepp i den befintliga miljön. Vid sådana tillfällen måste avvägningar göras om en avvikelse kan vara motiverad, om intrång ska göras alternativt om det krävs både stora intrång och avvikelser.

### *Avvikelser på allmän väg*

Planförslaget innebär ett antal utjämnningar för att förbättra lutningarna. På flertalet ställen kommer dock längslutningen att överstiga den rekommenderade 8 %-gränsen, vilket kan påverka framkomligheten för driftsfordon samt personbil vid halt underlag. På det brantaste sträckorna uppgår längslutningen till drygt 12 %. Ett sådant ställe är Grandalsvägen där väglutningen mot sydöst blir cirka 12 % i delar. På Höga Hallar kommer lutningen att bli cirka 12 % där vägen delar sig mot sydöst och cirka 10 % i del av sträckan mot Abborrtjärnsvägen. Planförslaget innebär även att Abborrtjärnsvägen får avvikelser om cirka 10 % i längslutningar vid anslutningen till Benarebyvägen i backen som svänger norrut från Abborrtjärnen samt vid avsticksvägen mot norr.

De flesta korsningspunkter sker i lutning som överstiger 3,5 %, vilket kan innebära svårigheter för servicefordon (sopbil, snöröjning, etc.) samt för personbilar vid halt underlag. Detta är inte optimalt för trafiksäkerheten men förslagets förändringar bedöms skapa en förbättring i förhållande till dagens utformning.

### *Avvikelser på enskild mark*

Grandalsvägen åt norr, till Hyltan 2:65, 68 och 69, kommer i planen ligga som kvartersmark. Här kommer lutningen stundtals uppgå till ca 12 % lutning.

Hyltan 2:53 och 2:54 är idag skafthomter vars utfart sker genom en gemensam anslutning till Höga Hallars sydöstra del. Vägskaftet överstiger rekommenderade lutningar. Planförslaget innebär att möjlighet finns att ansluta fastigheterna mot väster genom en föreslagen ny gemensamhetsanläggning från Abborrtjärnsvägen och således uppfylla tillgänglighetskravet.

### *Gång- cykel- och mopedtrafik*

Gång- och cykelväg finns utbyggd från Mölnlycke centrum, längs med Benarebyvägen fram till planområdets nordvästra del. Längs Höga hallar föreslås gång-och cykeltrafik kunna blandas med övrig trafik.

En gång- och cykelväg föreslås anläggas längs Abborrtjärnsvägen från den södra infarten vid Benarebyvägen, till transformatorstationen/brevlådorna ungefär på mitten av Abborrtjärnsvägen. Vid byggnation av nya områden planerar kommunen in gång- och cykelvägar i början av den nya gatan som går in till det nya området. Det är där som mängden biltrafik är som störst och en gång- och cykelbana ökar säkerheten och tryggheten för gående och cyklister, i synnerhet för barn, äldre och funktionshindrade. På gatorna längre in i området är trafikmängderna lägre och här planeras det för blandtrafik vilket innebär att gående, cyklister och bilar kan använda samma köryta.



Planerade gång- och cykelvägar markerade i grönt

Inom planområdet finns även en gångstig som förbinder Abborrtjärnsvägen och Grandalsvägen genom det centrala grönområdet. Stigen föreslås i detaljplanen vara kvar inom NATUR<sub>1</sub>-område där gångvägar får anläggas. Kommunen har för avsikt att rusta upp gångstigen med bättre underlag och enklare belysning. Stigen föreslås inte vinterväghållas.

Från Abborrtjärnsvägens sydöstra del finns en gångstig ner till Yxsjön. Även denna gångstig föreslås vara kvar inom NATUR<sub>1</sub>-område.

### *Parkering, utfarter*

Parkering föreslås lösas inom varje fastighet. På varje tomt ska det finnas möjlighet att ställa upp två bilar. Garageöppning ska placeras minst sex meter från gatan (förutsatt att den är vänd mot gatan).

Fastigheten Långenäs 1:140 har idag tillfart från Abborrtjärnsvägen i söder. Kommunen har gjort bedömningen att det är lämpligt att Långenäs 1:140 i samband med planläggning får möjlighet till en nordlig infart för sin fastighet. Detta motiveras dels av att kommunen måste ta delar av fastigheten i anspråk för en höjning och breddning av Abborrtjärnsvägen och dels ur ett tillgänglighetsperspektiv då det är viktigt att säkerställa en god tillgänglighet till fastigheter i de fall det är möjligt. Det är dock viktigt att omkringliggande naturmark inte skadas vid anläggning av väg och ny bostad. Detaljplanen ger ingen automatisk rättighet att använda föreslagen tillfartsväg för berörda fastigheter. Berörda fastighetsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderligt arbete med tillskapande av erforderliga rättigheter.

Fastigheten Hyltan 2:55 har idag utfart mot Abborrtjärnsvägen. För att fortsatt säkerställa denna lösning samt möjliggöra för en bättre tillgänglighet i området föreslås vägenslutningen från Höga hallar öppnas upp mot Abborrtjärnsvägen. Anslutningen av vägen föreslås även flyttas några meter västerut för att möjliggöra en bättre väglutning. Vägen i denna del kommer dock fortsatt inte klara tillgänglighetskravet.

### *Kollektivtrafik*

Lokalbuss (601) mot Mölnlycke och Göteborg stannar vid hållplats Höga hallar vid Grandalsvägen i västra gränsen till planområdet. Bussen kommer dock få en lägre turtäthet under 2022.



I samband med genomförandet av detaljplanen för Hönekulla 1:153, Stenhuggeriet, strax norr om det aktuella planområdet, har det byggts en ny vändslinga för bussar och en ny hållplats cirka 100 meter norrut från Grandalsvägen/Benarebyvägen. Från hållplatsen går bussen X4 tidigare Grön express med god turtäthet till Göteborg via Mölnlycke på cirka 30 minuter.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Finnsjön är vattentäkt för en stor del av kommunen. Det är därför av stor vikt att den skyddas från påverkan. Områden som exempelvis det aktuella planområdet med enskilda spillvattenanläggningar inom vattentäktens skyddsområde bör enligt översiktsplanen prioriteras för utbyggnad av kommunalt avlopp.

Samtliga fastigheter inom planområdet har enskilda brunnar för vattenförsörjning. Den täta bebyggelsen och närheten till enskilda avlopp innebär att kommunen anser att vattenkvaliteten i området förbättras i samband med utbyggnad av kommunalt VA.

Från boende i området finns ett stort behov av att kopplas till det kommunala VA-nätet då många brunnars vattenkvalitet är undermålig. Detta visar sig främst i avlagringar i våtrum, och missfärgad tvätt och disk.



*Exempel på de avlagringar som uppstår p.g.a. dåligt vatten.*

Kommunala vatten- och avloppsledningar har nyligen byggts ut till Stenhuggeriet i den nordvästra gränsen till planområdet. Avsikten är att fortsätta utbyggnaden av dessa och att ansluta planområdet till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp och att anvisa förbindelsepunkter i gatumark till de befintliga fastigheterna. Även tillkommande bostadsfastigheter anvisas en förbindelsepunkt i gatumark. Fastighetsägarna får själva ansvara för utbyggnad av enskilda ledningar fram till förbindelsepunkt.

### Pumpstationer

Eftersom området är kuperat är det svårt att lösa avloppet med självfallssystem. Det bedöms inte vara möjligt med en enda pumpstation i området, fler pumpstationer innebär dock fler konsekvenser och större intrång på naturmark. Skyddsavstånden till dessa skulle inkräkta kraftigt på möjligheterna till utbyggnad både inom befintliga och nya tomter. Därför har kommunen valt ett LTA-system (lätt tryckavlopp) som är en normal

lösning i områden med dessa egenskaper. Kommunens VA-utredning (*VA-utredning Abborrtjärnsvägen – HARRYDA, Ramboll 2021-10-28*) visar att det är möjligt att använda LTA-system för hela området. Dock krävs det en mellanpumpstation vid Abborrtjärn. Detta innebär att alla fastigheter behöver en LTA-enhet vilken är belägen på den enskilda fastigheten. Fram till denna enhet rinner spillvattnet med självfall, för att därifrån pumpas till det kommunala VA-nätet.

Pumpstationen föreslås en lokalisering vid den lägsta punkten i området vilket är strax öster om Abborrtjärnen i den södra delen av planområdet. Marken regleras med en lägsta tillåten markhöjd på +85 meter för att säkerställa att pumpstationen inte översvämmas vid ett 100 års regn.

Enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" är riktvärdet för skyddsavstånd till pumpstationer som betjänar mer än 25 personer 50 meter. Skyddsavstånd är önskvärt till byggnader där människor stadigvarande vistas på grund av lukt, spridning av bakterier och eventuellt buller. Skyddsavståndet till pumpstationen regleras genom korsmark som begränsar bebyggandet av kvartersmark på plankartan.

#### *Brandposter*

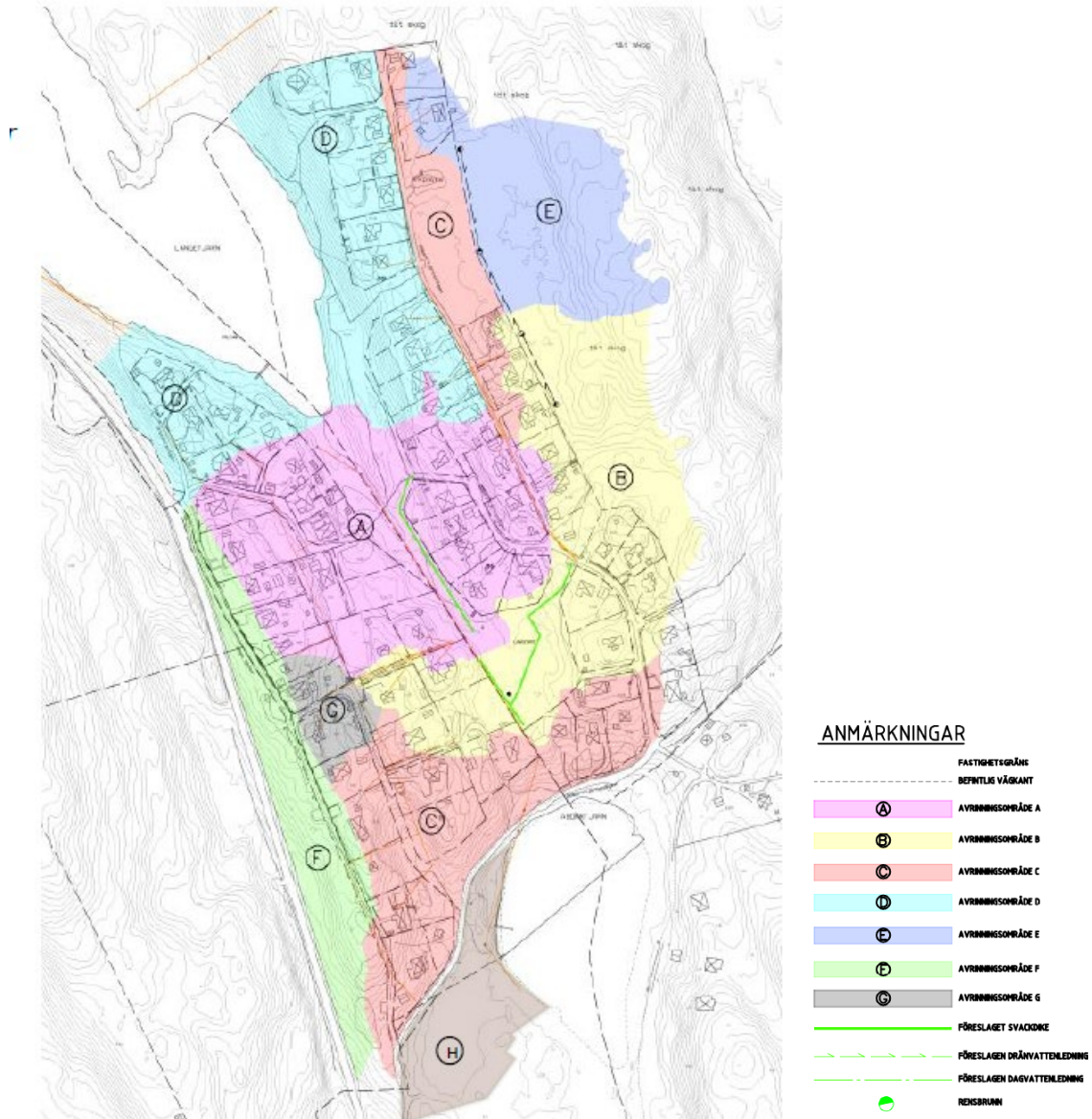
Områdets brandvattenförsörjning behöver beaktas i samband med projektering. Systemet bör utgöras av ett konventionellt brandvattensystem med 150 meter mellan brandposter med kapacitet enligt VA V P83 områdestyp A.1.

#### *Dagvatten*

Dagvatten ska tas omhand lokalt i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Det innebär att dagvattnet i första hand ska infiltreras och fördröjas inom bostadsfastigheter och vägmark.

En uppdaterad dagvattenutredning, daterad 2021-12-30 har upprättats av Ramboll. Enligt utredningen utgör bostäderna och vägstrukturen idag en relativt liten andel hårdgjorda ytor då mesta delen av området består av gräsmattor, naturområden eller bergsluttningar. De utökade byggrätterna, nya byggrätter, samt breddning av befintliga vägar kommer dock att bidra till en ökad andel hårdgjord yta och därmed ett större flöde efter exploatering.

Beräknade flöden efter exploatering har baserats på utökade byggrätter och på tillkomsten av bostadsfastigheter och bostäder i området. Utökade byggrätter på befintliga fastigheter har beräknats medföra en ökad mängd hårdgjord yta som max uppgår i cirka 200 m<sup>2</sup>. Ytterligare flöden genererade från breddning av vägar i området beräknas i detaljprojekteringskedet.



*Indelning av avrinningsområden enligt dagvattenutredning.*

Avrinningsområdena antas vara de samma innan och efter exploatering. Samtliga beräkningar av dimensionerande flöden efter exploatering har genomförts på samma sätt som de före exploatering med tillägget av en klimattfaktor på 1,25.

Delområde	Area (ha)	Flöde före exploatering [l/s] (exkl. klimatfaktor)	Flöde efter exploatering [l/s] (inkl. klimatfaktor)	Skillnad i flöde före och efter [l/s]
A (lila)	4,29	267	483	216
B (gult)	4,11	246	388	142
C (rött)	3,87	226	397	171
D (ljusblått)	3,84	204	341	137
E (blått)	2,09	64	92	28
F (grönt)	1,63	116	144	28
G (grått)	0,43	33	58	25
H (ljusgrönt)	1,04	30	66	36

*Dimensionerande flöden före och efter exploatering för respektive delavrinningsområde.*

### *Förslag på dagvattenlösningar*

Huvudsyftet med föreslagen dagvattenhantering är att förhindra att dagvatten vid kraftiga regn rinner ner i dalgången och på så sätt riskerar att översvämma bostadsfastigheterna belägna där. Vidare är syftet att möjliggöra för dagvattenhantering och ej för att leda om vatten. Detta innebär att dagvattnet ska fördröjas så tidigt som möjligt, innan dagvattnet når bostadsfastigheterna. Genom att magasinera dagvattnet, nära källan, får de lägre liggande bostadsfastigheterna i dalgången mindre dagvatten att ta hand om samtidigt som belastningen på Långetjärnen och Abborrtjärnen förblir den samma eller kanske till och med minskar.

Vid extrem nederbörd, t.ex. 100-årsregn, genereras flöden som det föreslagna dagvattensystemet inte är dimensionerat för. Därför är det viktigt att det finns möjlighet för vattnet att kunna avrinna på ytan och att det finns bräddningsmöjligheter i dagvattensystemet. Vid ett 100-årsregn bedöms vattennivån kunna stiga till +83,7 meter. I planförslaget planeras vägen höjas så att Abborrtjärnsvägen inte riskeras översvämmas. Höjningen av vägen innebär en släntlutning mot Abborrtjärnets vattenområde, anläggningen bedöms inte påverka Abborrtjärnets vattenområde. I det fall anläggningen kommer anläggas i vattenområdet behöver åtgärderna prövas gentemot 11 kap. miljöbalken.

En bra höjdsättning av gatu- och marknivåerna i området minskar risken för okontrollerbara översvämningar. Byggnader bör placeras som högpunkter där marken lutar från byggnader mot planerade lågpunkter som t.ex. gatorna och deras diken, eller de öppna fördröjningsmagasinen.

### *Dagvatten från vägar*

I utredningen föreslås dag- och vägvatten tas om hand i makadammagasin under vägöverbyggnaden i samtliga vägar. Magasinen kan även bidra till att rena ytavrinningen från vägen. Avvattning av makadammagasinen sker genom dräneringsledning direkt eller indirekt till antingen Långetjärn eller Abborrtjärn.

För att omhänderta dagvattnet från Höga hallar föreslås att ett vägdikey anläggs längs med vägen. Diket utformas så att flödet kan fördröjas innan det hamnar i Trafikverkets vägdikey för Benarebyvägen så att flödet vid dimensionerande regn inte ökar. Vägdikey föreslås placeras på nedströmssidan. Det rekommenderas att de

planerade fastigheterna som ligger i slänten mot Benarebyvägen fördröjer sitt dagvatten lokalt i form av stenkistor.

#### *Dike*

Ett svackdike med anknytande dagvattenledningar föreslås tillskapas längs nordöstra delen av planområdet i gränsen mot det omgivande naturområdet. Syftet med diket är att säkerställa att vatten från de omgivande naturmarkerna inte svämmas över de befintliga fastigheterna samt för att möjliggöra tillskapandet av nya bostadsfastigheter.

#### *Dagvattenhantering inom vattenskyddsområdet*

Svackdiken samt en dagvattenledning som leder ytavrinning till Långetjärn föreslås i dalgången, och invid Grandalsvägen. Dessa är belägna i den norra delen av planområdet och ingår i Finnsjöns skyddsområde. Rening av eventuella föroreningar som kommer från ytor dagvattnet varit i kontakt med under avrinningsförloppet kan ske i svackdikena samt i anknytande makadammagasin. Svackdiken föreslås även i den nordöstra delen av planområdet för att fördröja och rena dagvatten innan det når Långetjärn. I övrigt föreslår kommunen inga andra åtgärder gällande dagvattenhanteringen inom vattenskyddsområdet.

#### *Dagvattenhantering inom bostadsfastigheter*

Dagvattenhantering ska ske enligt Härryda kommuns dagvattenpolicy. Detta innebär i första hand anläggande av stenkistor där detta är möjligt, utifrån markslag och terrängförhållanden. Stenkistorna avbördas genom avledning till makadamdiken längs lokalgator (gäller vid skyfall).

Utöver detta finns också ett alternativ där de föreslagna stenkistorna avbördas till en tät ledning för att sedan vattnet så fort tillfälle ges skall kunna avledas ut i terrängen. För de fastigheterna där det är möjligt avvattnas tomt och hustak ut till omgivande skogsterräng utan någon negativ påverkan nedströms.

Dagvattenhanteringen i området utgörs av en kombination av olika tekniker, men det gemensamma är att lokalt omhändertagande av dagvatten gäller för de föreslagna lösningarna. En anpassning av metod skall ske efter de lokala förutsättningarna. Inom planområdet medför förekomsten av berg i dagen, och närhet till berg, samt höjdförhållandena att man bör kombinera olika lösningar. För att säkerställa och möjliggöra ett lokalt omhändertagande av dagvatten har prickmarken utökats på ett antal fastigheter.

#### *Energi*

Det finns inga fjärrvärmeledningar i direkt anslutning till planområdet. Uppvärmning med förnyelsebara energikällor ska eftersträvas.

#### *El, tele och fiber*

Härryda Energi AB svarar för elförsörjningen i området. I östra delen av planområdet finns en befintlig transformatorstation. I den västra delen av området föreslås en ny transformatorstation som ska serva de västra delarna av området. Idag är många elledningar luftgående inom planområdet. Härryda Energi AB avser att avveckla dem och istället anlägga el-ledningar under mark i gatan.



Det finns även teleledningar som går luftgående genom området, det finns förutsättningar att i samband med genomförande av planen avveckla även dessa.

### *Avfall*

Utrymme för kompostering och sortering av sopor ska anordnas för enskilda fastigheter eller grupper av fastigheter i anslutning till uppställningsplats för hämtningsfordon, enligt kommunens gällande avfallsföreskrifter. Utrymmen ska vara dimensionerade för hämtning veckovis och erbjuda god tillgänglighet samt god arbetsmiljö för hämtningspersonalen.

## **Störningar och risker**

### *Trafikbuller*

Från den 1 juni 2015 gäller förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA inte överskridas vid en bostadsbyggnads fasad. Om en uteplats anordnas i anslutning till byggnaden bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA.

En trafikbullerutredning, daterad 2021-01-26, har gjorts av Norconsult för planområdet. Utredningen visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA vid fasad klaras vid samtliga planerade bostadshus utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

Riktvärdet 70dBA i maximal ljudnivå och 50dBA i ekvivalent ljudnivå klaras för alla hus förutom för de nya planerade byggrätterna närmast Benarebyvägen. För bostäderna närmast Benarebyvägen krävs därmed åtgärder för att få en tyst uteplats. Detta kan göras antingen via lokala bullerplank, inglasad uteplats eller genom att placera huset så att en tyst sida skapas.

En ny detaljplan innebär inga krav på åtgärder för befintliga hus så länge man inte vill göra förändringar. När fastighetsägaren vill bygga till, göra ändringar, bygga nytt etc. då gäller detaljplanens bestämmelser vad gäller buller.

### *Översvämning*

Området är kuperat med tydliga branter ner mot strandlinjerna vilket innebär att alla befintliga byggnader inom planområdet ligger mer än fem meter över den nuvarande normalvattennivån i Långetjärn och Abborrtjärn.

Den del av Abborrtjärnsvägen som ligger närmast Abborrtjärnen är lågt belägen, och risk för översvämningar av vägen är överhängande vid ett 100-års regn vars högsta vattennivå då är +83,7 meter samband med att vägen föreslås höjas cirka 2,5 meter i samband med arbetet för att minska backens lutning, kommer framtida översvämningar för Abborrtjärnsvägen att kunna undvikas. Även pumpstationen säkras genom en planbestämmelse om lägsta höjd för att förhindra översvämning från Abborrtjärn.

En alternativ väg till Abborrtjärnsvägen är grusvägen Tjärnvägen som ansluter till Abborrtjärnsvägen öster om Abborrtjärn. Tjärnvägen kan fungera som en extra tillfart till området om Abborrtjärnsvägen av någon annan anledning än översvämning skulle vara otillgänglig.

# PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER

## Plankarta



### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angivna användning och utformning är tillåtna. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

#### GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Administrativ och egenkapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4:14 § 14 1 p.

	GATA	Gata
	VÄG	Genomfartsväg
	NATUR	Naturområde
	NATUR	Naturområde. Gångstig samt tekniska anläggningar för dagvattenhantering för anläggna
	NATUR	Naturområde. Gångstig samt tekniska anläggningar för dagvattenhantering för anläggna

#### Kvartersmark. 4:14 § 14 2 p.

	B	Boetider
	E	Tekniska anläggningar

#### Vattenområden. 4:14 § 14 3 p.

	W	Vattenområde
--	---	--------------

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

##### Bebyggandets omfattning

- 1. Smärsta byggnadsareal för huvudbyggnad är 150 kvadrater för bostadsareal, och 200 kvadrater för anläsnareal. 4:14 § 14 4 p.
- 2. Smärsta byggnadsareal för kompletteringsbyggnad, garage och carport är 50 kvadrater. 4:14 § 14 5 p.
- 
- 3. Marken för inte förses med byggnad. 4:14 § 14 6 p.
- 
- 4. Marken för endast förses med kompletteringsbyggnad. 4:14 § 14 7 p.

##### Fastighetsstorlek

- d. Smärsta fastighetsstorlek är 800 kvadrater. 4:14 § 14 8 p.
- d. Smärsta fastighetsstorlek är 900 kvadrater. 4:14 § 14 9 p.
- d. Smärsta fastighetsstorlek är 1000 kvadrater. 4:14 § 14 10 p.
- d. Smärsta fastighetsstorlek är 1200 kvadrater. 4:14 § 14 11 p.
- d. Smärsta fastighetsstorlek är 1500 kvadrater. 4:14 § 14 12 p.

##### Placering

- p. Ny- och tillbyggnad ska placeras minst 4 meter från fasthetsgräns. 4:14 § 14 13 p.
- p. Kompletteringsbyggnad ska placeras minst 1,5 m från fasthetsgräns, varav garage och carport ska placeras minst 5 m från gata. 4:14 § 14 14 p.

##### Utformning

- f. Endast tilliggande en- och tvåbostadsus. 4:14 § 14 15 p.
- f. Takvinkel för kompletteringsbyggnad, garage och carport får högst vara 35 grader, och högsta byggnadshöjd 3 meter. 4:14 § 14 16 p.
- 
- Högsta nockhöjd i meter. 4:14 § 14 17 p.
- 
- Högsta byggnadshöjd i meter. 4:14 § 14 18 p.

##### Skydd mot störningar

- m. Skärer ska fällas ut till en lutning om högst 1:2. 4:14 § 14 19 p.
- m. Vid grundläggning ska organiskt material avlägsnas. 4:14 § 14 20 p.

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

##### Huvudmannaskap

Huvudmannaskapel är kommunalt för allmän plats. 4:14 § 15

##### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år. 4:14 § 16

##### Villkor för startbesked

- s. Startbesked får inte ges förrän stabilitetsåtgärder har kommit till stånd. 4:14 § 17

##### Markreservat

u. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4:14 § 18

##### Gemensamhetsanläggning

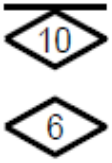
v. Markreservat för gemensamhetsanläggning. 4:14 § 19

##### Strandskydd

x. Strandskyddet är upplöst. 4:14 § 20

	<b>Användning av mark och vatten</b>
	<b>Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap</b> Lagstöd för dessa bestämmelser finns i 4 kap 5 § stycke 1, punkt 2 i PBL
GATA	Bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän körtrafik. Syftet med bestämmelsen är att Grandalsvägen, Höga Hallar och Abborrtjärnsvägen skall bli kommunala gator.
VÄG <sub>1</sub>	Genomfartsväg. I syfte att släcka ut gällande plan planläggs en del av statliga Benarebyvägen.
NATUR	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken.
NATUR <sub>1</sub>	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark där gångväg samt tekniska anläggningar för dagvatten får anläggas och att kommunen är huvudman för naturmarken.
	<b>Kvartersmark</b> Lagstöd för dessa bestämmelser finns i 4 kap 5 § stycke 1, punkt 3 i PBL
B	Bestämmelsen anger byggnation av bostäder.
E	Ger möjlighet för byggnation av tekniska anläggningar, till exempel pumpstation för avlopp, eller transformatorstation.
	<b>Vattenområde</b> Lagstöd för dessa bestämmelser finns i 4 kap 5 § stycke 1, punkt 3 i PBL
W	Bestämmelsen anger vattenområde vilket ska bestå av öppet vatten med mindre anläggningar, men där karaktären av öppet vatten bibehålls.
	<b>Egenskapsbestämmelser för allmän plats</b>

Utfartsförbud	Då utfart inte är lämpligt utifrån trafiksäkerheten i specifikt läge, får inte utfart anordnas där bestämmelsen anges
	<b>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</b>
	<b>Bebyggandets omfattning</b> Lagstöd för dessa bestämmelser finns i 4 kap 11 § stycke 1, punkt 1 i PBL
e <sub>1</sub>	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvadratmeter för två-planshus, och 200 m <sup>2</sup> för enplanshus
e <sub>2</sub>	Största byggnadsarea för komplementbyggnad, garage eller carport är 50 m <sup>2</sup>
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad
Korsmark	Marken får endast förses med komplementbyggnad
	<b>Fastighetsstorlek</b> Storleken för minsta fastighet regleras utifrån den gatukostnadsutredning som tagits fram till förslaget. Lagstöd för dessa bestämmelser finns i 4 kap 18 § stycke 1, i PBL
d <sub>1</sub>	Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 800 m <sup>2</sup>
d <sub>2</sub>	Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 900 m <sup>2</sup>
d <sub>3</sub>	Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 m <sup>2</sup>
d <sub>4</sub>	Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1200 m <sup>2</sup>
d <sub>5</sub>	Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1500 m <sup>2</sup>
	<b>Placering</b> Lagstöd för dessa bestämmelser finns i 4 kap 16 § stycke 1, punkt 1 i PBL
p <sub>1</sub>	Ny- och tillbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

p <sub>2</sub>	Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns, varav garage och carport ska placeras minst 6 m från gata
	<b>Utformning</b> Lagstöd för dessa bestämmelser finns i 4 kap 16 § stycke 1, punkt 1 i PBL
f <sub>1</sub>	Endast friliggande en- och tvåbostadshus. Bestämmelsen förhindrar att flerbostadshus kan byggas och möjliggör anpassning av ny bebyggelse till omgivande bebyggelse
f <sub>2</sub>	Takvinkel för komplementbyggnad, garage och carport för högst vara 35 grader, och högsta byggnadshöjd 3 meter. Byggrätter för komplementbyggnader anpassas därmed till befintliga
	Högsta nockhöjd i meter  Högsta byggnadshöjd i meter.  Syftet med bestämmelsen är att reglera maximal höjd för ny bebyggelse
	<b>Skydd mot störningar</b> Lagstöd för dessa bestämmelser finns i 4 kap 12 § stycke 1, punkt 1 i PBL
m <sub>1</sub>	Slanter ska flackas ut till en lutning om högst 1:2
m <sub>2</sub>	Vid grundläggning ska organiskt material avlägsnas.  Syfte: Vid grundläggning och annan sättningskänslig konstruktion ska allt organiskt material avlägsnas.
	<b>Administrativa bestämmelser</b>
	Huvudmannaskap
	Kommunen är huvudman för allmänplatsmark.  Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 7 § i PBL
	Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen får laga kraft.  Detaljplanen med dess planbestämmelser fortsätter att gälla tills dess att detaljplanen ändras, upphävs eller ny detaljplan ersätter den tidigare.  Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 21 § i PBL



	Villkor för lov
a <sub>2</sub>	Startbesked får inte ges förrän stabilitetsåtgärder har kommit tillstånd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 14 § stycke 1, punkt 1 i PBL
	Markreservat
u <sub>1</sub>	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § i PBL
	Gemensamhetsanläggning
g <sub>1</sub>	Markreservat för gemensamhetsanläggning. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 18 § i PBL
	Strandskydd
a <sub>1</sub>	Strandskyddet är upphävt Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 17 § i PBL

## KONSEKVENSER

### Avvägningar enligt miljöbalken

Den norra delen av planområdet berörs av en utredningskorridor för planerat dubbelspår mellan Göteborg och Borås. I nuläget bedömer Härryda kommun att planarbetet kan fortsätta även om det ännu inte är fastlagt vilken korridor som i slutändan kommer förordas av Trafikverket, och att användningen är förenlig med Miljöbalken kapitel 3. Detaljplanen kommer lokalt inte att medföra att någon miljö kvalitetsnorm enligt Miljöbalken kapitel 5 överskrids.

### Behovsbedömning

En miljöbedömning ska, enligt plan- och bygglagen, genomföras ”om detaljplanen innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser”. För att reda ut om en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver genomföras ska kommunen i ett tidigt skede göra en så kallad behovsbedömning där planens påverkansområden identifieras och ett motiverat ställningstagande för planens påverkan görs.

Ett genomförande av detaljplanen antas inte innebära betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att genomföras för detaljplanen.

### Motivering

Härryda kommun gör bedömningen att den aktuella detaljplanen inte antas innebära betydande miljöpåverkan då planen avser ett litet område på lokal nivå och inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Planen berör inte Natura 2000-område, riksintresse, verksamheter enligt MKB-förordningens bilaga 1 eller 3 eller plan- och bygglagen 2010:900 4 kap 34 §. Planen bedöms inte heller ha någon egentlig påverkan de nationella miljömålen. Föreslagen bebyggelse och anslutning till kommunalt vatten och avlopp bidrar i sig inte till att påverka kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön, utöver de förbättringar som för mark och vatten som sker i närområdet. Trafikökningen till och från området bedöms lokalt inte heller medföra att någon av de hittills antagna miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Planen bedöms som förenlig med översiktsplanen och bidra till en förbättrade förhållanden inom avrinningsområdet för Finnsjöns ytvattentäkt vilket när de ställs i relation till de aspekter som påverkas har vägts högre.

I behovsbedömningen framkom dock följande frågor som relevanta att studera vidare inom detaljplanarbetet: strandskydd, trafikbuller, dagvatten, radon och geoteknik. Dessa frågor kommer att hanteras genom särskilda utredningar samt genom planbestämmelser som stödjer ovanstående.

Kommunen hade samråd Länsstyrelsen 2016-03-24 om behovsbedömningen. Länsstyrelsen meddelade då att de delar kommunens ställningstagande att detaljplanen

inte antas innebära betydande miljöpåverkan. Därmed kommer ingen miljöbedömning, eller miljökonsekvensbeskrivning genomföras.

## **Miljö**

Ett av detaljplanens syften är att möjliggöra utbyggnaden av nya allmänna vatten- och avloppsledningar i området. Kommunen gör bedömningen att utbyggnaden är mycket angelägen både med avseende på de enskilda avloppslösningarnas nuvarande skick och påverkan på Finnsjöns vattentäkt men även med avseende på avloppens påverkan på vattenkvaliteten i de enskilda vattentäkterna i området. Ett genomförande av detaljplanen ger således både nödvändiga och stora effekter på både miljö och hälsa.

Om planen inte genomförs kommer kommunen att kräva att fastighetsägarna åtgärdar sina avloppslösningar så att de uppfyller gällande krav. Detta bedöms som ett mindre fördelaktigt alternativ ekonomiskt för fastighetsägarna eftersom de då inte får några utökade byggrätter.

## **Förordnande enligt § 110 Byggnadslagen**

Kommunen gör bedömningen att erforderligt vatten och avlopp kan tillgodoses genom utökat kommunalt verksamhetsområde. Det tidigare nybyggnadsförbudet enligt § 110 byggnadslagen bör således inte gälla längre när detaljplanen genomförts.

## **Natur**

### *Naturvärdesinventering*

Planen har utformats för att till huvudsak bevara de utpekade naturområdena. Område 1 bevaras i sin helhet. I område 2 planeras delar av området bebyggas, men kan i huvudsak bevaras som det är. Dessutom föreslås ett cirka 20 meter brett naturstråk mellan naturområde 1 och 2 för att bevara den kontinuerliga ekologiska funktionen för skyddsvärda arter som finns i området.

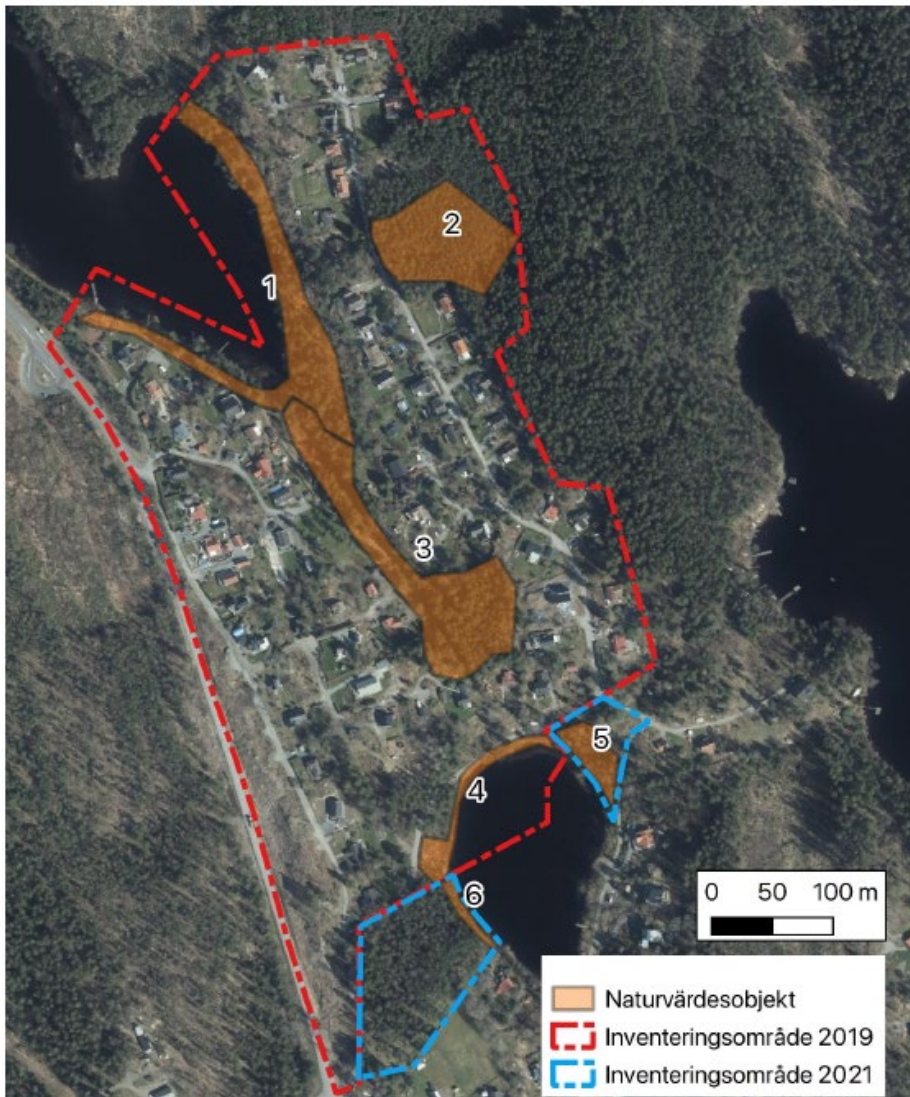
Naturområde 3 bevaras också i största del av som naturmark. Med undantag till en mindre del i den södra delen som föreslås bli en infart och tomtmark. De utpekade naturvärden som finns på det som idag är kvartersmark föreslås inte skyddas.

Naturområde 4 kan komma att påverkas marginellt av en höjning av Abborrtjärnsvägen kommunen avser i högsta möjliga grad att använda påverka marken norr om Abborrtjärnsvägen. Abborrtjärnsvägen måste höjas för att säkra vägen från översvämningar.

Område 5 besparas i högsta grad. Undantaget blir ett cirka 20 m<sup>2</sup> stort E-område för en pumpstation. Pumpstationen måste tillkomma för att få ett fungerande VA-system i området. Föreslagen placering av pumpstationen bedöms som lämplig för att få till ett lämpligt avstånd mellan pumpstationen och befintliga bostadsfastigheterna i området.

Område 6, besparas i sin helhet i planen.

Utifrån att en stor del av befintlig naturmark sparas i planen och att enbart en ytterst begränsad del föreslås tas i anspråk bedömer kommunen att inga skyddade arter kontinuerliga ekologiska funktion påverkas negativt.



## Hälsa, säkerhet och störningsskydd

### Trafikbuller

För att säkerställa att gällande ekvivalenta bullernivåer inte överskrids har planbestämmelse införts på fastigheterna Hyltan 2:57 och 2:67, som anger att byggnaderna, vid två våningar, måste kunna orientera hälften av rummen på plan 2 åt tyst sida, bort från Benarebyvägen.

### Brandförsvar

Planförslaget innebär ett antal utjämningar för att förbättra lutningarna. På flertalet ställen kommer dock längslutningen att överstiga den rekommenderade 8 % -gränsen, vilket kan påverka framkomligheten för driftsfordon samt personbil vid halt underlag. På det brantaste sträckorna uppgår längslutningen till drygt 12 %.

Planförslaget innebär även att Abborrtjärnsvägen får avvikelser om cirka 10% i längslutningar vid anslutningen till Benarebyvägen och i backen som svänger norrut från Abborrtjärnen.

### *Vattentäkt och vattenkvalitet*

Detaljplanen ger förutsättningar för förbättrade förhållanden för Finnsjöns ytvattentäkt genom en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

Även vattenkvaliteten i Abborrtjärn kommer att förbättras genom att planen genomförs, och fastigheterna i området kopplas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

### **Miljömål**

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

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

### **Upphävanden**

#### *Strandskydd*

En kommun får enligt plan- och bygglagen i en detaljplan bestämma att strandskyddet ska upphävas för ett område om det finns särskilda skäl. Intresset av att ta området i anspråk på ett sätt som avses med planen ska i sådant fall väga tyngre än strandskyddsintresset. För att kommunen ska få upphäva strandskyddet krävs att särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c–d §§ miljöbalken föreligger samt att en fri passage enligt miljöbalken 7 kap. 18 f § kan säkerställas.

#### *Förslag till upphävande*

Kommunen föreslår att strandskyddet upphävs inom kvartersmark (B) på befintliga bostadstomter som är belägna inom 100 meter från Långetjärnen samt på delar av de nya föreslagna bostadsfastigheterna vid Abborrtjärnsvägens norra del. Strandskyddet föreslås även upphävas inom allmän platsmark för de befintliga vägarna och de utökningar av vägområdena som möjliggörs enligt plankartan (GATA). Området som föreslås upphävas utgörs sammantaget av cirka 2,4 ha.

Kommunen gör bedömningen att Abborrtjärnen inte omfattas av strandskydd på grund av att den vid tillfället av inrättandet av strandskyddet redan var avskild från bostäderna genom Abborrtjärnsvägen. Allmänhetens tillgång till strandområdena var redan då säkrad. Därav återinträder inte något strandskydd i denna del av detaljplanen.

#### *Särskilda skäl och uppfyllande av strandskyddets syfte*

I den föreslagna detaljplanen gör kommunen bedömningen att delar av det område där strandskyddet återinträder redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (miljöbalken 7 kap. 18 § pkt 1). Kommunen menar att den befintliga bebyggelsen och vägarna redan idag innebär en begränsning av strandskyddet både allemansrättsligt och för växt- och djurliv. För de tre nya föreslagna bostadsfastigheterna vid Abborrtjärnsvägens norra del gör kommunen bedömningen att de delar som omfattas av strandskydd ska upphävas då de nya bostadsfastigheterna är väl avskilda från strandkanten av bebyggelse, väg i enlighet med miljöbalken 7 kap. 18 § pkt 2. De nya bostadsfastigheterna bibehåller i huvudsak det befintliga naturstråket från



strandzonen och skogsområdet österut och bedöms därmed inte negativt påverka strandskyddets syften att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Sammantaget bedöms planförslaget med särskilda skäl, och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser väga tyngre än strandskyddsintresset. Planförslaget bibehåller betydelsefull natur och tydliga siktlinjer samt gångstråk inom och till strandzonen. Detta medför att mellan strandlinjen och bebyggelsen säkerställs fri passage för allmänheten och bevarar goda livsvillkor för växt- och djurliv.

Allemansrättslig tillgänglighet bedöms fortsatt kunna säkerställas genom att naturmark som idag inte är bostadstomt inom område där strandskyddet återinträder planläggs som allmän plats (NATUR). Vägområdena kommer i vissa delar att utökas för att möjliggöra en förbättrad vägstandard och mindre byggrätter för tekniska anläggningar tillskapas.

Växt- och djurlivet bedöms fortsättningsvis ha goda livsvillkor vid Långetjärnen eftersom ett upphävande av strandskyddet inte innebär någon faktisk förändring av markanvändningen annat än de begränsade ytorna i direkt anslutning till vägområdena och de tekniska anläggningarna. De ytor som planläggs som naturområde samt de områden som ligger utanför plangräns föreslås omfattas även i fortsättningen av strandskydd.

Kommunen anser inte att det är motiverat med en dispensprövning eftersom det rör sig om befintliga bostadstomter och anläggningar som tidigare saknat strandskydd.

#### *Fri passage*

Utformningen av detaljplanen innebär att det befintliga naturområdet närmst Långetjärnen bibehålls för fri passage mellan tjärnen och de befintliga bostadstomterna. På den västra sidan av tjärnen innebär detta en fri passage på cirka 15–20 meter. På den östra sidan, där terrängen är brantare, möjliggörs för en bredare fri passage på cirka 20–50 meter.

#### *Dispens*

Dispens kommer att sökas för eventuella anläggningar inom naturmark, såsom tekniska anläggningar eller dylikt som tillåts enligt detaljplanen om de förläggs inom område där strandskyddet återinträder.

#### *Förfarande*

Kommunfullmäktige föreslås upphäva de delar av strandskyddet som återinträder på kvartersmark och allmänplats för väg i samband med antagandet av detaljplanen. Områdena som omfattas av upphävande är angivna med bestämmelsen a<sub>1</sub> i plankartan.

### **Byggnadslagen §113**

#### *Allmänplatsmark och BL §113*

BL § 113 upphörde att gälla från och med 1 januari 2019. Delar av den mark som utgör allmän plats inom detaljplan B29 längs Abborrtjärnsvägen föreslås ny användning i den nya planen, i syfte att plantekniskt möjliggöra för den befintliga transformatorstationen, samt för att kunna tillskapa utökad tomtmark längs den norra delen av Abborrtjärnsvägen och att möjliggöra ny infart till en fastighet, se karta. Föreslagna tomter tillkommer

Långenäs ekonomiska förening vilka också är ägare och förvaltare av de tidigare § 113-området inom befintligt planområde.

*Konsekvenser*

Då transformatorstationen är befintlig gör kommunen bedömningen att intrånget i naturområdet för detta ändamål inte innebär någon faktisk förändring mot dagens situation.

I den norra delen av Abborrtjärnsvägen föreslås tre nya tomter tillskapas inom naturområde som tidigare omfattades av BL§ 113-förordnande. Konsekvensen av detta är att lekplatsen tas bort samt att ett av områdets grönområden reduceras i storlek. Den befintliga naturen i området består idag av ett delvis sankt område och har bedömts endast kunna nyttjas i begränsad omfattning. En öppning mellan de föreslagna tomterna säkerställer fortsatt möjlighet att ta sig ut i den omgivande naturen.

*Förfarande*

BL § 113 förordnande är sedan 1 jan 2019 upphävt, och kräver därför inget förfarande för upphävande som tidigare.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att beskriva hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av genomförandebeskrivningen ska de organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras framgå.

## Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökat standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900, (PBL). Nu är detaljplanen i antagandeskedet. Detaljplanen kan överklagas och därmed kan tidpunkt för laga kraft förskjutas.

Utökat förfarande



Aktuellt skede i planprocessen markerat i rött. Bildkälla: Boverket

## Ansvarsfördelning

### *Allmän plats*

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats inom detaljplanen. Detta gäller med undantag för del av Benarebyvägen som är planlagd som VÄG för vilken Trafikverket är väghållare för.

### *Kvartersmark för bostadsändamål*

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om fastighetsbildningsåtgärder till lantmäteriet för till exempel genomförande av avstyckningar och för bildande av gemensamhetsanläggningar.

### *Kvartersmark för tekniska anläggningar, E-områden*

I planförslaget finns tre områden angivna som kvartersmark för tekniska anläggningar, E-områden. Inom E-området som berör del av fastigheten Hyltan 2:4 ska Härryda Energi AB anlägga en transformatorstation. E-området som ligger inom del av fastigheten Långenäs 1:101 är till för befintlig transformatorstation som Härryda Energi AB ansvarar för. Inom E-området som berör del av fastigheten Långenäs 1:81 ska Härryda Vatten och Avfall AB anlägga en pumpstation för spillvatten.

### *Fastighetsbildning m.m.*

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

### *Bygglov m.m.*

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

Nybyggnadskarta beställs av kommunens mät-och gisenhet.

*Vatten och avlopp*

Planområdet 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.

*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.

IP-Only ansvarar för att bygga ut fibernätet fram till leveranspunkt för respektive fastighet.

**Exploateringsavtal**

Inom ramen för denna detaljplan ska inget exploateringsavtal tecknas. Detaljplanens exploateringsekonomiska genomförande regleras genom gatukostnadsutredningen som tas fram parallellt med detaljplanen.

**Gatukostnadsutredning**

Parallellt med detaljplanen har kommunen upprättat en gatukostnadsutredning i syfte att säkerställa det exploateringsekonomiska genomförandet av detaljplanen. Gatukostnadsutredningen anger huvudsakligen vilka kostnader kommunen har för iordningställande av allmänna platser samt hur dessa kostnader ska fördelas mellan fastighetsägare inom området för detaljplanen.

**Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 10 år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning för förlorad byggrätt.

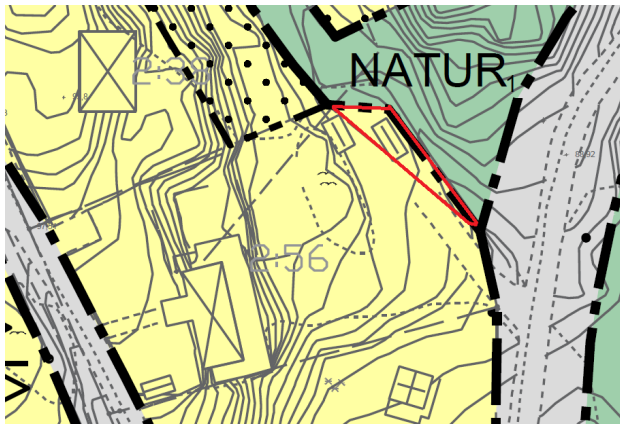
**Fastighetsrättsliga frågor***Ägoförhållanden*

Planområdet omfattar 80 fastigheter (inklusive marksamfälligheter) som samtliga ägs av privatpersoner eller föreningar, se fastighetsförteckning.

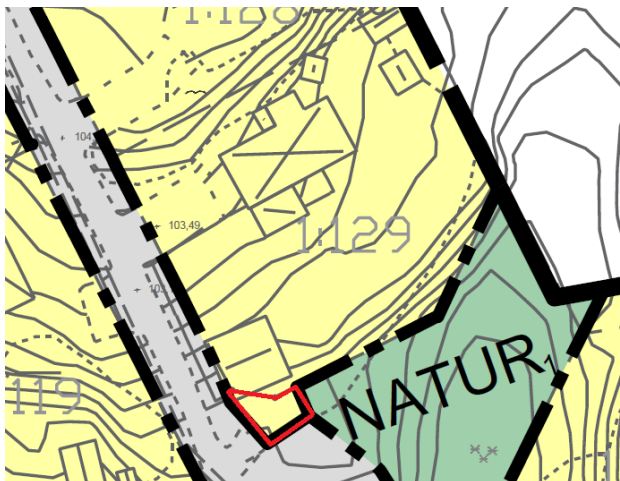
*Fastighetsbildning**Kvartersmark, bildande av nya fastigheter och fastighetsregleringar*

Detaljplanen möjliggör att avstyckning kan ske av de privatägda fastigheterna Långenäs 1:101, samt Hyltan 2:2, 2:23, 2:27, 2:4, 2:46, 2:53 och 2:91. Berörda fastighetsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta avstyckning hos lantmäteriet.

Detaljplanen möjliggör att del av Hyltan 2:4 regleras till Hyltan 2:56, området är markerat med röda begränsningslinjer i nedanstående kartbild. Berörda fastighetsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta fastighetsreglering hos lantmäteriet.



Detaljplanen möjliggör även att del av Långenäs 1:101 regleras till Långenäs 1:129, området är markerat med röda begränsningslinjer i nedanstående kartbild. Berörda fastighetsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta fastighetsreglering hos lantmäteriet.



#### *Kvartersmark, u<sub>1</sub>-områden*

Härryda Vatten och Avfall AB kommer att bygga ut allmänna vatten-och avloppsledningar inom u<sub>1</sub>-områden som berör följande fastigheter, Långenäs 1:101 samt Hyltan 2:2, 2:5, 2:23, 2:33, 2:49, 2:50, 2:53, 2:54 och 2:90. Marken inom u<sub>1</sub>-området på Långenäs 1:111 reserveras för dagvattenledning för eventuella framtida behov. U<sub>1</sub>-områdena innebär att marken är reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar. För att säkerställa åtkomsten och för att få rätt att lägga ledningar inom u<sub>1</sub>-områdena krävs att rättighet bildas till förmån för Härryda Vatten och Avfall AB. De ansöker om bildande av ledningsrätt för allmänna vatten-och avloppsledningar hos lantmäteriet som gör en prövning och fattar beslut. Härryda Vatten och Avfall AB har för avsikt att träffa frivilliga överenskommelser om ledningsrätt med berörda fastighetsägare i första hand och i andra hand låta lantmäteriet göra en prövning och fatta beslut i en lantmäteriförrättning



som Härryda Vatten och Avfall AB ansöker om.

*Kvartersmark, g<sub>1</sub>-områden*

Samtliga vägar inom planområdet utgör inte allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Följande befintliga vägar utgör kvartersmark med markreservat för gemensamhetsanläggning (g<sub>1</sub>-områden i detaljplan):

- Del av Hyltan 2:2 som försörjer Hyltan 2:29 och kommer att försörja tillkommande byggrätter.
- Del av Hyltan 2:49 och Hyltan 2:50 som försörjer de båda fastigheterna samt tillkommande byggrätt.
- Del av Hyltan 2:53 och Hyltan 2:54 som försörjer de båda fastigheterna.
- Del av fastighet Långenäs 1:101 som försörjer Långenäs 1:137 och där det möjliggörs för att även Långenäs 1:140 ska angöras.

Hyltan 2:23 är en obebyggd fastighet där byggnation möjliggörs enligt planförslaget. En enskild väg behöver anläggas på del av fastigheten Hyltan 2:33 och Hyltan 2:4 för att kunna försörja Hyltan 2:23 och tillkommande byggrätt.

Anledningen till att dessa vägar inte tas över av kommunen är att de i sin karaktär är infarter. Vägarna är smala, utan vändplaner och leder till ett fåtal fastigheter. Det är lämpligt att dessa fem stickvägar bildar fem separata gemensamhetsanläggningar för väg som var och en ansvarar för drift och underhåll av. Deltagande fastigheter i respektive område ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderlig lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning.

Inom delar av fastigheterna Långenäs 1:241 samt Långenäs 1:101 finns g<sub>1</sub>-område med syfte att ordna gemensam dagvattenlösning för fastigheterna Långenäs 1:125, 1:126 och 1:127, samt för de nya byggrätter inom Långenäs 1:101 som planen möjliggör. Deltagande fastigheter ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderlig lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning.

*Kvartersmark för enskilda vägar*

Fastigheten Långenäs 1:103 använder idag en befintlig angöringsväg inom fastigheten Långenäs 1:101. Detaljplanen försvårar inte möjligheten att säkerställa åtkomst genom bildande av servitut eller motsvarande avseende denna väg. Detaljplanen ger dock ingen automatisk rättighet för fastigheten Långenäs 1:103 att ta väg över annan enskild fastighet. Berörda fastighetsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderligt arbete med tillskapande av erforderliga rättigheter.

Fastigheten Hyltan 2:69 använder idag en befintlig angöringsväg inom fastigheten Hyltan 2:5. Detaljplanen försvårar inte möjligheten att bilda servitut eller motsvarande rättighet avseende denna väg. Detaljplanen ger dock ingen automatisk rättighet för fastigheten Hyltan 2:69 att ta väg över annan enskild fastighet. Berörda fastighetsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderligt arbete med tillskapande av erforderliga rättigheter

Till fastigheten Långenäs 1:103 finns en befintlig angöringsväg på fastigheten Långenäs 1:101. Denna väg bekräftas i planförslaget.

Till fastigheten Hyltan 2:69 finns en befintlig angöringsväg på fastigheten Hyltan 2:5. Denna väg bekräftas i planförslaget.

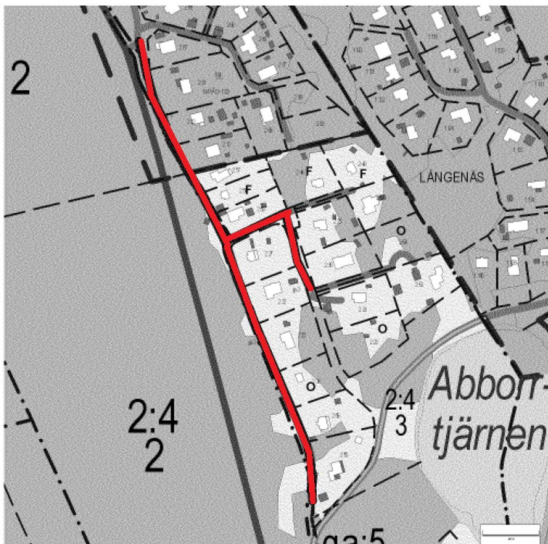
För dessa två enskilda vägar löses åtkomsten lämpligast genom att officialservitut upprättas eller att marken överförs till den fastighet som har nytta av vägen. Berörda fastighetsägare ansvarar för att ansöka om erforderlig lantmäteriförrättning.

#### *Allmän platsmark*

Mark som redovisas som allmän platsmark i detaljplanen har kommunen en rättighet men också en skyldighet att förvärva vilket följer av 6 kap. 13 § första stycket 1 samt 14 kap. 14 § första stycket 1 plan- och bygglagen (2010:900).

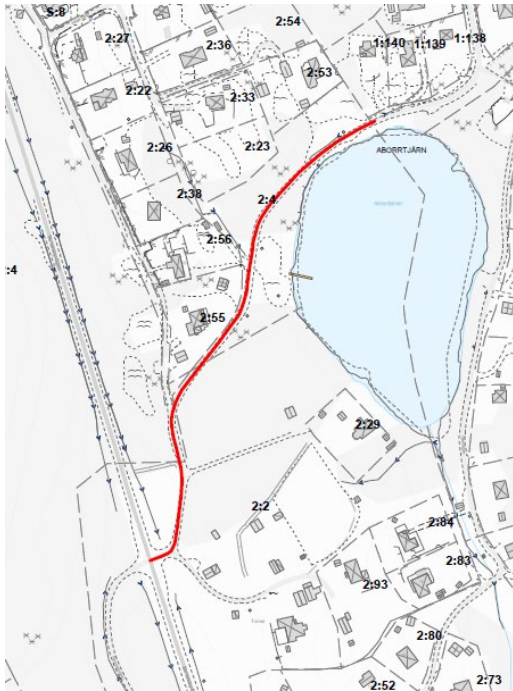
Förutom fastigheter är det även två gemensamhetsanläggningar som enligt planförslaget ligger inom allmän platsmark gata. Dessa beskrivs nedan:

*Hyltan GA:3* vars ändamål är vägar och förvaltas av Höga hallars vägsamfällighet. Gemensamhetsanläggningen omfattar stora delar av Höga hallar.



*Rött streck visar Hyltan GA:3s omfattning*

*Hyltan GA:5* vars ändamål är vägar. Gemensamhetsanläggningen omfattar del av Abbortjärnsvägen.



*Rött streck visar Hyltan GA:5s omfattning*

Då kommunen står som huvudman för allmän platsmark i detaljplanen ska kommunen därmed ta över vägarna inom planområdet. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för omprövning av Hyltan GA:3 och Hyltan GA:5.

Del av fastigheterna Hyltan 2:12, 2:33, 2:36, 2:38, 2:4, 2:5, 2:53, 2:54, 2:55, 2:56, 2:62, 2:65, 2:67, 2:68, 2:89, 2:90, 2:91, 2:92, Landvetter S:8, Långenäs 1:101, 1:116, 1:117, 1:118, 1:130, 1:131, 1:132, 1:136, 1:139, 1:140 och 1:81 utgör allmän platsmark i detaljplanen. Kommunen avser att träffa frivilliga överenskommelser med berörda fastighetsägare vars markområden redovisas som allmän platsmark i detaljplanen. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning hos lantmäteriet för att markområdena ska övergå till närmaste kommunala fastighet.

I tabellen nedan visas uppskattade intrång för allmän platsmark på bostadsfastigheter.

Fastighetsbeteckning	Intrång (m <sup>2</sup> )
HYLTAN 2:12	4
HYLTAN 2:33	6
HYLTAN 2:36	8
HYLTAN 2:38	18
HYLTAN 2:53	35
HYLTAN 2:54	35
HYLTAN 2:55	90
HYLTAN 2:56	112
HYLTAN 2:62	18
HYLTAN 2:65	14
HYLTAN 2:67	6
HYLTAN 2:68	3
HYLTAN 2:89	48

HYLTAN 2:90	38
HYLTAN 2:91	159
LÅNGENÄS 1:116	22
LÅNGENÄS 1:117	35
LÅNGENÄS 1:118	22
LÅNGENÄS 1:130	25
LÅNGENÄS 1:131	14
LÅNGENÄS 1:132	17
LÅNGENÄS 1:136	10
LÅNGENÄS 1:139	26
LÅNGENÄS 1:140	70
LÅNGENÄS 1:81	1120

### *Servitut*

Om någon fastighet behöver nyttja en annan fastighet för att avhjälpa en permanent brist hos fastigheten, kan servitut bildas. Servitut bildas genom avtal mellan fastighetsägarna eller i lantmäteriförrättning. I plankartan markeras inga områden för servitut, men det betyder inte att servitut inte kan bildas.

## **Ekonomiska frågor**

### *Gatukostnader*

Då kommunen föreslås bli huvudman för allmän plats i detaljplanen ska kommunen ansvara för utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark. Kommunen får enligt 24 § 6 kap. plan- och bygglagen (2010:900) PBL besluta att fastighetsägare i ett område ska betala för kostnader avseende kommunens skyldighet att anlägga gata eller annan allmän plats.

Gatorna inom området behöver byggas om till en tillräckligt god standard för att kommunen ska kunna ta över dem. En gatukostnadsutredning har tagits fram som visar hur stora kostnaderna beräknas bli och hur dessa ska fördelas samt vilka fastigheter som kostnaderna ska fördelas på.

Gatukostnadsutredningen beslutas parallellt med detaljplanen.

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

Mark som är planlagd som allmän platsmark ska kommunen förvärva till följd av att kommunen är huvudman för allmän platsmark. För att bedöma ersättningen för sådan mark utgår man ifrån de planförhållanden som gällde närmast innan markområdet lades ut som allmän platsmark.

Inom markområden som är planlagda som kvartersmark med u<sub>1</sub>-områden ska rättigheter tillskapas för att säkra åtkomsten till markområdena för att kunna bygga ut allmänna vatten- och avloppsledningar. I dessa fall frångår markområdena inte fastigheterna men mark upplåts till förmån för kommunen genom bildande av ledningsrätt.

Vare sig överenskommelse träffas mellan kommunen och berörd fastighetsägare eller om lantmäteriet beslutar om tvångsvis fastighetsreglering av mark eller bildande av ledningsrätt ska ersättning för markavstående och markupplåtelse grunda sig på samma

värderingsprinciper och praxis. Grundregeln vid ersättning av sådan mark är att ersättning utgår för marknadsvärdeminskningen plus 25 %. Detta följer av 4 kap. expropriationslagen (1972:719).

Om det inom markområdet som ska lösas in eller upplåtas med ledningsrätt finns så kallade tomtanläggningar, till exempel träd, staket, grindstolpar mm, ska dessa värderas för sig. Ersättningen sätts efter vilken värdeinverkan en anläggning bedöms ha på fastighetens marknadsvärde. Ersättning för tomtanläggningar räknas som en del av ersättningen för markavståendet eller markupplåtelsen varpå ett påslag om 25% på ersättningen görs även för denna ersättningspost.

### *Fastighetsbildning*

Kommunen bekostar lantmäteriförrättningar som genomförs till följd av inlösen av mark som utgör allmän platsmark i detaljplanen samt för bildande av ledningsrätter. Alla övriga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen på kvartersmark bekostas av respektive fastighetsägare.

### *Nya gemensamhetsanläggningar*

Inom områden angivna med g<sub>1</sub> i detaljplanen gäller att anläggningskostnader, kostnader för markåtkomst och för drift-och underhåll samt förrättningskostnader fördelas mellan deltagande fastigheter enligt beslut i respektive anläggningsförrättning. Detaljplanen ger ingen automatisk rättighet för enskilda fastigheter att använda g<sub>1</sub>-områden. Berörda fastighetsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderligt arbete med tillskapande av erforderliga rättigheter.

### *Bygglov, anmälan och planavgift*

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

### *Anslutningsavgifter för VA och el*

För anslutning till allmänna vatten-och avloppsnätet debiteras anslutningsavgift till respektive fastighet som får en ny förbindelsepunkt. Avgiften baseras på den VA-taxa som är gällande i samband med debitering. För uppgifter kring detta kontaktas HARRYDA Vatten och Avfall AB.

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

### *Kommunens ekonomi*

Kommunens kostnader för framtagandet av detaljplanen finansieras delvis via uttag av planavgift. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Kostnaden för utbyggnad av allmän platsmark finansieras genom uttag av gatukostnader. Därtill tillkommer drift-och underhållskostnader för allmän platsmark som finansieras via skattemedel.

Kostnaden för utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Varje enskild fastighet ska ha en förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Debitering av anslutningsavgift sker när förbindelsepunkt finns upprättad. Drift-och underhåll finansieras via brukningsavgift enligt gällande VA-taxa.

Mölnlycke 14 december 2022

## **SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD**

Planenheten med medverkan av enheten för mark och exploatering

**Mariana Andersson**  
Verksamhetschef, plan och bygglov

**Marcus Broman**  
Planarkitekt

**Marcus Bengtsson**  
Mark- och exploateringsingenjör