

Sektorn för samhällsbyggnad

Detaljplan för del av Råda 1:1 m.fl.

MÖLNLYCKEMOTET

i Mölnlycke, Härryda kommun

PLANBESKRIVNING



PLANHANDLINGAR

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

Bilagor

- Geoteknisk utredning
- Trafikutredning
- VA- och dagvattenutredning
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning
- Arkeologi
- Fågelinventering

Mölnlycke i 2019-10-24

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Planenheten med medverkan av Mark- & Bostadsenheten

Peter Wallentin

Verksamhetschef plan och bygglov

Marcus Broman

Planarkitekt

Robin Axelsson

Mark- och exploateringsingenjör

Innehåll

INLEDNING	5
Uppdrag.....	5
Planens syfte	5
Planens huvuddrag.....	5
Handlingar	5
Utredningar	6
PLANDATA.....	6
Läge, avgränsning och storlek	6
Markägare	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktsplan för Härryda kommun – ÖP 2012	7
Göteborgsregionens strukturbild.....	8
Gällande detaljplaner	8
Vattenskyddsområde	9
Naturreservat	9
Riksintressen	9
Strandskydd.....	10
Kulturmiljöplan och fornlämningar	10
Naturvårdsplan och Grön plan	11
Biotopskydd.....	11
Övriga förordnanden.....	11
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	11
Natur och topografi.....	11
Markförhållanden	14
Geoteknik	14
Blocknedfall	14
Grundläggning	14
Radon	15
Förorenad mark.....	15
Bebyggelse	15
Befintlig bebyggelse	15
Föreslagen bebyggelse	16
Tillgänglighet	19
Service	19

Offentlig service	19
Kommersiell service	19
Gator och trafik	19
Gatunät.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Väghållare.....	20
Gång- cykel- och mopedtrafik	21
Parkering, utfarter.....	22
Kollektivtrafik	23
Teknisk försörjning.....	23
Vatten och avlopp	23
Dagvatten	24
El, tele och fiber	25
Avfall.....	25
Störningar och risker	25
Farligt gods	25
Drivmedelsstation	26
Trafikbuller	26
Översvämning	26
Skred.....	26
Brandförsvar.....	26
KONSEKVENSER	26
Avvägningar enligt miljöbalken	26
Behovsbedömning.....	27
Hälsa, säkerhet och störningsskydd	27
Farligt gods	27
Trafik- och verksamhetsbuller.....	27
Vibrationer	27
Översvämning	28
Skred.....	28
Natur och kultur	28
Miljömål	28
Upphävanden	29
Strandskydd.....	29
Genomförandebeskrivning	31
Allmänt	31
Organisatoriska frågor.....	31

Planförfarande	31
Tidplan.....	31
Fastighetsrättsliga frågor	31
Fastighetsägande	31
Intrång i fastighet	32
Avtal	32
Fastighetsbildning	32
Ledningsrätt	32
Rättigheter	32
Fastighetskonsekvenser	32
Tekniska frågor.....	33
Allmänna platser	33
Gator och trafik.....	33
Vatten och avlopp.....	33
Dagvatten	33
Energi.....	33
Avfall.....	34
Fiber.....	34
Ekonomiska frågor	34
Planavgift.....	34
Anläggningsavgift för vattentjänster.....	34
Anslutningsavgift för el	34
Lantmäterikostnader.....	34
Kommunens ekonomi	34
Administrativa frågor	34
Genomförandetid.....	34
Huvudmannaskap.....	35

INLEDNING

Uppdrag

Kommunstyrelsen uppdrog åt förvaltningen att upprätta detaljplan för Mölnlyckemotet den 23 november 2015, KS § 343

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla området vid Mölnlyckemotet genom att med den befintliga naturen och ny bebyggelse åstadkomma både en välkomnande entré till Mölnlycke och nya strategiska lägen för verksamheter. I planen ingår också en säkrare och mer attraktiv cykelförbindelse mot Mölndal och Göteborg. Nya hållplatslägen och förbättrad tillgänglighet med cykel skapar även bättre förbindelser med Mölnlycke företagspark norr om motet.

Planens huvuddrag

Vid Mölnlyckemotets södra del, infarten till Mölnlycke från Riksväg 40, föreslås en utveckling av området för verksamheter där båda sidor av Säterivägen föreslås exploateras. Förutom infrastruktur utgörs stora delar av planområdet idag av obebyggd naturmark på båda sidor av Säterivägen.



Översiktskarta Mölnlycke med markering av planområdet

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning. Efter samråd tillkommer utlåtande över inkomna synpunkter.

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

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900).

Utredningar

I samband med detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

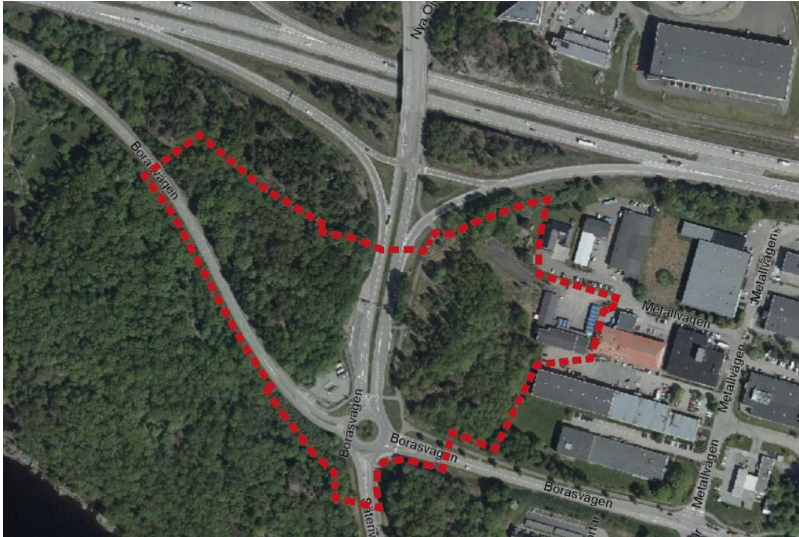
- Geoteknisk utredning, ÅF, 2016-08-31
- VA- och dagvattenutredning, Sweco, 2017-05-19
- Trafikutredning, Kreera, 2018-11-24
- Miljöteknisk utredning, Structor, 2019-01-23
- Arkeologi, Västarvet/Kulturmiljö, 2018-04-17
- Fågelinventering, Johannes Lövgvist (Göteborgs ornitologiska förening) 2019-06-30

PLANDATA

Läge, avgränsning och storlek

Planområdet är beläget nordväst om Mölnlycke, vid infarten från Riksväg 40. Avståndet till Mölnlycke centrum är cirka 2,5 kilometer. Öster om Säterivägen, mellan Riksväg 40 och Boråsvägen, finns ett befintligt verksamhetsområde, Säteriets industriområde, med tillverkningsindustri och andra mindre verksamheter. Området söder om Boråsvägen och väster om Säterivägen ingår i Rådasjöns naturreservat, bildat av Mölndals stad och Härryda kommun 2004. Det aktuella planområdet berör endast i en mindre del naturreservatet. Norr om RV 40 ligger Mölnlycke företagspark.

Planområdets area är cirka 7 hektar.



Ortofoto med markering av planområdet

Markägare

Härryda kommun äger fastigheterna Råda 1:1 och Hagen 1:1 som utgör huvuddelen av planområdet. Fastigheterna inom Säteriets industriområde ägs av privatpersoner och företag, se vidare under rubriken *fastighetsrättsliga frågor* nedan.



Karta med markering av planområdet och mark som ägs av kommunen (gröna ytor ägs av kommunen).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan för Härryda kommun – ÖP 2012

I gällande översiktsplan ÖP2012, antagen av kommunfullmäktige den 18 juni 2012, redovisas den del av planområdet som ligger väster om Säterivägen som utbyggnadsområde för verksamheter på kort sikt. Den centrala och östra sidan sedan tidigare planlagda som allmän platsmark. Se under rubrik Gällande detaljplaner.

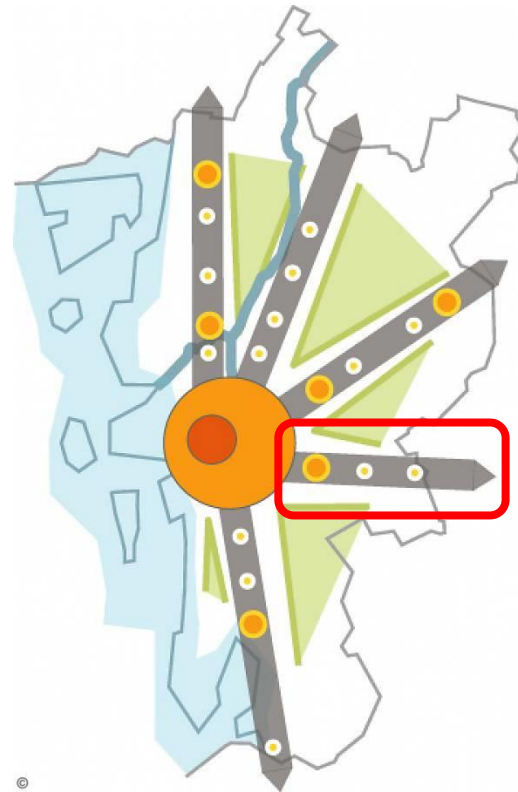


- BOSTÄDER**
- Befintliga bostäder
 - Utbyggnadsområde på kort sikt
 - Utbyggnadsområde på lång sikt
 - Omvandlingsområde på kort sikt
 - Omvandlingsområde på lång sikt
 - Gräns för utvecklingsområde
 - 600 m avstånd från större kollektivtrafikplats
- VERKSAMHETER**
- Befintliga verksamheter
 - Utbyggnadsområde på kort sikt
 - Utbyggnadsområde på lång sikt
- INFRASTRUKTUR**
- Befintlig järnväg
 - Götalandsbanan, spårvagnsdragning
 - Götalandsbanan - järnvägskorridor
 - Planerad väg samt önskvärda vägkopplingar

Utdrag ur ÖP 2012 - markanvändningskarta med teckenförklaring

Göteborgsregionens strukturbild

Göteborgsregionens kommunförbund (GR), där Härryda, Göteborg och elva andra kommuner ingår, är överens om hur den regionala strukturen ska utvecklas. En sammanfattande strukturbild som visar huvuddragen i regionens fysiska strukturer har skapats. Strukturbilden ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Utvecklingen ska ske utifrån kärnan, stadsområdet, huvudstråken, kustzonerna och de gröna kilarna.



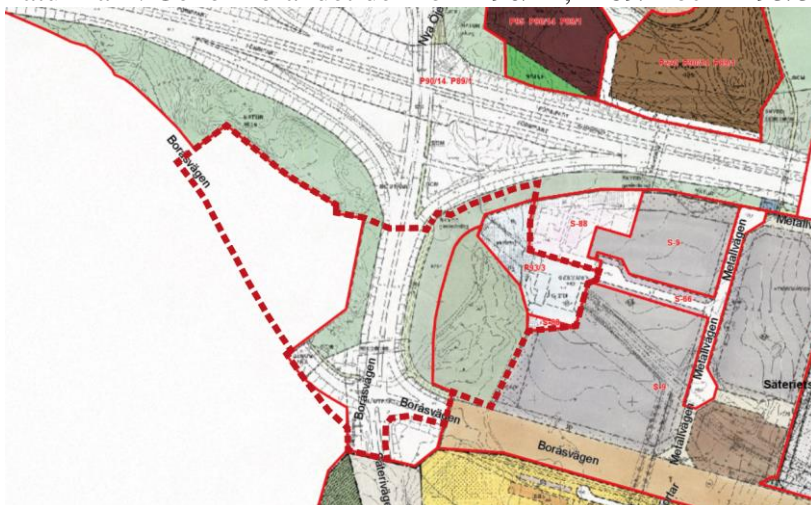
Härryda kommun är en del av det östra huvudstråket. GR:s mål är att stärka huvudstråken för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen ska ske med stöd av attraktiv och kraftfull pendel- och regiontrafik.

Den aktuella detaljplanen har som ett av sina mål att förbättra möjligheterna att resa kollektivt och med cykel inom regionen. Planen innebär också ökade möjligheter för verksamheter i Mölnlycke, en av tätorterna i det östra huvudstråket.

Gällande detaljplaner

För Säterivägen och motet gäller detaljplanerna P-90/14 och P-89/1. Området väster om Säterivägen utgör idag huvudsakligen naturmark och saknar till största delen detaljplan. Området öster om Säterivägen ingår i Säteriets industriområde och markanvändningen

regleras av detaljplanerna S-9, S-88 och P-93/3. Marken närmast Säterivägen utgörs av naturmark. Genomförandetiden för P-90/14, P-89/1 och P-93/3 gick ut 1998.



Översikt gällande detaljplaner; plangränser är markerade med heldragna röda linjer.

Vattenskyddsområde

Rådasjön är huvudvattentäkt för Mölndals stad och reservvattentäkt för Göteborgs stad. Planområdet ingår i skyddsområde för ytvattentäkt Rådasjön, enligt beslut av Länsstyrelsen Göteborgs och Bohus län 1996-06-25.

Det pågår för närvarande en översyn av Rådasjöns vattenskyddsområde. Detta arbete är dock inte avslutat vid tidpunkten för framtagandet av dessa handlingar, och bedömningarna utgår därför från de gällande föreskrifterna enligt beslut av Länsstyrelsen 1996-06-25. Detta reglerar bl.a. att allmän aktsamhet enligt 19 kap 1§ Vattenlagen ska iakttas inom skyddsområdet för att inte sjön ska förorenas.

Naturreservat

Rådasjöns naturreservat gränsar till planområdet söder om Boråsvägen. Naturreservatet bildades av Mölndals stad och Härryda kommun 2004, med stöd av 7 kap 4§ Miljöbalken (MB, SFS 1998:808).

Naturreservatets ändamål är enligt beslutshandlingen att ”bevara och utveckla områdets biologiska värden i form av helhetsmiljön kring Rådasjön samt dess värdefulla biotoper, rödlistade och sällsynta arter. Den kulturhistoriskt värdefulla helhetsmiljön kring Rådasjön och Råda säteri ska bevaras. Så även områdets stora värden för friluftslivet och allmänhetens möjligheter till naturupplevelser.”

Planområdet berörs av naturreservat i anslutning till befintlig cirkulationsplats. Kommunens bedömning är att exploateringen inte bedöms påverka naturreservatets syfte, då endast en mindre bit intill befintlig cirkulationsplats tas i anspråk för ett möjligt framtida behov av trafikförbättrande åtgärder.

Riksintressen

Riksväg 40 som går norr om planområdet ingår i det nationella stamvägnätet och är av särskild nationell betydelse. Exploateringen bedöms dock inte påverka riksvägen.

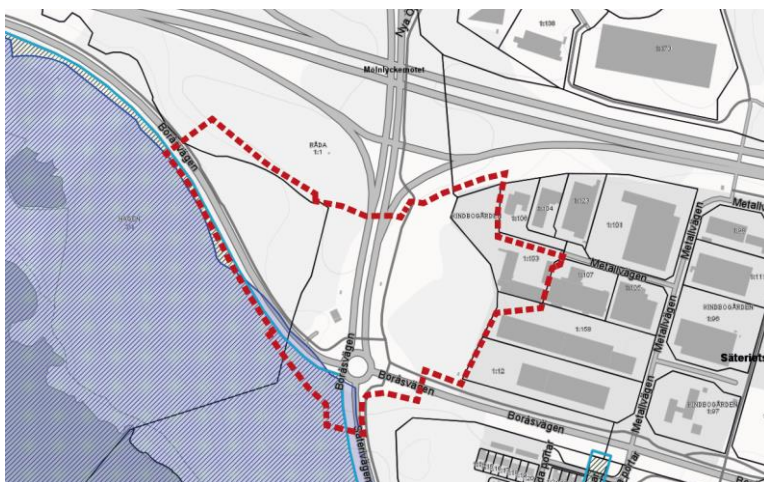
Området berör även riksintresse för friluftsliv vid befintlig cirkulationsplats. Kommunens bedömning är att exploateringen är av marginell betydelse för riksintressets syfte.

I övrigt ingår planområdet inte i något område av riksintresse.

Strandskydd

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

Planområdet berörs av strandskydd i anslutning till befintlig cirkulationsplats. Gränsen för strandskyddet (enligt gräns gällande från och med 12 januari 2017) vid Rådasjön går till största delen söder om Boråsvägen. I samband med planläggningen har kommunen för avsikt att upphäva strandskyddet på de ytor som planläggs som allmänplatsmark, VÄG. Se vidare under rubriken *Administrativa frågor/upphävande/strandskydd* nedan.



Översikt Naturreservat(skrifferat), riksintresse friluftsliv(ljusblå linje) och strandskydd(mörkblå linje)

Kulturmiljöplan och fornlämningar

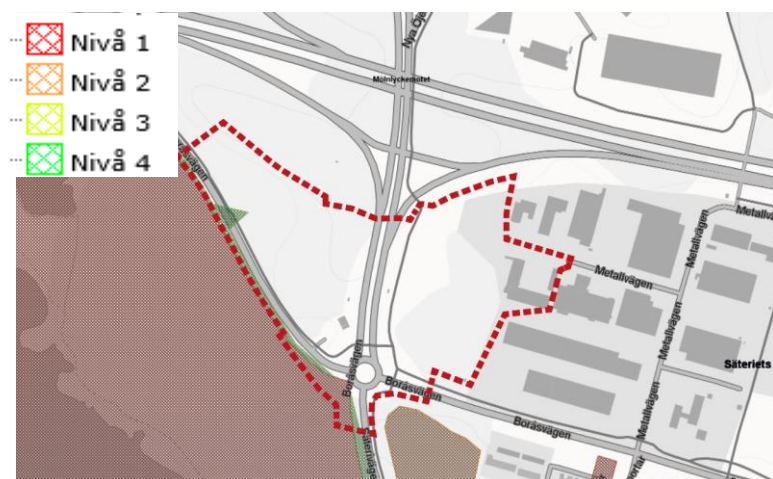
Planområdet omfattar inte kulturmiljö enligt Härryda kommuns kulturmiljöplan, antagen av kommunfullmäktige den 18 juni 2012.

Länsstyrelsen beslutade 2018-04-12 om arkeologisk utredning inom rubricerad fastighet. Lödöse museum har utförde undersökningen i april månad 2018.

Den arkeologiska utredningen resulterade i lämningar efter sen agrar verksamhet, dvs. inte äldre än 1850, i form av odlingsrösen, husgrund samt gärdesgårdar. En förhistorisk härd påträffades också. Lödöse museum anser inte efter utredningen att ytterligare arkeologiska undersökningar är motiverade inom området.

Länsstyrelsen har därför ur antikvarisk synpunkt inget att erinra mot att den berörda marken tas i anspråk för avsett ändamål.

Naturvårdsplan och Grön plan



Hänsynsnivåer enligt Naturvårdsplan

I kommunens Naturvårdsplan, antagen av kommunfullmäktige 18 juni 2012, finns inga markeringar av särskilda naturvärden, undantaget den del av Rådasjöns naturreservat (hänsynsnivå 1) som ingår i detaljplanen och som idag är planlagd som vägområde, samt en liten del vid Boråsvägen i sydväst som ingår i hänsynsnivå 4 och det värdefulla lövskogslandskapet Pixbo-Mönlycke-Wendelsberg (L2).

I Härryda kommuns Grön plan, antagen av kommunfullmäktige 18 juni 2012, pekas Rådasjöns naturreservat ut som ett av Mönlyckes viktigaste iordningsställda strövområden. Detta bedöms inte påverkas negativt av kommande exploatering.

Biotopskydd

Inom planområdet finns ett antal äldre stenmurar. Stenmurar i jordbruksmark omfattas av generellt biotopskydd enligt 19 a § Naturvårdsverkets författningssamling. Inom planområdet finns en igenvuxen stenmur i den västra delen som ej bedöms omfattas av biotopskyddet då den ej är placerad i eller i anslutning till jordbruksmark. Kommunen gör bedömningen att stenmurarna inte omfattas av biotopskydd. Skrivelse för avstämning med Länsstyrelsen skickad 2018-06-19. Länsstyrelsen stöder kommunens bedömning, enligt yttrande 2018-06-25.

Övriga förordnanden

Ett generellt byggnadsförbud enligt 47 § väglagen råder inom den västra delen som ej omfattas av detaljplan idag.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och topografi

Området är kuperat med marknivåer som varierar mellan +67 och +79 och i huvudsak skogbeklätt med vissa partier av berg i dagen.

Beskrivning av naturmiljön väster om Mönlyckemotet



Bilder från västra delen av planområdet. Stenmur och hassel (vänster) och kullen vid Hållplatsen (höger)

Det västra planområdet utgörs i sin norra del, på höjden mot motorvägen, av talldominerad skog med inslag av lövträd. I övrigt växer ädellövskog i området. Viss förekomst av enar visar på ett tidigare öppnare landskap. Den centrala sydliga delen mot gamla Boråsvägen är platt och här är skogen jämnårigt ung och tät, vilket tyder på igenväxning under senare tid. En stenmur omgärdar det plana delområdet och i anslutning till stenvuren finns äldre lövträd främst ek men även lönn, asp, rönn, hassel och björk. Inga träd noteras ha ålder eller storlek enligt kriterierna för särskilt skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets åtgärdsprogram. Området har dock ett flertal grövre ekar som genom god platsanpassning skulle innebära en stor tillgång för området. Inom området finns flera karakteristiska bergformationer som med god gestaltning kan berika och höja värdet området, främst den kull som ligger intill Säterivägen, kan utgöra signum för platsen, om arkitekturen anpassas till denna.

Området är delvis blockrikt och i de yttre norra och östra delarna finns höjder med berg i dagen. På den norra bergshöjden finns även gran. Området genomkorsas även av flera stenvurar av historiskt värde, och bör i möjligaste mån bevaras. Då stenvurarna inte ligger i jordbrukslandskapet eller intill jordbruksmark, omfattas de inte av det generella biotopskyddet.

Beskrivning av naturmiljön öster om Mölnlyckemotet



Området närmast motet är ett igenväxande öppet naturlandskap med yngre lövträd och några tallar. Området gallrades och röjdes för några år sedan för att bevara den öppna karaktären. Delområdet i öster mot bebyggelsen har finns med i kommunens skogsbruksplan. Vegetationen är bergbunden och variationsrik, och området har ett värde för fågellivet.

Delområdet i öster

Artskydd/fågelinventering

Länsstyrelsen gjorde i juni 2018 kommunen uppmärksam på att det i Artportalen finns ett flertal observationer mellan åren 2009 – 2015 av både bivråk och fiskgjuse i detta område, samt även mindre hackspett. Fiskgjuse är en Natura 2000-art och de andra två arterna är rödlistade som nära hotade (NT). Enligt observationerna förekommer häckningar i området, något osäkert exakt var. Fåglarna är strikt skyddade och fridlysta enligt 4 § Artskyddsförordningen (2007:845).

Paragrafen gäller för alla vilda fåglar i landet, och innebär att det är förbjudet att avsiktligt störa fåglarna, särskilt under deras parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder. Det är även förbjudet att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats. Möjligheten att få dispens från förbudet är mycket liten.

I samband med planarbetet har en fågelinventering utförts under våren 2019.

Inventeringen bestod av fyra besök, utspridda under häckningssäsongen, med start 31/3 när hanarna ropar och hävdar revir. Sista och fjärde besöket ägde rum 26/5 när mindre hackspett normalt har ungar som tigger högljutt i boet. Däremellan har besök avlagts den 6/4 och 5/5.

Vid besöken noterades ingenting som indikerar häckning av mindre hackspett, bivråk och fiskgjuse. Se vidare i fågelinventeringen.

Generellt biotopskydd

Inom planområdet löper ett flertal äldre stenmurar. Stenmurar i, eller gränsande till jordbruksmark, omfattas av generellt biotopskydd enligt 19 a § Naturvårdsverkets författningssamling. Kommunen gör bedömningen att stenmurarna inom planområdet inte omfattas av generellt biotopskydd, då de ej är placerade i, eller i anslutning till jordbruksmark. Detta ha samrättats med Länsstyrelsen, som delar kommunens ståndpunkt.

Markförhållanden

Geoteknik

I samband med planarbetet har en geoteknisk utredning utförts av ÅF, *PM Geoteknik och bergteknik, 2016-08-31*, med bilagor.

Enligt SGU:s jordartskarta består de ytliga jordarna i huvudsak av glacial lera eller berg nära i eller i dagen. Enligt utförda undersökningar bedöms jorden, inom naturmarken, överst bestå av ca 0,2-0,6 m tjockt lager av något mullhaltig siltig sand som mot djupet övergår i silt, lera eller sand. Ställvis har leran överst utbildats som torrskorpa.

Inom de hårdgjorda ytorna består jorden överst av asfalt ovan ca 1,1–1,7 m fyllning av grusig sand ovan siltig lera som ställvis överst utbildats som torrskorpa. Leran underlagras av sand, silt och lera. Lerans mäktighet är vara 1,9–2,5 m i de undersökta punkterna. Lerans odränerade skjuvhållfasthet utvärderas till medelhög. Lerans sättningsegenskaper har ej undersökts men leran bedöms vara överkonsoliderad med ledning av skjuvhållfasthet och vattenkvot. Uppmätt vattenkvot ligger på omkring 26 % och konflytgränsen varierar mellan 25 % och 33 %.

Berget är generellt nära i dagen eller i dagen och djup till berg i de undersökta punkterna varierar mellan 0 och 6,6 m. Väster om Säterivägen varierar djup till berg mellan 0 och 5 m. Jorddjupen avtar generellt mot sydost.

Öster om Säterivägen är berget nära i eller i dagen i ett stråk i nordnordöst-sydsydvästlig riktning ca 50-0 m från vägen. Väster om detta stråk är uppmätt djup till berg som störst 6,6 m. Öster om stråket är det största uppmätta djupet till fast botten 5,9 m.

Höjdpartierna inom planområdet utgörs till stor del av berg nära i eller i dagen. Totalstabiliteten bedöms vara tillfredställande med hänsyn till marklutningar, djup till fast botten, samt jordlagerföljd.

Blocknedfall

Befintliga bergförhållanden ska beaktas vid sprängning, främst om nya bergsslänter ska sprängas ut. Bergstabiliserande åtgärder i form av ingjutna bergbultar och bergrensning, samt skyddsåtgärder i form av nät kan bli nödvändiga för att förhindra blockutfall.

Inför planerad bebyggelse av Mölnlyckemotet rekommenderas att en bergteknisk inspektion utförs inom områden där bergövertytan blottläggs i samband med grundläggning. En bergteknisk besiktning behöver också ske efter sprängningsarbeten.

Grundläggning

Grundläggning av byggnader bedöms, beroende på djup till berg, kunna utföras på packad fyllning och/eller på berg. Vid större djup till berg utförs grundläggning på plintar eller pälår. Beroende på höjdsättning kan bergschakt bli nödvändig.

Innan grundläggning utförs ska bortschaktning av organiska jordlager ske inom byggnadsytor samt inom anslutande hårdgjorda ytor. Återfyllning utförs med

friktionsjord eller sprängsten. I samband med projektering av den planerade bebyggelsen bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras i läge för blivande byggnader för att i detalj bedöma slutligt grundläggningssätt.

Radon

Området klassas generellt som normalriskområde. Nya byggnader ska uppföras radonskyddande, d.v.s. med grundkonstruktion som inte ger uppenbara otätheter mot markluft. Exempelvis bör rörgenomföringar och kulverteringar i byggnaders bottenplattor och källarytterväggar tätas och åtgärder vidtas som förhindrar att sprickor uppstår i golv och väggar på grund av sättningar eller andra rörelser.

Beroende på höjdsättning och i den händelse att terrassytan utgörs av berg rekommenderas att gammastrålningsmätning utförs över terrassnivå i samband med byggnation. Berget bör inte användas som byggnadsmaterial utan vidare utredning.

Förorenad mark

Sju fastigheter i Säteriets industriområde finns markerade i kommunens kartläggning av förorenad mark. I övrigt finns inga kända markföroreningar inom planområdet. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts. *PM, Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2019-01-23*, med bilaga.

Genomförd översiktlig miljöteknisk markundersökning visar att det finns fyllnadsmassor, dock har inga halter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för s.k. Mindre Känslig Markanvändning (MKM) påträffats. Några betydande miljö- eller hälsorisker vid planerad användning (verksamheter) förväntas därför inte. De generella riktvärdena beaktar även spridning till ytvatten och några risker för ytvattentäkten finns inte.

Sannolikheten för omfattande markföroreningar som därmed skulle kräva saneringsåtgärder inför planens genomförande bedöms således vara mycket liten.

Sammantaget bedöms resultaten från genomförd miljöteknisk markundersökning visa att området är lämpligt för planerat ändamål utan krav på avhjälpandeåtgärder. I samband med markarbeten och dylikt krävs däremot provtagning och avfallsklassning av exempelvis överskottsmassor. Då området är belägen inom vattenskyddsområdet kan det även finnas föreskrifter vad gäller återanvändning av överskottsmassor som bör beaktas.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Området utgörs i dag till största delen av naturmark. Väster om Säterivägen är det idag endast bebyggt med en gastankstation i anslutning till cirkulationsplatsen, uppförd 2010, med tidsbegränsat bygglov. Området närmast öster om Säterivägen är obebyggt, men gränsar till Säteriets industriområde. Industriområdet är bebyggt med verksamhetslokaler enligt stadsplan S-9, som antogs 1970, samt ett par senare mindre tillägg. Fram till riksväg 40 byggdes på 1970-talet gick huvudvägen mellan Göteborg och Borås tvärs över området nordväst-sydöstlig riktning.

Bebyggelsen i Säteriets industriområde består av verksamhetsbyggnader, enligt gällande detaljplaner, med en byggnadshöjd upp till åtta meter. Verksamheterna omfattar tillverkning och distribution, samt drivmedelsstation, en församlingslokal, och en pizzeria.

Föreslagen bebyggelse

Detaljplanens syfte är att utveckla området vid Mölnlyckemotet genom att med ny bebyggelse, tillsammans med de befintliga naturliga förutsättningar som platsen ger. Då platsen utgör en entré till Mölnlycke är den arkitektoniska kvalitén, och innehållet i byggnaderna som vetter mot Säterivägen, av stor vikt.

För att säkra en god gestaltning har en planbestämmelse införts för att styra detta.

På östra sidan ska de nya fastigheterna anslutas via det befintliga verksamhetsområdet, vid Metallvägen. Byggnaderna ska tillåtas vara betydligt högre än de befintliga, och ska ha en omsorgsfull och sammanhållande gestaltning mot Säterivägen, med variation i skala, material och arkitektur.

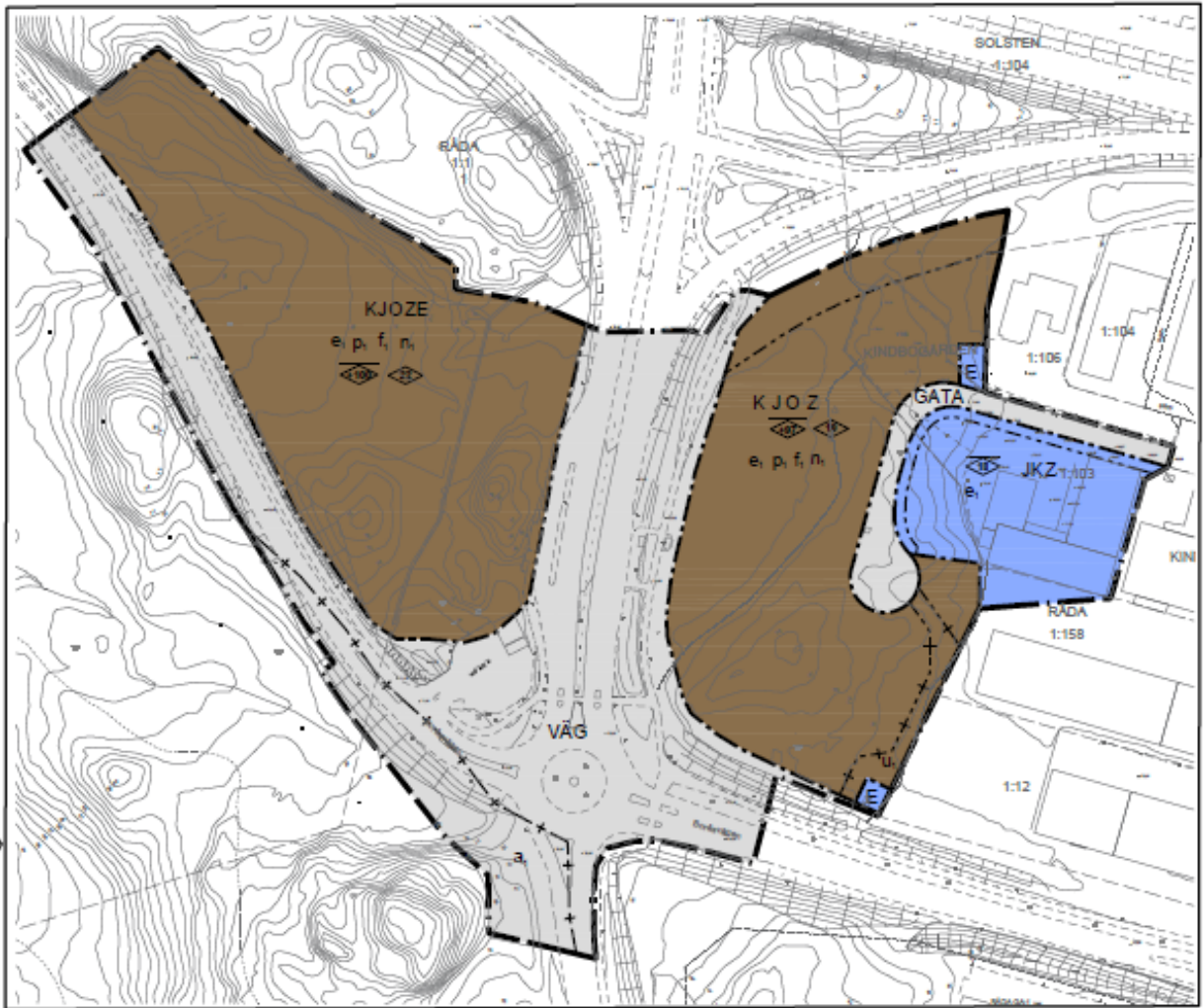
På västra sidan föreslås en kombination som möjliggör kontor, olika verksamheter och hotell. Också här ska gestaltungsambitionerna vara höga, och en sammanhållande gestaltning, både för byggnader och omkringliggande ytor ska eftersträvas. En effektiv markanvändning eftersträvas med väl tilltagen exploateringsgrad. Den känsliga dagvattensituationen förutsätter också en omsorgsfull behandling av markytor inom kvartersmark. Detta kan med fördel kombineras med de goda naturliga förutsättningar som platsen erbjuder i form av vegetation, bl.a. flera grova ekar, och vackra naturformationer som skulle ge platsen en unik karaktär, och öka dess attraktivitet.

Kvartersmark inom planområdet föreslås följande användningar;

- K -Kontor
- J -Industri, inkl. lager, laboratorier, tekniska anläggningar
- O -Tillfällig vistelse; Möjliggör verksamheter som hotell, vandrarhem, motell, pensionat samt konferenslokaler o.d.
- Z -Verksamhetsområde; område för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning.
- E – Teknisk anläggning

Allmänplatsmark inom planområdet föreslås följande användningar;

- VÄG -Väg främst avsett för trafik till och från, eller genom en tätort för alla trafikslag.
- GATA -Trafik inom en tätort.



Plankarta

Placering och gestaltning



Illustration

Det exponerade läget vid riksväg 40 och entrén till Mölnlycke centrum motiverar krav på bebyggelsens utformning för en god helhetsbild, med anpassning till terräng och med variation i volym, material, och arkitektur. Byggnadsvolymer och fasadutformning skall därför utformas med särskild hänsyn till områdets exponerade läge vid riksväg 40 och som entré till Mölnlycke centrum. Byggnadsarean för kvartersmarken begränsas till att högst 50 % av kvartersmarken får bebyggas. Högst tillåtna byggnadshöjd regleras till 22 meter för kvartersmarken väster om Säterivägen, och 19 meter öster om denna.

Reklamskyltar och andra reklamanordningar ska ha tydlig koppling till platsens verksamheter, och får inte överstiga detaljplanens maximala nockhöjd.



Illustrationsplan

Tillgänglighet

En bebyggelse av planområdet med föreslagen användning förutsätter att marknivån jämnas ut. Yttre tillgänglighet bedöms därför kunna uppnås, och gator och allmänplatsmark utformas för att klara tillgänglighetskrav. Invändig tillgänglighet säkerställs i bygglovsskedet i enlighet med Boverkets byggregler.

Service

Offentlig service

Offentlig service, som vårdcentral, bibliotek och skolor, finns i huvudsak i centrala Mölnlycke centrum, ca 2,5 km från planområdet.

Kommersiell service

I Säteriets industriområde finns idag bland annat en drivmedelsstation med kiosk och ett gatukök/pizzeria. Ett komplett serviceutbud med bl.a. livsmedelsbutiker, apotek, restauranger mm finns i Mölnlycke centrum, ca 2,5 km från planområdet.

Gator och trafik

Riksväg 40 ingår i det nationella stamvägnätet och binder samman Boråsregionen med

Göteborgs- och Jönköpingsregionen. Riksväg 40 är även en viktig transportled för godstransporter, och utgör en primär transportled för farligt gods. Sträckningen förbi aktuellt programområde utgörs av en fyrfilig motorväg med hastighetsbegränsning 100 km/h.

Säterivägen går i nord/sydlig riktning genom planområdet, från Mölnlyckemotet söderut till Mölnlycke centrum. Framtida exploatering är tänkt på ömse sidor av vägen. Hastighetsbegränsning är 60km/h förbi planområdet.

Boråsvägen sträcker sig i ost/västlig riktning genom planområdet, och var riksväg, fram till motorvägen anlades, och löper parallellt denna. Boråsvägen har idag en hastighetsbegränsning på 60km/h genom planområdet.

Metallvägen är en lokalgata i Säteriets industriområde och är skyltad till 40 km/h.

Väghållare



Kommunen är väghållare för alla gator och vägar inom området med undantag för Riksväg 40 med på- och avfarter, där Trafikverket är väghållare, samt infarten till gasstationen som har privat väghållare.

Tillfart till området



Det östra området angörs via befintlig korsning, Boråsvägen – Metallvägen, genom Säteriets industriområde. Metallvägen föreslås förlängas. Höjdläge för Metallvägens förlängning behöver studeras vidare inför granskning. Vatten och avlopp till/från västra delen av planområdet ska förläggas till Metallvägen, och frågan behöver samordnas med Va- och trafikenheterna.

Den västra delen försörjs via en ny anslutningsväg från Boråsvägen.(lila pilar)

Gång- cykel- och mopedtrafik



Det finns i dagsläget fyra dominerande cykelströmmar inom området.

- Längs Boråsvägen i öst-västlig riktning
- Längs Säterivägen i nord-sydlig riktning
- Längs Boråsvägen österut och Säterivägen norrut
- Längs Säterivägen söderut och Boråsvägen västerut

Cyklande och gående måste idag använda övergångställena över Boråsvägen och Säterivägen.

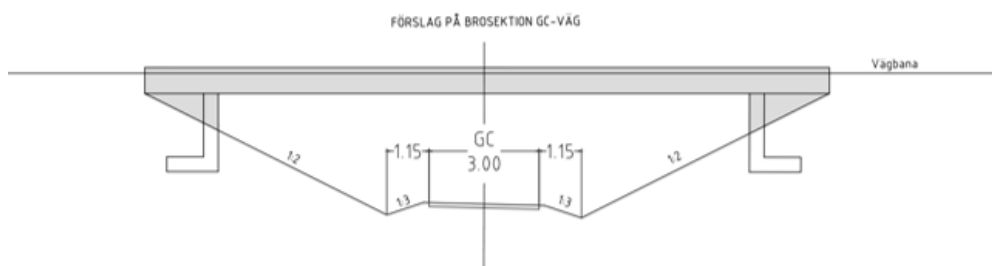
En trafikutredning har tagits fram i arbetet med detaljplanen. (Trafikutredning Boråsvägen/Säterivägen och Råda Portar, Kreera 2018-12-23). Utredningens syfte är att undersöka möjliga utformningar av trafikrummet. Utformningskriterier är att skapa ökad trafiksäkerhet och trygghet i samspelet mellan körbana för biltrafik, och gång- och

cykelbana, samt att öka cirkulationsplatsens kapacitet. I utredningen studeras även korsningen Råda portar/Boråsvägen.

Utredningen föreslår att gång- och cykelkorsningarna ersätt med en tunnel under Säterivägen norr om cirkulationsplatsen, och en tunnel under Boråsvägen öster om cirkulationsplatsen. De nya hållplatslägena, närmare cirkulationsplatsen, länkas samman med gång- och cykelvägarna för att nå så effektiva gång- och cykel kopplingar som möjligt.



Illustration som visar föreslagna gång- och cykelstråk



Gång- och cykeltunnel under Säterivägen föreslås bli bred och ljus.

Gång- och cykelbanetunneln norr om cirkulationsplatsen, under Säterivägen, föreslås som primär gång- och cykelväg. Denna föreslås utformas med bred sektion som skapar mer ljus och rymd än traditionella tunnlar. Utformningen syftar till att främja en trygg och trivsamt upplevelse i det annars trafikdominerade rummet. Tunneln öster om cirkulationen, under Boråsvägen, föreslås utformas mer konventionellt, med rektangulär tvärsnitt.

Parkering, utfarter

Området i väster är idag naturmark, och kommer därför att behöva en ny in/utfart. Idag ligger en gastankstation intill cirkulationsplatsen, denna ansluter till Boråsvägen strax väster om cirkulationsplatsen. Denna infart kommer att försvinna i samband med att den nya planen realiserar.

Den östra delen ansluter till Metallvägen, som redan idag möter Boråsvägen i höjd med Råda Portar. Denna korsning kommer att användas i framtiden, men det kan bli aktuellt att anlägga en mer trimmad korsning med syfte att sänka hastigheten och göra trafikanterna mer uppmärksamma.

All parkering ska lösas inom kvartersmark, och ska uppfylla det behov som varje verksamhet har för anställda och besökande. Inom kvartersmarken ska det även finnas lämplig plats för lastning och lossning för de verksamheter som är i behov av det.

Kollektivtrafik

Nya hållplatser vid Säterivägen byggdes under hösten 2015 utifrån gällande detaljplan. Hållplatsläget ska underlätta kommunikationen till Företagsparken norr om riksväg 40.

I det nya förslaget föreslås hållplatslägena flyttas söderut, nära cirkulationen och cykelstråket förläggs tätt på cirkulationen för kortast möjliga cykelväg i riktning Boråsvägen västerut. För södergående busstrafik möjliggörs trafiksignaler för ökad framkomlighet vid vänstersväng.

All föreslagen bebyggelse ligger inom 500 m från busshållplatsen, vilket ligger i linje med regionens riktlinjer K2020 med syfte att öka andelen resor med kollektivtrafik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Eftersom spillvattnet från området väster om Säterivägen inte kan avledas med självfall mot befintligt ledningsnät för spillvatten i området öster om Säterivägen föreslås en avloppspumpstation i med tillhörande sump för att ta hand om eventuell breddning av avloppet. Pumpstationen och annan teknisk anläggning kan placeras inom kvartersmark väster om Säterivägen, och därifrån pumpas till befintlig avloppsledning i Metallvägen, längs med GC-vägen.

Sweco har på uppdrag av Härryda kommun studerat möjligheterna att försörja befintlig och föreslagen bebyggelse med kommunalt vatten och avlopp genom att ta fram ett förslag på översiktlig ledningsdragning för vatten och spillvatten samt en dagvattenutredning för detaljplan. (*Va- och dagvattenutredning till detaljplan del av Råda 1:1 m.fl., Härryda kommun, SWECO 2017-05-19*)

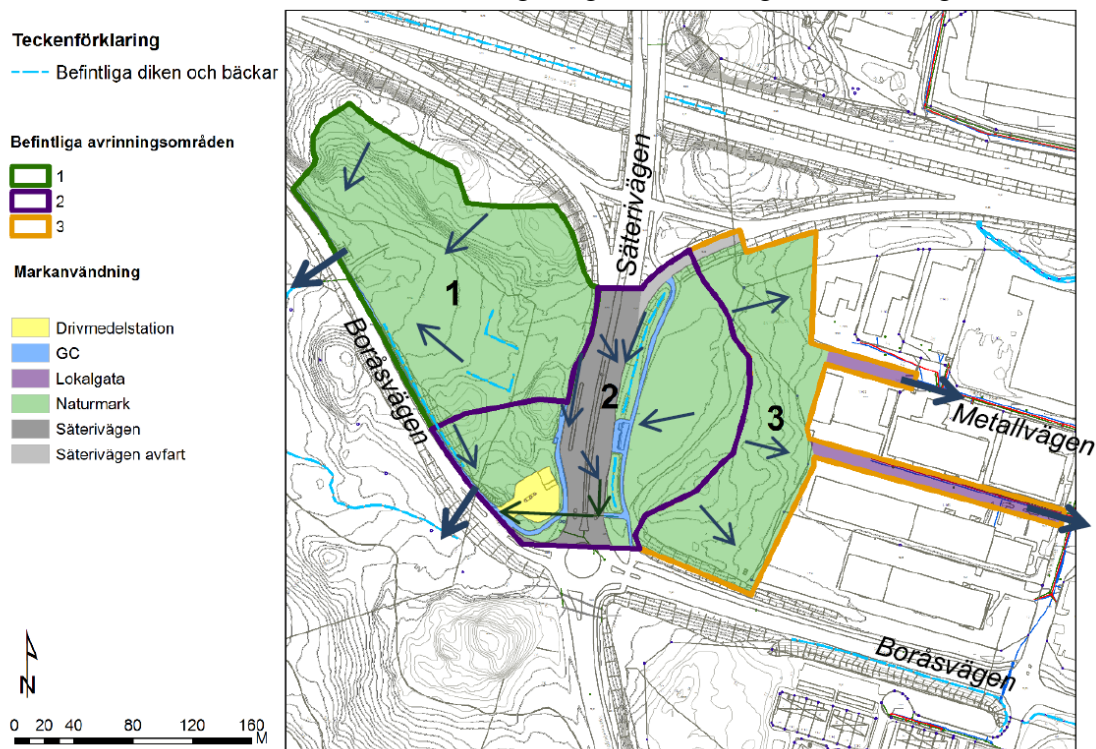
Utredningen föreslår att området försörjs med dricksvatten från befintligt ledningsnät i Metallvägen. Dock kan vissa befintliga vattenledningar i Metallvägen behöva bytas ut för att reducera tryckförluster vid hög förbrukning eller brandvattenförsörjning. För att uppnå erforderliga tryckförhållanden för den högst belägna föreslagna bebyggelsen, hotellet eller annan verksamhet som har liknande behov, föreslås att en tryckstegringsstation placeras inom fastigheten i det västra området för detta ändamål. Om fler fastigheter inom planförslaget ändras kan detta påverka rördimensioner och eventuellt kan ett alternativsystem istället för brandposter bli aktuellt.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom varje enskild fastighet i enlighet med kommunens policy om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Dagvatten ska omhändertas genom fördröjning och/eller infiltration inom enskild fastighet. Minst 30 % av fastighetens markyta ska vara anordnad så att den är tillgänglig för infiltration av dagvatten. Dagvattenledning får inte direktkopplas till kommunens VA-nät. Anslutning ska ske i makadambädd i förbindningspunkt. Väghållaren ansvarar för att dagvatten inom vägområdet omhändertas.

Exploatering av ett område innebär vanligen att andelen hårdgjorda ytor ökar, vilket får till följd att ytavrinningen ökar på grund av minskade infiltrationsmöjligheter och snabbare avrinningsförlopp.

Befintliga avrinningsområden och utsläppspunkter föreslås bevaras efter exploatering. Detta innebär att stora delar av planområdet avvattas till två kulvertar under Boråsvägen. Kulvertarna mynnar ut i två bäckar, vilka transporterar dagvattnet vidare genom Rådasjöns naturreservat och vattenskyddsområde till en dagvattendamm. Dagvattnets slutliga recipient är dricksvattentäkten Rådasjön. Den östra delen av planområdet föreslås avvattas till befintliga dagvattenledningar i Metallvägen.



Fördröjning av dagvattnet från planområdet ska ske motsvarande befintlig avrinning vid ett 20 års-regn. Dagvattnet inom kvartersmark föreslås bl.a. att renas via biofilter. Biofiltren bidrar med fördröjning, men ytterligare fördröjningsanläggningar behövs för att uppnå erforderlig fördröjningsvolym. GC-vägar och parkmark inom allmän platsmark undantas reningskrav, men lokalgatorna föreslås renas och fördröjas i vägdiken. Vid parkeringsplatser med över 50 parkeringsplatser, ska oljeavskiljare installeras, enligt kommunens policy. Dagvattenlösningarna kan med fördel utformas estetiskt tilltalande för att skapa en välkomnande entré till Härryda kommun. Dimensionering av dagvattensystemet ska utredas vidare i ett senare skede då

höjdsättning och verksamheter inom planområdet samt begränsande kapacitet i nedströmssystem fastställts.



Exempel på omhändertagande av dagvatten med biofilter vilket fördröjer, och renar dagvattnet, samt kan skapa estetiskt tilltalande miljöer.

El, tele och fiber

Härryda energi AB svarar för elförsörjningen i området. Tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt nät. Framtida ledningsdragning förutsätts kunna ske i vägmark.

Inom det östra området finns en transformatorstation som i och med planläggningen kommer att ligga inom område för teknisk anläggning, E-område. I det västra området finns ingen exakt placering för teknisk anläggning, men plats ges inom kvartersmark.

I den nordvästra delen, på fastigheten Råda 1:1, är en telemast placerad. Den är 24 meter hög enligt bygglov från 2010. Avstånden till telemasten från planområdesgräns är ca 45 meter, och bedöms därför inte utgöra någon fara inom planlagt område.

Avfall

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

Störningar och risker

Farligt gods

Riksväg 40, där transporter av farligt gods förekommer, går strax norr om planområdet. Säterivägen och Boråsvägen utgör varken primär- eller sekundärled för farligt gods. Transporter sker till befintliga drivmedelsstationer i Mölnlycke och Säteriets industriområde.

Inga byggnader kommer ligga närmare 50 meter från rv 40, eller 30 meter från påfart till rv 40.

Drivmedelsstation

Befintlig gasstation invid cirkulationsplatsen har tillfälligt bygglov, och kommer inte att ges plats i ny plan. Med utgångspunkt från detta bedömer kommunen att ingen särskild riskutredning behöver utföras.

Trafikbuller

Området är beläget i nära anslutning av riksväg 40, Säterivägen och Boråsvägen. Detta innebär att området påverkas av buller, främst från riksväg 40.

De riktlinjer som finns för gräns av trafikbullernivåer inom respektive verksamhet ska följas.

Översvämning

En översvämningsskartering genomfördes 2016. Den visar på ett par instängda områden med risk översvämning vid kraftig korttidsnederbörd. Två av dess lågpunkter ligger i samband med tänkt gångtunnel, och avleds med en kulvert till en bäck i Rådasjöns naturreservat. Ett tredje område, åt nordväst längs Boråsvägen ligger inom föreslagen kvartersmark och kommer att behandlas i anläggningsskedet för att undvika skada på framtida byggnader.

Skred

Höjdpartierna inom planområdet utgörs till stor del av berg nära i eller i dagen. Totalstabiliteten bedöms vara tillfredställande med hänsyn till marklutningar, djup till fast botten samt jordlagerföljd.

Brandförsvar

Planerade vägar i området ska uppfylla kraven på tillgänglighet för räddningstjänstens fordon. Vägarna ska dimensioneras så att de tål belastning av tunga fordon.

KONSEKVENSER

Avvägningar enligt miljöbalken

Den planerade markanvändningen innebär en mindre konflikt med riksintresse för friluftsliv, strandskyddet och Naturreservat kring Rådasjön. Området är ca 500m² och ligger i anslutning till befintlig cirkulationsplats, och är till stor del reda ianspråktaget för trafikändamål. Med tanke på omfattningen, och läget i landskapet invid en cirkulationsplats, bedöms ingreppet vara förenligt med skyddens. Avståndet till Rådasjöns strand är ca 180 m, och de stigar som finns inom riksintresse för friluftsliv, strandskydd och naturreservat berörs inte.

Den planerade markanvändningen innebär ingen konflikt med andra riksintressen eller andra allmänna intressen. Användningen är därmed förenlig med Miljöbalken kapitel 3. Detaljplanen kommer lokalt inte att medföra att någon miljö kvalitetsnorm enligt Miljöbalken kapitel 5 överskrids.

Behovsbedömning

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

Detaljplanen omfattar ett mindre område för verksamheter och kontor i utkanten av Mölnlycke, intill riksväg 40. Utbyggnad av vägar behövs inte i det västra området, här ansluts fastigheterna via en in/utfart direkt mot Boråsvägen. I det östra området förlängs Metallvägen. I Metallvägen finns vatten, avlopp och dagvattenledningar för det dagvatten som rinner österut. Dagvatten från västra området rinner mot Rådasjön.

Vatten och avlopp för hela planområdet kopplas på ledningarna i Metallvägen. Det kommer vara nödvändigt att pumpa spillvatten från det västra området, då det inte är möjligt att ordna självfall därifrån till Metallvägen. Busshållplats ligger centralt i planområdet, och har mycket god turtäthet.

Planen innebär ingen betydande miljöpåverkan och särskild miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte.

Planen avser ett litet område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Planen berör inte Natura 2000 eller verksamheter enligt MKB-förordningens bilaga 1 eller 3. Någon miljöbedömning av planen behövs därför inte. Samråd har 2015-09-22 skett med Länsstyrelsen, som delar kommunens bedömning. Planerad markanvändning innebär ingen konflikt med riksintressen.

Föreslagen bebyggelse och anslutning till kommunalt vatten och avlopp bidrar i sig inte till att påverka kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Trafikökningen till och från området bedöms lokalt inte heller medföra att någon av de hittills antagna miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Hälsa, säkerhet och störningsskydd

Farligt gods

Riksväg 40, som är primärled för farligt gods, går strax norr om planområdet. Säterivägen och Boråsvägen utgör varken primär- eller sekundärled för farligt god. Transporter sker till befintliga drivmedelsstationer i Mölnlycke och Säteriets industriområde.

Inga byggnader kommer ligga närmare 50 meter från rv 40, eller 30 meter från påfart till rv 40.

Trafik- och verksamhetsbuller

Exploateringen förväntas inte medföra annat än marginella öknings av trafikbuller. Framtida verksamheters omgivningspåverkan prövas enligt miljöbalken i bygglovsskedet.

Vibrationer

Exploateringen förväntas inte medföra någon risk för störande och skadliga vibrationer.

Översvämning

Planområdets höga läge i landskapet gör att risken för översvämningar är låg. En översvämningsskartering genomfördes 2016. Den visar på ett par instängda områden med risk översvämning vid kraftig korttidsnederbörd. Två av dess lågpunkter ligger i samband med tänkt gångtunnel, och avleds med en kulvert till en bäck i Rådasjöns naturreservat. Ett tredje område, åt nordväst längs Boråsvägen ligger inom föreslagen kvartersmark och ska behandlas i anläggningsskedet för att undvika skada.

Skred

Exploateringen förväntas inte medföra någon ökad risk för skred.

Natur och kultur

Utbyggnad enligt detaljplanen medför att naturmark exploateras. Enligt kommunens Naturvårdsplan är det inga höga naturvärden inom de delar av planområdet som planeras bli kvartersmark. I den del där vägområdet gränsar mot naturreservatet i sydväst finns en rand som redovisas som hänsynsnivå 1 och 4, och som utgörs av naturvärdes-klassat område, klass 1 och 4. Gränsen för naturvärdesklass 1 följer gränsen för naturreservatet och riksintresset för friluftsliv och sträcker sig in befintligt planområde. Området med naturvärdesklass 4 är till övervägande del exploaterat, och återfinns i vägslänter. Föreslagen exploatering bedöms därmed inte medföra att några betydande värden går förlorade, då större förändringen av planområdesgräns bedöms vara av mindre påtaglig karaktär. Se avsnittet Natur ovan.

Med områdets läge finns goda möjligheter att nyttja kollektivtrafik för miljöanpassade och resurssnåla transporter.

I samband med planarbetet har en arkeologisk utredning för planområdet tagits fram då det inom området finns några stenrösen, stenmurar samt en gammal husgrund. Den arkeologiska utredningen resulterade i lämningar efter senagrav verksamhet, d.v.s. inte äldre än 1850, i form av odlingsrösen, husgrund samt gårdsgårdar. En förhistorisk härd påträffades också.

Gårdsgårdar återfanns i såväl den västra som östra delen av planområdet. I utredningen bedömdes det västra området ha utgjort gammal åkermark där gårdsgårdarna markerar fastighetsgränsen mellan Råda 1:1 och dagens Hagen 1:1. Igenom den gamla åkermarken går även en gammal väg som bedöms vara från 1900-talet eller sent 1800-tal. Ur arkeologisk synpunkt finns inga hinder för att exploatera området.

Miljömål

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

Med områdets läge finns goda möjligheter att utnyttja kollektivtrafik för miljöanpassade och resurseffektiva transporter.

Upphävanden

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskyddet för Rådasjön i anslutning till befintlig cirkulationsplats.

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

Förslag till upphävande

Kommunen föreslår att strandskyddet upphävs inom allmänplatsmark VÄG. Området som föreslås upphävas utgörs av ett område med en area av cirka 3620 m², och är till stor del redan i anspråktaget.

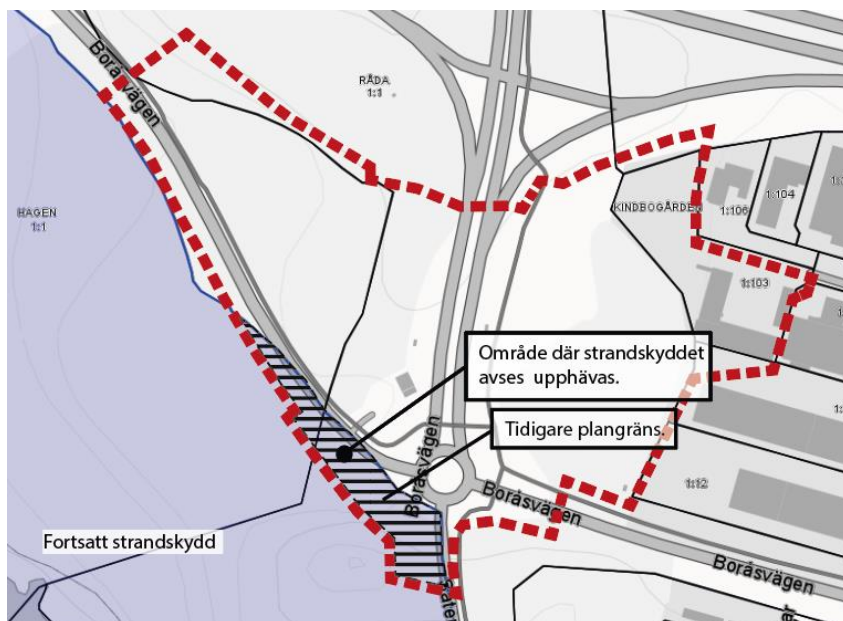
De punkter som enligt Miljöbalken 18c § anges som särskilt da ska för att pröva upphävande av strandskyddet är;

- 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,*
- 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,*

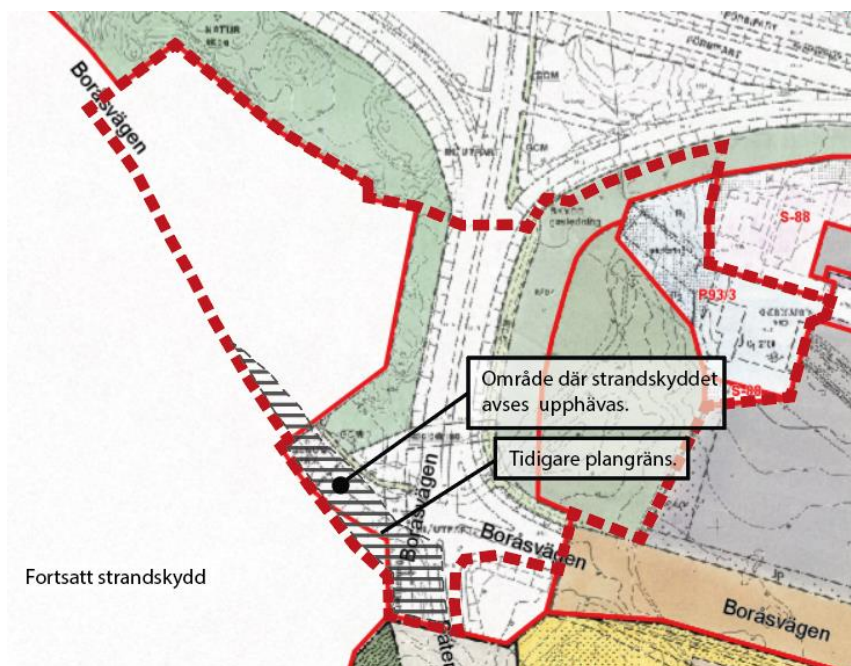
Särskilda skäl och uppfyllande av strandskyddets syfte

Det område där strandskyddet föreslås upphävas ligger i direkt anslutning till cirkulationsplatsen vid korsningen av Säterivägen och Boråsvägen. Området anses därmed redan ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (miljöbalken 7 kap. 18 c § pkt 1).

Allemansrättslig tillgänglighet bedöms fortsatt kunna säkerställas genom att större delen av Rådasjöns strandskyddsområde är allmänt tillgängligt. Växt- och djurlivet bedöms fortsättningsvis ha goda livsvillkor eftersom ett upphävande av strandskyddet innebär en mindre förändring av markanvändningen i det aktuella området. I övriga delar fortsätter befintligt strandskydd att gälla.



Område där strandskyddet upphävs (skrafferat).



Större delen av området där strandskyddet avses upphävas är idag planlagt för trafik, och även ianspråktaget för ändamålet.

Förfarande

Kommunfullmäktige föreslår upphäva den del av strandskyddet som ligger inom planområdet, planlagt som allmänplatsmark VÄG i samband med antagandet av detaljplanen. Det område som omfattas av upphävande är angivet med bestämmelsen a₁ i plankartan.

Genomförandebeskrivning

Allmänt

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

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen utförs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter 2015-01-02. Planen bedöms inte vara av betydande allmänt intresse då syftet med detaljplanen endast berör en begränsad och lokal krets. Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan, se vidare under rubriken *behovsbedömning*. Den bedöms även vara förenlig med intentionerna i kommunens översiktsplan ÖP 2012, se rubrik *översiktsplan för Härryda kommun*.

Standardförfarande



Detaljplaneprocessens skeden i det utökade förfarandet. Bildkälla Boverket.

Tidplan

Samråd	4:a kvartalet 2019
Granskning	1:a kvartalet 2020
Antagande	2:a kvartalet 2020

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägande

Härryda kommun äger de fastigheter som utgör huvuddelen av planområdet: Råda 1:1, Högen 1:1 och Solsten 1:104. Planen berör dessutom följande fastigheter i privat ägo: Råda 1:158, Kindbogården 1:103 och Råda 1:158.

Intrång i fastighet

Kommunen har både en rättighet och skyldighet att lösa in mark som enligt planen redovisas som allmän platsmark. Det betyder att både kommunen och fastighetsägaren kan begära inlösen av marken.

Samrådsförslaget för detaljplanen innebär ett intrång på fastigheten Kindbogården 1:103 om ca 900 kvm för allmän platsmark – GATA samt 160 kvm för E – teknisk anläggning.

Avtal

Avtal gällande fastighetsreglering för allmän platsmark samt kvartersmark mellan fastigheterna Råda 1:1 och Kindbogården 1:103 avses ingå i samband med detaljplanens antagande.

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderliga lantmäteriatgärder för bildande av industrifastigheter inom kommunal mark och allmän platsmark. För övrig kvartersmark ansvarar varje fastighetsägare.

Ledningsrätt

Inom planens u-områden ska ledningsrätt upprättas för kommunens rätt att anlägga, underhålla och bibehålla ledningar för dricksvatten- avloppsvatten- och dagvattenledningar. Ansökan om upprättande av ledningsrätt görs av kommunen.

Rättigheter

Inom fastigheten Härryda Råda 1:1 har Skanova ett anläggningsarrende för tele- och radiokommunikation. Arrendet medger även rätt att framdraga erforderliga ledningar till arrendestället. Innan försäljning av verksamhetsmark ska överenskommelse gällande flytt av ledningar träffas med arrendatorn.

Inom fastigheten Härryda Råda 1:1 har FordonsGas Sverige AB ett lägenhetsarrende för drivmedelsstation för fordonsgas. Innan detaljplanen antas kommer arrendet sägas upp.

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen innebär att området kommer omvandlas från skogsmark till verksamhetsområde.

Ändrad markanvändning redovisas nedan.

Fastighetsbeteckning	Nuvarande användning	Konsekvens av detaljplanen	Areal kvm
Råda 1:1	Natur och skydd enligt gällande detaljplan	Kvartersmark	23 130
		Allmän platsmark	19 000

		Teknisk anläggning	100
Hagen 1:1	Ej planlagd, skogsmark	Kvartersmark	11 300
		Allmän platsmark	5 250
Solsten 1:104	Skydd enligt gällande detaljplan	Kvartersmark	880
Kindbogården 1:103	J- Industriområde enligt gällande detaljplan	Kvartersmark	5 950
		Allmän platsmark	900
		Teknisk anläggning	160
Råda 1:158	J- Industriområde enligt gällande detaljplan	Kvartersmark	420

Tekniska frågor

Allmänna platser

Kommunen ansvarar för utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark inom planområdet.

Gator och trafik

Kommunen kommer att bygga ut och äga gatunätet inom allmän platsmark. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av gator inom allmän platsmark. Gatorna inom området kommer byggas ut enligt kommunal standard.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad och underhåll av tillfartsvägar och parkering.

Vatten och avlopp

Kommunen ansvarar 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 vägområdet omhändertas.

Energi

Härryda Energi svarar för elförsörjningen i området.

Avfall

Hantering av avfall inom detaljplanen ska följa de "Föreskrifter om avfallshantering", beslutad av fullmäktige 2016-12-12. Detaljutformning ska ske i samråd med Härryda kommuns vatten- och avfallsenhet.

Fiber

Ledningsdragning för fiber kommer att möjliggöras inom detaljplaneområdet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift kommer debiteras i samband med ansökan om bygglov enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Anläggningsavgift för vattentjänster

Anläggningsavgift för vatten och avlopp debiteras enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa då förbindelsepunkt upprättats och VA-huvudmannen meddelat fastighetsägaren om detta.

Anslutningsavgift för el

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

Lantmäterikostnader

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

Kommunens ekonomi

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

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

Kommunens kostnad för utbyggnad av kommunal gata finansieras med försäljning av kommunala verksamhetsfastigheter inom området.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. 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.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom detaljplanen.

Planens genomförande åvilar följande ansvariga:

Härryda kommun	Allmän platsmark, Dricks-, spill- och dagvatten inom planområdet
Fastighetsägare	Kvartersmark
Härryda energi AB	Elförsörjning

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD Planenheten

Peter Wallentin
Verksamhetschef för plan och bygglov

Marcus Broman
Planarkitekt

Robin Axelsson
Mark- och exploateringsingenjör