

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för is- och idrottshall samt
verksamheter norr om Härrydavägen inom
Assmundtorp 2:9 m.fl.

Härryda, Härryda kommun

SAMRÅDSHANDLING 2024 januari

SAMRÅDSTID: 2024-01-24 – 2024-02-14



Härryda kommun
Besöksadress: Råda torg
Postadress: 435 80
Telefon växel: Mölnlycke
Webbplats: 031-724 61 00
www.harryda.se

Plan och exploatering
Diarienummer:
Handläggare:
Telefon:
Mailadress:

2021KS693
Martin Trpkovski
031-724 88 58
martin.trpkovski@harryda.se

Planhandlingar

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen för det aktuella planområdet samt en anvisning på hur den fysiska miljön är tänkt att förändras och bevaras. Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen tillhör även illustrationskarta och planbeskrivning. Efter samråd respektive granskning tillkommer samrådsredogörelse och granskningsutlåtande.

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd. I planbeskrivningen ingår en genomförande del som förklarar hur detaljplanen är avsedd att genomföras. I genomförandebeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen redovisar vilka konsekvenser genomförandet av detaljplanen får för fastighetsägare och andra berörda samt om kommunen avser genomföra markanvisningar inom detaljplaneområdet. Planbeskrivningen och illustrationskartan har ingen rättsverkan utan avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkning och genomförandet av detaljplanen.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt plan och bygglagen (PBL 2010:900). Planen bedöms inte vara förenlig med översiktsplanen och antas inte innebära en betydande miljöpåverkan. Det utökade förfarandet bedöms krävas då detaljplanen inte är förenlig med kommunens översiktsplan.

Planprocessen är en demokratisk process med lagstadgade krav på allmänhetens insyn och medverkan. Planer som genomförs med ett utökat förfarande består av kungörelse, samråd, samrådsredogörelse, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen kan vinna laga kraft. Vid samråd och granskning ges möjlighet för allmänheten att lämna synpunkter på den aktuella planen.



Detaljplaneprocessens skeden med utökat förfarande. Svart ram markerar i vilket skede detaljplanen befinner sig just nu.

Planprocessens tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet. Under förutsättning att antagandebeslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter justerat antagandeprotokoll.

Planstart	2:a kvartalet 2022
Samråd	1:a kvartalet 2024
Granskning	3:e kvartalet 2024
Antagande	4:e kvartalet 2024

Innehållsförteckning

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
Detaljplanens syfte.....	4
Bakgrund och planuppdrag.....	4
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	4
Markägoförhållanden.....	5
Planförslag.....	6
Motiv till detaljplanens regleringar.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	13
Bebyggelse och gestaltning.....	13
Bostäder.....	28
Trafik, parkering och kommunikationer.....	28
Kommunala och regionala ställningstaganden.....	36
Riksintressen och skyddade områden.....	39
Miljökvalitetsnormer.....	42
Mark- och vattenförhållanden.....	44
Naturvärden.....	58
Kulturmiljö.....	62
Störningar och risker.....	63
Hållbar utveckling.....	64
Miljökonsekvenser.....	66
Teknisk försörjning.....	67
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	69
Organisatoriska frågor.....	69
Fastighetsrättsliga frågor.....	71
Tekniska frågor och utförande.....	73
Ekonomiska angelägenheter.....	74
PLANERINGSUNDERLAG	76

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av en is- och idrottshall samt verksamheter med lättare tillverkning och centrumändamål.

Vidare är syftet att utveckla området med en gestaltande miljö som bidrar till en inbjudande mötesplats i Härryda tätort.

Bakgrund och planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade den 4 april 2019 § 110 att bevilja ansökan om planbesked för Assmundtorp 2:9 m.fl.

Kommunfullmäktige beslutade den 19 november 2018 § 190 i verksamhetsplan för 2019–2021 samt budget och planer för 2019–2023 att bygga en ny ishall.

Kommunstyrelsen gav den 16 december 2021, § 448, förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Assmundtorp 2:9 med flera, ishall och travelpark med mera i Härryda, Härryda kommun.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet ligger i Härryda tätort cirka 5 kilometer öster om Landvetter centrum. I söder gränsar området till Härrydavägen, i väst och norr till befintlig bostadsbebyggelse och i öster till konstgräsplanen Härryda IP och Härrydaskolan. Planområdet omfattar cirka 8 hektar mark och utgörs till stor del av åkermark samt fotbollsplaner.

Kommunen ser stora möjligheter i att kunna skapa en inbjudande mötesplats i Härryda tätort genom detaljplanen, idag saknas här en naturlig mötesplats för boende i området. Placeringen av kommunens nya ishall i Härryda tätort kommer att innebära att fler människor kommer att ta sig till platsen. Is- och idrottshallen tillsammans med tillkommande verksamheter som möjliggörs genom detaljplanen bedöms bidra till möjligheten att tillskapa en mötesplats för flera åldersgrupper i Härryda tätort. För verksamheterna utreds möjligheterna för hotell, fordonsservice, lager/logistik, parkering med skytteltrafik, gym, lättare form av vårdcentral, enklare handel och kontor.

Planförslag

Allmän plats

Aktuell detaljplan omfattar en gata med kommunalt huvudmannaskap.

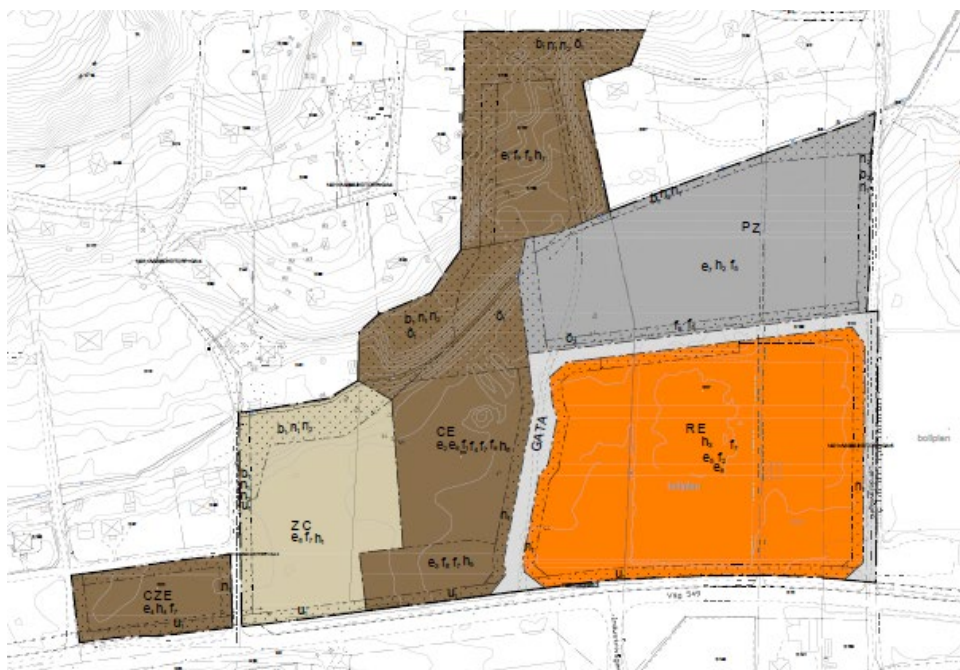
Kvartersmark

Planförslaget innebär att större delen av planområdet möjliggörs för kvartersmark som möjliggör för byggnader och tillhörande komplement. Ändamål för besöksanläggningar, verksamhetsmark, parkering, tekniska anläggningar och centrumändamål medges.

Genomförandetid

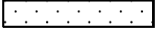
Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen får laga kraft.

Motiv till detaljplanens regleringar



Plankarta med planbestämmelser.

	Användning av mark och vatten	Lagstöd
GATA	<p>Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, gata</p> <p>Bestämmelsen gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Gatan har kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och drift av den allmänna platsen inom detaljplanen. Syftet med bestämmelsen är att gatan ska uppfylla kommunal standard och vara allmänt tillgänglig för trafik inom området.</p>	4 kap 5 § punkt 2 PBL
C	<p>Kvartersmark, centrum</p> <p>Bestämmelsen används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en blandning av funktioner av främst besöksverksamheter såsom hotell, handel, kontor och hälsocenter men även möjliggöra för andra verksamheter som ingår i bestämmelsen.</p>	4 kap 5 § punkt 3 PBL
E	<p>Kvartersmark, tekniska anläggningar</p> <p>Bestämmelsen används för områden för tekniskt ändamål. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra transformatorstation.</p>	4 kap 5 § punkt 3 PBL
P	<p>Kvartersmark, parkering</p> <p>Bestämmelsen används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Det kan till exempel vara markparkering, parkeringshus, större cykelparkeringar, garage eller källargarage. Användningen omfattar även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk och även verksamheter som är knutna till användningen. Det kan till exempel vara laddplatser, möjlighet att tvätta fordon eller liknande. Syftet är att möjliggöra parkering.</p>	4 kap 5 § punkt 3 PBL
R	<p>Kvartersmark, besöksanläggningar</p> <p>Bestämmelsen används för all besöksintensiv verksamhet. Det kan till exempel handla om idrotts- och sportanläggningar och byggnader för kulturella eller religiösa ändamål. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en ishall men även andra sportanläggningar.</p>	4 kap 5 § punkt 3 PBL

Z	Kvartersmark, verksamheter Bestämmelsen ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Syftet är att möjliggöra olika typer av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.	4 kap 5 § punkt 3 PBL
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
	Begränsning av markens utnyttjande, "prickmark" Bestämmelsen används för att reglera att marken inte får förses med byggnad. Syftet är att inte tillåta byggnader för nära omgivande bebyggelse, natur samt att området ska upplevas öppet och överblickbart.	4 kap 11 § punkt 1 PBL
ö₁	Begränsning av markens utnyttjande Bestämmelsen används för att reglera att marken inte får förses med stängsel eller annan inhägnad. Syftet är att undvika att område upplevs som in stängslat och svårtillgängligt.	4 kap 11 § punkt 1 PBL
ö₂	Begränsning av markens utnyttjande Bestämmelsen används för att reglera att marken får endast förses med trappor. Syfte är möjliggöra trappor till parkeringshuset och samtidigt bidra till ett mer välkomnande och rymligt gaturum.	4 kap 11 § punkt 1 PBL
h₁, h₂, h₃, h₄, h₅ och h₇	Höjd på byggnadsverk Bestämmelserna om högsta nockhöjd över angivet nollplan, reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Nockhöjd är definierat som avståndet från angivet nollplan till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Syftet är att reglera bebyggelsens omfattning i höjddled.	4 kap 11 § punkt 1 PBL
h₆	Höjd på byggnadsverk Bestämmelserna om högsta totalhöjd över angivet nollplan, reglerar höjden på ett byggnadsverk inklusive uppstickande delar ovanför konstruktionen. Totalhöjd är definierat som avstånd från angivet nollplan, till högsta punkten på byggnadsverket. Här inkluderas till exempel skorstenar,	4 kap 11 § punkt 1 PBL

	ventilationstrummor, antenner, master och hisschakt. Syftet är att reglera byggnadsverkets alla delar i höjded.	
n₁	Markens anordnande och vegetation Bestämmelsen att vegetation ska finnas, reglerar att det ska finnas vegetation inom egenskapsområdet. Syftet med bestämmelsen är tillsammans med egenskapsbestämmelserna, n ₂ , b ₁ och b ₂ säkerställa växtlighet inom området.	4 kap 10 § PBL
n₂	Markens anordnande och vegetation Bestämmelsen, marken får inte användas för parkering, hindrar uppförande av parkering inom området. Syftet med bestämmelsen är tillsammans med egenskapsbestämmelserna, n ₁ , b ₁ och b ₂ säkerställa växtlighet inom området.	4 kap 10 § PBL
u₁	Markreservat för allmännyttiga ändamål Bestämmelsen om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ledningar under mark. Det kan till exempel röra sig om ledningar för vatten och avlopp, starkström, fjärrvärme eller bredband. I begreppet ledning ingår alltså även vissa energianläggningar och anordningar för elektroniska kommunikationsnät för ett visst allmännyttigt ändamål. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa allmännyttiga underjordiska ledningar får finnas inom området.	4 kap 6 § PBL
f₁	Utformning Bestämmelsen huvudentré ska vara vänd mot gata används för att reglera byggnadens form vad gäller placering av huvudentré. Syftet med bestämmelsen är att bidra till ett välkomnande gaturum som upplevs som tryggt och göra det mer förutsägbart hur människor röra sig i området.	4 kap 16 § punkt 1 PBL
f₂	Utformning Bestämmelsen huvudentré ska vara vänd mot gata i väst används för att reglera byggnadens form vad gäller placering av huvudentré. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att besöksanläggningens huvudentré placeras i riktning mot centrumverksamheten på andra sidan gatan vilket ska bidra till ett välkomnande gaturum som upplevs som tryggt och göra det mer förutsägbart hur människor röra sig i området.	4 kap 16 § punkt 1 PBL

f ₃	<p>Utformning</p> <p>Bestämmelsen trappor ska utformas öppna och väggar mot gata ska vara genomsläppliga används för att reglera byggnadens form vad gäller genomsläpplighet och utformning av trappor inom egenskapsområdet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa överblickbarhet bidra till ett välkomnande gaturum som upplevs som tryggt och gör det mer förutsägbart hur människor röra sig i området.</p>	4 kap 16 § punkt 1 PBL
f ₄	<p>Utformning</p> <p>Bestämmelsen tekniska installationer på tak ska vara indragna minst 3 meter från fasader används för att reglera byggnadens form. Syftet med bestämmelsen är genom att skjuta in tekniska installationer på tak så ska byggnadsvolym upplevas mindre från marknivå, genom att begränsa tekniska installationer visuella påverkan.</p>	4 kap 16 § punkt 1 PBL
f ₅	<p>Utformning</p> <p>Bestämmelsen fasader ska omsorgsfullt gestaltas så att ett varierat uttryck uppnås. Detta kan vara variation i färgsättning och/eller materialval eller genom konstnärlig utsmyckning som skapar variation. Fasad ska utformas i genomsläppligt material för att tillföra ljus och överblickbarhet. Bestämmelsen används för att reglera byggnadens form och fasadutsmyckningar. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa överblickbarhet och bidra till ett välkomnande gaturum som upplevs som tryggt genom omsorgsfull gestaltning av fasader.</p>	4 kap 16 § punkt 1 PBL
f ₆	<p>Utformning</p> <p>Bestämmelsen byggnader som är över 3 våningar ska från och med våning 3 och därutöver vara indragna med 1,5 meter från fasader används för att reglera byggnadens form. Syftet med bestämmelsen är begränsa byggnadens upplevda volym från marknivå.</p>	4 kap 16 § punkt 1 PBL
f ₇	<p>Utformning</p> <p>Bestämmelsen minst 1/3 av fasad ska utföras med inslag av trä, tegel eller sten används för att reglera byggnadens material. Syftet med bestämmelsen är genom att på väl valda platser använda sig av gedigna fasadmaterial som bidrar till ett välkomnande gaturum som upplevs som tryggt och omsorgsfullt gestaltat.</p>	4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₈	<p>Utformning</p> <p>Bestämmelsen fasader ska utformas med tydligt markerade sockelvåningar och entréer används för att reglera byggnadens form och fasadutsmäckning. Syftet med bestämmelsen är att genom en tydlig och gedigen fasadutformning bidra till ett välkomnande gaturum som upplevs som tryggt och omsorgsfullt gestaltat.</p>	4 kap 16 § punkt 1 PBL
f₉	<p>Utformning</p> <p>Bestämmelsen byggnad ska anpassas med hänsyn till befintlig terräng och uppföras i suterräng eller genom trappning används för att reglera byggnadens form. Syftet med bestämmelsen är bidra med en god anpassning av byggnaden till terräng och begränsa byggnadens upplevda volym och dess omgivningspåverkan.</p>	4 kap 16 § punkt 1 PBL
b₁	<p>Utförande</p> <p>Bestämmelsen minst 100 % av marken ska vara genomsläpplig används för att reglera markens genomsläpplighet. Syftet med bestämmelsen är tillsammans med egenskapsbestämmelserna, n₁, n₂ och b₂ säkerställa växtlighet inom planområdet.</p>	4 kap 16 § punkt 1 PBL
b₂	<p>Utförande</p> <p>Bestämmelsen minst 80 % av marken ska vara genomsläpplig används för att reglera markens genomsläpplighet. Syftet med bestämmelsen är tillsammans med egenskapsbestämmelserna, n₁, n₂ och b₁ säkerställa växtlighet inom planområdet.</p>	4 kap 16 § punkt 1 PBL
e₁, e₂, e₃, e₄, och e₆	<p>Utnyttjandegrad</p> <p>Bestämmelsen största bruttoarea (BTA) används för att reglera bebyggandets största tillåtna omfattning. BTA kan förenklat beskrivas som den sammanlagda ytan av alla våningsplan. Syftet med bestämmelsen är reglera bebyggelsens största omfattning för att inte få en för hög exploatering</p>	4 kap 11 § punkt 1 PBL
e₅	<p>Utnyttjandegrad</p> <p>Bestämmelsen största byggnadsarea (BYA) används för att reglera bebyggandets största tillåtna omfattning. BYA kan förenklat beskrivas som den yta som en byggnad upptar på</p>	4 kap 11 § punkt 1 PBL

	<p>marken. Observera att viss öppenarea ingår vid beräkning av byggnadsarea. Öppenarea kan förenklat beskrivas som en helt eller delvis öppen yta för vistelse eller förvaring, som ligger i anslutning till en byggnad. Syftet med bestämmelsen är reglera bebyggelsens största omfattning för att inte få en för hög exploatering.</p>	
e ₇	<p>Utnyttjandegrad</p> <p>Bestämmelsen största bruttoarea (BTA) är 64 000 m² varav högst 2000 m² bruttoarea tillåts för verksamheter används för att reglera bebyggandets största tillåtna omfattning. BTA kan förenklat beskrivas som den sammanlagda ytan av alla våningsplan. Syftet med bestämmelsen är reglera bebyggelsens största omfattning för att inte få en för hög exploatering och begränsa hur stor andel av området som får användas för verksamheter.</p>	4 kap 11 § punkt 1 PBL
e ₈	<p>Utnyttjandegrad</p> <p>Bestämmelsen största byggnadsarea (BYA) för tekniskanläggning är 65 m² används för att reglera bebyggandets största tillåtna omfattning. BYA kan förenklat beskrivas som den yta som en byggnad upptar på marken. Observera att viss öppenarea ingår vid beräkning av byggnadsarea. Öppenarea kan förenklat beskrivas som en helt eller delvis öppen yta för vistelse eller förvaring, som ligger i anslutning till en byggnad. Syftet med bestämmelsen är begränsa omfattningen av användningen tekniskanläggning.</p>	4 kap 11 § punkt 1 PBL
	<p>Genomförandetid</p> <p>Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från och med att det datum detaljplanen får laga kraft. Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Syftet med en förhållandevis kort genomförandetid är att området föreslås byggas ut i närtid, bland annat med hänsyn till kommunens behov av att bygga en ny ishall.</p> <p>Detaljplanen med dess planbestämmelser fortsätter att gälla tills dess att detaljplanen ändras, upphävs eller ny detaljplan tas fram för området.</p>	4 kap 21 § PBL

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättning

Planområdet är idag till största delen obebyggt, med undantag för ett fritidshus och två mindre byggnader som används av fotbollsföreningen Härryda IF samt PRO i Härryda. Resterande del av marken utgörs till största delen av åkermark, igenväxningsmark och fotbollsplaner samt grusvägar. I planområdets norra del skär en bäck igenom området som till viss del är kulverterad en del av sträckan, längs med bäcken finns en tydlig vegetationslinje med träd och buskar.

Angränsande bebyggelse runt om planområdet består av villor och fritidshusbebyggelse. Enligt gällande detaljplan för omgivande bebyggelse medges en byggnadsarea på högst 60 m² samt ett uthus med en byggnadsarea på högst 15 m². Högsta taklutning som medges är upp till 30 grader. Detaljplanen innehåller 44 bebyggda fastigheter. Ett fåtal bostäder är större än 70 m². De flesta används som helårsbostäder och är mellan 1–2 våningar.



Bilden visar den befintliga bebyggelsen inom planområdet. Foto Bergslagsbild AB.

Konsekvens

Planförslaget medger byggrätter för besöksanläggningar, verksamhetsmark, parkering, centrumändamål och tekniska anläggningar.

Besöksanläggningar

Kommunen planerar för en ny kommunal is-och idrottshall. Nuvarande ishall i Landvetter har nått sin tekniska livslängd och behöver ersättas. Is-och idrottshallen planeras i den sydöstra delen av planområdet. Is-och idrottshallen planeras som en sammanhållen byggnad på cirka 10 500 byggnadsarea i två våningar. Inom området utreds möjlighet för tillhörande funktioner så som parkering, aktivitetsytor och ett bilfritt område framför entrén som kan liknas vid en torgyta. Huvudentrén för byggnaden regleras mot allmänplats gata i väst. Byggnadens utformning regleras med bestämmelse om att 1/3 av fasaden ska utföras med inslag av trä, tegel eller sten. Se *Motiv till detaljplanens regleringar*.



Exempel på möjlig exploatering av is- och idrottshallen.

Centrumändamål

För hela den västra delen av planområdet medges centrumändamål främst i anslutning till den nya kommunala gatan, men även i övriga byggrätter i den västra delen av planområdet. Möjligheten att skapa en inbjudande mötesplats i Härryda tätort bedöms som god främst kopplat till is-och idrottshallens placering och funktion men även på grund av de nya arbetstillfällena som bedöms tillkomma i området och närheten till god kollektivtrafik. För byggnaderna närmast Härrydavägen utreds möjligheten för kontor, hälsocenter och mindre handel men även lättare tillverkning (se *verksamhetsändamål*), våningsantalet varierar från 2–4 våningar för dessa byggrätter. Centralt i planområdet längs med den nya kommunala gatan utreds möjligheten för ett hälsocenter på 4 våningar med högsta möjliga utnyttjandegrad på 3300 m² bruttoarea (BTA) och ett hotell på 6–7 våningar med högsta utnyttjandegrad 7500 m² BTA. I norr utreds möjligheten för en suterrängbyggnad för verksamhetslokaler i 2–3 våningar med högsta utnyttjandegrad 3000 m².



Exempel på möjlig exploatering av den västra delen av planområdet med centrumändamål.

Parkeringsändamål och verksamhetsändamål

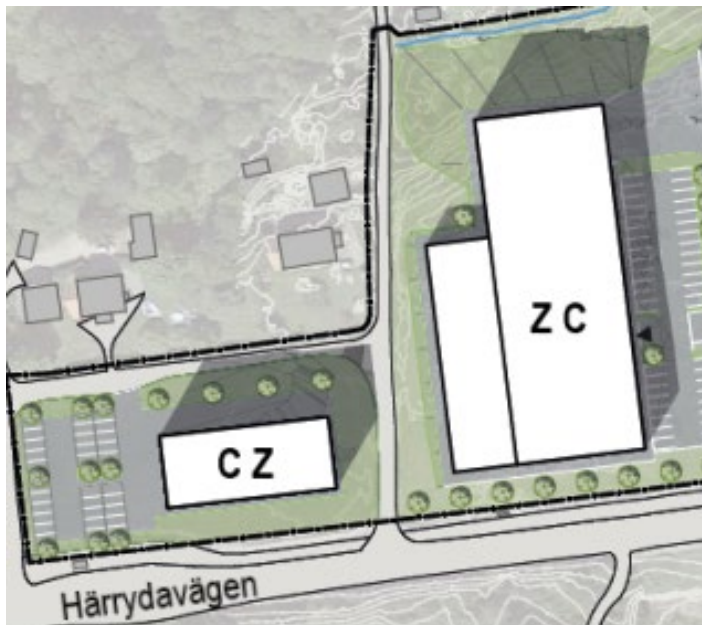
I den nordöstra delen av planområdet utreds möjligheten för ett parkeringshus i 64 000 m² BTA med möjlighet för 2000 m² BTA för verksamhetsändamål exempelvis en bilservice. Parkeringshuset är tänkt att tillgodose behovet av parkeringsplatser i närheten till Landvetter flygplats. Flygplatsen bedöms expandera och utvecklas i framtiden och behovet av närliggande parkeringar för långtidsparkering bedöms vara stort. Planförslaget möjliggör för ett 6–7 våningars parkeringshus mot söder och ytterligare cirka 1–2 våningar i suterräng mot norr. Parkeringshuset planeras rymma cirka 2000 bilar samt erbjuda möjlighet för skytteltrafik mellan flygplatsen och parkeringshuset som en service. Placeringen av verksamheten inom verksamhetsändamålet planeras i bottenplan av parkeringshuset.



Exempel på möjlig exploatering av parkeringshuset med möjlighet för verksamhetsändamål.

Verksamhetsändamål

I den västra delen av planområdet medges två byggrätter för verksamhetsändamål. För den mindre byggrätten som även medger centrumändamål så utreds möjligheten för lättare tillverkning i maximalt två våningar med högsta utnyttjandegrad 1800 m² BTA. För den större byggrätten utreds möjligheten för E-handel och lager/logistik men även centrumändamål. Byggnaden för E-handel och lager/logistik planeras i två väl tilltagna våningsplan för att inte hindra verksamhetens funktion därför medges en högre höjd för byggrätten. Byggrätten medger maximalt fyra våningar med högst utnyttjandegrad 5800 m² BTA.



Exempel på möjlig exploatering av verksamhetsändamål och centrumändamål

Gestaltning

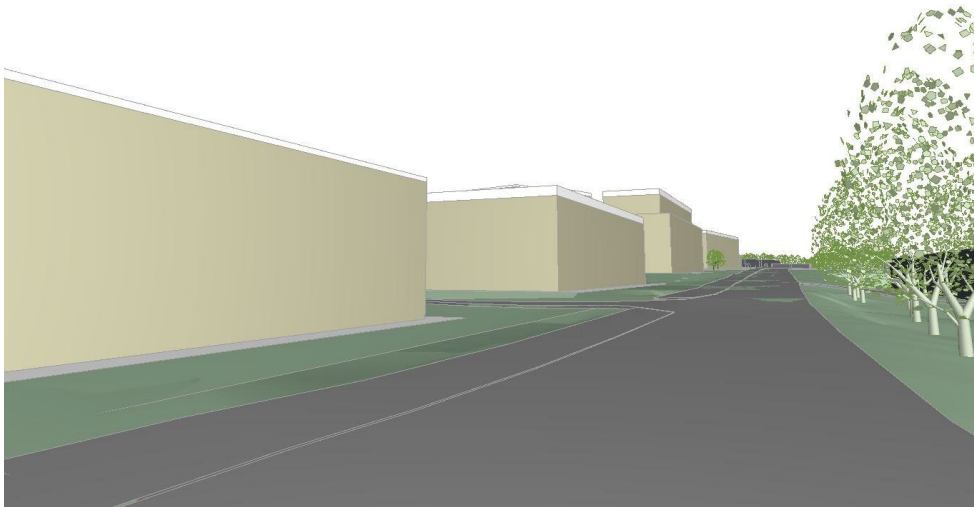
En sammanhållen gestaltning planeras för byggnaderna. Byggnaderna ska förhålla sig till sitt närområde och hålla en hög arkitektonisk kvalitet. Inslag av trä, tegel eller sten i fasad regleras med bestämmelse för alla byggnader inom planområdet. Området är relativt flackt med undantag i norr där byggrätten regleras med bestämmelse för att säkerställa att byggnaden anpassas med hänsyn till befintlig terräng.



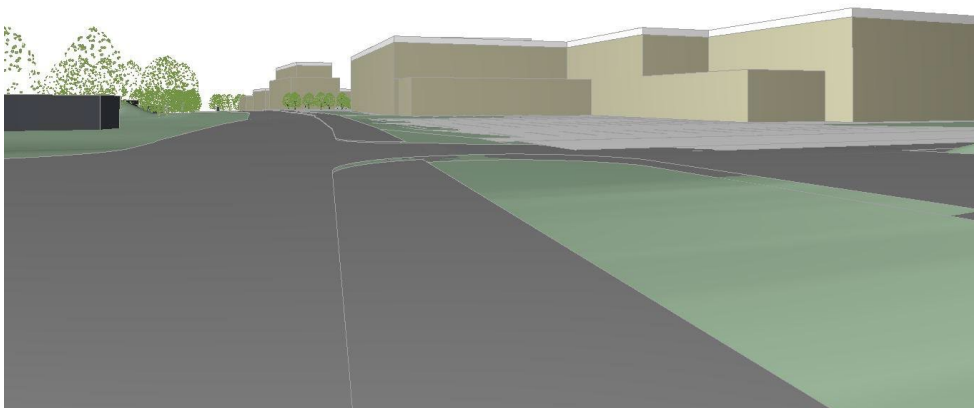
Illustrationen visar en möjlig disposition av planområdet. Bild Radar.



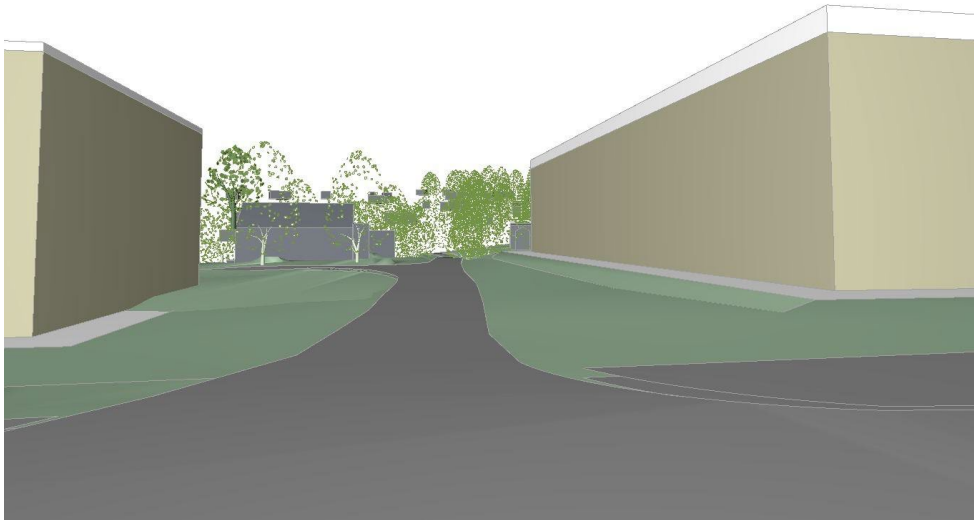
Vy Härrydavägen/infartsgatan. Illustrationen visar en möjlig disposition av planområdet. Bild Radar.



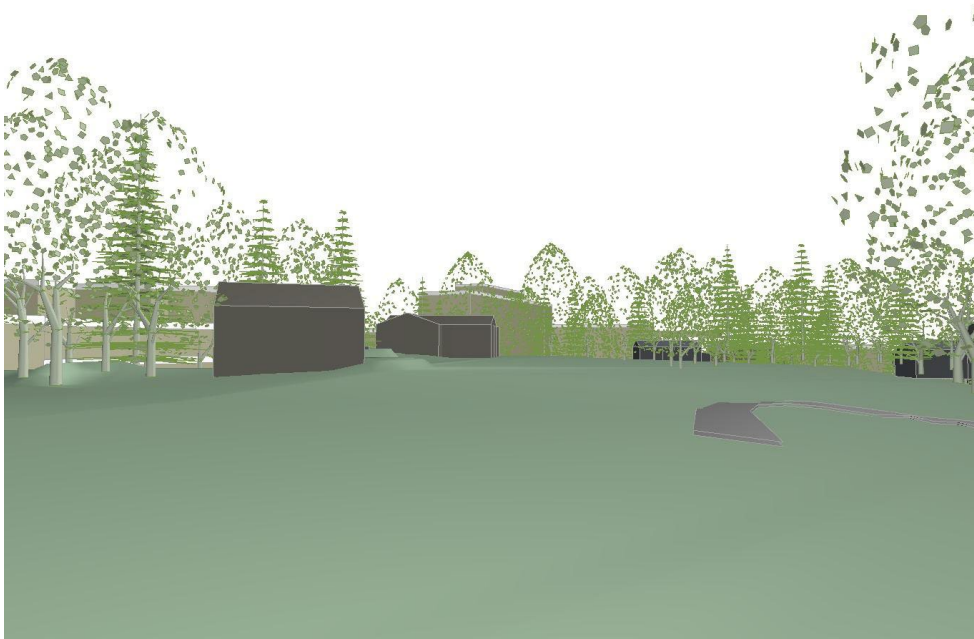
*Vy Härrydavägen från väster. Illustrationen visar en möjlig disposition av planområdet.
Bild Radar.*



*Vy Härrydavägen från öster. Illustrationen visar en möjlig disposition av planområdet.
Bild Radar.*



Vy Hagalundsvägen. Illustrationen visar en möjlig disposition av planområdet. Bild Radar.



Vy från berget norrifrån. Illustrationen visar en möjlig disposition av planområdet. Bild Radar.



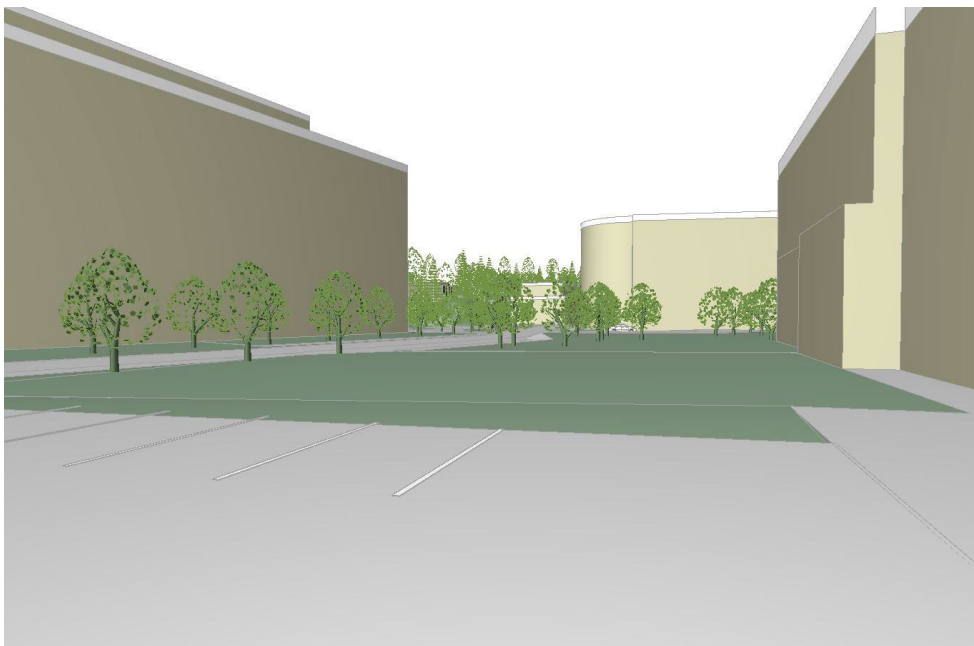
*Vy norra delområdet norrifrån. Illustrationen visar en möjlig disposition av planområdet.
Bild Radar.*



*Vy bakom hotellet mot nordöst. Illustrationen visar en möjlig disposition av planområdet.
Bild Radar.*



Vy mot gatan mellan is- och idrottshallen och parkeringshuset. Illustrationen visar en möjlig disposition av planområdet. Bild Radar.



Vy torget mellan hotellet och is- och idrottshallen. Illustrationen visar en möjlig disposition av planområdet. Bild Radar.



Vy Hälsocenter och hotell. Illustrationen visar en möjlig disposition av planområdet. Bild Radar.

Landskapsbild

Förutsättning

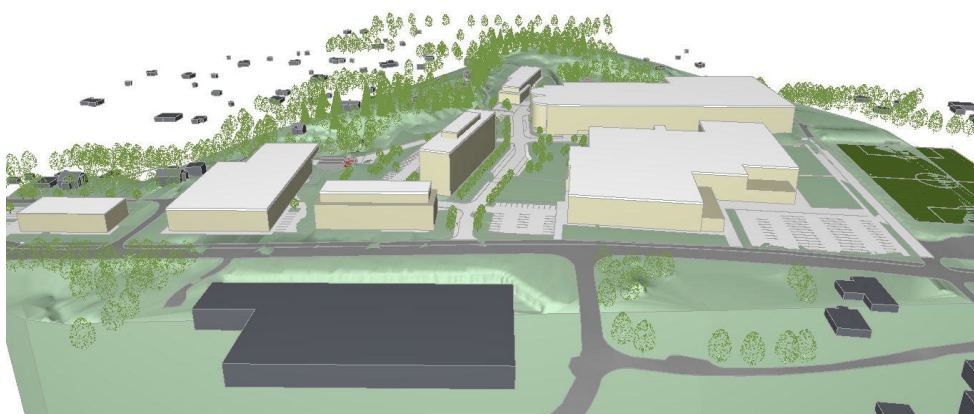
Det aktuella området präglas idag av en övervägande flack terräng, bestående av öppna gräsytor som huvudsakligen används som fotbollsplaner samt övervuxen åkermark. Större delen av området är oexploaterat. I norr finns en tydlig trädridå, som avgränsar planområdet och övergår i ett större sammanhängande skogsområde. Inom detta skogsområde återfinns småskalig friliggande bebyggelse bestående av villor och fritidshus, vilka karaktäriseras främst av trä- och tegelmaterial. Området söder om planområdet karaktäriseras av verksamhetslokaler i plåt och trä.

Konsekvens

Förslaget innebär en stor påverkan på områdets karaktär och landskapsbild. Områdets relativa flacka, öppna och övervuxna karaktär kommer att ersättas med stor andel av hårdgjorda ytor och en relativt tät och storskalig bebyggelse med vissa stadsmässiga karaktärsdrag. Den högsta byggnaden föreslås cirka 26 meter (7 våningar) hög. Områdets öppna och överblickbara miljö föreslås ersättas av välkomnande gaturum som avses upplevas som trygga och omsorgsfullt gestaltade. För att skapa detta föreslås på väl valda platser gedigna fasadmaterial, genomsiktighet och tydligt definierade huvudentréer mot gata. Vidare bibehålls viss grönska längs med gaturum och i merparten av planområdets ytterkanter. I söder föreslås bebyggelsen placeras längs med Härrydavägen för att tydliggöra platsen som målpunkt och bidra med ett mer stadsmässigt uttryck. För att knyta an till den befintliga bebyggelsen föreslås byggnader att utformas delvis i trä, tegel eller sten.

Två byggnader kommer ha särskilt stor påverkan på stadsbilden, byggrätten för centrumverksamheten som är bland annat avsedd för hotell är den högsta byggnaden i området och kommer att kunna ses från längre avstånd. Byggrätten för parkeringshuset i norr föreslås uppåt 160 meter lång och 6–7 våningar hög. Mot norr kan byggnaden upplevas högre, cirka 1–2 våningar extra till följd av terrängen sluttar nedåt mot norr.

Sammanfattningsvis bedöms förslaget medföra stor påverkan på områdets landskapsbild. Förslagets förväntade positiva konsekvenser av att uppföra en allmän is- och idrottshall, Hotell, centrumverksamheter och verksamheter med en välkomnande och omsorgsfull gestaltning bedöms kunna bidra till en inbjudande och uppskattad mötesplats för Härryda tätort. Med hänsyn till detta bedöms förslagets positiva konsekvenser vara större än förslagets negativa påverkan på landskapsbilden.



Översiktsvy från söder. Illustrationen visar en möjlig disposition av planområdet. Bild Radar.

Ljusförhållanden

Förutsättning

Ljusförhållandena i området påverkas endast av naturliga barriärer så som vegetation och nivåskillnader i norr.

Konsekvens

En skuggstudie har tagits fram av Radar över en möjlig disposition av den nya bebyggelsen inom planområdet. Skuggstudien visar fyra tidpunkter vid fyra olika tillfällen på året, vår/höstdagjämning, sommarsolståndet och vintersolståndet. Enligt skuggstudien medför den planerade bebyggelsen en ökad skuggning i jämförelse med nuvarande situation för ett fåtal befintliga bostäder.

Bedömningen av skuggstudien är att den planerade bebyggelsen medföra en viss ökad skuggning för enstaka bostäder främst i väster, ökningen bedöms vara acceptabel.



Vårdagjämning klockan 12.



Sommarsolstånd klockan 12.



Hösttagjämning klockan 12.



Vintersolstånd klockan 12.

Tillgänglighet och trygghet

Förutsättning

Området präglas idag av en öppen karaktär som är relativt flackt med en öppen vegetation med låg täthet, detta skapar en god överblickbarhet och bedöms påverka den upplevda tryggheten positivt. Gatubelysning finns endast längs med Härrydavägen i området saknas dock belysning och bedöms därför påverka den upplevda tryggheten negativt.

Av vägarna i området är det endast Härrydavägen som har en separat gång- och cykelväg. På större delen av Härrydavägen tillåts hastigheten 70 km/h och även om gång- och cykelbanan är separat så är den i samma höjd som körbanan utan en tydlig barriär emellan banorna. Resterande vägar i området saknar bredd och fokuserar på bilens framkomlighet. Inom planområdet finns det upptrampade stigar som främst leder upp till skogsområdet i norr.

Sammantaget bedöms den upplevda tryggheten inte vara ett problem idag men att tillgängligheten är begränsad. Det finns inga tydliga målpunkter i området och därför ingen anledning för människor att upprätthålla sig i området. Närmast skogsområdet finns det bostäder som bidrar med belysning samt viss liv och rörelse.

Konsekvens

Förslaget innebär att även efter exploatering finns goda förutsättningar att tillgodose kraven för tillgänglighet. Planområdet är relativt plant och förutsättningarna är goda att tillgodose kraven för tillgänglighet. Planområdet kommer att kopplas på till befintlig gång- och cykelbana som går längs med Härrydavägen. Verksamheterna och gatorna kommer att tillgängliggöra området för fler människor med tydliga målpunkter så som kommunens nya is- och idrottshall. Blandningen av verksamheter som planeras i området bedöms skapa en god balans av aktivitet i området. Verksamheterna som planeras bedöms bidra med liv och rörelse främst under dagen men även under kvällen. Det tilltänkta hotellet med övernattningskomplex kommer att bidra med ögon mot gatan och is- och idrottshallen med aktivitet under kvällen bedöms också bidra till tryggheten i området. Parkeringshuset som planeras i nordöst riskerar att bli ett tillhåll då byggnaden inte bidrar med liv och rörelser i samma utsträckning som resten av planerade verksamheter samt att byggnaden ligger angränsande mot skog i norr. Belysning runt om parkeringshuset och utformningen av byggnaden är därför viktig. Utformningsbestämmelser för parkeringshuset f₃ och f₅ bedöms bidra med öppenhet och genomsiktighet. *Se Motiv till detaljplanens regleringar.*

Den upplevda tryggheten och tillgängligheten bedöms sammantaget öka. Med tydliga målpunkter och verksamheter med innehåll som riktar sig till flera målgrupper kommer allt fler människor att kunna vistas i området.

Byggnader och marken omkring ska utföras med god tillgänglighet till byggnadens entréer och därmed vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Invändig tillgänglighet säkerställs i bygglovskedet i enlighet med Boverkets byggregler.

Socialt perspektiv

Förutsättning

Krook & Tjäder har på uppdrag av kommunen tagit fram en social- & barnkonsekvensanalys. Härryda tätorts utveckling är starkt begränsad på grund av närheten till flygplatsen och bullernivån som flygtrafiken medför. Även Härrydavägen genererar höga bullernivåer som påverkar närmiljön inom planområdet och vid skolan. Enligt social- & barnkonsekvensanalysen har det framkommit att Härrydavägen upplevs som farlig för oskyddade trafikanter eftersom det är hög hastighet på vägen. Det är en del tung trafik som passerar här och det upplevs som om det inte finns någon tydlig avgränsning mellan gång- och cykelvägen och körbanan. De flesta som bor i närområdet använder bil för att ta sig till och från området. Trafikmängden och trafiksäkerheten anses som en stor utmaning idag och än mer med tillkommande byggnation och all ny parkering. Omfattningen av ytorna för parkering och skalan på bebyggelsen ifrågasätts starkt med utgångspunkt i att det upplevs bidra till att skapa en otrygg och osäker miljö att vistas i för barn som vuxna.

Resultatet från tidigare genomförd ortsstudie av kommunen och genomförda dialoger inom planarbetet visar att de flesta i området uppskattar att det är naturnära och att det finns bra möjligheter till promenader och rekreation. Det bedöms även viktigt att dessa möjligheter finns kvar även efter exploatering. Många trycker även på vikten av att arbeta medvetet med grönska och planteringar för att skapa bra miljöer. Vidare är närboende och de som vistas i området positiva till utvecklingen, dock önskas det ett större serviceutbud som kafé eller restaurang som skulle bli nya mötesplatser att träffas på. Det pekas också på vikten av att utemiljöerna utformas för att vara trivsamma och säkra att vistas och röra sig i. Behov av mötesplatser och aktiviteter utomhus lyfts som viktigt samt utformning för att tillgängliggöra platsen för alla, oavsett vilka individuella förutsättningar man har. Trygghetsfrågan lyfts huvudsakligen, men inte enbart, bland flickor/kvinnor, där man anser att det finns stor risk för mörka områden och platser som kan bjuda in till stök och oreda inom den förslagna utbyggnaden. Många anser att det är stor risk att det kommer kännas obehagligt att exempelvis stå utanför ishallen och vänta när det är mörkt.

Rekommendationer

Social- & barnkonsekvensanalysen lyfter ett antal rekommendationer. Rekommendationerna är kategoriserade med utgångspunkt i de olika teman som finns i dokumentet "Gestaltad livsmiljö – arkitektur och byggande i Härryda kommun".

Idé och kvalitet

- Skapa siktlinjer genom området med utblickar mot viktiga noder, kopplingar och grönstruktur. Planera bebyggelse och stråk efter platsens förutsättningar och befintlig bebyggd miljö. Topografi, riktningar, skala, grönska och andra kvaliteter.
- Entréplatser behöver utformas med omsorg för att skapa överblickbarhet i området och trygga ytor för att uppehålla sig på vid de platser där många barn vistas.
- Gör det lätt för alla, med extra fokus på barn och personer med funktionsvariationer att ta sig mellan viktiga målpunkter mellan, till exempel entréer, busshållplats, skola och natur.
- Utforma gaturummen och passager med fokus på gående och cyklister.

Livet mellan husen

- Utformningen inom planområdet behöver anpassas så att den knyter an till utemiljö för befintlig skola och grönområden för närboende på ett bra sätt.
- Skapa förutsättningar för flexibla mötesplatser i anslutning till entrésituationer. Placera gärna flera olika funktioner på samma plats för att uppmuntra att olika grupper av människor till att mötas.

- Arbeta medvetet med grönska, belysning och trafiksäkerhet för att skapa trygghet mellan byggnaderna.
- Minska mängden parkering och trafikrörelser. Skapa säkra övergångar och passager.
- Bryt upp asfaltsytor med gröna strukturer.

Attraktionskraft

- Skapa tydliga målpunkter och vistelsezoner inom planområdet.
- Jobba med grönska och fasader för att skapa tydliga rumsligheter och bryta upp skalan inom området.

Kultur och identitet

- Arbeta med bebyggelsens utformning och entréer för att skapa tydliga identiteter för olika delar inom planområdet.
- Skapa vistelsezoner utanför entréer med speciellt fokus på barn.
- Möjliggör för många olika typer av funktioner så att innehåll och verksamheter kan variera över tid.

Grönska och vatten

- Se till att det finns bra kopplingar från bostäder, skola och tillkommande bebyggelse till de gröna strukturerna.
- Skapa trivsamma gröna rum emellan bebyggelsen.
- Gör det möjligt för rekreation, aktivitet och lek inom planområdet.
- Arbeta med mikroklimat i anslutning till bebyggelse och tänk på hur sol/skugga, vind och temperatur påverkar viljan att uppehålla sig på en plats.
- Arbeta med öppen dagvattenhantering. Se det som en resurs och pedagogisk möjlighet.

Helhet och omsorg

- Samverkan mellan de olika exploatörerna och fastighetsägarna. Både i planskedet och även senare i förvaltning och drift av området.
- Logistiken kring is- och idrottshallen samt verksamhetsområdet måste utformas med eftertänksamhet för att skapa en trygg och säker miljö för alla. (Tänk på barn som ska hämtas/ lämnas, ledstråk och kanter för personer med funktionsvariationer, maskiner och tyngre fordons rörelsemönster).
- Trafiksituationen på Härrydavägen behöver ses över vad gäller hastighet, passager och korsningar för att säkerställa en säker trafikmiljö.

Konsekvens

Social- & barnkonsekvensanalysens konsekvensbedömning är baserad på samrådsförslaget. Efter samrådet kommer en slutgiltig konsekvensbedömning att göras för planförslaget. Konsekvenserna sammanfattas enligt nedan, för en mer utförlig konsekvensbedömning se *Social- & barnkonsekvensanalys Krook & Tjäder*.

Samrådsförslaget för området med orienterade byggnader och en central torgyta kan öka attraktiviteten, men parkeringshusets storlek och placering kan påverka områdets framträdande negativt. Gröna ytor och gång- och cykelvägar bidrar till trygghet och tillgänglighet, men en detaljerad trafiklösning saknas. Diskussion om Härrydavägen och sociala kvaliteter i området pågår. Utmaningar inkluderar behovet av samordning för att skapa en helhetlig gestaltning och säkerställa att vägutformningen möter områdets behov.

Bostäder

Förutsättning

Angränsande till planområdet i alla väderstreck förutom i söder finns det småhusbebyggelse.

Konsekvens

Planförslaget innebär inget tillskott av nya bostäder. Planförslaget möjliggör endast för icke störande verksamheter och bedöms därför inte medföra någon betydande påverkan för befintliga bostäder. Påverkan för befintliga bostäder är främst ökad trafik till området och en förändrad omgivning då området exploateras.

Trafik, parkering och kommunikationer

Gatunät och biltrafik

Förutsättning

Härrydavägen ägs av Trafikverket och är angöringsväg till området, vägen är lokaliserad söder om planområdet. Ytterligare en bit söderut nästan parallellt med Härrydavägen går riksväg 40 med goda förbindelser till Borås och Göteborg. På cirka två kilometers avstånd i sydöstlig riktning ligger Landvetter flygplats. Hastighetsbegränsningen på Härrydavägen är 70 km/h, men övergår till 50 km/h under dagtid vardagar förbi Härrydaskolan.

Planområdet nås i dagsläget genom flera infarter från söder via gemensamhetsanläggningarna Lerdalsvägen, Hagalundsvägen och Blåvingevägen som alla angör från Härrydavägen. Hagalundsvägen leder till ett bostadsområde med cirka 30 bostäder, Lerdalsvägen till ett bostadsområde med cirka 20 bostäder och vidare norrut in i skogsområdet och Blåvingevägen leder till cirka 3 bostäder. Det finns ytterligare två icke namngivna vägar som angör till planområdet från Härrydavägen. Av de två icke namngivna vägarna används den västra för avverkning i skogsområdet i norr via rättighet, och den östra används för skötsel av fotbollsplaner och

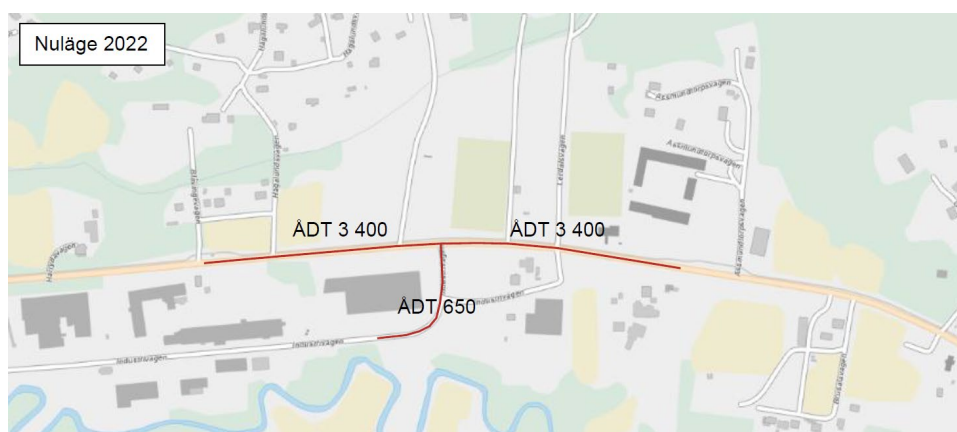
dess tillhörande byggnader samt till en enskild tomt strax norr om planområdet.



Två icke namngivna vägar markerade i rött med angöring från Härrydavägen.

Industrivägen ansluter till Härrydavägen i söder i en trevägskorsning reglerad med väjningsplikt. Det finns inga svängkörfält eller mittrefuger i korsningen som är en typ A-korsning. Industrivägen har hastighetsgräns 50 km/h.

Utifrån trafikmätningar har nuvarande årsdygnstrafik (ÅDT) beräknats till 3400 på Härrydavägen och 650 på Industrivägen.



Trafikmängder i nuläget, år 2022. Beräknad årsdygnstrafik (ÅDT) utifrån trafikmätningar. Trafikutredning WSP.

Konsekvens

En ny gata med kommunalt huvudmannaskap planeras i planområdet som ansluter via Härrydavägen. All trafik till planområdet planeras gå via den nya gatan. Gatan ansluter till Lerdalsvägen i öster och fortsätter via

Lerdalsvägen till Härrydavägen. Delar av Lerdalsvägen kommer att bli allmänplats gata vilket innebär att vägens standard höjs i enlighet med kommunens standard för vägar.



Illustration över området med möjlig disposition av planområdet, med föreslagen ny angöring från Härrydavägen (väg 549). Trafikutredning WSP.

WSP har på uppdrag av kommunen tagit fram en trafikutredning. Trafikalstring har beräknats för fyra alternativa scenarion för detaljplanens yta. Gemensamt för samtliga fyra alternativ är att en kommunal is- och idrottshall planeras i den östra delen. Den västra delen är tänkt som verksamhetsområde.

För alternativ 1–3 finns en uppdelning av parkeringsytor mellan kommersiell långtidsparkering för flygresande och besöksparkering för verksamheterna. Då trafikalstringen är beräknad per verksamhet så beräknas endast trafikalstringen för långtidsparkeringen för respektive parkeringsyta för att undvika dubbelräkning.

Is- och idrottshallen om 13 000 m² motsvarar totalt tre hallar. Med en uppskattning om 90 idrottande per timme klockan 16–21 och ett antagande om att 70% av idrottarna får skjuts dit och hem och resterande 30% samåker eller cyklar alternativt åter kollektivtrafik, beräknas is- och idrottshallen alstra 1260 fordonsrörelser per dygn. Trafikvolymen under maxtimmen beräknas till 252 fordonsrörelser.

Den planerade exploateringen innebär att nya arbetsplatser och målpunkter skapas i området. Detta leder till ökad mängd biltrafik på Härrydavägen, men också till att fler människor kommer att ta sig till området med buss, moped eller cykel. Till is- och idrottshallen förväntas många barn och unga, vilket ställer särskilda krav på utformningen. Det måste vara trafiksäkert och tryggt för barn och unga att ta sig till området på egen hand. Elever

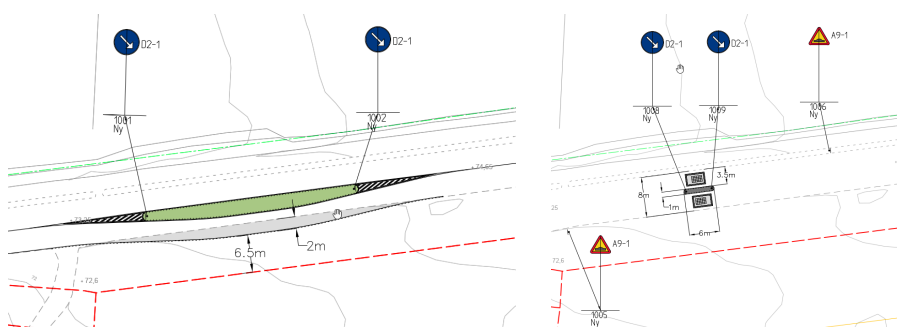
förväntas gå mellan den befintliga Härrydaskolan och den planerade is- och idrottshallen.

Den ökade mängden biltrafik leder inte till att korsningen med Härrydavägen blir överbelastad, och inga kapacitetshöjande åtgärder krävs. Dock behöver vägen anpassas för att det ska bli en tillräckligt trafiksäker korsning, både för biltrafik och för oskyddade trafikanter. Den ökade mängden oskyddade trafikanter motiverar att området anpassas för lägre hastigheter än i nuläget.

Som en del av planerad exploatering i området bedöms möjligheten till en permanent hastighetsreducering från 70 km/h till 50 km/h för delar av Härrydavägen som lämplig. Då de förväntade trafikmängderna till området inte skapar ett behov av kapacitetshöjande åtgärder, föreslås en enkel korsningsutformning. Den nya gatan in i området förespråkas anslutas i en trevägskorsning, förskjuten 50 meter väster om Industrivägen. Ett alternativ är att ansluta den nya gatan som en fyrvägskorsning mitt emot befintlig väg, Industrivägen, utan några svängkörfält. För att detta ska kunna göras med godtagbar trafiksäkerhet, behöver hastigheten sänkas till 50 km/h eller till 40 km/h. En sänkning av hastigheten förbi korsningen förespråkas oavsett korsningstyp, med hänsyn till att fler barn och unga kommer att röra sig i området. En ny hastighetsreglering bör göras tillsammans med fysiska åtgärder på vägen, som bidrar till god hastighetsefterlevnad. Trafikmiljön behöver visa att det är en tätort där oskyddade trafikanter kan finnas och där uppmärksamheten behöver höjas.

Samtidigt bör tidsbegränsningen av den nuvarande hastighetsregleringen till 50 km/h tas bort. Med planerade verksamheter och is- och idrottshall kommer området att användas en större del av dygnet och av veckan, och hastighetsbegränsningen bör gälla dygnet runt. Det gäller oavsett om korsningen utformas som trevägskorsning eller fyrvägskorsning.

Två förslag på hastighetsdämpande åtgärder har tagits fram och vars syfte är att fysiskt tvinga fordon till en lägre hastighet. De två förslagen som tagits fram är en enkelsidig sidoförskjutning och ett förslag med väggkuddar. De hastighetsdämpande åtgärderna föreslås placeras väst om korsningen Härrydavägen/Industrivägen. *Se trafikutredning WSP.*



Två olika förslag till hastighetsdämpande åtgärd på Härrydavägen. Trafikutredning WSP.

Parkering

Förutsättning

Med anledning av närheten till Landvetter flygplats, finns det kring Härryda tätort ett flertal parkeringsanläggningar. Det finns både anordnade parkeringsplatser och sådana som inte är anordnade, där bilister parkerar i terräng.

Konsekvens

Planförslaget med föreslagen is- och idrottshall, parkeringshus för långtidsparkering och ett antal verksamheter av olika karaktär kommer innebära att fler människor kommer att röra sig till, från och inom området. Trafiken förväntas öka i form av så väl biltrafik som bussresenärer, cykeltrafik och gångtrafik. Det finns redan utbyggd infrastruktur för samtliga trafikslag, med kapacitet för att hantera förväntad ökning. Det som behöver bearbetas inom vägnätet är att dämpa biltrafikens hastighet och att utforma planområdet på ett sådant sätt att det är enkelt och inbjudande att ta sig hit med buss, cykel eller till fots. Vägnätet ska utformas med hänsyn till att fler människor, och särskilt barn och unga, kommer att röra sig i området under en större del av dygnet och veckan, än i nuläget. Trygghet är en viktig faktor att ta med sig i det kommande projekteringskedet.

Den planerade is- och idrottshallen förväntas ha en ganska låg parkeringsefterfrågan i normalläget, men efterfrågan kan stiga kraftigt vid större evenemang med stort upptagningsområde vilket innebär en problematik. En sådan kraftig topp är svår att hantera, och det är inte önskvärt att anlägga stora parkeringsytor som under större delen av året kommer att stå tomma. Därför förslås en flexibel lösning, där parkeringsytor som med god marginal tillgodoser den vardagliga parkeringsefterfrågan anläggs tillsammans med is- och idrottshallen, men att det också finns möjlighet att anlägga fler parkeringsplatser om behov uppstår. Kommunen bör också jobba för att de idrottsklubbar som nyttjar hallarna och intilliggande fotbollsplan samordnar sig, och undviker att ha stora evenemang samtidigt. Klubbarna bör också aktivt underlätta för sina medlemmar och sin publik att ta sig till området med andra färdmedel än bil alternativt att samåka. De bör informeras om de goda förutsättningar som finns att åka kollektivt eller cykla till platsen.

Parkeringstal för respektive verksamheter kommer att studeras närmare när det är känt vilka verksamheter som kommer etableras på platsen. I området finns gott om utrymme och det bedöms inte finnas någon risk att det inte kommer vara möjligt att tillgodose parkeringsefterfrågan för kommande verksamheter.



Antal parkeringsplatser vid parkeringsytor som kan nyttjas vid träning och evenemang i is- och idrottshallarna. Trafikutredning WSP del 2.

Kollektivtrafik

Förutsättning

Området försörjs med kollektivtrafik, via linje 611 och 612 med hållplats Assmundtorp väster om planområdet och hållplats Härryda skola öster om planområdet. Linje 611 går mellan Bollebygd och Mölnlycke och har 50 avgångar i varje riktning under ett vardagsdygn. Här går även linje 612, mellan Landvetter resecentrum och Landvetter flygplats, med 35 avgångar i varje riktning under ett vardagsdygn samt ytterligare 8 turer som kräver förbeställning. Vid hållplats Härryda skola finns ett övergångsställe med mittrefug.

Hållplats Härryda skola är belägen vid Härrydaskolan och har flest avstigande på morgonen vid 8-tiden. På eftermiddagen är dess nyttjande jämnt fördelat mellan 14 och 18 vilket tyder på att resenärer även reser till hållplatsen på eftermiddagen. Resandet på eftermiddagen tyder på att hållplatsen nyttjas för resor till fotbollsträning vid Härryda IP.

Hållplats Assmundtorp har ett på- och avstigandemönster som tydligare påvisar resor till och från arbete, där resandet sker mellan 7 och 8 på morgonen, samt 15–17 på eftermiddagen.

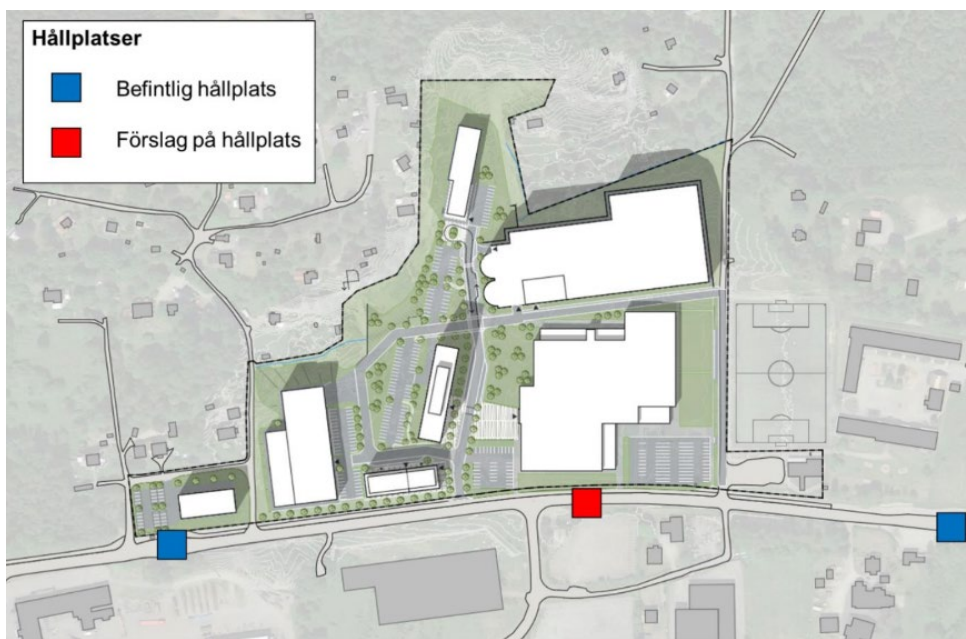


Kollektivtrafik kring planområdet. Turkos linje är busslinje 611. Trafikutredning WSP.

Konsekvens

Befintliga hållplatser är belägna på vardera sida om detaljplaneområdet. Antingen kan dessa hållplatser behållas, eller så kan de slås samman och ersättas av en ny hållplats däremellan. Då hållplats HARRYDA skola har ett högre nyttjande än Assmundtorp bör en sammanslagning viktas mot HARRYDA skolas håll. En eventuell ny hållplats bör placeras strax öster om Industrivägen, för att det inte ska bli för långt avstånd till skolan

Bedömningen är att ett nytt hållplatsläge inte är ett måste för detaljplanens genomförande, eftersom området redan har god försörjning av kollektivtrafik tack vare de hållplatser som finns i närheten. Ett nytt hållplatsläge med tydlig anknytning till den planerade is- och idrottshallens entré, skulle dock kunna synliggöra kollektivtrafiken i området och annonsera bussen som ett bra och smidigt alternativ för att ta sig till området. En nackdel med att slå samman hållplatserna, är att den tydliga kopplingen till HARRYDASKOLAN tappas.

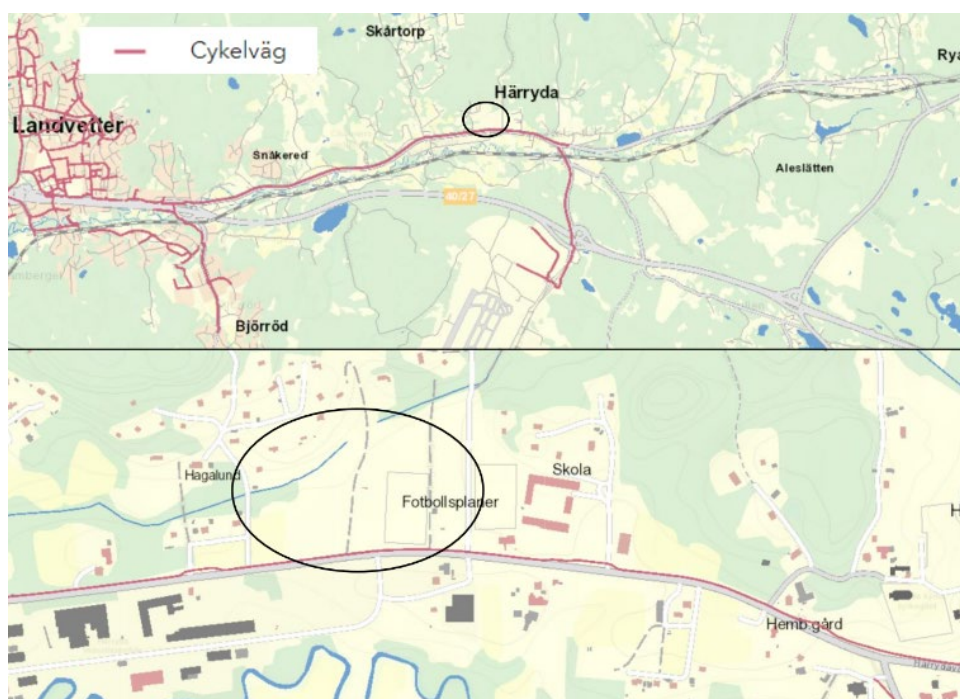


Befintliga hållplatser samt förslag på placering av en eventuell ny hållplats som kan ersätta de befintliga. Trafikutredning WSP.

Gång- och cykel

Förutsättning

Det finns upptrampade stigar genom planområdet som tyder på att folk använder det för rekreation. Det finns en koppling upp mot skogsområdet norr om planområdet. Utöver promenader för rekreation, finns möjlighet att gå och cykla längs Härrydavägen, på den gång- och cykelbana som löper längs vägens norra sida. Vid planområdet finns inga ordnade passager för gående, utan närmsta passage finns vid hållplats Härryda skola, i form av ett övergångsställe med mittrefug. Cykelkoppling finns till Landvetter och till Landvetter flygplats. Cykelvägen passerar planområdet och Härrydaskolan.

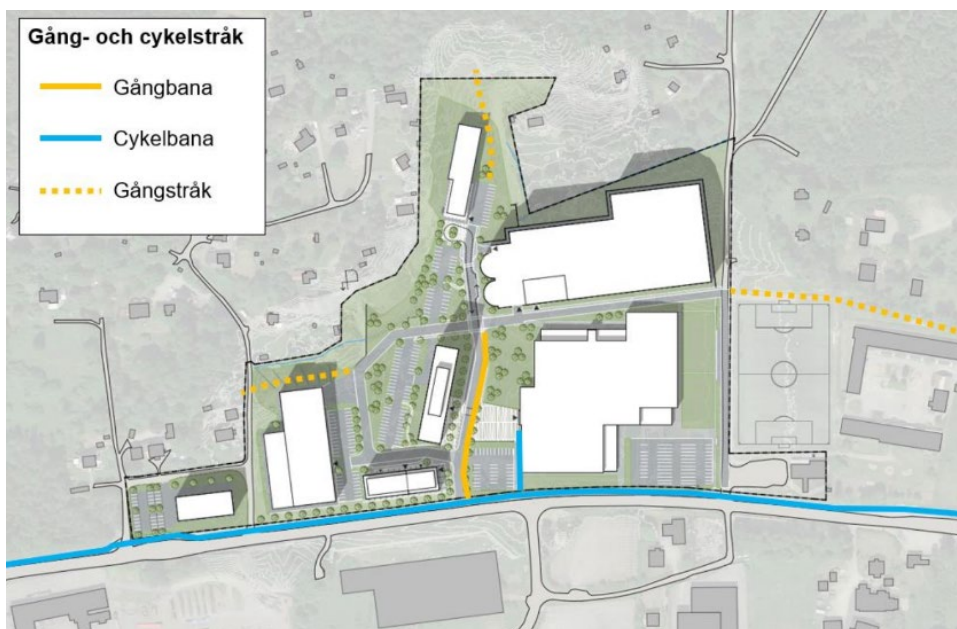


Befintliga cykelvägar. Planområdet ungefärligt markerat med svart ring. Trafikutredning WSP.

Konsekvens

För detaljplanen föreslås blandad bebyggelse i form av verksamheter och möjligheten för enklare typ av handel. Härryda tätort är ett mindre samhälle och möjligheten till att skapa ett lokalt centrum för omkringliggande bostadsområden bedöms som goda. För att säkerställa god funktionalitet och att verksamhetsområdena kan nå varandra utan att kräva bilresor är det viktigt att planområdet utvecklas med gångbanor i samband med byggnation av vägar. Det är positivt om det fortsatt finns möjlighet att gå genom området även i framtiden, men det är inget som kommunen kan garantera eftersom många befintliga gångstråk kommer att ligga på kvartersmark. Till öst finns befintlig upptrampad stig som bör tydliggöras för att möjliggöra en enklare genväg mellan planområdet och Härrydaskolan. Norrut finns en stig upp i skogsområdet. Allmänhetens tillgång till skogen bör om möjligt bevaras. Utöver detta, bör det finnas möjlighet att gå österut till Hagalundsvägen och bostadsområdet.

Härrydavägen har en gång- och cykelbana av god standard som bör bibehållas för att främja hållbart resande till och från planområdet. Till detta föreslås en cykelväg förläggs på kvartersmark på is- och idrottshallens fastighet mellan befintligt cykelstråk upp till cykelparkering och entré. Detta för att underlätta för idrottande barn och ungdomar att ta sig mellan träning och bostad.



Föreslagna gång- och cykelstråk inom planområdet. Trafikutredning WSP.

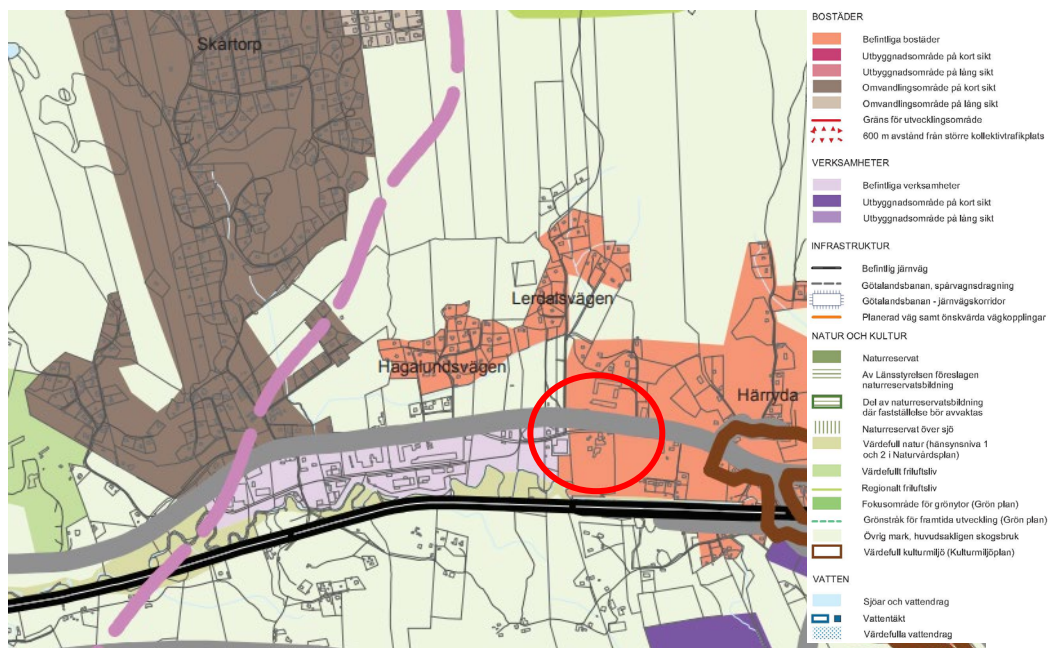
Kommunala och regionala ställningstaganden

Översiktsplan för Härryda kommun – ÖP 2012

Härryda kommuns översiktsplan (ÖP2012), antogs av kommunfullmäktige den 18 juni 2012. Enligt målen i ÖP2012 ska de befintliga tätorterna utvecklas, byggnation ske kring kollektivtrafik/infrastruktur och en noggrann avvägning göras mellan vad som ska exploateras och vad som ska bevaras. I markanvändningskartan till översiktsplanen redovisas planområdet som övrig mark.

Den föreslagna utvecklingen enligt denna detaljplan är inte förenlig med gällande översiktsplan, ÖP2012 men strider inte mot översiktsplanens intentioner, att utveckling ska ske i tätorterna och i kollektivtrafiknära lägen. I ÖP2012 saknas dock en tydlig koppling till gällande redovisning i markanvändningskartan. I kommande översiktsplan som varit ute på samråd under kvartal 1 2023 redovisar markanvändningskartan området som verksamheter blandade företagsområden, utvecklingsområden.

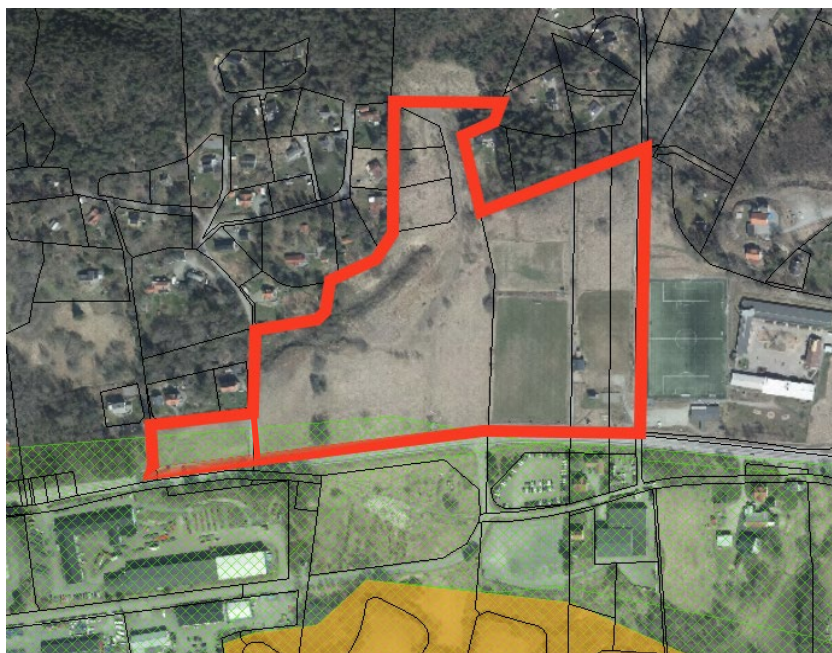
Tillsammans med översiktsplanen har kommunen även tagit fram fler strategiska underlag. Nedan redogörs de strategiska underlag som påverkar detaljplanen.



Utdrag ur markanvändningskarta och teckenförklaring för ÖP2012. Planområdet är översiktligt markerat i rött.

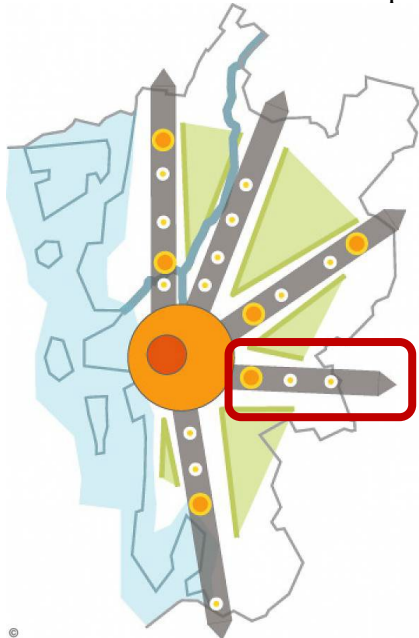
Naturvårdsplan

Kommunens Naturvårdsplan, antagen av kommunfullmäktige 18 juni 2012, syftar till att lyfta fram naturvårdens intressen i planeringen. Enligt denna tangerar området för Grön länk Mölndals ån från Härryda till Gröen till planområdet. Området kring Mölndals ån omfattas av hänsynsnivå 4 som innefattar områden klassade som "Värdefullt landskap" i kommunens gällande naturvårdsplan. Mellan Mölndals ån och planområdet finns det tydliga barriärer i form av verksamhetsbildningar samt Härrydavägen.



Hänsynsnivå 4 grönskräfferat. Naturvårdsplan Härryda kommun.

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. Göteborgsregionens mål är att stärka huvudstråken för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen ska ske med stöd av attraktiv och kraftfull pendel- och regiontrafik.



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

Planområdet tangerar Delsjön–Härskogenkilen. Inom planområdet finns inga särskilda naturvärden eller arter, planförslaget bedöms inte påverka den gröna kilen negativt. Planförslaget bedöms kunna bidra till den biologiska mångfalden med plantering av växtligheter och gynnsamma miljöer för arter.

Planförslaget möjliggör för nya arbetstillfällen i ett kollektivnära område med god kollektivtrafik.

Riksintressen och skyddade områden

Ett riksintresse innebär att miljön är skyddsvärd ur ett nationellt perspektiv. Enligt miljöbalken ska riksintressen skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av dem. Utpekandet av riksintressen signalerar att värdena är så höga att de ska ha ett företräde i avvägningen mot andra intressen.

Riksintresse Kommunikation

Kust till kustbanan

Området ligger cirka 250 meter från kust till kustbanan som utgör riksintresse för kommunikation. Järnvägen trafikeras av godståg, kust-till-kusttåg samt regionaltåg som erbjuder möjligheter till pendling mot

Göteborg och Borås. Tåg med persontrafik gör uppehåll i Mölnlycke, Hindås och Rävlanda. Det är av stor vikt att järnvägen skyddas mot åtgärder som kan försvåra åtkomsten och nyttjandet av anläggningen.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt. Planförslaget innehåller inga bostäder, planförslaget ligger mer än 150 meter från järnvägen och två tydliga barriärer i form av Mölndalsån och Härrydavägen ligger emellan kust till kustbanan och planområdet.

Landvetter flygplats

Planområdet ingår i influensområde för flygbuller, vilket ingår i riksintresse för Landvetter flygplats. Detta ställer krav på markanvändningen då bostadsbebyggelse inte lämpar sig inom influensområden. Planförslaget har tagit hänsyn till denna aspekt genom bestämmelser för verksamheter med tillfällig vistelse och kontor då vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär godtas inom influensområdet.

Riksintresse Totalförsvaret

Planområdet ingår i område för hinderfria ytor för militär och civil luftfart, vilket innebär att byggnader eller andra objekt högre än 45 meter inom tätort får inverkan på gällande riksintresse. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen då byggnader eller andra objekt inte ska uppföras till en höjd som överstiger 45 meter.

Före genomförande/uppförande av byggnader ska ansökan om LFV-flyghinderanalys lämnas av exploatören.

Jordbruksmark

En lokaliseringsutredning för jordbruksmark har tagits fram av Radar i samband med framtagandet av detaljplanen. Lokaliseringsutredningen utvärderar sammantaget fem områden för planerad markanvändning. Planförslagets karaktär är speciell då den har såväl publika besöksmål för barn och unga som verksamhetsändamål beroende av en närhet till flygplatsen. För att leva upp till planens intentioner så förutsätts att området ligger i nära anslutning till flygplatsen och till riksväg 40 samt att platsen ligger i närheten av ett samhälle med boende, grundläggande infrastruktur och kommunikationer.

Sammantaget bedöms närheten till ett lokalsamhälle och den infrastruktur och trygghet som det innebär vara viktig för båda funktionerna inom planområdet. Det handlar om sammanhängande gång- och cykelvägar, busshållplats, närhet till barn och unga (skola) samt bostäder med mera. Dessa bedöms inte kunna tillgodoses på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark. *Se lokaliseringsutredning för jordbruksmark Radar.*

Annan mark har också visat sig ha andra problem så som omgivningspåverkande pågående markanvändningar, redan ianspråktagen

eller fragmenterad mark och i vissa fall även utgöras av andra jordbruksmarker. Det bedöms därmed inte finnas någon alternativ lokalisering som är tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig.

Vattenskyddsområde

Rådasjön utgör dricksvattentäkt för Mölndals stad och reservvattentäkt för Göteborg stad. Vattenskyddsområdet omfattar utöver Rådasjön även ett landområde utmed sjön och Mölndalsån. Hela planområdet ligger inom Rådasjöns vattenskyddsområde och tillhör tertiär skyddszon. Den tertiära skyddszone avgränsas med hänsyn till föroreningar som kan påverka vattentäkten i ett långt tidsperspektiv

Generellt biotopskydd

Inom planområdet bedöms två vattendrag omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken 7 kap 11§. Objekten gränsar till före detta jordbruksmark som fortfarande har öppen karaktär.

Ansökan om dispens från biotopskydd hanteras i samband med planarbetet.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga medborgarnas tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten.

Inom planområdet finns det två vattendrag, vattendragen omfattas inte av strandskydd.



Generella biotopskyddsobjekt. Naturvärdesinventering Naturcentrum.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som regleras i 5 kapitlet miljöbalken. Miljö kvalitetsnormerna beskriver lägsta godtagbara miljö kvaliteten inom ämnesområdena; vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt luftkvalitet. Syftet med MKN är att komma till rätta med miljö påverkan från så kallade diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. Normerna fastställs utifrån kunskap om vad som utgör en föroreningsnivå eller störningsnivå som människor, miljö och natur kan utsättas för utan större påverkan.

Mölnålsån sträckan Landvettersjöns inlopp till Tvååns tillflöde omfattas inte av MKN för fisk- och musselvatten.

Föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)

Planförslaget möjliggör för verksamheter som kommer leda till en ökning av trafik i området men den ökning som förslaget medför anses inte bli så betydande att den bedöms försämra luftmiljön påtagligt. Föroreningarna i utomhusluften inom planområdet bedöms därmed inte medföra någon negativ påverkan på MKN för luft vare sig före eller efter ett genomförande av planförslaget.

Vattenförekomster (SFS 2004:660)

Dagvattnet från området avleds via ett dike till Mölnålsån, vattenförekomst WA16083224. Recipienten har otillfredsställande ekologisk status. Utlagsgivande för bedömningen är kvalitetsfaktorn fisk. Fiskar och andra vattenlevande djur kan inte vandra naturligt i vattensystemet på grund av vandringshinder. Vattenkvaliteten är bra, vilket bedömningarna av näringsämnen och försurning visar. Vattenförekomsten har försämrats en klass sedan förra cykeln/bedömningen. I nuvarande bedömning ingår också fisk och denna kvalitetsfaktor visar på otillfredsställande status. Den kemiska statusen för Mölnålsån bedöms till uppnår ej god. Bedömningen bygger på en nationell extrapolering av mätdata för kvicksilver (Hg) och Bromerade difenyletrar (PBDE). I samtliga kustvattenförekomster är PBDE och Hg klassade till uppnår ej god. Gränsvärdena för PBDE och Hg överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp av PBDE och Hg har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen. Ett undantag i form av mindre strängt krav har satts för PBDE och Hg. Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk- och ekologisk ytvattenstatus. De nuvarande halterna av PBDE och Hg (december 2015) får dock inte öka. Kviksilver och kvicksilverföroreningarna får en tidsfrist till 2027 med skälet inte tekniskt möjligt på grund av kunskapsbrist.

Mölnålsåns avrinningsområde vid planområdets utsläppspunkt är enligt analys i Scalgo Live cirka 130 km². Planområdets area är cirka 8 hektar stort

och utgör cirka 0,6 % av Mölndalsåns avrinningsområde vid planområdets utsläppspunkt i recipienten. Därför bedöms planområdets påverkan på statusen i Mölndalsån som liten.

I PM förutsättningar för VA, dagvatten och skyfall framtagen av Norconsult på uppdrag av kommunen redovisas en sammanställning av beräknade föroreningshalter innan och efter exploatering. Halterna av koppar, zink, krom, beräknas öka. Då dessa ämnen ej har klassats i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) kan ingen underbyggd bedömning gällande haltpåslagets påverkan på Mölndalsåns statusklassning göras. Baserat på planområdets storlek i förhållande till Mölndalsåns avrinningsområde och att haltpåslagen inte anses som anmärkningsvärt stora bedöms risken för att recipientens status påverkas som låg. Baserat på detta resonemang bedöms haltpåslagen med stor sannolikhet inte äventyra möjligheterna för recipienten att uppnå MKN.

Föroreningsberäkningarna visar att halten kvicksilver förväntas öka vid exploatering trots att föreslaget dagvattensystem bedöms resultera i god rening av kvicksilver. Kvicksilver avsätts genom atmosfärisk deposition och sprids i naturen främst genom guldutvinning, förbränning av kol, smältverk, krematorier (amalgamfyllningar) och avfallsförbränningar. Kvicksilver kan spridas långa sträckor genom luften och även om utsläppen i Sverige har minskat så är fortfarande nedfallet över Sverige stort beroende på utsläpp i andra länder (Naturvårdsverket, 2020). I StormTacs guide anges det att hänsyn bör tas till osäkerheten i dataunderlaget vid dimensionering av reningsanläggningar. Som exempel beskrivs det att kvicksilver är ett ämne med osäkra riktvärden, typiska halter och reningseffekter, varmed det inte rekommenderas att dimensionera anläggningar efter resultatet för kvicksilver. Baserat på planområdets storlek i förhållande till Mölndalsåns avrinningsområde (cirka 0,6 %) och att haltpåslaget av kvicksilver inte anses som anmärkningsvärt stort bedöms risken för att recipientens status påverkas som låg. Baserat på detta resonemang bedöms haltpåslaget med stor sannolikhet inte äventyra möjligheterna för recipienten att uppnå MKN.

För övriga analyserade föroreningar beräknas halterna att minska eller förbli oförändrade till följd av detaljplanens genomförande. I de fall som halterna minskar eller förblir oförändrade sker ingen otillåten försämring av recipientens status och möjligheterna att uppnå MKN äventyras inte. Då statusklassingen av kvalitetsfaktorer styrs av halt och inte av mängd kan ett ämne som beräknas minska i halt och öka i mängd (i detta fall exempelvis kväve) inte leda till en otillåten försämring. Vidare påverkas organismer i vattnet av föroreningshalten och inte av den mängd som transporteras i systemet.

Eftersom föroreningsbelastningen huvudsakligen minskar, med marginella undantag, i samband med planerad bebyggelse bör inte genomförandet av

exploateringen försämra möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för recipienterna.

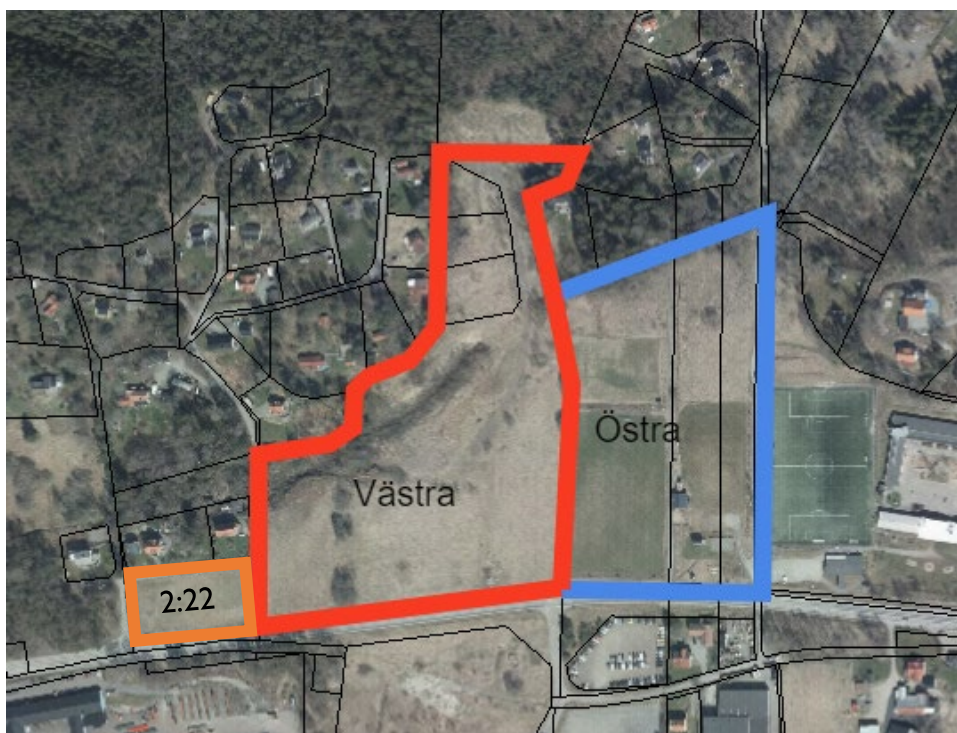
Mark- och vattenförhållanden

Topografi

Större delen av planområdet ligger relativt plant, undantaget är i norr där en tydlig nivåskillnad råder. Inmätta marknivåer i söder ligger omkring 73 – 75 meter över havet (RH2000) med mindre lokala avvikelser och i den norra delen av planområdet är högsta punkten omkring 83 meter över havet.

Geoteknik

Två geotekniska utredningar har utförts inom planområdet. Utredningarna motsvarar cirka halva planområdet vardera och benämns nedan som västra respektive östra området. Fastigheten Assmundtorp 2:22 har inte ingått i utredningarna, kommunen bedömer att resultaten från utredningen för det västra området även gäller för fastigheten Assmundtorp 2:22. Provtagningar har gjorts i närheten av fastigheten och jordartskartan redovisar samma jordlagerföljd som utredningsområdet.

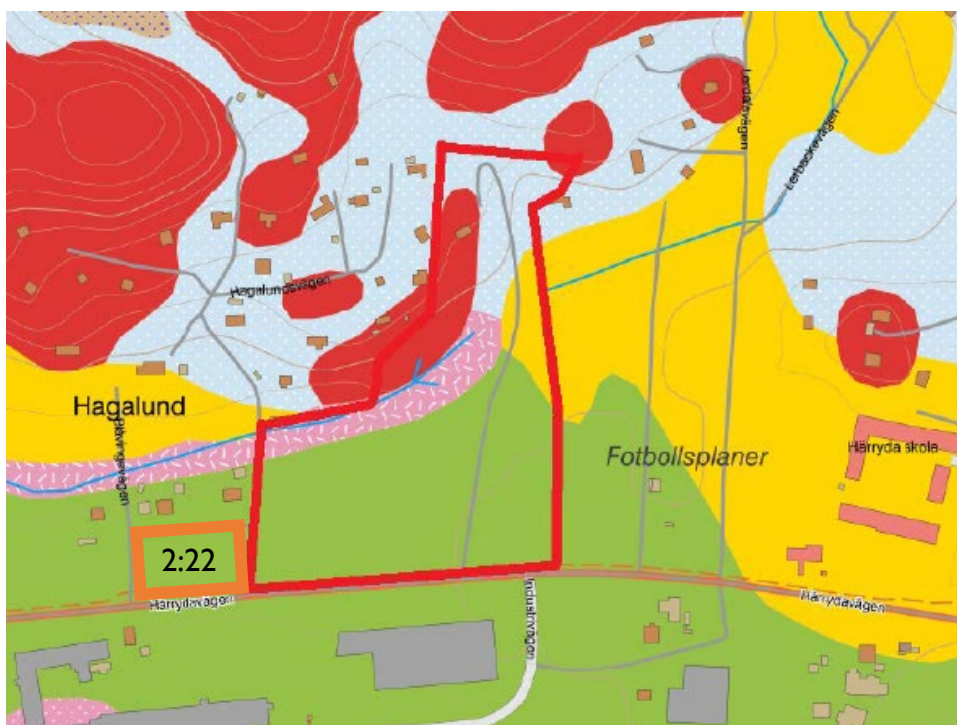


Geotekniska utredningar som benämns västra området respektive östra området. Kommunens fastighet Assmundtorp 2:2 markeras i orange färg.

Jordlagerföljden för det västra området består yjordlagret av cirka 0,2 – 0,3 meter mullhaltig jord. Det ytligaste jordlagret består i norra delen av området av fyllnadsmaterial innehållande huvudsakligen grus och sand. Noterade jordarter inom fyllnadsmaterialet är mulljord, grus, sand, silt, lera och tegelsten. Jorddjup är relativt grunt och minskar i riktning norrut. Djup

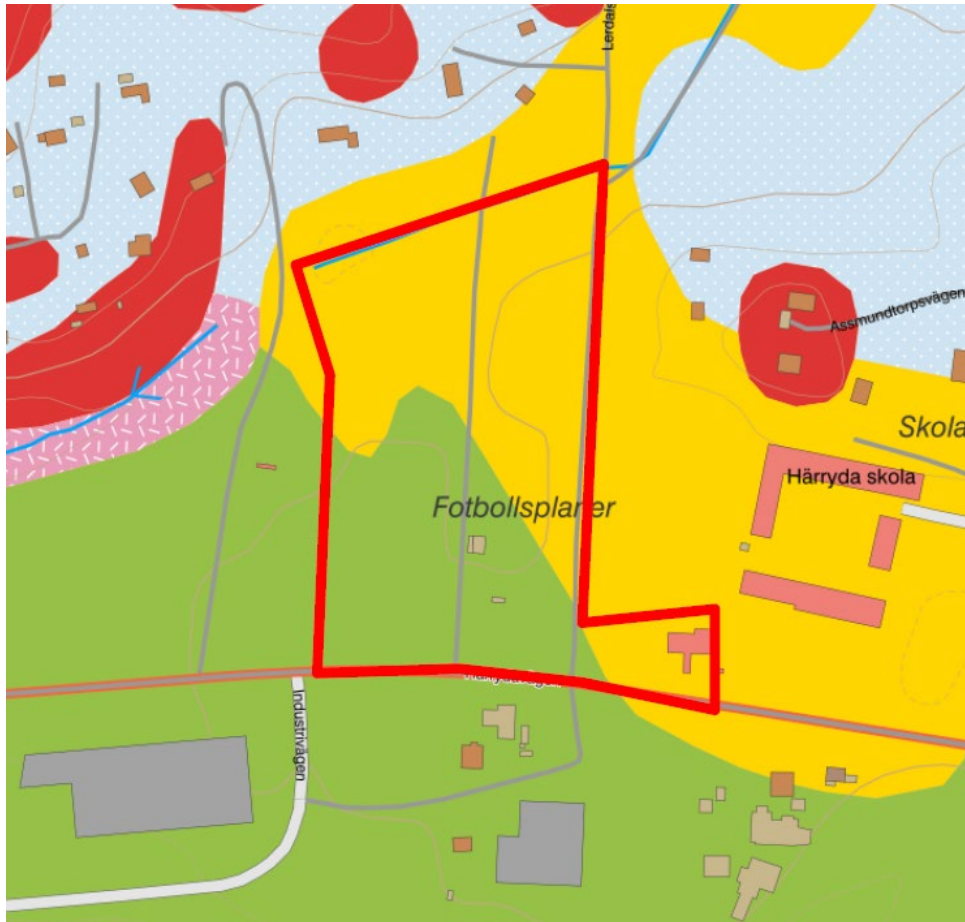
till fast botten varierar mellan cirka 1 och 5 meter. Enligt fältinspektion består uppmätt fast botten helt eller delvis av ett lager med sprängstensfyllnad eller block, alternativt fast berg.

I södra och mittersta delarna förekommer under det ytliga mulljordlagret ett några meter mäktigt sandlager som huvudsakligen varierar mellan cirka 1,5–8 meter. Därunder övergår sanden till silt och därunder lera. Förekommande rena siltlager förekommer som tunnare skikt. Leran är i olika grad överkonsoliderad, den är lokalt av karaktären torrskorpelera i de övre lagren. Djup till fast botten varierar mellan cirka 15 och 35 meter med ett medeldjup på cirka 30 meter. Friktionsjordlagret under leran uppgår till mellan cirka 2 och 4 meter innan fast berg tar vid.



Jordartskarta för det västra området utredningsområdet är röd markerat. Kommunens fastighet Assmundtorp 2:2 markeras i orangefärg. SGI jordartskarta.

Jordlagerföljden för det östra området visar på liknelser till jordartskartan men med vissa avvikelser. Det aktuella undersökningsområdet utgörs av en blandning mellan lera och silt, snarare än bara glacial lera, ned till obestämt djup. I enlighet med jordartskartans sydvästra del påträffas (grusig) sand de första 9 metrarna, som efterföljs av siltig lera till obestämt djup. Mot den norra delen grundar bergdjupet upp, och vid utförd punkt vid områdesgränsen är sonderingsdjupet cirka 4,5 meter. Sonderingsdjupet speglas någorlunda mot jordartskartan, med hänsyn till närheten av partier med berg i dagen.



Jordartskarta för det östra området utredningsområdet är röd markerat. SGI jordartskarta.

Sättningsförhållanden

Västra området

All förekommande organisk jord är sättningsbenägen och förekommer främst i ytjordlagren. Enligt utförda undersökningar kommer små eller måttliga sättningar att uppkomma inom området vid påförande av måttliga laster. Förekommande jordar har överlag relativt låg sättningsbenägenhet. Enligt nuvarande förslag kommer laster att genereras som kan tas upp i icke grundförstärkt terrassnivå. Det ska dock poängteras att dränerade parametrar kommer att vara dimensionerande ur ett långtidsperspektiv varför en vertikalbelastad sättningsanalys bör kompletteras med en dränerad stabilitetskontroll i förekommande släntlutningar.

För större laster såsom hotellet i flera våningar skall sättningsrisk utifrån dynamiska laster såsom vindlaster tas med ur ett sättningsperspektiv.

Östra området

I undersökningsområdets syd- /västra delar förekommer sand, som inte är en sättningsbenägen jordart. I en begränsad omfattning bedöms dock momentana sättningar utbildas under byggskedet. Dessa bör beaktas med hänsyn till tolerans vid differentialsättningar.

I övriga delar av området förekommer siltig lera, som är ett sättningsevenligt material. Lerans sättningsegenskaper har bedömts utifrån utförda CPT-sonderingar, som visar att leran är överkonsoliderad. Detta innebär att leran har en viss beständighet mot påförd belastning innan oacceptabla sättningar uppstår. Det ska beaktas att belastningsökningar som ger upphov till sättningar kan förutom belastning från byggnad även utgöras av fyllning och/ eller orsakas av grundvattensänkning. Exempelvis ger 1 meter grundvattensänkning upphov till en belastningsökning motsvarande 10 kPa.

En översiktlig sättningsberäkning är utförd. Utvärderad, vald skjuvhållfasthet är konstant 50 kPa. En preliminärt beräknad uppfyllnad om 2,8 meter, tillsammans med en byggnad på två våningar (is- och idrottshall), uppgår till cirka 76 kPa i total tillkommande last. Med en beräknad jordprofil motsvarande 10 meter lera, uppgår den totala sättningen för hela profilen till strax över 6 centimeter. Sammantaget är små sättningar att förvänta, och bör vidare beaktas. Det preciseras även undersökningarna är utförda i enskilda borrhull med stora avstånd mellan, dessutom kan jorddjupet bli större vid nya sonderingar. Sättningarna i hela detaljplaneområdet kan variera beroende på sättningsegenskapernas variation i området och jorddjup.

Stabilitetsförhållanden

Västra området

Stabilitetsförhållandena är goda och det finns i dagsläget inga stabilitetskritiska indikationer utifrån nu utförda undersökningar. Området är generellt sett relativt plant med två avvikelser som frångår detta geometriskt. Det nordligaste området är uppfyllt och förstärkt med sprängstensfyllnad. Detta medger en mycket brant slänt österut mot angränsande bostadsfastighet. Stabilitetsförhållandena är enligt dagens förhållanden och användning goda utifrån nu utförda undersökningar. Det andra avser diket för bäcken som har brantare släntlutningar. Dessa påvisar ingen släntproblematik vid nu utförda undersökningar.

Vid påförande av laster ovan släntkrön för dessa slänter kommer en stabilitetskontroll att behövas.

Östra området

Största delen av området är plant, med undantag av det nordöstra hörnet. Dock är dess slänt relativt flack, lerans mäktighet är mindre i denna del och den valda odränerade skjuvhållfastheten är relativt hög (50 kPa). Ingen pågående erosion i bäcken kan påvisas och djupet till berg är förhållandevis grunt, bedömt från jorddjupskarta och berg i dagen väster om området. Alla dessa faktorer gör sammantaget att det inte bedöms råda några stabilitetsproblem i området med avseende för planerad byggnation. Det skall understrykas att när man kommit längre i projekteringen bör frågor kring stabiliteten återtas.

I övrigt rekommenderas det att tillfälliga schakter vid grundläggning och ledningsgravar bör följa råden i ”Schakta säkert” för säkra slänlutningar i befintliga jordar. Vid avvikelser från schaktförfaranden beskrivna i ”Schakta säkert” ska sakkunnig geotekniker konsulteras.

Grundläggning av byggnader

Västra området

Grundläggning föreslås utföras med styv platta på mark. För grundläggning mot den södra delen av området begränsas lasttillskottet till markens bärighetsegenskaper med fokus på lerans konsolideringsgrad för att undvika större sättningar. Detta skall dock verifieras i detaljprojekteringsskede och kompletteras med ostörd provtagning i lerprofilen vid tänkt läge för byggnation.

Vid behov skall komplettering genom grundförstärkning dimensioneras och utföras. All organisk samt tjälfarlig jord skall schaktas bort ner till icke tjälfarligt djup innan grundläggning genomförs. Vid tjälfarliga jordmaterial under markanläggningar skall tjälfarligt material ersättas med icke tjälfarligt alternativt dräneras till icke tjälfarligt djup. Alternativt kan markisolering ersätta urgrävning men detta skall godkännas av sakkunnig geotekniker.

Då markförhållandena är gynnsamma ur ett schaktperspektiv, rekommenderas att konstruktioner anlägges som kompensationsgrundläggning med källare i ett eller två plan. Schakt för källare kan utföras med relativt fördelaktig och brant slänlutning utan spont. Det krävs dock en kontroll mot befintliga hus samt anläggningar för att detta ska kunna utföras och räknas hem i detaljprojekteringsskede.

Grundläggningen skall ske på icke tjälfarligt material och schaktbotten ska packas till dess att tillfredsställande packningsgrad uppnåtts enligt EN 1997-1 kapitel 6, Plattgrundläggning.

Området innehåller delvis tjälfarliga jordar varför ledningar bör grundläggas på frostfritt djup, alternativt frostskyddsisoleras. Ledningar som inte transporterar vätska kan övervägas att anläggas ovan frostfritt djup förutsatt att deras funktion inte påverkas av frysning alternativt små differenssättningar i mark.

Östra området

Val av grundläggningsmetod beror på vald konstruktion och dess placering i området samt lastnedräkning och tolerans på differentialsättningar. Vid beaktande av lastnedräkning, ökar lasten cirka 10 kPa per våningsplan, eller per 0,5 meter uppfyllnad.

Grundläggning av nya konstruktioner rekommenderas utföras med ytgrundläggning. Ytgrundläggningen kan utformas med kantförstyvad hel

platta, långsträckta plattor eller med separata plattor och fribärande golv beroende på lastfördelningen.

Grundläggningsmetodik ”hel platta-på-mark” reducerar risken för differentialsättning och deformationer i konstruktionen då man belastar jorden jämnare än andra ytgrundläggningsförfaranden. Grundtrycket och geoteknisk kategori måste kontrolleras och verifieras när lastnedräkningen för byggnaderna är framtagen, vilket inte är gjort i detta skede. För att reducera risk för ytterligare sättningsrisk kan man använda pålgrundläggning (djupgrundläggning). Schaktbotten ska vara torr innan grundläggning.

Schaktbotten måste skyddas mot uppluckring under markentreprenaden. Vid eventuell schakt under grundvattenyta ska grundvattenytan sänkas till minst 0,5 meter under schaktbotten. Geotekniker bör utföra schaktbottenbesiktning av naturlig jord innan grundläggning av byggnader. Vid färdig placering av planerade anläggningsbyggnader bör den geotekniska undersökningen kompletteras.

Radon

Västra området

I samband med utförd geoteknisk undersökning har en radonundersökning genomförts. Enligt kommunens radonriskkarta är den södra delen av området klassificerad som Normalriskområde och den norra delen som lågriskområde. En kompletterande undersökning har utförts och resultaten presenteras i separat rapport. *Se Radonrapport MEC.*

Östra området

Inga markradonmätningar har utförts i området. De största delarna av området utgörs av kohesionsjord som har låg genomsläpplighet, varvid det bedöms vara låg risk för radonuppträngning. I den sydvästra delen av området förekommer sand i översta delen av jordprofilen, vilket har hög genomsläpplighet, men sanden efterföljs av vidare kohesionsjord. Då djupet, och därmed mäktigheten för kohesionsjorden ej är fastställt, föreligger det ett visst incitament för radon kan förekomma.

Det rekommenderas att vidare undersöka radonhalten i denna del av undersökningsområdet i ett senare skede.

Markföroreningar

Resultaten från markmiljöundersökningen visade förekomst av tippmassor med förhöjda halter i en punkt över de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM) med avseende på barium och bly samt PAH-M och PAH-H inom områdets norra del. Då detaljplanen avser besöksanläggningar, hotell, kontor och parkering så bedöms riktvärden för MKM vara tillämpliga. De uppmätta halterna i den aktuella provpunkten (22LC15) bedömdes kunna medföra hälsorisker

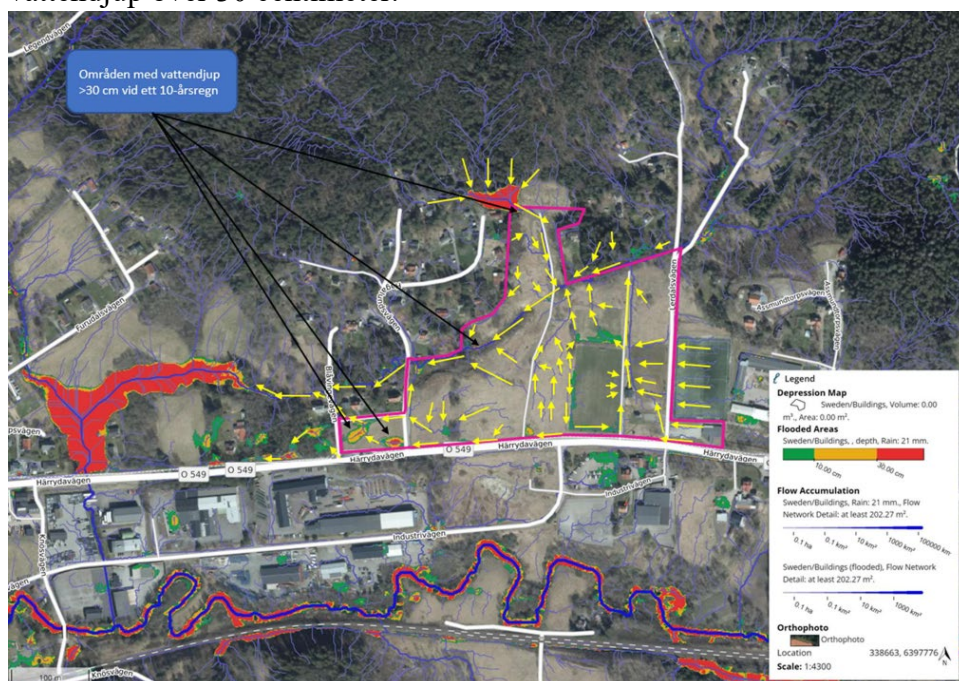
vid eventuell exponering eller innebära en risk för spridning via grundvattnet. Föroreningen har därför sanerats bort genom att gräva bort alla massor cirka 2–2,5 meter runt denna punkt och ner till 1,3 meters djup. Schaktbotten/väggar har provtagits på 20 olika ställen och visar halter under MKM. Schaktet har sedan återfyllts med nytt, rent sten-material. Föroreningssituationen inom området i övrigt bedöms inte medföra betydande miljörisker utifrån resultat av genomförda analyser.

Naturligt avsatta jordlager bedöms kunna återanvändas inom området om deras tekniska kvaliteter uppfyller ställda krav.

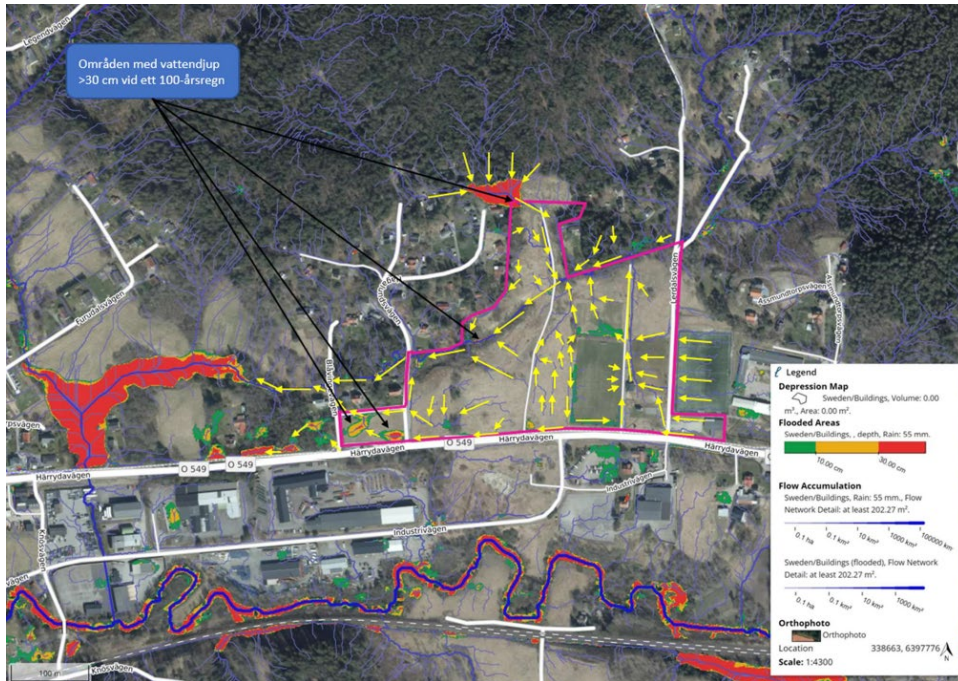
Dagvatten

Förutsättningar

På uppdrag av kommunen har Norconsult tagit fram en dagvatten- och skyfallsutredning. Scalgo är ett program som översiktligt visar rinnstråk och ett sannolikt översvämningdjup för en angiven nederbördsmängd. Scalgo tar däremot inte hänsyn till markens infiltrationskapacitet, ledningsnätet eller större trummor och kulvertars kapacitet samt översvämningens tidsförlopp. För området är analyser gjorda för regnhändelser på 21 millimeter, vilket motsvarar ett 10-årsregn med regnvaraktighet 30 minuter, och 55 millimeter vilket motsvarar ett 100-årsregn med regnvaraktighet på 30 minuter (MSB, 2017). För att ta hänsyn till ett förändrat klimat och ökad nederbörd i framtiden är en klimatkoefficient på 1,25 inkluderad för skyfallsanalysen. Rinnvägar visas som blå streck med gula pilar som illustrerar flödesriktningen och lågpunkter visas i nyanser av grönt, orange och rött. Gröna områden representerar ett vattendjup på 10 centimeter, gult område visar vattendjup mellan 10 – 30 centimeter och röda områden visar vattendjup över 30 centimeter.



Rinnvägar och lågpunkter för ett 10-årsregn. Dagvatten- och skyfallsutredning Del 1 Norconsult.



Rinnvägar och lågpunkter för ett 100-årsregn. Dagvatten- och skyfallsutredning del 1 Norconsult.

I bilderna ovan är skillnaden mellan ett simulerat 10- och 100-årsregn näst intill obefintlig. Detta beror troligtvis på att de flesta lågpunkter fylls upp redan vid mindre regn. Bilderna nedan visar lågpunkter där vatten samlas vid regn. Gräsytan som är belägen i sydvästra delen av planområdet har en lågpunkt i nedre delen av bilden som fylls upp innan vattnet rinner vidare. Den andra lågpunkten avvattnas via en trumma (Ø300) belägen i den norra delen av planområdet. Trumman avvattnar en större del av området norrut.



Lågpunkter i sydvästra delen av planområdet. Dagvatten- och skyfallsutredning del 1 Norconsult.



Lågpunkt i norra delen där vatten samlas vid skyfall. Dagvatten- och skyfallsutredning del 1 Norconsult.

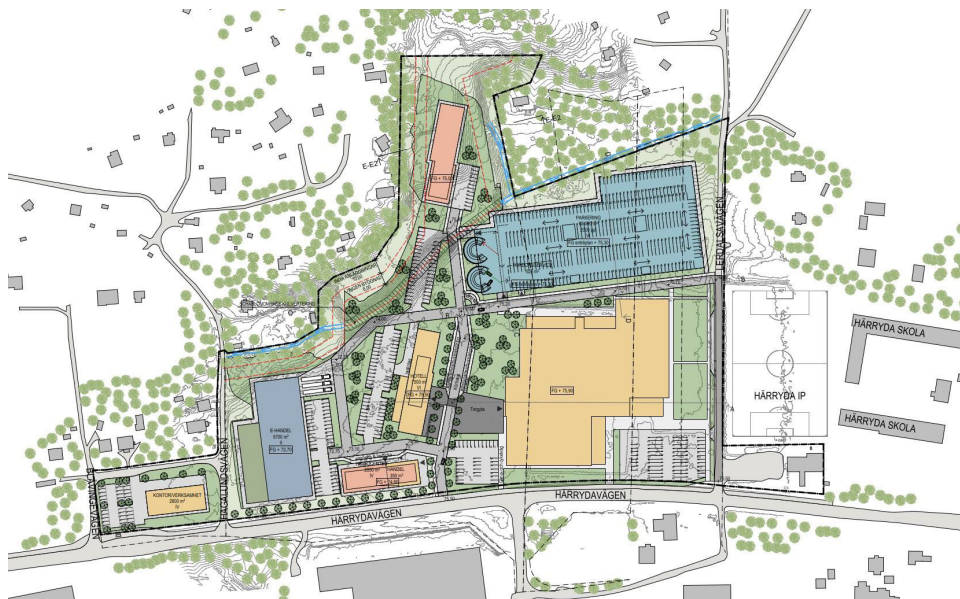
Konsekvenser

I Dagvatten- och skyfallsutredning del 2 föreslås anläggande av regnbäddar och dagvattendamm vilket bedöms vara aktuellt även för aktuellt bebyggelseförslag 2 (2023-09-13). Regnrabatter föreslogs anpassas till skissen i senare skede, intill parkeringsplatser och byggnader.

Bebyggelseförslag 1 (2023-02-21) som Dagvatten- och skyfallsutredningen del 2 utgick ifrån är till stor del likt bebyggelseförslag 2. En skillnad mellan de två förslagen är att bebyggelseförslag 2 inkluderar ett parkeringshus i nordöstra delen av planområdet där det enligt bebyggelseförslag 1 planerades markparkering. Bebyggelseförslag 2 omfattar även byggnad för E-handel där det enligt bebyggelseförslag 1 planerades parkering.

hänsyn till rening, kan fördröjas i underjordiska magasin. Baserat på bebyggelseförslag 1 (2023-02-21) var denna volym 110 m³.

En del av exploateringen föreslås på befintligt dike. Den befintliga trumman 1000 millimeter föreslås förlängas. Planområdet omfattas av Rådasjöns och Norra Långevattnets vattenskyddsområde varför fördröjningsanläggningar rekommenderas att förses med avstängningsfunktion för att förhindra spridning av föroreningar. Avstängningsanordningarna kan exempelvis nyttjas vid brand och utsläpp av släckvatten eller vid olyckor. Vid behov kan fördröjningsanläggningar utformas med tätskikt.

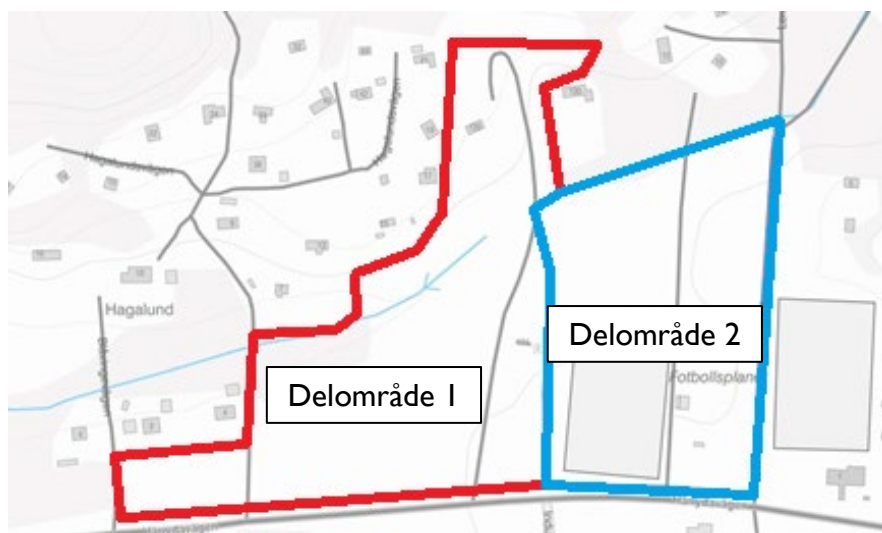


Bebyggelseförslag 2 (2023-09-13). PM förutsättningar för VA, dagvatten och skyfall Norconsult.

Skyfall

Förutsättningar

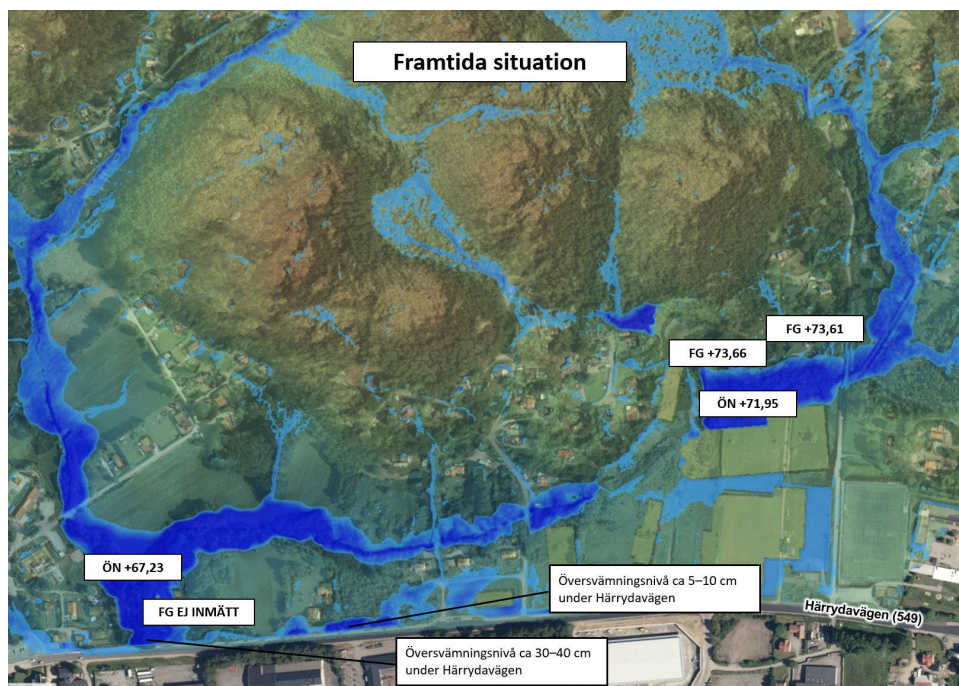
Enligt modellberäkningar har planområdet en naturlig höjdsättning som ger goda förutsättningar för avledning av ytligt avrinnande dagvatten mot diket i norr. Befintlig trumma (1000 millimeter) föreslås att förlängas (1200 millimeter) då delar av exploateringen inom delområde 1 är på befintligt dike. Uppbyggd modell visar att översvämningsrisken vid kulvertering av diket inte påverkas nämnvärt.



Planområdet uppdelat i två delområden. Rödfärgad linje visar delområde 1 och blåfärgad linje visar delområde 2. Dagvatten- och skyfallsutredning del 2 Norconsult.

Nedströms planområdet finns en 1200 millimeter trumma under Härrydavägen. Avrinningsområdet är cirka 220 hektar och utgörs av naturmark, vägar och villabebyggelse. Lågpunkten uppströms trumman är stor och flera byggnader finns inom den. Enligt modellberäkningar leder exploateringen till förändrade flödesvägar vilket orsakar att ett större flöde leds till trumman under Härrydavägen och att översvämningsrisken för befintliga byggnader inom lågpunkten uppströms trumman ökar. Flödesvägarna ändras på grund av att parkeringshuset skär av den ytliga rinnvägen norrut mot diket och att dagvattnet i stället avrinner västerut mot trumman under Härrydavägen. Resultatet av skyfallskarteringen visar följaktligen lägre översvämningsnivåer vid diket i norra delen av planområdet efter exploatering (enligt bebyggelseförslag 2) jämfört mot befintlig situation. Vid ett skyfall blir stora volymer vatten stående vid trumman under Härrydavägen och översvämningsnivån vid simulerat 100-årsregn (inklusive klimatfaktor) beräknas till +67,23 m.

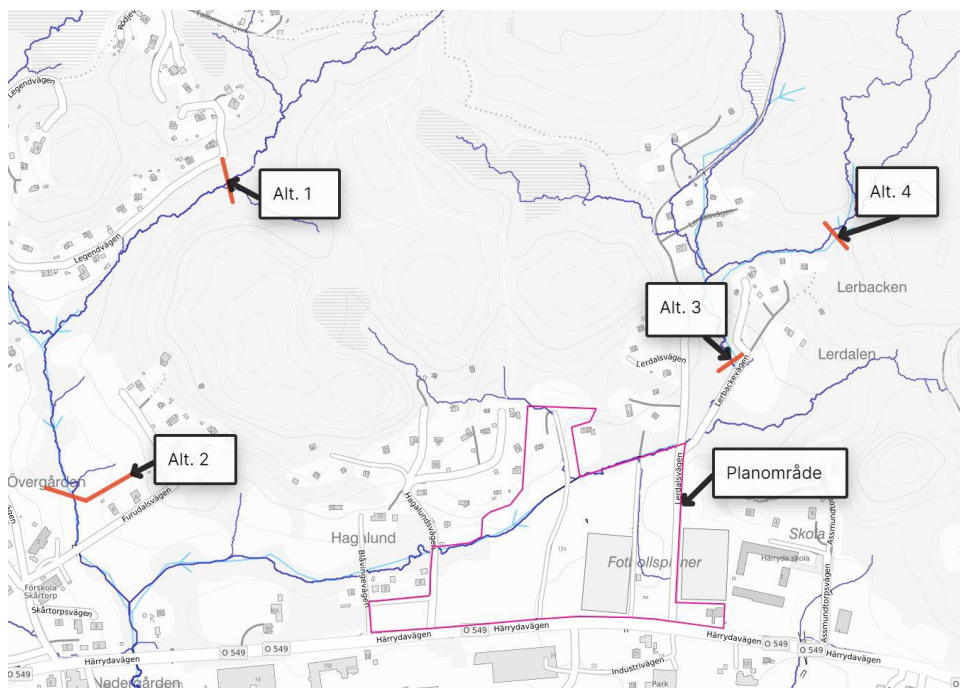
Vid simulerat 100-årsregn inklusive klimatfaktor (1,25) beräknas framkomligheten på Härrydavägen inte att påverkas.



Utbredning av översvämning och översvämningsnivåer vid ett 100-årsregn inklusive klimatfaktor 1,25. Resultatet redovisar situation efter detaljplanens genomförande. PM förutsättningar för VA, dagvatten och skyfall Norconsult.

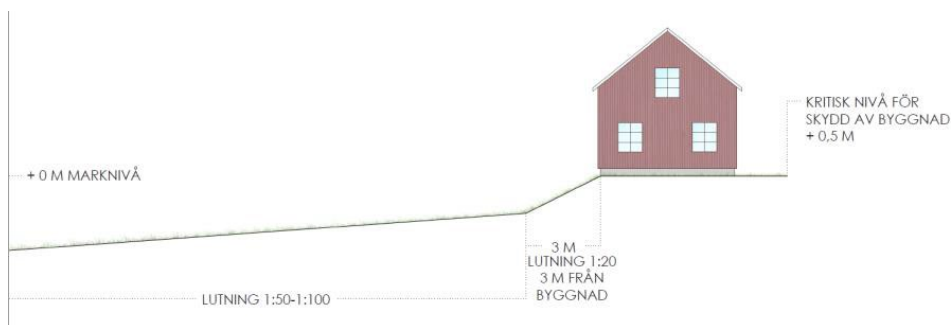
Konsekvenser

För att inte öka översvämningsrisken för befintliga byggnader i lågpunkten uppströms trumman under Härrydavägen krävs att åtgärder genomförs. Vid översiktlig analys i Scalgo Live har fyra alternativa platser identifierats vilka kan vara lämpliga för uppdämning av vattenvolymer genom anläggande av vall med trumma. För alternativ 1 och 2 har kommunen möjlighet att göra åtgärder på kommunens mark. Placering och utformning behöver utredas i mer detalj.



Översiktligt analyserade placeringar för anläggande av vall. PM förutsättningar för VA, dagvatten och skyfall Norconsult.

Höjdsättningen för framtida exploatering behöver möjliggöra att flöden kan passera och/eller bli stående utan att riskera skada på bebyggelse. Om ny bebyggelse ska uppföras inom området bör byggnader och mark höjdsättas och utformas på ett sådant sätt att marköversvämning vid 100-årsregn inte skadar byggnader. Kvartersmark bör generellt höjdsättas till en nivå högre än anslutande gatumark för att en tillfredsställande avledning ska kunna erhållas och gator och fastigheter ska i möjligaste mån harmonisera med varandra. Avrinning bör möjliggöras från byggnader och ut på tomtmark alternativt vägar där skyfall ytligt kan avledas vidare eller till en lågpunkt där skada på bebyggelse ej riskeras. Om höjdsättningen utformas så att gator i området alltid är belägna på lägre nivåer än kringliggande kvartersmark, kan dagvatten och skyfall avledas via gatorna och vidare mot recipient. För kuperad mark, där tomtmarken är naturligt lägre än gatunivån, bör kantsten eller likvärd upphöjning säkerställa att ytlig avrinning följer gatan och ej avrinner in på kvartersmarken.

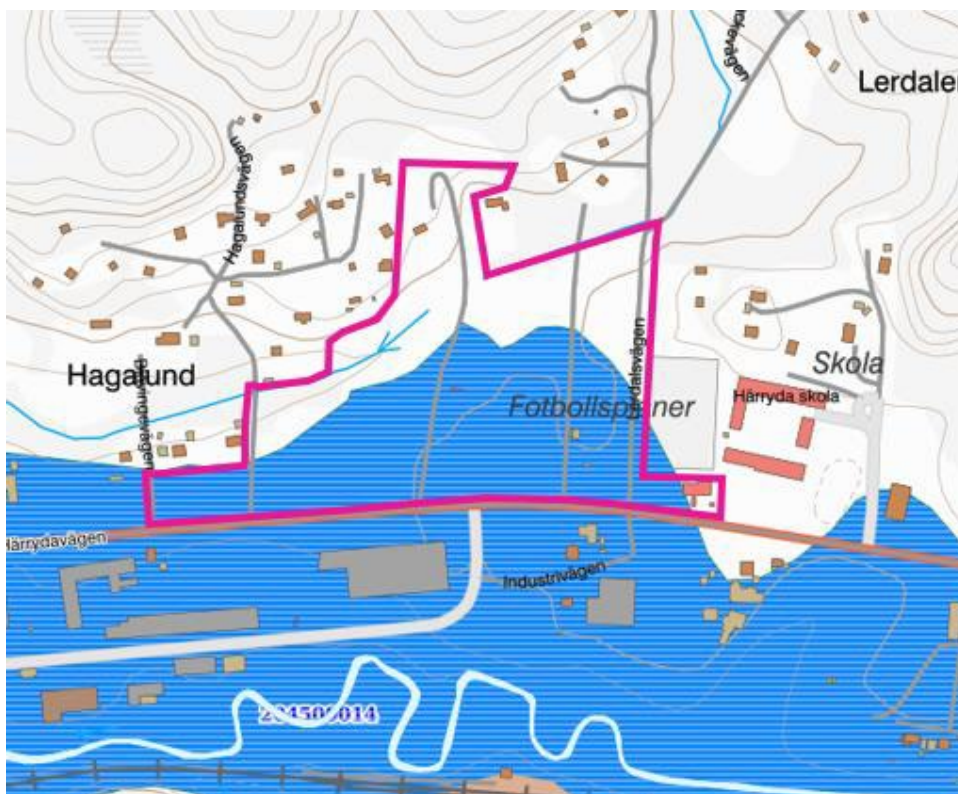


Princip för höjdsättning. PM förutsättningar för VA, dagvatten och skyfall Norconsult.

Grundvatten

Två geotekniska utredningar har genomförts, en för den västra delen (MEC, 2019) och en för den östra delen av planområdet (Awer Geoteknik, 2022). I väster monterades inga grundvattenrör, men fria grundvattenytor observerades cirka 2 meter under markytan i flera borrhål. I öster monterades ett grundvattenrör och mätningarna (2022-09-07 till 2022-10-24) visade grundvattennivåer cirka 2–3 meter under markytan. I båda utredningarna bedöms infiltrationen vara god.

I södra halvan av planområdet finns ett grundvattenmagasin med magasin ID 204500014 och uttagsmöjlighet 5–25 l/s (cirka 400–2000 m³/d). I framtiden förväntas vattentillförseln till Mölndalsåns grundvattenmagasin minska när området hårdgörs.



Grundvattenmagasin. PM-förutsättningar för VA, dagvatten och skyfall Norconsult.

Naturvärden

Natur och skyddade arter

Naturvård

Förutsättning

En naturvärdesinventering har utförts av Naturcentrum med anledning av planarbetet. Inventeringsområdet domineras av gammal åkermark och utfyllnadsmark. Någon del brukas troligen fortfarande för vallodling, men i huvudsak är hela området under mer eller mindre stark igenväxning med

undantag för ett par gräsbeklädda fotbollsplaner. Ställvis finns mycket sly av al, björk och asp. Ett uträtat och delvis kulverterat vattendrag rinner västerut genom inventeringsområdet. Vattendraget har naturligare karaktär och högre naturvärden uppströms (nordost om) inventeringsområdet. Det finns ett mycket påtagligt inslag av främmande arter varav flera klassas som invasiva. Bland annat kan nämnas mer eller mindre stora förekomster av kanadensiskt gullris (dominerande på stora ytor), höstgullris, parkslide, jätteslide, parksallat, praktgulplister, blomsterlupin, vresros, flickbjörnbär samt flera arter spirea och kornell. I norr gränsar inventeringsområdet till blandskog.

Konsekvens

I naturvärdesinventeringen identifierades inga naturvärdesobjekt motsvarande naturvärdesklass 1–3. Det finns objekt som sannolikt skulle ha bedömts tillhöra naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) men detta tillägg ingår inte i naturvärdesinventeringen. Totalt sex naturvårdsarter har identifierats vid inventeringen. Av dessa är en rödlistad kärlväxt, ett ungt träd av skogsalm. Arten är hotad av en svampsjukdom men är fortfarande mycket vanlig, och ett enskilda mycket ungt träd bör inte tillmätas något särskilt naturvårdsintresse.



Generella biotopskyddsobjekt och påträffade naturvårdsarter (förutom fåglar).

Fåglar

Förutsättning

Totalt noterades 53 fågelarter, varav 22 troligen eller med säkerhet häckar inom eller i direkt anslutning till inventeringsområdet. Ytterligare 5 arter bedömdes möjligen häcka inom eller i anslutning till inventeringsområdet. Övriga arter bedömdes vara tillfälligt rastande, födosökande eller förbisträckande. 13 av de påträffade arterna är rödlistade varav 4 bedöms kunna häcka i inventeringsområdet. 3 av arterna är upptagna i bilaga 1 till

EU:s fågeldirektiv, men ingen av dessa bedöms häcka inom inventeringsområdet. Samtliga påträffade fågelarter presenteras i *fördjupad artinventering - fåglar*.

Inventeringsområdet bedöms ha en mycket trivial häckfågelfauna med hög andel vanliga arter med låga krav gällande häckningsmiljö. Runt 20 häckande arter får anses som normalt eller lågt för den typ av triviala biotoper som finns i inventeringsområdet, och andelen rödlistade arter är låg. De rödlistade arter som bedöms kunna häcka i området är överlag mycket vanliga arter med pågående populationsminskningar som i många fall har oklara orsaker men som kan härledas till exempelvis klimatförändringar och habitatförändringar i flytt- och övervintringsområden (svartvit flugsnappare), sjukdomar (grönfink) och storskaliga förändringar i jordbrukslandskapet (stare och björktrast). Enstaka arter med mer specifika biotopkrav såsom nattskärna och gröngöling bedöms kunna häcka nära inventeringsområdet. Gröngöling bedöms knappast utnyttja inventeringsområdet i någon större utsträckning men nattskärna skulle kunna födosöka här. Inventeringsområdet bedöms emellertid inte utgöra någon särskilt viktig eller värdefull födosökmiljö för arten.

Konsekvens

Sammantaget så bedöms planområdets fågelfauna inte föranleda några särskilda åtgärder eller förändringar av planförslaget, och det är inte heller aktuellt med några dispenser enligt artskyddsförordningen 14 §. Generell naturvårdshänsyn, såsom att om möjligt bevara eller nyskapa vattenmiljöer och att behålla eventuella brynmiljöer och äldre träd är dock alltid gynnsamt för fåglar såväl som för andra organismer.

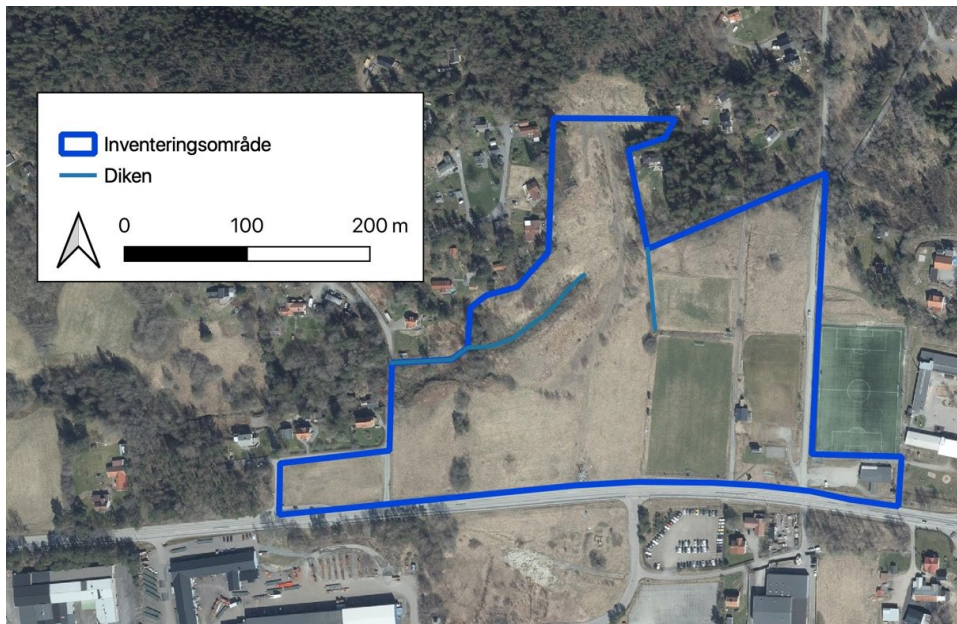
Groddjur

Förutsättning

Den enda någorlunda permanent vattenhållandemiljön som skulle kunna fungera som reproduktionsmiljö för groddjur är ett uträtat vattendrag/dike som löper från en kulvert västerut genom området. Detta dike bedöms emellertid vara en olämplig reproduktionsmiljö då det har branta kanter, är rakt utan mer långsamflytande partier, höljor eller liknande, samt att det är mycket väl beskuggat i hela sin längd. Det finns ytterligare ett dike (det östra diket i bilden nedan), men detta är litet och endast sporadiskt vattenförande och bedöms vara helt olämpligt som reproduktionsmiljö för groddjur. Det kan inte uteslutas att det sker sporadisk lek av enstaka groddjur vissa år inom inventeringsområdet, men det måste i så fall betraktas som undantagsfall.

Konsekvens

Groddjur förekommer i så gott som alla naturmiljöer likaså rör det sig säkert groddjur genom och inom planområdet. Det har inte identifierats några lämpliga övervintringsmiljöer såsom stenmurar, rösen, rishögar, timmertravar eller liknande. Området bedöms därmed inte ha några särskilda värden som övervintringsmiljö för groddjur.



Inventeringsområdet och vattenmiljöer. Naturvärdesinventering Naturcentrum.

Fladdermus

Förutsättning

I planområdets närhet utmed Mölndalsån i söder finns goda förutsättningar för fladdermöss. Där ger trädridåer och vatten, tillsammans med gräsmark och en del bebyggelse, insektrikedom och goda förutsättningar för koloniplatser, framför allt i lövträdsbårderna utmed ån. Även vid Härryda kyrka finns en del lövträd som gör miljön gynnsam för jakt och möjligen även kolonimiljö för fladdermöss. Detta område inventerades vid ett tillfälle under 2012, vilket resulterade i fynd av nordfladdermus, större brunfladdermus samt en obestämd fladdermus tillhörande släktet *Myotis*. Aktiviteten var relativt låg och artantalet mycket måttligt.

Konsekvens

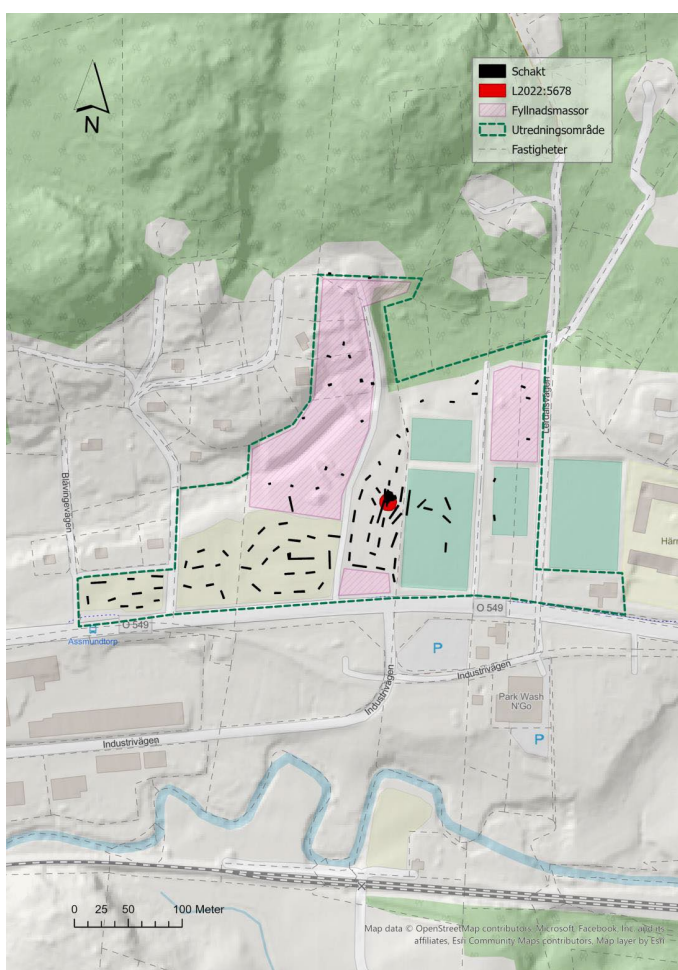
Generellt har alltså området inga särskilda förutsättningar för fladdermöss utöver de som finns i vilket annat landskap som helst. Säkerligen kan fladdermöss observeras i området från tid till annan, men det finns inga särskilda skäl att anta att det skulle kunna finnas kolonier, övervintringsplatser, platser som används på våren med mera. Inga särskilda naturvårdshänsyn inriktade på fladdermöss bedöms behövas. Det bedöms inte finnas något behov av en fördjupad inventering av fladdermöss.

Kulturmiljö

Fornlämningar och kulturhistoria

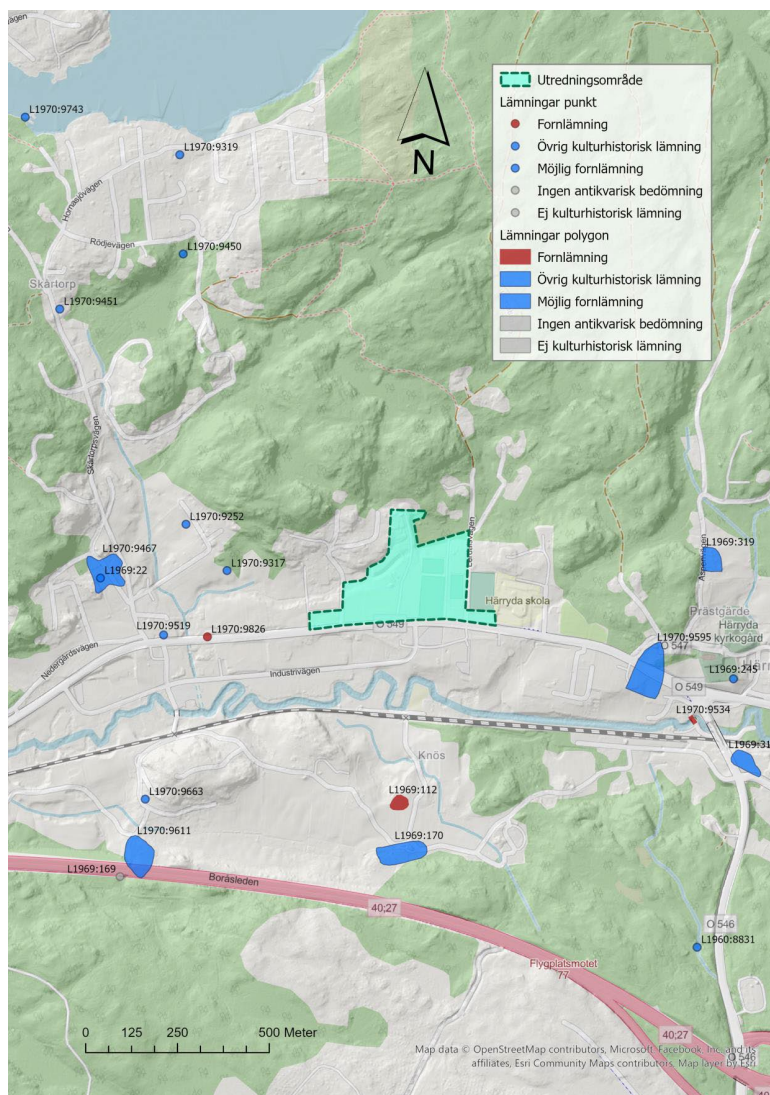
Göta arkeologi har genomfört en arkeologisk utredning. Inom utredningsområdet hittades ett nytt förhistoriskt boplatsoområde samt några spridda avslag av flinta i matjorden. Boplatsoområdet benämns (L2022:5678) och är litet till ytan, omkring 15x15 meter. Det består av både anläggningar och fynd som på grund av den begränsade utsträckningen förmodligen har tillkommit i samband med en specifik verksamhet, till exempel odling, matberedning eller hantverk.

Utredningen konstaterar att en förundersökning är nödvändig vid fortsatt exploatering.



Karta över utredningsområdet med schakt, fotbollsplaner, deponier och den nya fornlämningen markerade. Arkeologisk utredning Göta arkeologi.

Det finns två registrerade fornlämningar i närområdet; en milsten väster om utredningsområdet från år 1737 och en boplatz med förekomst av flinta och keramik på andra sidan Mölndalsån söder om utredningsområdet.



Karta över närområdet med fornlämningar markerade. Utredningsområdet är markerat med streckade linjer. Arkeologisk utredning Göta arkeologi.

Störningar och risker

Farligt gods och riskhantering

Risk och olycka

Kust- till kustbanan, där transporter av farligt gods förekommer, går genom Härryda tätort söder om planområdet. Närmaste byggrätt inom planområdet ligger cirka 250 meter från järnvägen. Riskhantering ska beaktas i framtagna detaljplaner inom 150 meters avstånd från transportled med farligt gods. Enligt de riskanalyser för järnvägen som Härryda kommun tagit fram och som ligger till grund för rekommendationerna i kommunens översiktsplan ÖP 2012 bör bebyggelse generellt inte placeras närmare järnvägen än 30 meter. Med utgångspunkt från detta bedömer kommunen att ingen särskild riskutredning behöver utföras.

Härrydavägen är ingen rekommenderad transportled för farligt gods. Det finns en drivmedelstation cirka 600 meter öster om planområdet i höjd med

flygplatsmotet. Bedömningen är att transporter sker på riksväg 40 via flygplatsmotet och därmed inte passerar planområdet.

Buller

Härrydvägen utgör idag en bullerkälla för befintliga bostäder med hastighetsgräns på 70 km/h. Flygtrafik till och från Landvetter flygplats utgör också en bullerkälla. Planförslaget möjliggör för bebyggelse längs med Härrydvägen och kan därmed begränsa bullret från Härrydvägen. Endast icke störande verksamheter tillåts inom planområdet och bedöms därmed heller inte medföra något nytt buller. Majoriteten av trafiken till området bedöms angöra från den nya kommunala gatan. Gatans placering bedöms inte medföra en betydande påverkan för befintliga bostäder. Kommunen bedömer att en bullerutredning inte behöver tas fram.

En framtida hastighetsänkning på Härrydvägen på sträckan förbi planområdet bedöms minska bullret för befintliga bostäder.

Översvämningsrisk

Enligt kommunens översvämningskartering (2021) bedöms översvämningsrisken för delar av planområdet som hög. *Se Skyfall*.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens krav på tillgänglighet och brandvattenförsörjning ska uppfyllas. Vägarna ska dimensioneras så att de tål belastning av tunga fordon. Planen bedöms ge utrymme för räddningstjänstens fordon att kunna ställas upp på så vis att avståndet mellan fordon och byggnadens angreppspunkter inte överskrider 50 meter. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

För brandvattenförsörjning se *Vatten & avlopp*.

Hållbar utveckling

Mål för hållbar utveckling

Hållbar utveckling omfattar tre dimensioner; miljömässig, social och ekonomisk. Miljömässig hållbarhet handlar om att bibehålla välfungerande ekosystem med en rik biologisk mångfald och att hushålla med naturresurser så att vi inte skadar ekosystemens möjlighet att försörja människor med naturresurser och ekosystemtjänster på lång sikt. Social hållbarhet handlar om ett jämställt och jämlikt samhälle där grundläggande mänskliga rättigheter uppfylls och där människor lever ett tryggt och gott liv. Ekonomisk hållbarhet innebär en ekonomisk utveckling som är hållbar över tid och stödjer möjligheterna att uppnå miljömässig och social hållbarhet.

Härryda kommuns långsiktiga arbete för hållbarhet ska fokuseras kring följande fem insatsområden:

- Demokrati och delaktighet
- Klimatsmart och resurseffektiv
- Näringsliv och sysselsättning
- Robusta ekosystem och biologisk mångfald
- Trygghet, hälsa och livsvillkor

Härryda kommun ska bidra till att uppfylla de mål och delmål som är formulerade i Agenda 2030 och antagna av alla FN:s medlemsländer. Agendan innehåller 17 mål och 169 delmål som syftar till att utrota fattigdom, stoppa klimatförändringar och skapa fredliga och trygga samhällen. Agendan innehåller viktiga principer för förståelse och genomförande av den.

Demokrati och delaktighet

Planprocessen är en del av den demokratiska process som kommunen har till förfogande för att ge invånare möjlighet att delta och tycka till. I planförslaget utreds möjligheten för verksamheter riktade mot det allmänna intresset så som planerad is- och idrottshall och verksamheter med centrumändamål, ändamålen bedöms skapa goda förutsättningar för en mötesplats i Härryda tätort.

Inom utredningsarbetet för detaljplanen har en social- & barnkonsekvensanalys tagits fram för att lyfta fram barnens, boendes och föreningslivets intressen.

Klimatsmart och resurseffektiv

Möjligheten för klimatsmarta och resurseffektiva verksamheter inom planområdet uppmuntras. Planförslaget bedöms inte begränsa möjligheter inom insatsområdet klimatsmart och resurseffektiv. En elektrifiering av planområdet möjliggörs för att tillgodose möjligheten att ladda fordon. Möjligheten att ta sig till området med kollektivtrafik bedöms som goda.

Möjligheten till solpaneler på takytor begränsas inte av planförslaget men behöver utredas vidare då närheten till Landvetter flygplats kan vara en begränsning.

Näringsliv och sysselsättning

Planförslaget möjliggör för nya företag att etablera sig i Härryda kommun vilket bedöms skapa nya arbetstillfällen för kommunens invånare.

Robusta ekosystem och biologisk mångfald

Planområdet innehåller idag inga betydande naturvärden eller arter som bedöms påverkas. Stora delar av planområdet kommer att hårdgöras vilket innebär konsekvenser för dagvatten och skyfallshantering. Planförslaget uppmuntrar till lokalt omhändertagande av dagvatten i största möjligaste mån, fördröjning och rening bör ske inom planområdet. Det bedöms finnas

möjligheter för att öka den biologiska mångfalden inom planområdet genom olika åtgärder så som träd- och växtplanteringar med mera.

Planförslaget begränsar inte möjligheten till lösningar för lokalt omhändertagande så som exempelvis sedumtak och genomsläppliga parkeringsplatser. Planbestämmelse som begränsar möjligheten att hårdgöra säkerställs i plankartan för att behålla naturområden samt öka möjligheten till naturlig infiltration av dagvatten.

Trygghet, hälsa och livsvillkor

Möjligheten att tillskapa en mötesplats för flera åldersgrupper i Härryda tätort bedöms som goda, blandningen av verksamheter som möjliggörs för området gör att det finns något för barn och unga och vuxna. Detta förutsätter att platsen ska kännas trygg och att man ska kunna vistas inom planområdet även när det börjar bli mörkt. Särskild hänsyn på trygghet och placeringen av byggnader behöver läggas i projekteringsfasen och i utförandet.

Miljökonsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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”. För att utreda om en miljöbedömning med tillhörande MKB behöver genomföras ska kommunen i ett tidigt skede göra en undersökning av betydande miljöpåverkan där planens påverkansområden identifieras.

Härryda kommun gör bedömningen att den aktuella detaljplanen är ett så kallat MKB-projekt som kan antas medföra betydande miljöpåverkan och ska prövas i detaljplan. Detaljplanen avser ett litet område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Planen bedöms inte påverka Natura 2000-område, riksintresse, verksamheter enligt 6 § eller bilagan till miljöbedömningsförordningen. Planförslaget bedöms inte i sig bidra till att påverka kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Detaljplanen bedöms även vara förenlig med kommunens översiktsplan ÖP2012. Detaljplanen bedöms inte heller ha någon direkt påverkan på de nationella eller regionala miljömålen.

Undersökningen har samrått med länsstyrelsen 2023-11-24. Länsstyrelsen meddelade under undersökningssamrådet att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta och behöver utredas vidare.

Länsstyrelsen anser att risk för betydande miljöpåverkan föreligger på grund av följande:

- 5§ punkt 8 MBF (2017:966) Det påverkade områdets betydelse och sårbarhet på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljökvalitetsnormer, dess kulturvärden eller andra utmärkande egenskaper i naturen

För den aktuella detaljplanen är kommunens ställningstagande att ett genomförande av detaljplanen inte antas innebära en betydande miljöpåverkan. Sammantaget bedöms de frågor som uppkom i undersökningen kunna hanteras inom ramen för detaljplanen, utan upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dricksvatten

Samtliga fastigheter inom planområdet ansluts till kommunalt vatten och avlopp. En kapacitetsutredning för vattenförsörjning av området har tagits fram *se Dagvatten- och skyfallsutredning del 2*.

Befintliga brandposter täcker delar av planområdet med räddningstjänstens riktlinje om maximalt cirka 75 meter till uppställningsplats i samband med brand. Ytterligare brandposter behövs inom planområdet. För att tillse brandvattenbehov för verksamheter och hotell rekommenderas ett flöde om cirka 20 l/s enligt Svenskt Vattens publikation P114.

Då distributionsledningen till planområdet endast kommer försörja planområdet bedöms det ej finnas ett behov av dricksvattenuttag i samband med brand. Det dimensionerande flödet är därför 20 l/s.

Vattenledning föreslås anslutas till befintlig ledning PE225 i Industrivägen söder om planområdet. Slutgiltig dimensionering av ledningar, samt antal och placering av serviser, utförs i samband med detaljprojektering baserat på aktuellt bebyggelseförslag.

Spillvatten

Spillvattenflödena antas vara av likvärd storlek som dimensionerande dricksvattenförbrukning (11,9 l/s).

Spillvatten ansluts till befintlig ledning i Industrivägen söder om planområdet. Föreslagen självfallsledning för spillvatten kan endast läggas cirka 80 meter in i planområdet. Byggnader i närhet till självfallsledningen kan anslutas. Övrig exploatering behöver pumpas till släppunkt. Placering av pumpstationer, antal anslutningspunkter med mera specificeras i samband med detaljprojektering baserat på aktuellt bebyggelseförslag.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten förordas inom varje enskild fastighet i enlighet med kommunens policy om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Dagvatten- och skyfallsutredning del 1 & 2 och PM förutsättningar för VA, dagvatten och skyfall har tagits fram för den föreslagna exploateringen av Norconsult daterade del 1 2022-08-26, del 2 2023-03-03 och 2023-12-15. Beskrivning av hur utredningarna utförts, vad de kommit fram till och vilka konsekvenser detta får för detaljplanen framkommer i utredningarna samt i planbeskrivningen.

El, tele, fiber

Härryda Energi AB, (HEAB), svarar för elförsörjningen i området. Tillkommande bebyggelsen ansluts till HEAB:s elnät. Framtida ledningsdragning förutsätts kunna ske i vägmark. Nya fastigheter kan anslutas till befintligt nät. Två tekniska anläggningar för el planeras inom planområdet.

Förutsättningarna för att den planerade bebyggelsen ska kunna anslutas till fiber kommer att studeras i det fortsatta planarbetet. Fiber finns inte utbyggt i närområdet.

Avfallshantering

Utformningen av kvartersmarken och allmänplats gata ska planeras och dimensioneras för att rymma återvinningsfordon. Avfallshantering anordnas inom kvartersmark och skall följa Härryda kommuns ”Föreskrifter om avfallshantering”. Detaljutformning ska ske i samråd mellan kommunen och fastighetsägaren. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar erforderliga åtgärder.

Ledningar

Härryda Energi AB, Härryda Vatten och Avfall AB och Skanova har ledningar och kablar inom planområdet. Inom området finns både tele- och elledningar samt anslutning till kommunalt VA. Härryda kommun har varit i kontakt med samtliga kända ledningshavare under framtagandet av detaljplanen. Ledningarnas placering bedöms inte påverkas av föreslagen bebyggelse. Där behov finns har markreservat tillskapats, u-områden (mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar).

Alla ledningar ska så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk. Ledningsägare till kabelstråk ska kontaktas i tidigt skedet vid eventuell omdragning eller liknande i samband med exploatering.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningen ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen men den har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Ägoförhållande

Fastigheterna Assmundtorp 2:13, 2:22, 2:27 och 2:133 ägs av Härryda kommun. Fastigheterna Assmundtorp 2:9, 2:126, 2:127 och 2:128 ägs av Kålltorps Projektutveckling (Hyvens Logistik AB). Inom planområdet finns även två marksamfälligheter, Assmundtorp s:2 och s:3, vilka ägs gemensamt av ett flertal delägande fastigheter.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och drift av allmänna platser inom detaljplanen. Kommunen ansvarar, genom Härryda Vatten och Avfall AB (HVAAB), även för utbyggnad och drift av det kommunala vatten- och avlopps nätet inom detaljplanen. Fastighetsägaren av kvartersmark ansvarar för fastighetsbildning samt iordningställande och utbyggnad av den byggrätt som detaljplanen möjliggör. Fastighetsägaren för kvartersmark ansvarar även för anslutningar till allmän plats när det gäller utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Exempel på anslutningar till allmän plats kan vara att parkeringsanläggningarna får erforderlig anslutning till allmän gata. Härryda Energi AB ansvarar för elförsörjningen inom detaljplanen.

Planens genomförande åvilar följande ansvariga:

Part	Ansvarsområde
Härryda kommun	Gator, gång-, och cykelvägar, parkering mm inom allmän platsmark Dagvattenhantering inom allmän platsmark
Fastighetsägare	Kvartersmark

Härryda Vatten och Avfall AB	Dricks-, dag- och spillvattennätet
Härryda energi AB	Elförsörjning

Verkan på befintliga detaljplaner

Där aktuell detaljplan berör planlagd mark upphör den underliggande detaljplanen att gälla det datum den nya detaljplanen får laga kraft. Planområdet berör detaljplan B-47, fastställd 1960-08-11, samt till denna tillhörande planändring, akt P150, vilken vann laga kraft 2008-07-29.

Merparten av planområdet är sedan tidigare ej planlagt.

Avtal

Kommunen har tecknat planavtal och ramavtal med exploatören och markägaren Kålltorps Projektutveckling. Planavtalet syftar till att reglera parternas ansvar och villkor för framtagandet av detaljplanen. Ramavtalet syftar till att tidigt och på en övergripande nivå avtala om exploatörens ansvar för genomförandet av detaljplanen. Ramavtalet kommer att följas upp med ett exploateringsavtal avseende detaljplanens genomförande. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera marköverlåtelse, utbyggnad och finansiering av allmänna anläggningar, utbyggnad av kvartersmark, parkeringsbehov, fastighetsbildning m.m.

Sammanfattning av exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll

I exploateringsavtalet avses regleras att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats och VA-anläggningar. Exploatören kommer finansiera de delar av utbyggnaden som kan hänföras till deras andel av exploateringen genom erläggande av exploateringsbidrag.

Vidare kommer avtalet reglera att all mark som i detaljplanen avsatts som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap och som ägs av exploatören vid tidpunkten för detaljplanens antagande ska överlåtas till kommunen utan ersättning.

Kvartersmark kan komma att överlåtas mellan kommunen och exploatören, vilket i sådana fall ska regleras i exploateringsavtalet och eventuellt ytterligare avtal.

Exploatören och kommunen avser att gemensamt ansöka om erforderlig fastighetsbildning för att reglera allmän platsmark samt kvartersmark mellan kommunen och exploatören. Övrig fastighetsbildning hanteras av respektive fastighetsägare.

Exploateringsavtalet kan komma att innehålla bestämmelser om exploatörens utbyggnad, såsom gestaltnings- och kvalitetsprinciper, tidplan för utbyggnad m.m.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen innebär ändrad markanvändning enligt nedan.

Fastighet	Ny användning	Nuvarande användning	Ungefärlig area i kvadratmeter
Del av Assmundtorp 2:22	Verksamhet, centrum	Ängsmark (ej planlagd)	4400
Del av Assmundtorp 2:9	Verksamhet, centrum, parkering, gata, besöksanläggning	Ängsmark (delvis planlagd som Natur och bostadsändamål)	37 700
Assmundtorp 2:126	Verksamhet, centrum	Ängsmark (planlagd för bostadsändamål)	2200
Assmundtorp 2:127	Verksamhet, centrum	Ängsmark (planlagd för bostadsändamål)	1650
Assmundtorp 2:128	Verksamhet, centrum	Ängsmark (planlagd för bostadsändamål)	1370
Del av Assmundtorp 2:13	Besöksanläggning, parkering, gata	Fotbollsplan (ej planlagd)	5750
Del av Assmundtorp 2:27	Besöksanläggning	Fotbollsplan (ej planlagd)	15 510
Del av Assmundtorp 2:133	Besöksanläggning, parkering, gata	Fotbollsplan (ej planlagd)	8180
Del av Assmundtorp s:2	Gata	Enskild väg	800

Fastighetsbildning

Rådande fastighetsindelning kommer anpassas till planerad utbyggnad i huvudsak genom avstyckningar och fastighetsregleringar. Efter fastighetsbildning ska samtlig allmän platsmark tillhöra kommunen. Fastigheter lämpliga för sina respektive ändamål bedöms kunna bildas inom kvartersmark. Nödvändiga rättigheter, såsom rätt till väg, kan komma att behöva säkerställas i samband med avstyckning och/eller fastighetsreglering.

Inlösen av allmän plats

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 samt 14 kap. 14 § första stycket i plan- och bygglagen (2010:900).

Mark som i detaljplanen har avsatts som allmän platsmark (GATA) med kommunalt huvudmannaskap och som ägs av exploatören ska överlåtas till kommunen utan ersättning. Marköverlåtelsen ska regleras i kommande exploateringsavtal.

Mark inom samfälligheten Assmundtorp s:2 som är utlagd som allmän platsmark (GATA), vilket omfattar cirka 800 m², ska kommunen förvärva och överföra till lämplig fastighet ägd av kommunen. Ersättning för markavstämningen bestäms utifrån Expropriationslagens bestämmelser.

Servitut

Inom planområdet finns ett befintligt officialservitut för väg, akt 1401-681.1, till förmån för Assmundtorp 2:8, belastande Assmundtorp 2:9. Servitutet avses ändras genom att servitutsområdet minskas till att endast avse den inom planförslaget prickmarkerade marken fram till allmän plats (GATA). Exploatören, tillika ägaren till belastad fastighet, avser träffa avtal om ändring av servitutet med ägaren till förmånsfastigheten. Ändring av officialservitut prövas och utförs av lantmäterimyndigheten.

Fastigheten Assmundtorp 2:37 nyttjar utfartsväg inom planområdet. Assmundtorp 2:37 har bildats genom avsöndring år 1923. Till fastigheten hör inget servitut för utfartsväg. I den till avsöndringen tillhörande köpehandlingen anges dock att köparen till den avsöndrade fastigheten medges rätt att begagna lämplig utfartsväg över stamfastigheten. Kommunen, som är ägare till de fastigheter som nyttjas för utfart från Assmundtorp 2:37, avser utifrån nuvarande förslag till detaljplan att säkerställa fastighetens rätt till utfart genom bildande av servitut till förmån för Assmundtorp 2:37. Lokalisering, utformning och villkor för bildandet av servitutet kommer att utredas vidare i planarbetet.

Då planförslaget möjliggör bildande av nya fastigheter inom kvartersmark kan nybildning av servitut behövas, exempelvis för väg. Respektive ägare till kvartersmarken ansvarar för ansökan om bildande av servitut.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns två befintliga ledningsrätter, akt 1401-2020/3.1-2, avseende vatten- och avloppsändamål respektive elektronisk kommunikation. Rättigheterna är belägna i den södra delen av planområdet och gäller till förmån för Härryda kommun. Detaljplanen föranleder ingen ändring av ledningsrättsupplåtelse. Ledningsrättsområdet för befintliga rättighetsupplåtelse har inom kvartersmark säkerställts med markreservat för underjordiska ledningar (u₁).

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Assmundtorp GA:5, vilken förvaltas av Assmundtorp Knös Vägsamfällighet. Då del av gemensamhetsanläggningen är utlagd som

allmän platsmark gata och kommunen är huvudman för allmän platsmark i detaljplanen, ska kommunen därmed ta över den delen av Assmundtorp GA:5 som är belägen inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen behöver omprövas till att inte längre omfatta den delen av vägen. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för omprövning av Assmundtorp GA:5.

Planområdet angränsar till en gemensamhetsanläggning för väg, Assmundtorp GA:4, vilken förvaltas av Hagalunds samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningen bedöms ej påverkas av planförslaget. I det fall nybildad ny fastighet för byggrätten i den västra delen av planområdet behöver rättighet att utnyttja Hagalundsvägen för utfart till allmän väg, bör den nybildade fastigheten anslutas till gemensamhetsanläggningen och tilldelas andelstal.

Preliminärt bedöms inga nya gemensamhetsanläggningar behöva bildas för genomförandet av detaljplanen. Eventuella nya gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark ansöks om och bekostas av respektive fastighetsägare. Ansökan görs till lantmäterimyndigheten som beslutar om gemensamhetsanläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som ska delta samt vilka andelstal som ska gälla vid fördelning av kostnader.

Övriga rättigheter

Inom planområdet har kommunen upplåtit mark genom arrende till Härryda Idrottsförening. Arrendet ska ändras genom minskning av arrendeområdet för att möjliggöra byggnation av is- och idrottshall. Kommunen avser träffa avtal med arrendatorn om ändring av arrendet.

Inga övriga kända rättighetsupplåtelser finns inom planområdet.

Tekniska frågor och utförande

Gator och trafik

Kommunen kommer att bygga ut och äga gatunätet inom allmän platsmark. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av gatorna, inklusive de gång- och cykelvägar, parkeringsytor mm som anläggs inom allmän platsmark. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad och underhåll av motsvarande anläggningar.

Vatten och avlopp

Kommunen ansvarar genom huvudmannen HVAAB för det kommunala VA-nätet. Nya byggrätter anvisas förbindelsepunkt för vatten och avlopp vid fastighetsgräns mot gatan. Fastighetsägare ansvarar själva för utbyggnad av anslutande VA-ledningar inom fastigheten.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt på varje fastighet i enlighet med kommunens policy om lokalt omhändertagande av dagvatten. Kommunen ansvarar för att dagvatten inom allmän platsmark omhändertas.

El, fiber

Härryda Energi AB (HEAB) svarar för elförsörjningen i området. Tillkommande bebyggelsen ansluts till HEAB:s elnät. Optonätet föreslås byggas ut samtidigt med elnätet. Framtida ledningsdragning förutsätts kunna ske i vägmark inom kvartersmark och allmän platsmark.

Andra behov av el som kan komma i närtid är laddningsstationer för fordon. Det långsiktiga behovet av el för verksamheten är inte kartlagt i detaljplanen i detta skede.

Tre tekniska anläggningar för eldistribution möjliggörs inom planområdet.

Avfall

Utformningen av kvartersmarken ska planeras och dimensioneras för att rymma återvinningsfordon. Avfallshantering anordnas inom kvartersmark och skall följa ”Föreskrifter om avfallshantering”, vilka beslutades av fullmäktige 2016-12-12. Detaljutformning ska ske i samråd mellan exploatören, kommunen och HVAAB. Ägare till kvartersmark ansvarar och bekostar erforderliga åtgärder.

Energiförsörjning

Området kan ej försörjas med fjärrvärme eller fjärrkyla. Lokalt behov får ske med geoenergi, värmepumpar mm. Respektive fastighetsägare ansvarar och bekostar erforderliga åtgärder.

Ekonomiska angelägenheter

Gatukostnader

Samtliga byggrätter inom planområdet ägs av Härryda kommun samt Kålltorps Projektutveckling (exploatören). Kommunen och exploatören kommer gemensamt finansiera all utbyggnad av allmän plats inom planområdet, vilket ska regleras i kommande exploateringsavtal. Därmed kommer ingen gatukostnadsutredning att upprättas.

Anläggningsavgift för vattentjänster

Avgift utgår enligt den taxa som gäller den dag debitering sker. För befintlig byggnad och för befintliga obebyggda tomter tas avgift ut när anslutningspunkt upprättats och anvisats. För ny byggrätt (tomt) som skapas i planen tas avgift ut det första datum som inträffar om antingen avstyckning sker eller då bygglov inges till kommunen.

Anslutningsavgift för el

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

Lantmäterikostnader

Uppgift om kostnader för lantmåteriförrättning, t ex avstyckning eller fastighetsreglering (gränsjustering) kan fås från det statliga lantmäteriet i Göteborg.

Kommunen ska i samråd med exploatören ansöka om fastighetsbildning för att genomföra detaljplanens intentioner. Kostnaderna för de fastighetsrättsliga åtgärderna på allmän platsmark respektive kvartersmark regleras i kommande exploateringsavtal och fastighetsregleringsavtal mellan parterna.

Kommunens ekonomi

Kommunens kostnader för planläggning och utbyggnad av erforderlig infrastruktur i enlighet med planförslaget beräknas bli finansierad via kommunen och exploatören. Fördelning av kostnader mellan parterna ska regleras i kommande exploateringsavtal.

Planförslaget innebär att kommunen kan komma att sälja den byggrätt som är belägen längst västerut i detaljplanen och på så sätt få en intäkt från försäljning av kvartersmark.

Kommunens kostnader för utbyggnad av vatten- och avlopps nätet samt dagvattenanläggning för överskottsvatten från tomterna finansieras via anläggningsavgifter för VA.

Föreslagen bebyggelse sker i ett område som delvis har ett befintligt väg- och ledningsnät vilket innebär att befintlig infrastruktur kan användas och därmed minska annars dyra åtgärder. På detta sätt tas befintliga resurser och tidigare investeringar tillvara på som får positiva effekter för den ekonomiska hållbarheten. Bebyggelse sker även i ett läge som inte är bullerutsatt där kostsamma åtgärder för att uppfylla byggnadskrav kopplade till trafikbuller inte behöver tillgodoses och uppfyllas.

Kostnad för framtagande av detaljplan

Detaljplanen finansieras av kommunen och exploatören. Exploatörens kostnadsåtagande är reglerat genom planavtal.

PLANERINGSUNDERLAG

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)

Följande utredningar har tagits fram som underlag för planarbetet:

- Arkeologisk utredning, Göta arkeologi (2022-09-15)
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Norconsult del 1 (2022-08-26), del 2 (2023-03-03)
- Fördjupad artinventering - fåglar, Naturcentrum AB (2023-06-30)
- Geoteknisk utredning MUR & PM, Awer (2022-11-02)
- Geoteknisk utredning MUR & PM, MEC (2019-04-08)
- Lokaliseringsutredning jordbruksmark, Radar (2022-12-15)
- Miljöteknisk markundersökning, Liljemark (2023-02-08)
- Naturvärdesinventering, Naturcentrum AB (2022-11-11)
- PM förutsättningar för VA, dagvatten och skyfall, Norconsult (2023-12-15)
- PM groddjur, Naturcentrum AB (2023-03-03)
- Radonrapport, MEC (2019-05-28)
- Skuggstudie, Radar (2023-12-12)
- Social- & barnkonsekvensanalys, Krook & Tjäder (2023-11-27)
- Trafik- och parkeringsutredning, WSP del 1 (2023-10-05) del 2 (2023-11-01)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Härryda kommun (2023-10-30)

Mölnlycke januari 2024

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Plan och exploatering

Åsa Lindborg

Martin Trpkovski

Adam Bove

Verksamhetschef
plan och exploatering

Planarkitekt

Mark- och
exploateringschef