

Planbesked för fastigheterna Hulebäck 1:603
och Hulebäck 1:586

11

2022KS385

Kommunstyrelsen

Datum
2023-01-04

Diarienummer
2022KS385 214

Planbesked för fastigheterna Hulebäck 1:603 och Hulebäck 1:586

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beviljar ansökan om planbesked för Hulebäck 1:603 och Hulebäck 1:586.

Arbetet med detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2023.

Sammanfattning av ärendet

Sökanden inkom den 27 juni 2022 med begäran om planbesked. Begäran avser förtätning med tillbyggnad och nybyggnad av hyresrätter inom fastigheterna Hulebäck 1:603 och Hulebäck 1:586. Fastigheterna utgörs idag av två flerbostadshus med hyresrätter i 2–3 våningar. Det föreslagna planområdet ligger söder om Ekdalagården och Ekdalaskolan vid Centralvägen i Mölnlycke. Den nya bebyggelsen föreslås i 3–5 våningar med inred vind och omfattar ca 10 500 nyttillkommande bruttoarea vilket motsvarar ca 60–80 bostäder. Förslaget innebär troligtvis rivning av befintlig byggnad inom fastigheten Hulebäck 1:603.

Förvaltningen är positiv till föreslagen förtätning inom Mölnlycke centrum. Ansökan överensstämmer med översiktsplanen, ÖP2012 samt med ambitionerna i stadsbyggnadsstudie och strukturplan för del av Mölnlycke centrum.

Ett detaljplanearbete för nämnda fastigheter skulle gynnas av att även inkludera angränsande fastigheter Hulebäck 1:23, 1:506 samt 1:604.

Förvaltningen bedömer att ett positivt planbesked kan ges för fastigheterna Hulebäck 1:603 och Hulebäck 1:586.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 4 januari 2023
- Begäran av planbesked

Ärendet

Sökanden inkom den 27 juni 2022 med begäran om planbesked. Begäran avser förtätning samt tillbyggnad och nybyggnad av hyresrätter inom fastigheterna Hulebäck 1:603 och Hulebäck 1:586. Fastigheterna utgörs idag

av två flerbostadshus med hyresrätter i 2–3 våningar. Det föreslagna planområdet ligger söder om Ekdalagården och Ekdalaskolan vid Centralvägen i Mölnlycke. Den nya bebyggelsen föreslås i 3–5 våningar med inredd vind och omfattar ca 10 500 nyttillkommande bruttoarea vilket motsvarar ca 60–80 bostäder.

Förslaget innebär troligtvis rivning av befintlig byggnad inom fastigheten Hulebäck 1:603.

Tidigare ställningstaganden och förutsättningar

En förtätning av fastigheterna överensstämmer med översiktsplan, ÖP2012 och gällande bostadsförsörjningsprogram. Fastigheterna ligger inom ÖP2012, utvecklingsområde för bostäder samt inom 600 meter från Mölnlycke-terminalen där förtätning ses som särskilt positivt.

Fastigheterna omfattas i gällande byggnadsplan (1947) av bostadsändamål och allmänt ändamål. Genomförandetiden har gått ut för båda detaljplanerna. Fastigheterna är i privat ägo.

Strukturplan

Området omfattas av stadsbyggnadsstudie och strukturplan för del av Mölnlycke centrum som utgör del av beslutsunderlag för prövning av planbesked gällande innehåll, geografisk avgränsning av delområde samt tid för planstart.

I strukturplanearbetet har ett helhetsgrepp för Mölnlycke centrums utveckling studerats. Strukturplanen ska visa hur gröna stråk, fler bostäder, lokaler och nya mötesplatser kan gestaltas och genomföras för att få ett attraktivt centrum.

Föreslagen utveckling har koncentrerats till fem fokusområden, varav två av fokusområden avser området för denna ansökan. Fokusområdena benämns som **Område Centralvägen** och **Område Ekdalavägen**, vilka föreslås att fastighet Hulebäck 1:586 ska kompletteras med ny bostadsbyggnad i 3 våningar vilket ska uppföras mot Centralvägen. För fastighet Hulebäck 1:603 föreslås nya bostadshus i 5–6 våningar med parkering i delvis nedgrävt garage med grön innergård. Förtätning föreslås även för de angränsande fastigheterna, Hulebäck 1:604 och Hulebäck 1:506. Ekdalavägen föreslås utvecklas som en entrépunkt till centrum från både norr och väst. Framkomligheten för bil blir fortsatt hög och ska avlasta mer centrala stråk. Fler parkeringsplatser tillskapas på fler och nya sätt i samband med ny bebyggelse. Två förhållandevis olika gatusektioner, en mer stadsmässig med bebyggelse på båda sidor och en som möter villatypologin norrut, ska knytas samman.

Centralvägen är en del av utpekade **stadslivsstråk** som föreslås innehålla aktiva bottenvåningar. Det vill säga publika delar av boendefunktioner såsom exempelvis entréer, cykelförråd och miljörum/bytesrum placeras mot gatan. I strategiska hörnlägen kan kommersiella inslag finnas. Inom Centralvägen lyfts vikten av att skapa en trafikstruktur som främjar gångtrafikanten och som fungerar väl med befintligt cykelstråk, utan att omöjliggöra framkomlighet och leveranser med bil och lastbil.

Korsningen Ekdalavägen-Centralvägen föreslås byggas om för att lyfta fram och förtydliga korsningspunkten och funktionerna utmed Centralvägen. Ekdalavägen föreslås utgöra ett grönblått stråk som kan utgöra spridningskorridor för biologisk mångfald och som ska kunna utvecklas för hantering av skyfall och dagvatten. Det grönblå stråket har mer plats för grönska och biltrafik än övriga stråk.

Natur och markförutsättningar

Fastigheterna ingår i Naturvårdsplanens värdefulla landskap, L2 Pixbo-Mölnlycke-Wendelsberg, hänsynsnivå 4 samt värdetrakt för skyddsvärda träd. En rödlistad art, igelkott har påträffats i området.

Området ligger inom förslag till vattenskyddsområde för ytvattentäkten Rådasjön.

Service och infrastruktur

Området har god tillgång till service och handel. En förtätning av fastigheterna innebär ett ökat behov av parkeringsplatser. Det är fördelaktigt att samordna parkeringslösningar med angränsande fastigheter.

Parkeringslösningar behöver utredas. Parkering ska i första hand lösas på kvartersmark och bekostas av exploitören. Kan parkering inte lösas inom fastigheten måste exploitören kunna visa tryggad lösning för parkering utanför fastigheten innan bygglov kan beviljas (eventuellt genom servitut, gemensamhetsanläggning eller parkeringsköp).

En kapacitetsutredning för VA med kostnadsbedömning behöver utföras för att fastställa eventuella behov av ändringar på befintligt ledningsnät för försörjning av planområdet. Utredningen ska bekostas av exploitören.

Vad gäller avfall behöver tillgängligheten för avfallshämtning säkerställas.

Ekonomi och markägarperspektiv

Det är sökanden som tar samtliga ekonomiska risker för detaljplanen och dess genomförande. Förutsatt att ramavtal, planavtal och exploateringsavtal tecknas bedöms planläggning enligt ansökan inte innebära några ekonomiska utgifter för kommunen som inte täcks av exploitörens åtaganden.

Kommunen äger mark i närområdet för planbeskedet, Hulebäck 1:506 och del av Kindbogården 1:60. På båda dessa fastigheter finns idag parkeringsplatser. Förvaltningen ser positivt på om dessa områden tas med i framtida planarbete. Om detta sker kommer kommunen att få intäkter när marken säljs.

Frågor att utreda vidare

Platsens förutsättningar medför att ett antal planfrågor behöver utredas och hanteras inom ett eventuellt kommande detaljplanearbete. Frågor och utredningar som kan bli aktuella att utreda mer i detalj handlar om:

- Geoteknisk utredning.
- Klargörande om biotopskydd gäller för träden.
- Bebyggelsegestaltning.
- Möjliggörande av handel i bottenvåning mot Centralvägen.
- Skuggstudie.
- Trafikutredning med fokus på angöring och parkering/garage.
- Dagvatten och översvämning.
- Utformning av gårdar ska beaktas för att säkerställa god boendemiljö.
- Detaljplanen ska samordnas med pågående detaljplan för parkeringshuset inom del av Kindbogården 1:60.

Utöver dessa frågor kan ytterligare frågor tillkomma under kommande planarbete.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen är positiv till föreslagen förtätning inom Mölnlycke centrum. En exploatering enligt ansökan beaktar omgivande bebyggelse, skapar fler bostäder och förväntas bidra med ett trivsamt samt levande centrum i enlighet med kommunens ambitioner. Planbeskedet är en del av utvecklingen av Mölnlycke centrum och följer den framtagna strukturplanen. Förvaltningen bedömer att ett positivt planbesked kan ges för fastigheterna Hulebäck 1:603 och Hulebäck 1:586.

Denna planbeskedsansökan, planbesked för Hulebäck 1:604, Hulebäck 1:23 och planbesked för Kindbogården 1:124 samt de kommunala fastigheterna Hulebäck 1:506 och del av Kindbogården 1:60 föreslås att hanteras som en samlad kommundriven detaljplan vid fortsatt arbete. Det arbetssättet skulle underlätta detaljplaneprocessen då flera genomförandefrågor och utredningar med fördel kan hanteras gemensamt. Totalt skulle dessa planbeskedsansökningar kunna generera ca 350 nya bostäder i centrala Mölnlycke. Tillsammans med pågående detaljplan vid P-huset kan ca 500 nya bostäder tillskapas i Mölnlycke centrum.

Louise Skålberg
Samhällsbyggnadschef

Mariana Andersson
Plan- och bygglovschef

Begäran om planbesked**Fastighet**

Fastighetsbeteckning (eller någon av de ingående i området)	Hulebäck- 1:603 och Hulebäck- 1:586
Fastighetens adress (eller någon av de ingående i området)	Centralvägen 15 och 17
Fastighetsägare (företag eller förnamn och efternamn)	Förbo AB

Sökande

Namn (förnamn och efternamn)	Anna Olá
Adress	Box161
Postadress	435 24 Mölnlycke
E-postadress	anna.ola@foerbo.se
Företag	Förbo AB
Organisationsnummer/personnummer	556109-8350
Kontaktperson (om annan än sökande)	
Telefon	070-425 54 20
Faktureringsadress (om annan än ovan) fullmakt krävs	

Personuppgifter kommer att behandlas enligt personuppgiftslagen (PuL)

Förslaget avser (bifoga karta, projektbeskrivning, illustrationer eller annat)

Förbo AB skickar här in en planansökan för förtätning vid Centralvägen i Mölnlycke i enlighet med det arbete som gjort tillsammans med Kommunen i Strukturplan Mölnlycke.

Förslaget avser en förtätning med tillbyggnad och nybyggnad av hyreslägenheter på vår fastighet enligt bifogad skiss.

Vi ser det positivt att planen bedrivs tillsammans med Wallenstam som är ägare till grannfastigheten samt med kommunen om ni avser förtäta på parkeringsplatsen enligt förslaget i strukturplanen.

Tid för beslut om planbesked

Enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 5 kap 4 § ska planbesked ges inom fyra månader, efter att komplett ansökan inkommit. Kommunen och sökande kan komma överens om annan tid.

Avgift för planbesked

Med stöd av plan- och bygglagen (2010:900), PBL 12 kap 8 §, kommer en avgift att tas ut enligt gällande plan- och bygglovstaxa antagen av Kommunfullmäktige den 12 december 2019.

Avgift tas ut även om ansökan avslås

Faktura sänds separat.

Upplysningar


Härryda kommun tar ut en planavgift för detaljplanearbeten. Avgiftens storlek beror på storleken på det som detaljplaneläggs och på hur mycket tid som kommunens handläggning tar. Avgiften styrs enligt gällande plan- och bygglovstaxa antagen av Kommunfullmäktige 12 december 2019.

När ansökan om planbesked skickas till kommunen förväntas det av dig som sökande att du eller ditt företag har ekonomiska möjligheter att genomföra det som du önskar planlägga.

Information om GDPR

De personuppgifter som du lämnar till oss behandlas i enlighet med dataskyddsförordningen. Mer information om vad detta innebär för dig hittar du på kommunens hemsida, www.harryda.se/gdpr


Underskrift sökande (ansvarig för att avgiften betalas)

Namnteckning	
Namnförtydligande	Anna Olá
Datum	2022-06-14

Underskrift medsökande

Namnteckning	
Namnförtydligande	
Datum	

Underskrift fastighetsägare

Namnteckning	
Namnförtydligande	Peter Granstedt
Datum	2022-06-14

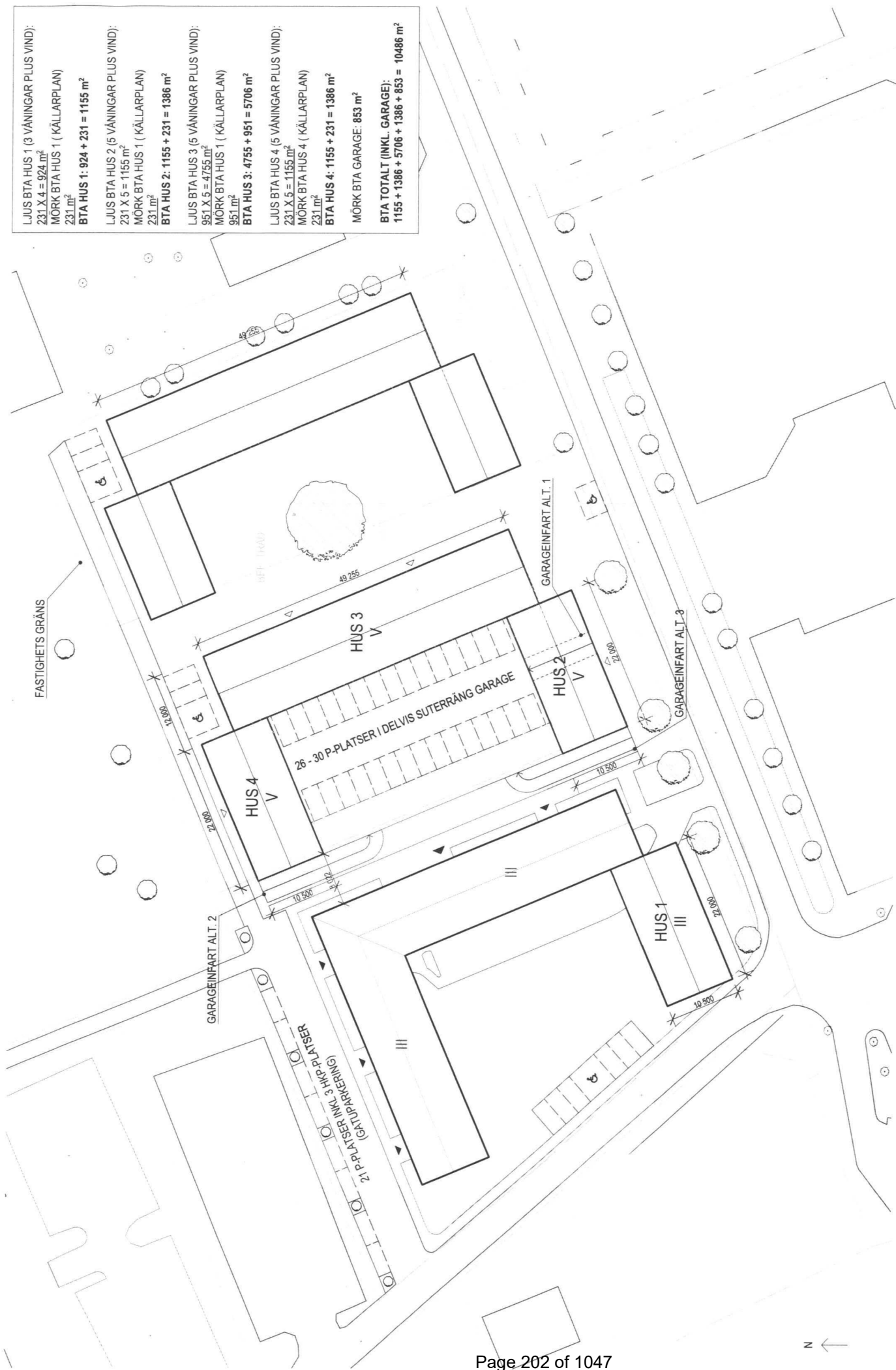
LJUS BTA HUS 1 (3 VÅNINGAR PLUS VIND):
 231 X 4 = 924 m²
 MÖRK BTA HUS 1 (KÄLLARPLAN)
 231 m²
BTA HUS 1: 924 + 231 = 1155 m²

 LJUS BTA HUS 2 (5 VÅNINGAR PLUS VIND):
 231 X 5 = 1155 m²
 MÖRK BTA HUS 1 (KÄLLARPLAN)
 231 m²
BTA HUS 2: 1155 + 231 = 1386 m²

 LJUS BTA HUS 3 (5 VÅNINGAR PLUS VIND):
 951 X 5 = 4755 m²
 MÖRK BTA HUS 1 (KÄLLARPLAN)
 951 m²
BTA HUS 3: 4755 + 951 = 5706 m²

 LJUS BTA HUS 4 (5 VÅNINGAR PLUS VIND):
 231 X 5 = 1155 m²
 MÖRK BTA HUS 4 (KÄLLARPLAN)
 231 m²
BTA HUS 4: 1155 + 231 = 1386 m²
 MÖRK BTA GARAGE: 853 m²

BTA TOTALT (INKL. GARAGE):
1155 + 1386 + 5706 + 1386 + 853 = 10486 m²



FASTIGHETS GRÄNS

