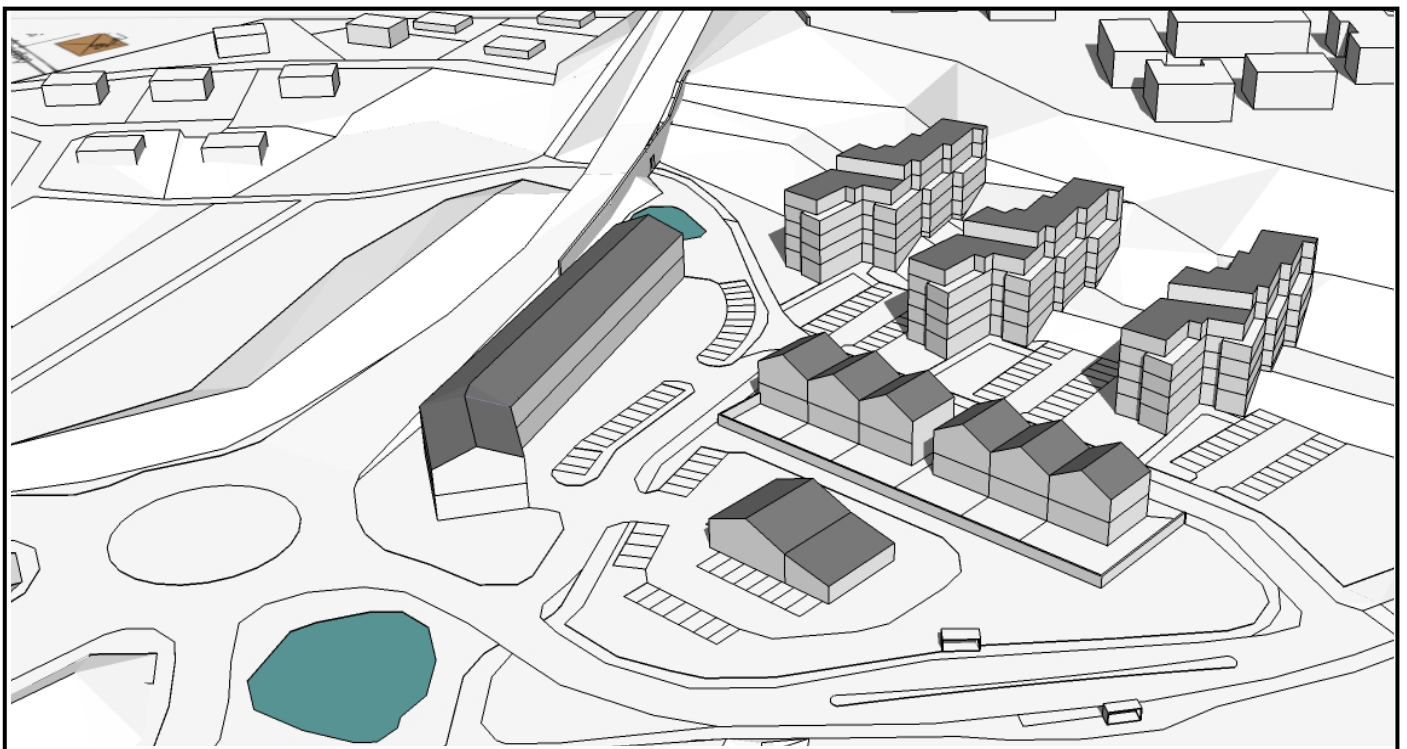




**Detaljplan för del av Hönekulla 1:3 m.fl.
CIRKULATIONSPLATS, BOSTÄDER M.M. VID
BENAREBYVÄGEN
i Mölnlycke, Härryda kommun**



Samrådshandlingar:

- Plankarta med bestämmelser och genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Bilagor:

- Bullerutredning, ÅF-Infrastructure AB
- Geoteknisk utredning, ÅF-Infrastructure AB

Planbeskrivning

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att höja trafiksäkerheten utmed Benarebyvägen för korsningarna vid Östgårdsliden, Furuhällsvägen och Djupedalsängsvägen. Förslaget innebär att de tre korsningarna mot Benarebyvägen ersätts med en ny cirkulationsplats. Genom omdragningen av Djupedalsängsvägen möjliggörs ett område för nya bostäder och verksamheter. I anslutning till Djupedals idrottsplats föreslås en ny aktivitetspark. Befintlig bullervall kommer att behållas men förskjuts norrut i samband med den nya dragningen av Östgårdsliden och behålls i sitt nuvarande läge öster om cirkulationsplatsen.



Illustrationskarta över planområdet.

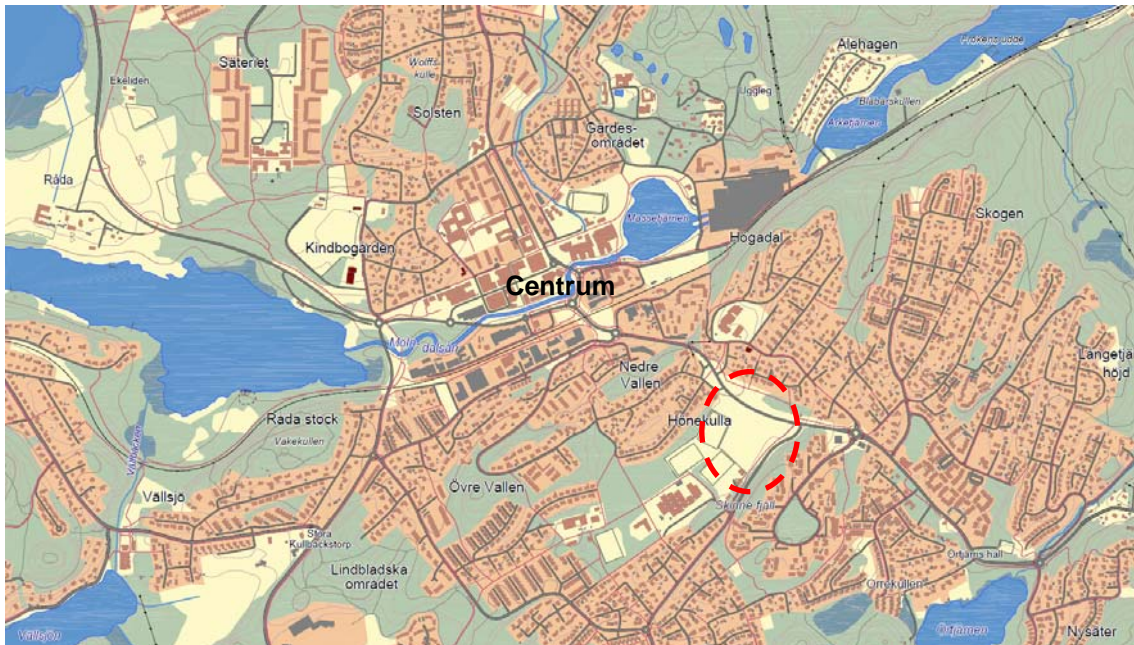
UPPDRAG

Kommunstyrelsen gav förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för cirkulationsplats och bostäder mm vid Benarebyvägen/Djupedalsängsvägen den 30 maj, 2011.

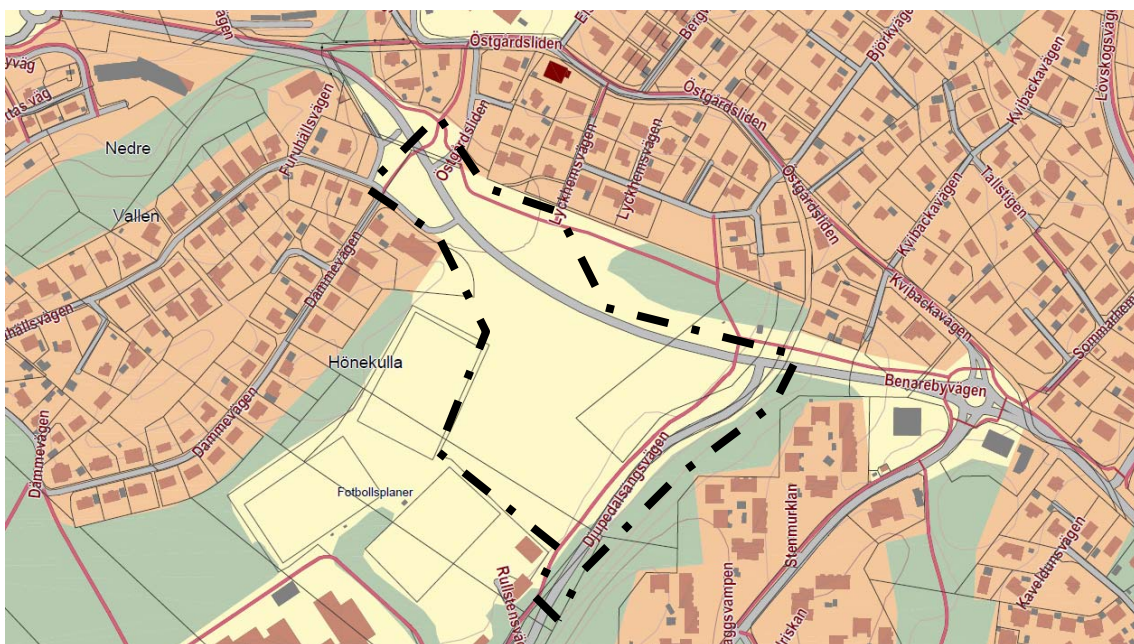
PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i anslutning till Benarebyvägen och Djupedals idrottsplats i Mölnlycke. Området avgränsas i söder och i väster av Djupedals IP. I norr avgränsas planområdet av befintlig bebyggelse vid Högdal och i öster av bergssluttningen mot Skinnefjäll.



Lägeskarta över planområdet med ungefärlig avgränsning.



Karta med vägnamn med ungefärlig avgränsning.

Areal

Planområdets areal är cirka 6 hektar.

Markägare

Kommunen äger all av mark inom planområdet utöver samfälligheten Råda s:3, Råda Sockens Utmarksskifteslag.

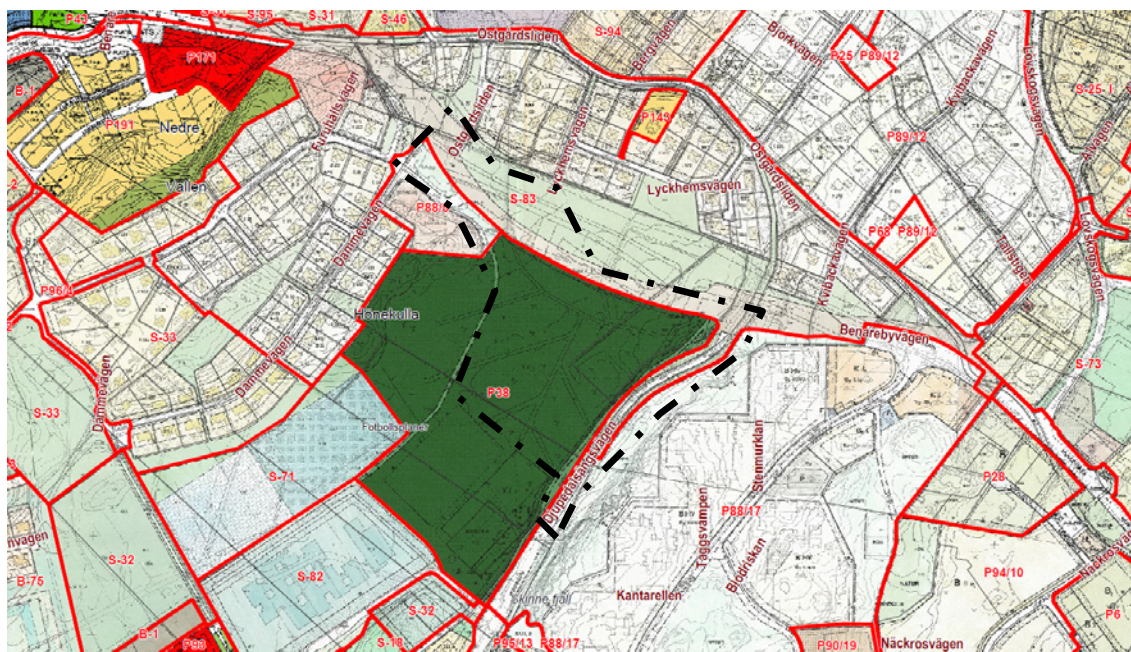
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan för Härryda kommun – ÖP 2012

I kommunens översiktsplan, ÖP 2012, är området markerat som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt. Översiktsplanen föreslår en tätare bebyggelse samt att en grannskapspark kan skapas i anslutning till idrottsplatsen för att ta tillvara platsens attraktionskraft för närboende.

Gällande detaljplaner

För den del av planområdet som berör Bernarebyvägen gäller en gammal stadsplan, **P83**, som vann laga kraft 1983-05-31. För den norra delen av planområdet gäller detaljplan **P88/5** som är planlagd för förskoleverksamhet (barnstuga), planen vann laga kraft 1988-04-20. Den största delen av planområdet berör detaljplan **P38** för idrottsändamål (fotboll), planen vann laga kraft 2001-01-10. Två av de tre detaljplanelagda fotbollsplanerna är anlagda varav en är konstgräsplan och ytterligare en ska anläggas. Utöver dessa finns det inte behov att bygga ut ytterligare fotbollsplaner inom området. Planområdet berörs i öster till detaljplan **P88/17** för bostadsändamål som vann laga kraft 1988-12-05.



Utdrag över gällande detaljplaner som aktuell detaljplan berör.

Bostadsförsörjningsprogram

Planområdet ingår i kommunens bostadsförsörjningsprogram för 2014-2018, fastställt av kommunfullmäktige 2013-11-18. Byggstart är planerad under 2015.

Tekniska utredningar

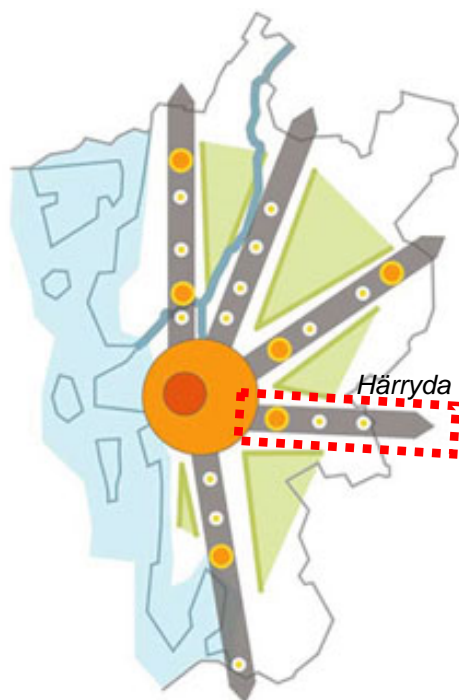
Följande utredningar har gjorts som underlag för detaljplanen:

- Bullerutredning ÅF-Infrastructure AB (2013-01-23)
- Geoteknisk utredning ÅF-Infrastructure AB (2012-03-12 rev. 2013-10-04)

GR strukturbild

Göteborgsregionens kommunförbund (GR), där Härryda, Göteborg och elva övriga kommuner ingår, är överens om hur den regionala strukturen skall utvecklas. En sammanfattande strukturbild som visar huvuddragen i regionens fysiska strukturer har skapats. Struktur bilden 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. GRs 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.

Detaljplanen bidrar till att stärka huvudstråket för Härryda genom att möjliggöra en förtätning inom det utpekade tätortsområdet och bygga vidare på en befintlig bebyggelse som har utbyggd infrastruktur och närhet till god kollektivtrafik.



GRs strukturbild

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Topografi, vegetation och landskapsbild



Flygbild från 2011 över planområdet från sydväst med ungefärlig plangräns.

Detaljplaneområdet utgjordes ursprungligen av mossmark fram till början av 2000-talet då trovmassorna delvis schaktades bort och återfylldes med fyllnadsmaterial för anläggning av nya fotbollsplaner. Fyllnadsmassorna ligger oregelbundet utspridda inom området vilket gör att markytan varierar.

Markytan längs Benarebyvägen varierar från nivån cirka +73, i nordväst mot nivån cirka +85 i nordost. I regel stiger markytan mot öster. I norr är markytans nivå cirka +84 och i söder cirka + 87. (Rikets höjdsystem)

Inom området finns det inga större naturvärden. Den vegetation som finns inom området består till största delen av sly som har vuxit fritt i anslutning till Benarebyvägen och Djupedalsängsvägen på uppfyllningsmassorna samt ett mindre bestånd lövträd. Området i anslutning till den befintliga bostadsbebyggelsen i norr samt i slutningen mot Skinnefjäll i öst utgörs av trädvegetation med inslag av tall och björk. I anslutning till den befintliga bullervallen utmed Benarebyvägen mot Högadals bostadsområde växer ett mindre lövträdsbestånd.

Mark

Geoteknik/ Risk för skred

Enligt SGU består planområdet till stora delar av en torvmosse som ligger mellan urberg med okänd blockighet. Ett område utmed Djupedalsängsvägen består av isälvs-sediment med låg blockighet. I anslutning till korsningarna mellan Benarebyvägen och Östgårdsliden samt Furuhällsvägen finns ett område med glacial finlera.

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning utförts av ÅF-Infrastructure AB. Djupet till fast botten eller berg varierar huvudsakligen mellan 0 och 18 meter under befintlig markyta.

Jordlagerföljden inom utredningsområdet utgörs generellt överst av fyllnadsmaterial med cirka 2-4 meters mäktighet. Fyllnadsmaterialet utgörs främst av torvmassor men innehåller även lera, sand och silt. Den naturliga jordlagerföljden, under fyllnadsmassorna, utgörs överst av torvjord. Mäktigheten på torven varierar mellan 1 och 3 meter. Jorden övergår sedan via en tunn sand/silt-skikt till fast lera med inslag av silt. Tjockleken på leran uppgår till cirka 0,5-3 meter. Leran vilar på fastare jordlager av morän och friktionsjord innan berget tar vid. Mäktigheten hos det fastare jordlagret har inte fastställts. Det har borrats som mest cirka 10 meter i detta jordlager. Från tidigare undersökningar anges mäktigheten till cirka 10-25 meter. I regel ökas mäktigheten från väster mot öster för att minska mot bergpartierna. Inom de södra delarna av planområdet vilar torven direkt på de fasta jordlagren.

Leran inom området bedöms vara överkonsoliderad med anledning av lerans höga hållfasthetsegenskaper.

Släntstabilitet har analyserats i tre sektioner som har identifierats som de kritiska. Det finns inga kritiska sektioner än dessa inom området. I beräkningssektion har markbelastning inom gator ansatts till 10kPa. Ingen markbelastning har ansatts inom gång- och cykelväg då belastningen befunnit sig på den passiva sidan. Vid beräkningsanalyser med förutsättning enligt detaljplan har en last på 50kPa (~2,5m fyllning) använts som motsvarar belastning av ung 4 – 5 vånings bostadshus vilket är det maximala våningsantal som anges enligt detaljplansbestämmelserna.

Stabilitetsanalyserna visar att säkerhetsfaktorn mot skred i de olika beräknade sektionerna uppfylls för både odränerad och kombinerad analys, $F > 1,8$. Därför kan säkerheten mot skred anses vara uppfylld för nuvarande och framtida förhållanden.

Stabilitetsförhållandena inom detaljplaneområdet är tillfredställande för befintliga förhållanden och uppfyller gällande rekommendationer enl. Skredkommissionens anvisningar 3:95. Även vid markbelastningar enligt planförutsättningarna är stabiliteten fortfarande god. Ur stabilitetssynpunkt kan därför planens intentioner genomföras.

Risk för blocknedfall

En bergteknisk utredning har utförts inom östra delen av aktuellt planområde med avseende på risk för ytliga blocknedfall och bergras. Enligt SGU:s bergartskarta består området av sur intrusiv bergart, huvudsakligen granit.

Större delen av bergpartiet inom den östra delen är skogsbeklädd. Området utgörs övervägande av fast berg men är även relativt blockrik. Berggrunden är stabil för grundläggning. Instabila block kan i framtida bergskärningar stabiliseras med konventionella helingjutna bergbultar. Detta säkerställs i planen med motsvarande planbestämmelse inom kvarteretsmarken för bostäder närmast berget.

En tilläggsutredning har utförts som omfattar okulär besiktning av bergblock inom och utanför planområdet. Block som har undersökts ligger i en brant bergslänt som går i nordöstlig-sydvästlig riktning längs Djupedalsängsvägen från Benarebyvägen till Rullstenvägen i den sydöstra delen av planområdet. Totalt har 8 st. undersökningspunkter påträffats där instabila block finns. Storleken på blocken är cirka 0,5 m³. Planområdet har utökats för att täcka in hela området med de lösa blocken. De lösa blocken ligger inom naturmark och ska stabiliseras med helingjutna bultar eller skrotas ner vilket säkerställs i planen med motsvarande planbestämmelse.

Förorenad mark

Sju jordprover har analyserats med avseende på olja, PAH och metaller. Resultaten visar att den analyserade jorden inte är att betrakta som förorenad jämfört med naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. Endast två prov överskrider riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Vid dess två punkter är halten alifater C16-C35 (olja) respektive PAH något högre än riktvärdet. Vid dessa punkter planeras ingen ny bostadsbebyggelse.

Radon

Enligt utförda undersökningar bedöms området vara normal- till högradonmark. Högradonmark har uppmätts i en punkt där översta jordlagret består av fyllning som har blivit dit transporterad tidigare. Det är viktigt i samband med byggnation att fyllnadsmassor i närheten av planerade hus inte utgörs av material med förhöjda radonhalter. Vid eventuell undersökning med avseende på radonhalt kan avancerade metoder såsom scintillometer alt. gammaspекtrometer vara lämpliga. Berggrunden visar en förhöjd radioaktivitet, därför rekommenderas att en mätning med gammaspекometer utförs för att mäta halten radium-226.

Bebyggelse av bostadshus på normalradonmark ska utföras i radonskyddande utförande. Byggnader på högradonmark utförs i radonsäkert utförande. Detta säkerställs med en planbestämmelse i plankartan.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets fornminneskarta finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelse

Bostäder

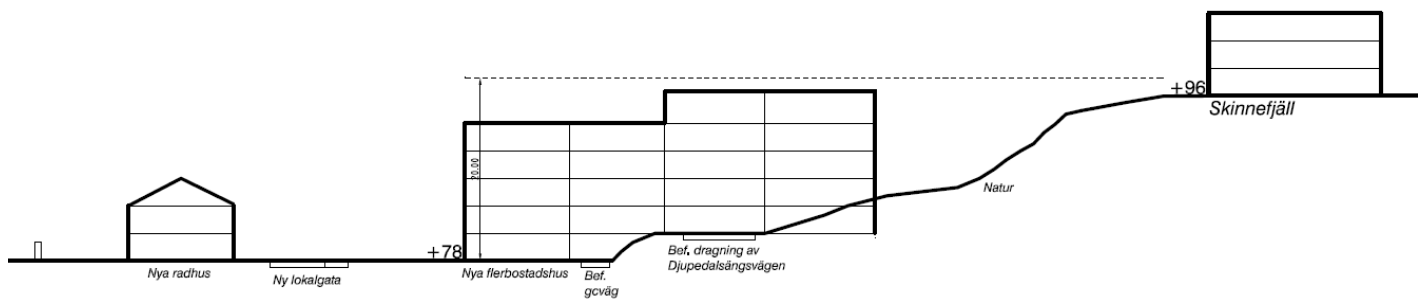
Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet. Planområdet angränsar till villaområdet Högadal i norr och i öster till flerbostadshusområdet uppe vid Skinnefjäll.

Nya bostäder

Genom omdragningen av Djupedalsängsvägen skapas ett område för nya bostäder och verksamheter mellan den nya väganslutningen och den gamla Djupedalsängsvägen. Planområdet föreslås byggas med ett 60-tal bostäder fördelade på radhus i två våningar och flerbostadshus i 4-5 våningar. Höjden på de nya flerbostadshusen regleras så att inte husen skymmer utsikten för de boende uppe på Skinnefjäll. Radhusen föreslås lokaliseras nordväst om den nya lokalgatan på den planare öppna marken i områdets centrala del. Flerbostadshusen föreslås placeras på den befintliga Djupedalsängsvägen i tre lamellhuskroppar som klättrar upp mot den skogsbeklädda höjden mot Skinnefjäll.



Illustrationskarta över planområdet.



Sektion nordväst-sydöstlig riktning över den föreslagna bebyggelsen i förhållande till Skinnefjäll.

Övrig bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för en större sammanhängande byggnad för kontors-, handels- och industriändamål i högst två våningar utmed Benarebyvägen. Byggnaden kommer delvis att fungera som ett bullerskydd mot den planerade bostadsbebyggelsen och ska uppföras med en sammanhängande fasad på minst 65 meter ut mot Benarebyvägen. Planen föreslår även att en mindre byggnad i anslutning till Djupedalsängsvägen för restaurang- kontors- och handelsändamål.

Offentlig service

Närmaste skola för elever i årskurs F-5 är Högadalskolan cirka 400 meter norr om planområdet. Närmast belägna skola för årskurs 6-9 är Djupedalskolan cirka 200 meter söder om planområdet. I anslutning till planområdet i norr ligger Mossens förskola och i sydväst ligger Djupedalsängs förskola och Rullstenens förskola. I samband med omdragningen av Furuhällsvägen utökas förskolans tomt i anslutning till vägen.

Kommersiell service

En livsmedelsbutik ligger cirka 600 meter söder om planområdet. I övrigt finns ett komplett serviceutbud i Mölnlycke centrum cirka 1 kilometer från området.

Tillgänglighet

Planområdet ligger relativt plant med måttlig och jämn höjdskillnad. Det innebär att det finns förutsättningar att skapa en god tillgänglighet inom området

Grundläggning

Då sättningsbenägen jord i form av främst torv har påträffats bör en noggrann värdering göras i detaljprojekteringsskedet för att bedöma eventuella åtgärder. Grundläggning av planerade byggnader kan ske med platta på mark efter det att okontrollerad fyllning och torv schaktats bort och återfylls med packad fyllning.

Vid tyngre byggnader eller vid ojämna belastningar eller ojämna jordförhållanden krävs grundläggning med pålar eller plintar till fast botten.

För planerade mark-, pålnings- och bergschaktningsarbete bör en riskanalys tas framför markvibrationer, buller och luftstötter så att inte omgivande byggnader och anläggningar skadas.

Vid schakt under grundvattennivån ska avsänkning av grundvatten ske för att arbetena utförs i torrhet. Grundvattenavsänkning får ej ske på ett sådant sätt att befintliga an-

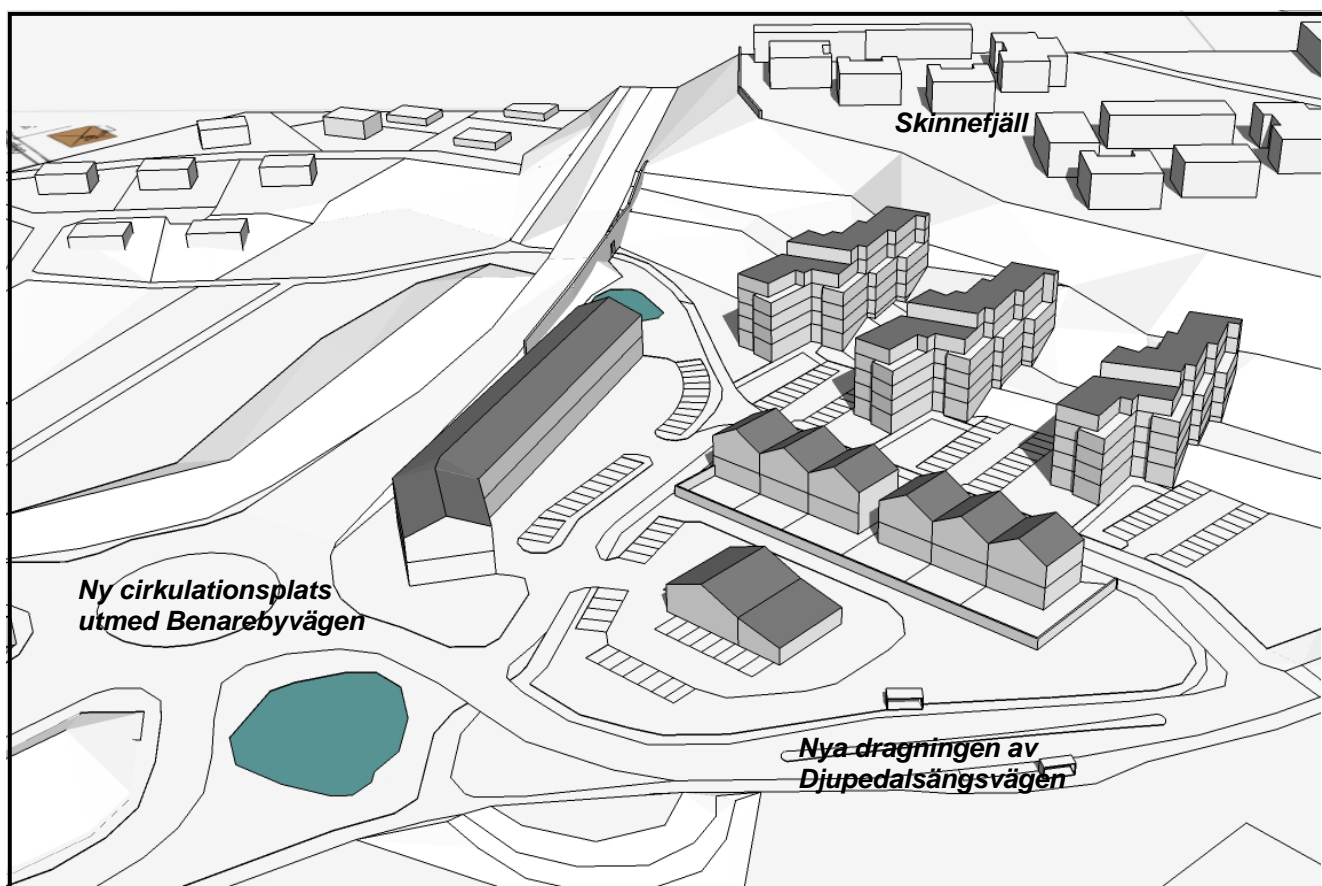
läggningar eller byggnader skadas genom sättningar. Detta bör särskilt beaktas i detaljprojekteringen. Innan schakter påbörjas ska grundvattenytans nivå kontrolleras.

Friytor

Lek och rekreation

Området är idag planlagt för idrottsändamål och tanken var tidigare att ytterligare en fotbollsplan skulle anläggas. Enligt Fritidsverksamheten i Härryda kommun finns det inte längre ett behov av denna yta för en ny fotbollsplan, de ser snarare på möjligheten att utveckla de befintliga planerna och i framtiden omvandla en av grusplanerna till konstgräs. En ny aktivitetspark anläggs i anslutning till fotbollsplanerna som möjliggör ett komplement av aktiviteter. Delar av mossen används idag som cross-cykelbana. Denna bana måste flyttas i samband med verkställande av detaljplanen. Det finns en möjlig lämplig yta att iordningställa en liknande cykelbana längre västerut i anslutning till Djupedalsängsskolan.

Närmaste lekplats finns cirka 200 meter norr om de nya bostäderna på andra sidan Benarebyvägen. Lekplatsen kan nås via gång- och cykelväg som passerar under Benarebyvägen i en tunnel. Inom bostädernas kvartersmark kan lekplats iordningställas.



Modell över den föreslagna bebyggelsen. Tre flerbostadshus i fyra till fem våningar föreslås byggas i det läge där Djupedalsängsvägen går idag, nedanför Sinnefjäll. I anslutning till flerbostadshusen föreslås en radhusbebyggelse i två våningar. Närmast Benarebyvägen föreslås en ny kontorslokal som även fungerar som ett bullerskydd för de nya bostäderna. Utmed den nya dragningen av Djupedalsängsvägen föreslås en mindre byggnad för en restaurang eller mindre servicebutik.

Naturmiljö

Den nya bostadsbebyggelsen föreslås placeras i slänten upp vid dagens dragning av Djupedalsängsvägen upp mot Skinnefjäll. Ett grönområde lämnas mellan den befintliga bebyggelsen uppe på berget och den nya bebyggelsen.

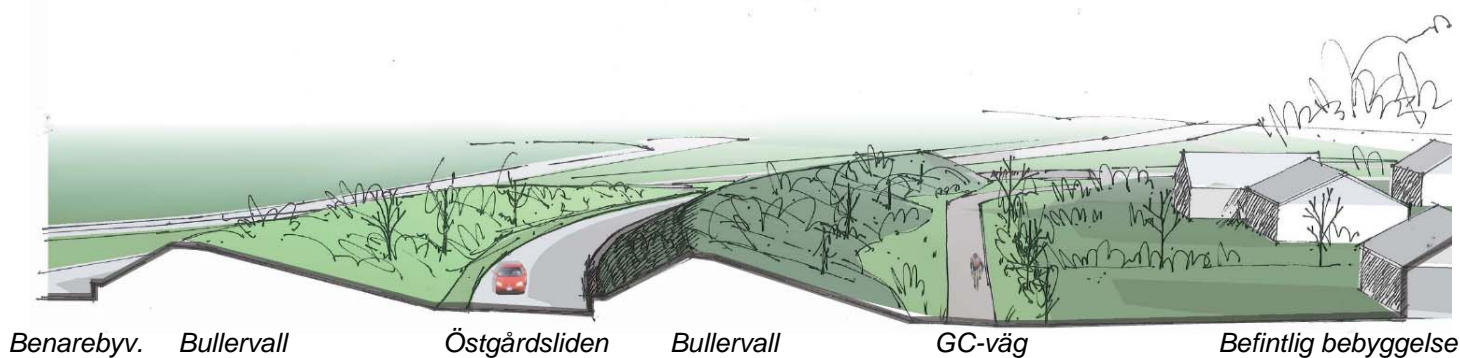
Gator och trafik

Gatunät

I dagsläget ansluter vägarna Östgårdsliden, Furuhällsvägen och Djupedalsängsvägen till Benarebyvägen via tre separata trevägskorsningar. Korsningarna är svåra att köra ut ifrån vilket innebär att det i rusningstrafik bildas långa köer för att komma ut på Benarebyvägen. Framkomligheten och trafiksäkerheten vid korsningarna behöver därför åtgärdas.

Olika trafiklösningar studerades för att förbättra framkomligheten och förbättra trafiksäkerheten. Under samrådet redovisades två alternativa trafiklösningar. Förslag 1 utgick från att en cirkulationsplats kopplades ihop vägarna Benarebyvägen, Djupedalsängsvägen, Östgårdsliden och Furuhällsvägen. Förslag 2 utgick från samma grund som Förslag 1 med skillnaden att Benarebyvägen sänktes ner och Östgårdsliden byggdes över Benarebyvägen med en bro. Detaljplanen möjliggör utbyggnad av båda förslagen men kostnaden att genomföra Förslag 2 bedöms för vara för stor och kommunen har därför valt att arbeta vidare med att utveckla Förslag 1.

Under samrådet inkom ett flertal yttranden samt en namninsamling som framfördes en kraftig önskan att bevara bullervallen. Efter samrådet bearbetades förslaget så att bullervallen kan ligga kvar mellan den nya dragningen av Östgårdsliden och den befintliga bebyggelsen (Se illustration på sid 9). Vallen förskjuts något norrut för att möjliggöra den nya vägen. Likaså flyttas gång- och cykelvägen något norrut. Förslaget presenterades för de närmast berörda på ett separat informationsmöte i september 2013.



Sektion som visar framtida vägdragning av Östgårdsliden vid bullervallen.

Den befintliga bullervallen förskjuts för att möjliggöra den nya dragningen av Östgårdsliden. Gång- och cykelvägen flyttas något norrut och i samband med omdragningen av vallen kommer nya träd planteras och grönytan utmed vallen kan förädlas. Förflyttningen av vallen kommer att bli mellan 5-20 meter beroende på läget.

Den nya bebyggelsen angörs via en ny gata via två infarter mot den nya dragningen av Djupedalsängsvägen vilket möjliggör en rundkörning utan återvändsgator.

Gång- cykel- och mopedtrafik

Ett nytt gång- och cykelstråk byggs ut i anslutning till den nya dragningen av Djupedalsängsvägen. Denna koppling innebär en genare koppling från Djupedalsområdet in till Mölnlycke centrum. Gång- och cykelvägen som tidigare gick utmed den gamla Djupedalsängsvägen dras om utmed den nya lokalgatan till de nya bostäderna och ansluter till det övriga gc-nätet via två övergångar på Djupedalsängsvägen i anslutning till de nya korsningarna. En genare gång- och cykelväg möjliggörs genom idrottsområdet bort mot Djupedalsängsskolan. GC-vägen i norr i anslutning till bullervallen flyttas något för att möjliggöra omdragningen av Östgårdsliden samt flytten av bullervallen och dragningen anpassas i möjligaste mån till de befintliga träden. Markbeläggningen på gång- och cykelvägarna kommer att vara asfalt

Grundläggning av vägar

Vid anläggning av väg genom undersökt område måste torven skiftas ut för att erhålla tillräckligt stabilitet. Om torven väljs lämnas kvar kan förbelastning av torven. Dock måste stabiliteten åter kontrolleras efter att en förbelastning har skett.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering till radhusen kommer att ske inom respektive fastighet. Garage möjliggörs utmed Djupedalsängsvägen. Mellan flerbostadshusen kommer små parkeringsytor att iordningställas. Det är möjligt att uppföra garage till flerbostadshusen. Utmed Furu-hällsvägen planeras en parkering iordningställas för pendelparkering.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgänglighet till kollektiva förbindelser. Den befintliga busshållplatsen som idag ligger vid korsningen Djupedalsängsvägen/Benarebyvägen och trafikerades av busslinje Grön express flyttas i samband med omdragningen av Djupedalsängsvägen och placeras mellan de två korsningarna som är infart till det nya området. Utmed Benarebyvägen, cirka 350 meter från den planerade bebyggelsen, ligger en hållplats som trafikerades av busslinje Grön express till Göteborg med fem minuters turtäthet i rusningstrafik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Två vattenledningar går idag utmed Djupedalsängsvägen och måste dras om i samband med byggnation. Kommunalt vatten och avlopp byggs ut i hela området. Förbindelsepunkter kommer att upprättas till varje fastighet.

Dagvatten

Planområdet avvattnas via ett delvis öppet och delvis kulverterat system som mynnar ut i Massetjärns södra strandkant cirka 500 meter från området. Inom planområdet går idag två diken som avvattnar de befintliga fotbollsplanerna samt ett dike utmed Djupedalsängsvägen som behöver ledas om i samband med byggnation. Inför byggnation kommer kommunen vid behov att anmäla vattenverksamhet alternativt ansöka om tillstånd för vattenverksamhet.

Enligt antagen dagvattenpolicy ska dagvatten omhändertas lokalt om möjligt. Dagvatten ska omhändertas lokalt inom respektive fastighet genom fördröjning och infiltration. Minst 10 % av fastighetens markyta ska vara anordnad så att den är tillgänglig för infiltration av dagvatten. Det är inte tillåtet att direktkoppla rör mot rör till kommunens VAnät. Anslutning ska ske i makadambädd i förbindningspunkt. Vaghållaren ansvarar för att dagvatten inom vägområdet omhändertas.

Två nya dagvattendammar anläggs i samband med utbyggnaden. En anläggs i anslutning till Benarebyvägen och en anläggs mellan den nya dragningen av Djupedalsängsvägen och Furuhällsvägen.

Värme

Det finns inga fjärrvärmeledningar i direkt anslutning till planområdet. Om fjärrvärme ska användas för uppvärmning behöver nya ledningar dras till området. E-ON ansvarar för fjärrvärmenätet i Mölnlycke. Närmaste ledning ligger i Furuhällsvägen och ansluter till Mossens förskola i planområdets nordvästra del.

E

Härryda Energi AB svarar för elförsörjningen i området. Elledningar finns idag utmed Djupedalsängsvägen. I samband med omdragningen av vägen dras ledningarna om i samma läge. Framtida ledningsdragning förutsätts kunna ske i vägmark. Planerade bostäder kommer att matas från befintlig transformatorstation vid Lyckhemsvägen.

Avfall

En återvinningsstation för sopsortering och kompostering planläggs för inom planområdet. Utrymmen för sortering av avfall i flera fraktioner ska anordnas för bostäderna inom fastigheten, i anslutning till uppställningsplats för hämtningsfordon. Utrymmen ska vara dimensionerade för hämtning veckovis och erbjuda god tillgänglighet samt god arbetsmiljö för hämtningspersonalen.

Tele och fiber

Tele- och fiberledningar finns idag utmed Djupedalsängsvägen. I samband med omdragningen av vägen dras ledningarna om i samma läge. Framtida ledningsdragning förutsätts kunna ske i vägmark.

KONSEKVENSER

Avvägningar enligt miljöbalken

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

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

Miljökonsekvensbeskrivning och Miljöbedömning enligt MKB-förordningen

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska, enligt Plan- och Bygglagen upprättas ”om detaljplanen innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser”.

Detaljplanen omfattar ett mindre område för bostadsbebyggelse centralt i ett samhälle med utbyggd infrastruktur som gator, vatten- och avlopp, elförsörjning och kollektivtrafik.

Planen innebär ingen betydande miljöpåverkan och särskild miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte. Planen avser ett litet område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Planen berör inte Natura 2000 eller verksamheter enligt MKB-förordningens bilaga 1 eller 3. Någon miljöbedömning av planen behövs därför inte. Samråd har skett med Länsstyrelsen 2012-09-04, som delar kommunens bedömning.

Natur

Det finns inga höga naturvärden inom planområdet. Kommunens ambition är att så långt som möjligt bevara de befintliga träden inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

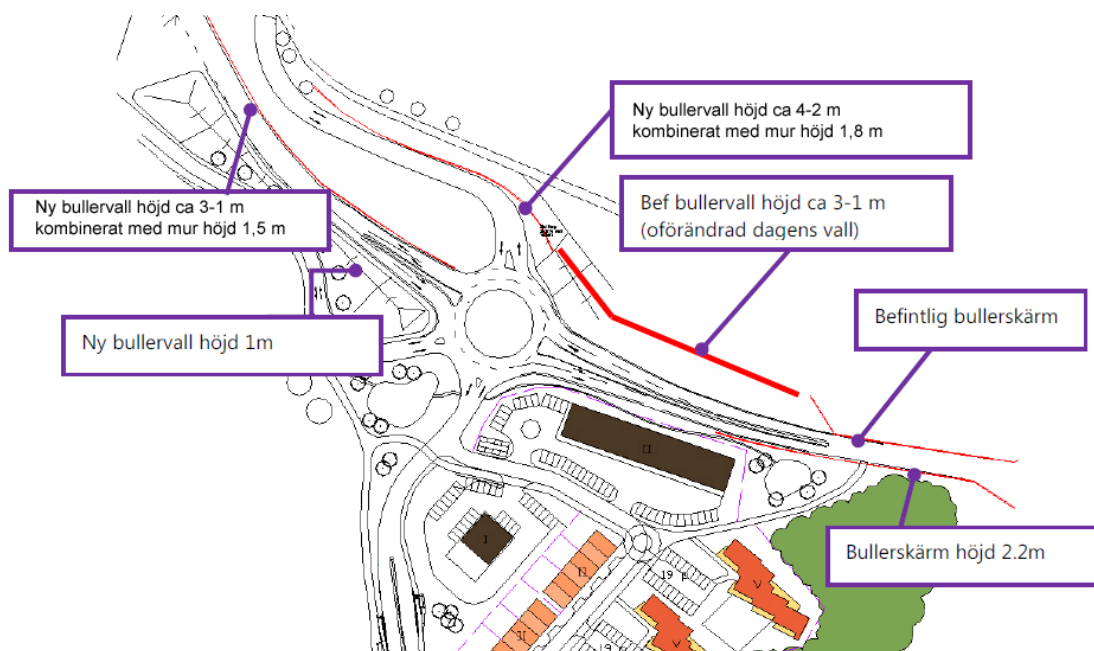
Buller och luftföroreningar

ÅF Infrastructure AB har gjort en bullerutredning inför detaljplanen. För planen ska Riksdagens fastslagna riktvärden enligt infrastrukturpropositionen uppfyllas. Rekommenderade riktvärden som ska uppfyllas är 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå utomhus och 70 dBA maximal ljudnivå (uteplats).

Efter samrådet har Östgårdslidens dragning omarbetas och förskjutits söderut för att möjliggöra att bullervallen kan behållas. Bullerutredningen mätningar har inte kompletterats med dessa omarbetningar då de har bedömts innebära en förbättring utifrån samrådsförslaget. Redovisat buller för befintliga bostäder utmed Östgårdsliden kan därmed antas vara lägre än redovisat i utredningen.

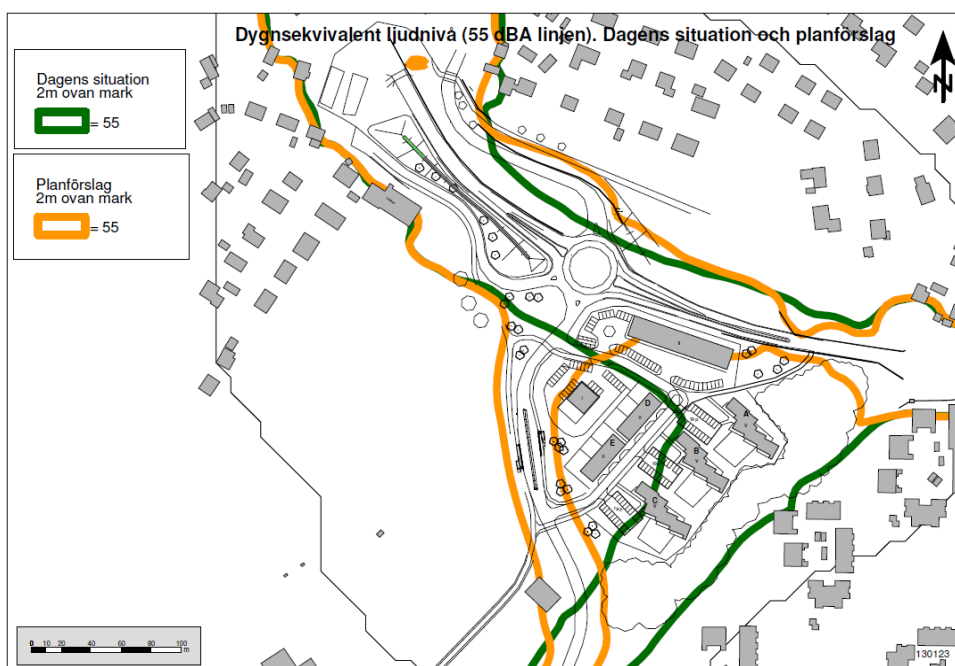
Omdragningen av Östgårdsliden innebär att delar av den befintliga bullervallen behöver förskjutas norrut. Vallen kompletteras med en yttre mur närmast vägen på 1,8 meter som bär upp vallen. Höjden på vallen närmast bostäderna kommer att vara densamma som den är idag, cirka tre meter i anslutning till befintlig vall och något lägre västerut där Östgårdsliden leds upp till bostadsområdet. Utmed den nordvästra delen av Benarebyvägen anläggs en ny vall med en yttre mur på 1,5 meter som förlängs med en bullerskärm Öster om cirkulationsplatsen behålls den befintliga bullervallen i befintligt läge.

För att uppnå riktvärdena för buller för de nya bostäderna byggs även en bullerskärm utmed Benarebyvägens sydöstra del på 2,2 meter. Mellan Benarebyvägen och Furuhallsvägen iordningställs en lägre vall på 1 meter.



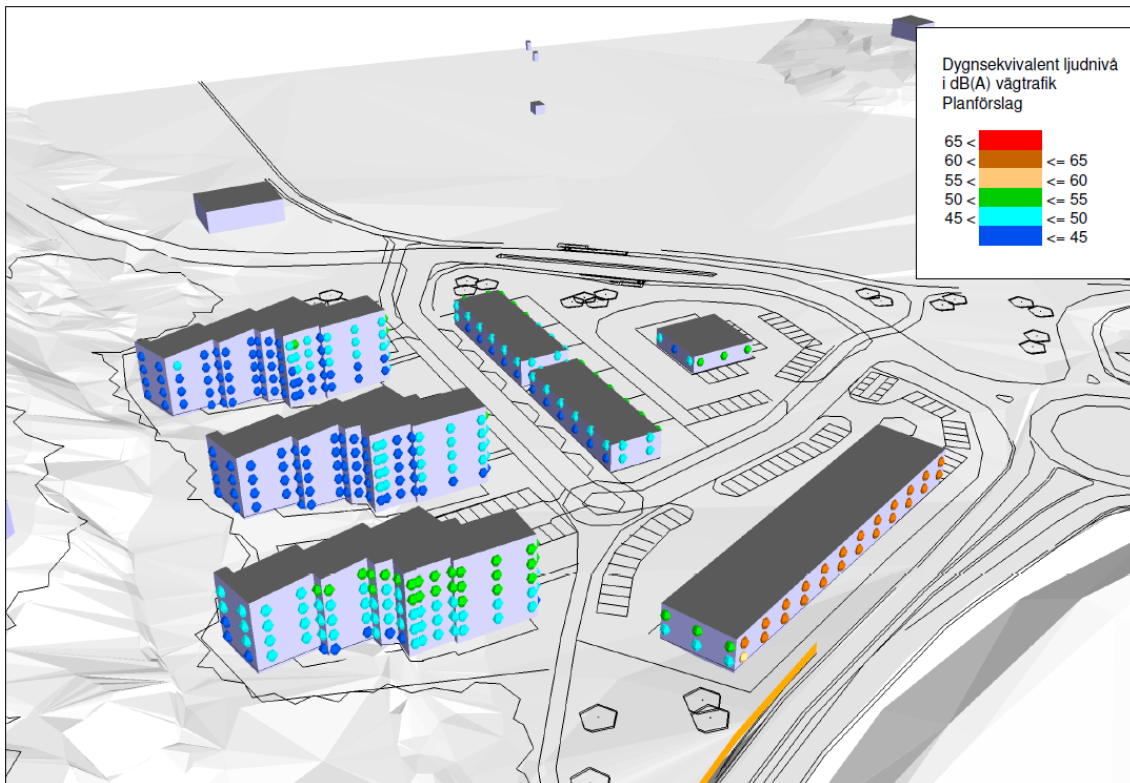
Bullerskärmar och bullervallar som har använts som indata i bullerberäkningarna. Bullerskyddens sträckning enligt röd linje. Med bullerskärmarnas och bullervallarnas höjd avses i detta fall höjd ovan vägens övre yta.

I bullerutredningen framgår att ljudnivån efter utbyggnad i framtiden ökar något vid befintliga bostäderna norr om cirkulationsplatsen jämfört med dagens situation. Den dygnsekvivalenta ljudnivån har för planförslaget i valda beräkningspunkter beräknats bli < 55 dBA förutom vid en fastighet (Östgårdsliden 1). Ljudnivån har dock beräknats att minska med 1dB jämfört med dagens situation. Ljudbidraget kommer i detta fall mestadels från närliggande väg (Östgårdsliden) och väster ut från Benarebyvägen (där bullerskärmen slutar). I bullerberäkningen har det räknats med en bullerskärm (höjd 1,5m) längs Benarebyvägen. I beräkningarna har även höjden 2 meter på bullerskärmen kontrollerats vilket inte gav någon skillnad i ljudnivå vid de aktuella fastigheterna.



Kartan redovisar 55dBA linjen för dygnsekvivalent ljudnivå för dagens situation (gul) och enligt planförslag för prognosår 2025 (grön) två meter ovan mark. Ej frifältsvärden.

Inom planområdet för nya bostäder har det gjorts mer detaljerade bullerberäkningar. I fasadvyerna framgår det att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad har beräknats bli <55 dBA för samtliga planerade bostäder. För de flesta bostadsfasader är ljudnivån dock långt under riktvärdet. Den maximala ljudnivån i direkt anslutning till bostad beräknas bli lägre än riktvärdet 70 dBA förutom vid en eventuell uteplats vid Hus E (sydvästra fasaden). Den maximala ljudnivån beräknas till 71 dBA (1dB högre än riktvärdet) på plan 2. Det går att minska ljudet med lokal åtgärd. En uteplats som inte uppfyller riktvärdet kan vara komplement till en uteplats som uppfyller riktvärdet. En uteplats kan även vara gemensam.



Fasadvy dygnsekvivalent ljudnivå i 5dB intervall. Frifältsvärden

Utmed Benarebyvägen planeras större sammanhängande byggnad för kontors-, handels- och industriändamål som delvis fungerar som ett bullerskydd mot den planerade bostadsbebyggelsen. I figurerna framgår att ljudnivån blir högst vid den nya byggnad som ligger nära Benarebyvägen (fungerar som en bullerskärm för bakomliggande bebyggelse). Denna byggnad är avsedd för verksamhet. Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad beräknas till cirka 65 dBA. För en verksamhet finns inga bindande riktvärden för trafikbuller i utomhusmiljön. För verksamheten är främst ljudnivån inomhus viktig.

Krav på ljudnivå inomhus regleras i BBR. Kraven uppfylls genom att fasaden (fönster, vägg och genomföringar) dimensioneras för ljudet på platsen.

De planerade verksamheterna inom området får inte alstra buller som överskrider bullernivån 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fastighetsgräns.

Brandförsvaret

Vägarna i området uppfyller kraven på tillgänglighet för brandfordon. Det finns brandposter i området idag, dock kan det bli aktuellt med komplettering av brandposter. Brandpostnätet bör uppfylla VAV P83 och vara av typen konventionellt system. Planområdet ligger inom 10 minuters insatstid från Mölnlycke brandstation.

Miljömål

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

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen förväntas antas av kommunfullmäktige i juni 2014. Om detaljplanen inte överklagas kan därefter utbyggnad påbörjas hösten 2014/våren 2015.

Genomförandetid

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

Alla detaljplaner får en genomförandetid på mellan 5 och 15 år. Inom den tiden är det tänkt att planen ska genomföras. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning för förlorad byggrätt.

Huvudmän

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Ansvar för planens genomförande vilar på följande:

Härryda kommun	- dricks- och spillvatten inom planområdet - gator och gc-vägar inom allmän platsmark - bullerskydd inom allmän platsmark - parkmark - naturmark
Fastighetsägarna inom planområdet	- kvartesmark
Härryda Energi AB	- elförsörjning

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Planområdet består utav fastigheterna Härryda Hulebäck 1:39, Härryda Hulebäck 1:191, Härryda Hulebäck 1:330, Härryda Hönekulla 1:3, Härryda Hönekulla 1:13, Härryda Hönekulla 2:1, Härryda Råda S:3 och en oregistrerad samfällighet bildad vid laga skifte 1931-10-22. Härryda kommun äger all mark inom planområdet, förutom Råda s:3 samt en oregistrerad samfällighet. Fastigheten Råda s:3 förvaltas av Råda sockens utmarks samfällighetsförening.

Nedan följer en beskrivning av konsekvenserna för de fastigheter som ligger innanför detaljplaneområdet när det gäller förändrad markanvändning. Angivna arealer är en ungefärlig uppskattning, de slutgiltiga arealerna bestäms vid lantmäteriförrättningen. Mark som i planen redovisas som allmän platsmark har kommunen rättighet/skyldighet att förvärva. Mark som kommunen ska förvärva för att ingå i gata eller annan allmän platsmark ska ersättas utifrån expropriationslagens regler. Det innebär att ersättningen ska bestämmas till det belopp som motsvarar marknadsvärdeminskningen för berörd fastighet uppräknat med 25 %. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom att mark avstås till kommunen för allmän plats ska även sådan skada ersättas.

Mark som planläggs för allmän plats		
Del av fastighet	Ändamål	Areal
HULEBÄCK 1:191	Huvudgata	1170 kvm
HULEBÄCK 1:330	Huvudgata	1170 kvm
HÖNEKULLA 1:3	Huvudgata	10110 kvm
RÅDA S:3	Huvudgata	220 kvm
Oregistrerad samfällighet	Huvudgata	10 kvm
HULEBÄCK 1:191	Lokalgata	660 kvm
HÖNEKULLA 1:3	Lokalgata	8140 kvm
HÖNEKULLA 2:1	Lokalgata	160 kvm
Oregistrerad samfällighet	Lokalgata	80 kvm
HULEBÄCK 1:191	Gång- och cykelväg	140 kvm
HULEBÄCK 1:330	Gång- och cykelväg	230 kvm
HULEBÄCK 1:39	Gång- och cykelväg	360 kvm
HULEBÄCK 1:191	Natur	40 kvm

HULEBÄCK 1:330	Natur	1230 kvm
HÖNEKULLA 1:13	Natur	1230 kvm
HÖNEKULLA 1:3	Natur	4360 kvm
RÅDA S:3	Natur	930 kvm
HULEBÄCK 1:330	Park	2630 kvm
HÖNEKULLA 1:3	Park	10310 kvm
RÅDA S:3	Park	150 kvm
Oregistrerad samfällighet	Park	20 kvm

Mark som planläggs för kvartersmark

Del av fastighet	Ändamål	Areal
HÖNEKULLA 1:3	Skola	200 kvm
HÖNEKULLA 1:3	Parkering	360 kvm
HULEBÄCK 1:191	Kontor, handel och industri	1290 kvm
HÖNEKULLA 1:3	Kontor, handel och industri	2250 kvm
HÖNEKULLA 1:3	Teknisk anläggning	140 kvm
HÖNEKULLA 1:3	Centrum, kontor och handel	2850 kvm
HULEBÄCK 1:191	Bostäder	2380 kvm
HÖNEKULLA 1:3	Bostäder	6550 kvm
RÅDA S:3	Bostäder	950 kvm

Fastighetsrättsliga frågor

För att kunna genomföra planen måste fastighetsbildning ske så att fastigheter bildas i enlighet med detaljplanen. För att dessa fastigheter ska kunna bildas måste den delen av Härryda Råda S:3 som utgör kvartersmark förvärvas. Det är Härryda kommuns avsikt att upprätta en överenskommelse om markförvärv med Råda sockens utmarks samfällighetsförening.

Den delen av Härryda Råda S:3 och den oregistrerade samfälligheten som utgör allmän platsmark ska lösas in av Härryda kommun.

Övriga markbyten som kommer att ske inom planområdet sker mellan kommunalt ägda fastigheter.

I samband med genomförandet av planen kommer även markbyten inom två detaljplaner förekomma. Förskolans fastighet, Härryda Hönekulla 1:90, kommer att tillföras mark från fastigheten Härryda Hönekulla 1:3.

Tekniska frågor

Vägar

Kommunen kommer att bygga ut och äga lokalgator, huvudgator samt gång- och cykelväg inom området. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av gatorna. Ansvaret för vägar inom kvartersmark åligger exploatören/fastighetsägaren.

Bullerskydd

Kommunen kommer att uppföra bullerskydd i enlighet med bullerutredningen inom allmän platsmark.

Del av fastigheterna Härryda Hönekulla 1:3 samt Härryda Hulebäck 1:191 är i planen planlagd som kvartersmark för kontor, handel och industri. Det är kommunens avsikt att en längre sammanhängande byggnad skall uppföras på området längs Benarebyvägen. Byggnaden skall ha en bullerdämpande funktion som därigenom möjliggör byggnation för bostäder norr om Benarebyvägen.

Tidpunkten eller ordningsföljd för uppförande av den skärmande byggnaden kan inte styras med planbestämmelser. Kommunen äger marken säkerställer att den skärmande byggnaden uppförs före bostäderna genom avtal som tecknas mellan kommunen och exploatören. Om avtal inte tecknas i rätt tid uppför kommunen ett bullerskydd som motsvarar byggnadens dämpande effekt utmed Benarebyvägen på mark som planlagts för allmän plats huvudgata.

Vatten och avlopp

Kommunen kommer att bygga ut ledningar inom området för dricks- och spillvatten. Förbindelsepunkt upprättas vid tomtgräns, fastighetsägare ansvarar för servisledning mellan förbindelsepunkt och byggnad. Detaljplaneområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för dricks- och spillvatten varvid kommunens vid tidpunkten gällande taxa för anläggnings- och bruksavgift kommer att tillämpas. Två vattenledningar är placerade utmed Djupedalsängsvägen och måste läggas om i samband med byggnation.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt på kvartersmark i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Ett dagvattendike kommer att anläggas inom kvartersmark planlagd för kontor, handel och industri. Diket redovisas i planen. Kommunen har för avsikt att söka ledningsrätt för dagvattendiket.

Elförsörjning

Härryda Energi AB ansvarar för elförsörjningen inom området. Kablar finns idag utmed Djupedalsängsvägen. Vägens läge kommer att ändras vid genomförandet av detaljplanen. Ledningarna ska placeras i vägens nya läge vid omläggning

Framtida ledningsdragning förutsätts kunna ske i allmän platsmark planlagd för gata. Planerade bostäder kommer att elförsörjas från befintlig transformatorstation vid Lyckhemsvägen.

Ledningar

Inom planområdet har Skanova bl a tre större kabel-/kanalisationsstråk i nordvästlig/sydostlig sträckning som berörs. Kostnad för undanflyttning av Skanovas anläggningar regleras i avtal mellan Härryda kommun och Skanova. Härryda kommun kontaktar Skanova innan arbetet ska utföras.

Geoteknik

De lösa blocken inom den sydöstra delen av planområdet ligger inom naturmark och ska stabiliseras med helingjutna bultar eller skrotas ner. Ansvaret för åtgärden åligger kommunen och berört område redovisas i plankartan. Åtgärderna ska genomföras innan planen tas i anspråk.

Ekonomiska frågor

Anläggningsavgift för vattentjänster

Avgift utgår enligt den taxa som gäller den dag debitering sker.

Anslutningsavgift för el

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

Lantmäterikostnader

Uppgift om kostnader för lantmäteriförrättning, t ex avstyckning eller fastighetsreglering (markbyten), kan fås från lantmäteriet.

Kommunens ekonomi

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

Kommunen avser inkludera exploateringsersättning i köpeskillingen vid försäljning av kvartersmarken inom detaljplaneområdet. Exploateringsersättningens storlek kommer att motsvara ett formellt uttag av gatukostnader i enlighet med reglerna i plan- och bygglagen. Ansvaret för vägar inom kvartersmark åligger exploitören/fastighetsägaren.

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

Mölnlycke, april 2014

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Planenheten

André Berggren
Planarkitekt

Michaela Kleman
Verksamhetschef för
plan och bygglov

Johan Gustafsson
Mark- och exploateringsingenjör