



Detaljplan för Del av Skogen

OMRÅDE VID KVIBACKAVÄGEN (antagen av K.f. 1988 06 14 § 126)

Inkluderat ändring av detaljplan 2023-08-23

Hönekulla 1:96 - Delning av fastighet för nytt bostadshus

Mölnlycke, Härryda kommun

SAMRÅDSHANDLING 2023 augusti

SAMRÅDSTID: 23 augusti - 13 september



PLANBESKRIVNINGEN TILL DETALJPLANFÖR DEL AV SKOGEN-OMRÅDE VID KVIBACKAVÄGEN I MÖLNLYCKE	3
ÄNDRING AV DETALJPLAN – 2023-08-18	26
Planförfarande	26
Planprocessens tidplan	27
Bakgrund	28
Syftet med ändringen av detaljplanen	28
Bakgrund och planuppdrag	28
Detaljplanens omfattning och lokalisering	28
Markägoförhållanden	29
PLANÄNDRINGAR för fastigheten Hönekulla I:96	29
Bestämmelser som upphäves:	29
Bestämmelser som delvis upphäves:	29
Motiv till detaljplanens regleringar	30
Förutsättningar och konsekvenser	31
Bebyggelse och gestaltning	31
Tillgänglighet och trygghet	31
Gatunät och biltrafik och parkering	31
Kommunala och regionala ställningstaganden	32
Översiktsplan för Härryda kommun – ÖP 2012	32
Befintlig detaljplan	32
Riksintressen och skyddade områden	33
Mark- och vattenförhållanden	34
Störningar och risker	34
Teknisk försörjning	34
Genomförande av detaljplanen	35
Organisatoriska frågor	35
Tekniska frågor och utförande	35
Fastighetsrättsliga frågor	36
Ekonomiska angelägenheter	36
Planeringsunderlag	37

Planbeskrivningen till detaljplan för del av Skogen, område vid Kvibackavägen i Mölnlycke

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Till DETALJPLAN FÖR DEL AV SKOGEN, OMRÅDE VID KVIBACKAVÄGEN I MÖLNLYCKE, HÄRRYDA KOMMUN.

Tillhörande bilagor:

Geoteknisk undersökning
Gatuutredning
VA-utredning

HÄRRYDA KOMMUN
Stadsarkitektkontoret
1988-04-11



Detaljplan för del av Skogen, OMRÅDE VID KVIBACKAVÄGEN i
Mölnlycke, Härryda kommun

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningarna och de syften planen har.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Huvudrubriker

- Planens syfte och huvuddrag
- Plandata
- Tidigare ställningstaganden
- Förutsättningar och förändringar

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

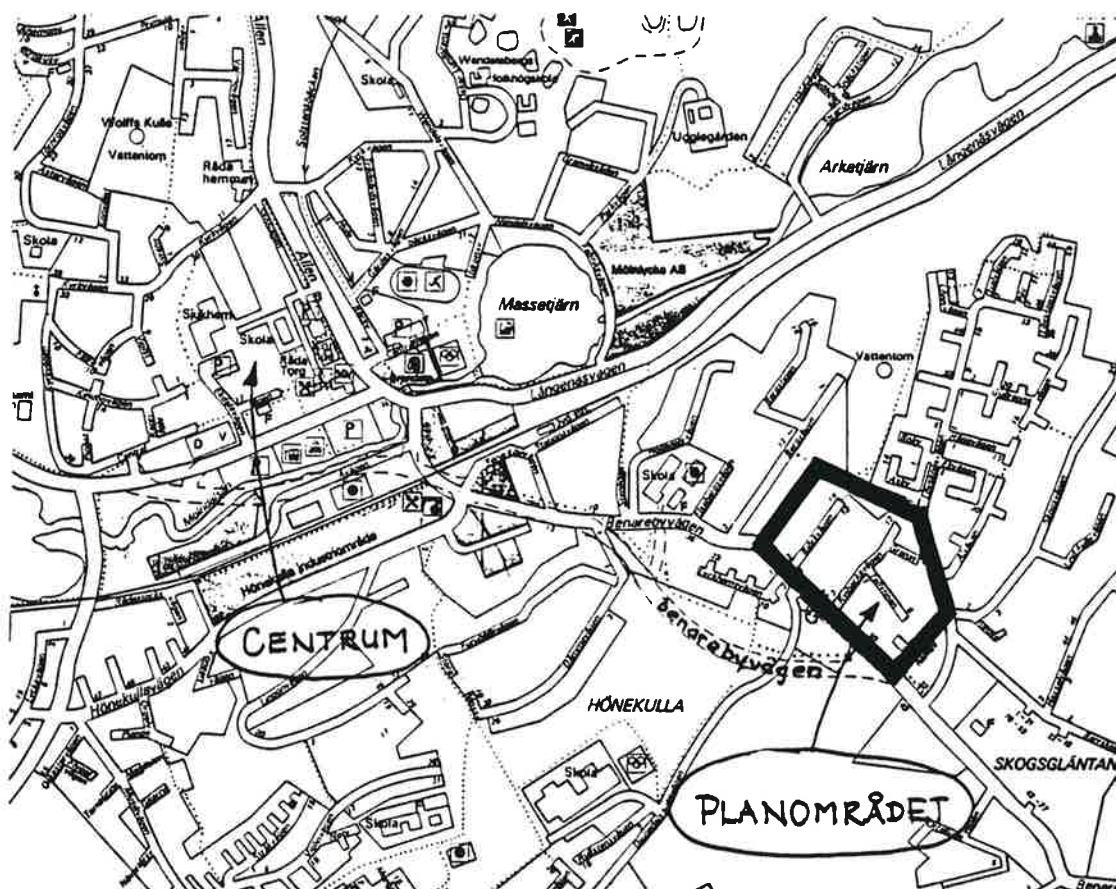
Planförslaget avser att reglera befintlig och planerad bostadsbebyggelse med tillhörande friområden och gator. Planförslaget grundas i allt väsentligt på gällande planer. Inom planområdet har en del ny bebyggelse tillkommit på dispens från gällande planbestämmelser framförallt avseende tomtstorlek.

På fastigheten Hönekulla 1:108 föreslås en minsta tomtstorlek på 600 m² samt en planbestämmelse som medger kedjehus där sammanbyggnad får ske med mellanliggande uthus/garage. På fastigheten Hönekulla 1:45 föreslås en planbestämmelse som medger radhus. På båda fastigheterna föreslås ett område med g-bestämmelse dvs område för gemensamma anordningar typ gata, VA och el samt byggrätt för gemensamhetsanläggning typ garage på parhusfastigheterna. I övrigt avser planen reglera befintlig bebyggelse samt att ge byggrätt för några ytterligare tomter.

PLANDATA

Lägesbestämning

Förslaget omfattar mark och bebyggelse för en del av Skogenområdet i direkt anslutning till gamla Benarebyvägen. De största befintliga bostadsgatorna i området är Björkvägen och Kvibackavägen.

**Areal**

Planområdets areal är ca 9,0 ha.

Markägoförhållanden

Tomtmark inom området är i privat ägo. Delar av park- och gatumark ägs av kommunen. Markägoförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

Arbete pågår med översiktsplan för Mölnlycke. Föreliggande detaljplaneförslag överensstämmer med intentionerna för översiktsplan.

Detaljplaner. områdesbestämmelser och förordnanden.

För del av området gäller byggnadsplan fastställd 1947-12-31. För del av området vid Björkvägen gäller byggnadsplan fastställd 1958-06-07. Förslaget innebär mindre ändring av stadsplan för nya Benarebyvägen fastställd 1983-04-26.

Planförslaget gränsar i väster till pågående stadsplane- arbete för Högadalsområdet och i nordost till stadsplan för del av Skogen, östra delen, fastställd 1975-12-03. I öster gränsar förslaget till stadsplan för Nedre Skogen fastställd 1981-01-15 samt i sydväst till stadsplan för Nya Benarebyvägen fastställd 1983-04-26.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur****Mark och vegetation**

Området består av ett ursprungligen skogklätt morän- och bergsområde som sluttar mot söder. Den norra delen är relativt brant medan den södra är så gott som plan. Området är i stort sett bebyggt med blandad äldre och nyare villabebyggelse. Några hus nyttjas som fritidsbostäder.

Geotekniska förhållanden

Bo Atle AB har i bilagd översiktlig geoteknisk geologisk

undersökning dat 1988-04-11 redovisat grundförhållandena inom området. Vid nybyggnad på fastigheten Hönekulla 1:299 bör viss detaljerad undersökning utföras. I övrigt redovisas goda grundförhållanden.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Enligt riksantikvarieämbetets fornminnesinventering från sept 1981 finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Planområdet omfattar totalt 68 tomtplatser varav 62 är bebyggda och 6 tillkommande.

I planens västra del redovisas två parhus som indelas i fyra tomter. I övrigt är planen avsedd för friliggande enbostadshus med max en huvudbyggnad och ett uthus på varje tomt. Enligt planbestämmelserna får husen uppföras med högst det antal våningar som planen medger. Härutöver får där terrängen så medger, suterrängvåning anordnas. Vindsinredning ej tillåten i tvåplanshus. Högst 25 % av tomtens areal får bebyggas.

Offentlig service

Planområdets behov av skolor, daghem, mm tillgodoses utanför planområdet. Avstånd från planområdets centrum till skola, daghem mm ca 400 m.

Kommersiell service

Från området är det ca 300 m till servicebutik med dagligvaror. Till Mölnlycke centrum med handel och övriga tjänster ca 1000 m.

Tillgänglighet

Delar av planområdet sluttar relativt brant. Bebyggelsen och gatorna är befintliga inom detta område och förändras

endast via viss standardförbättring. Tillgängligheten för rullstolsbundna och för andra personer med nedsatt rörelseförmåga kan ej förbättras genom planläggningen. Såväl befintlig som tillkommande bebyggelse kan tillgodose kravet på god tillgänglighet.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort för Härryda kommun och ingår enligt skyddsrumspanen i skyddsområde 7. Enligt skyddsrumspanen finns idag ett underskott på ca 200 platser inom planområdet. Anmälan för skyddsrumsbeked inlämnas före projektering av byggnad.

Friytor

Lek och rekreation

En mindre lekpark finns i planområdets sydöstra del. Övrig lek och utevistelse får tillgodoses på de stora tomterna.

Naturmiljö

Till natur- och friluftsområdet vid Finnsjön är det ca 1.5 km. Via GC-vägar och naturstigar är det lätt att ta sig från planområdet till Finnsjön.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel och mopedtrafik

Björkvägen bibehålles i huvudsak oförändrad. Kvibackavägen ges en något modifierad sträckning i plan och profil i sin norra del. Möjlighet att anordna vändplats redovisas. I övrigt upprustas Kvibackavägen enligt gatukontorets minimistandard för saneringsområden. Tallstigen byggs om helt och förses med vändplats. Granstigen utgår som gata och återgår till kvartersmark som i gällande plan. Befintliga bostadsgator som ansluter till Sommarhemsvägen rustas upp i erforderlig omfattning. Den norra utgör förlängning av Tallstigen och förses med vändplats. För att möjliggöra passage för gående, bibehålles och iordningställes den mittersta delen av Tallstigen enbart

som gång- och cykelväg. Hönekulla 1:106 får utfart mot Lövskogsvägen. I övrigt föreslås utfartsförbud mot den angränsande Lövskogsvägen av trafiksäkerhetsskäl. Gatusystemets omfattning och föreslagna typsektioner redovisas i bilagd utredning upprättad av Konsultföretaget GF och daterad 1988-02-03.

Kollektivtrafik

Söder om planområdet, vid Benarebyvägen finns kollektivtrafik med busshållplatser. Avstånd från planområdets centrum ca 200 meter.

Parkering, angöring och utfart

Planområdet består av enbart villabebyggelse med förhållandevis stora tomter. Parkeringsbehovet 1-2 bilar för boende samt 1 för besökande tillgodoses inom tomtmark. Enligt planförslaget förutsättes att utfart för fastigheterna Hönekulla 1:105 och 1:494 sker genom inrättande av gemensamhetsanläggning och utnyttjande av nuvarande Granstigen. Planförslaget förutsätter att utfartsbehovet för Hönekulla 1:281 och 1:472 tillgodoses genom inrättande av gemensamhetsanläggning. Den förstnämnda fastigheten utnyttjar redan delvis den tilltänkta gemensamhetsanläggningen för utfart. Vid en sammanvägning av kostnads- och intrångsaspekten framstår det som rimligt att utfarten förlängs och även betjänar Hönekulla 1:472. Fastigheten Hönekulla 1:46 har idag sin utfart vänd söderut. För närvarande saknas bil på fastigheten. Det kan på sikt anses lämpligt att fastighetens utfartsbehov tillgodoses genom nämnd gemensamhetsanläggning om ytterligare en fastighet bildas. En närmare prövning härvidlag kan ske vid förrättning enligt anläggningslagen. Planförslaget förutsätter dock inte att Hönekulla 1:46 deltar i den nu aktuella gemensamhetsanläggningen. Utfartsväg från fastigheterna Hönekulla 1:108 tillgodoses genom inrättande av gemensamhetsanläggning.

Fastigheten Hönekulla 1:45 har bebyggts med två parhus och indelas i fyra fastigheter. En förutsättning för exploateringen är enligt planförslaget att fastigheternas behov av utfartsväg m m tillgodoses genom inrättande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningen avses även inrymma garagebyggnad för vilken byggrätt utlagts inom g-området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- avlopps- och dagvattenledningar har i huvudsak utbyggts inom området. Kompletterande utbyggnad redovisas i bilagt förslag upprättat av Konsultföretaget GF och dagtecknat 1988-02-03.

På fastigheten Hönekulla 1:333 finns idag en reservvattentäkt. Marken föreslås i planen vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Värme

Bebyggelsen inom planområdet uppvärms genom individuell uppvärmning.

Avfall

Avfallshanteringen tillgodoses med utrymmen för sopor i respektive fastighet. Max transportväg 20 meter.

Administrativa frågor

Plangenomförande

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram är nyproduktion av bostäder inom planområdet medtaget för utförande 1989.

Beträffande frågor som hör samman med ansvarsfördelning, fastighetsbildning, ekonomiska frågor samt redovisad genomförandetid 10 år hänvisas till bilagd genomförande-beskrivning.

Samråd

Markägarna har informerats vid markägarsamråd den 22 maj 1986.

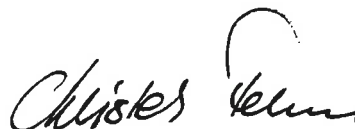
Samråd har ägt rum med länsstyrelsen och de kommunala förvaltningarna.

Mölnlycke den 11 april 1988

STADSARKITEKTKONTORET



Bertil Merkander
Stadsarkitekt



Christer Ferm
Bitr stadsarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TILL DETALJPLAN FÖR DEL AV SKOGEN
OMR VID KVIBACKAVÄGEN M FL
I MÖLNLYCKE, HÄRRYDA KOMMUN

HÄRRYDA KOMMUN
FASTIGHETSKONTORET

1988-04-11

1. INLEDNING

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.

Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för del av Skogen, OMR VID KVIBACKAVÄGEN, i Mölnlycke, som upprättats 1988-04-11 av Härryda kommuns stadsarkitektkontor.

2. HUVUDMÄN

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats samt är skyldig att lösa in marken om fastighetsägaren så begär.

Förslagets genomförande åvilar därför följande ansvariga:

Härryda kommun	- gator och allmän plats
	- vatten- och avloppsnetet
Härryda Energi AB	- elförsörjningen
Fastighetsägarna	- egen byggrätt

3. GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 10 år från dag dag kommunfullmäktiges beslut om antagande vinner laga kraft.

Ansvar för bebyggandet av kvartersmarken åvilar de enskilda fastighetsägare som äger marken. Även om efterfrågan på småhustomter för närvarande är mycket hög, och man därför kan vänta en snar exploatering av tomterna, är det rimligt att fastighetsägarna får så lång tid som 10 år på sig för att bebygga marken.

4. TIDPLAN

Planförslaget ställs ut under april 1988. Därefter kan planförslaget antas av kommunfullmäktige i september 1988.

Området redovisas i gällande bostadsförsörjningsprogram med utbyggnad år 1989.

Utbyggnaden av gator och VA kan påbörjas 1989 så snart beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft och anslag för utbyggnaden beviljats. Bostadsbyggandet kan påbörjas då gator och VA är utbyggda.

5. MARKÄGANDET

Markägare och rättighetshavare inom planområdet framgår av fastighetsförteckningen. Kommunen äger mark inom allmän plats. Resterande mark är i privat ägo.

Eftersom kommunen är huvudman för allmänna platser skall kommunen med äganderätt förvärva allmänplatsmarken inom planområdet. Förutom kommunens mark berörs nedanstående fastigheter och samfälld mark av allmän plats.

Markavstående för allmän plats:

<u>Berörda fastigheter</u>	<u>Ca areal allm plats m²</u>
Hulebäck 1:860	20
Hönekulla 1:75	400
" 1:102	20
" 1:103	40
" 1:104	10
Hönekulla 1:107	170
" 1:109	30
" 1:110	55
" 1:119	15
samf 71:s	600

Genom detaljplanens antagande erhålls möjlighet till marköverföringar, med stöd av fastighetsbildningslagen, för att bilda tomtplatser i enlighet med planen. Följande marköverföringar krävs för att bilda tomter för bostäder enligt detaljplanens illustrationskarta.

<u>Fastighet</u>	<u>Erhåller från</u>	<u>Ca areal m²</u>
Hönekulla 1:75	Hönekulla 1:121	207
" 1:103	" 1:104	135
" 1:110	" 1:333	70
" 1:173	" 1:170	25
" 1:213	" 1:170	20
Hönekulla 1:227	Hönekulla 1:170	80
" 1:252	" 1:170	10
" 1:297	" 1:170	115
" 1:316	" 1:77	10
" 1:449	" 1:170	115

Hönekulla 1:450	Hönekulla 1:447	45
" 1:451	" 1:447	45
" 1:452	" 1:447	20
" 1:473	" 1:170	110
" 1:474	" 1:170	110

6. GENOMFÖRANDEAVTAL

Med detaljplaneförslaget som grund har exploateringsavtal träffats 1987-02-26 mellan kommunen och dåvarande ägaren till Hönekulla 1:45. Avtalet reglerar bl a fastighetsägarens skyldighet att erlægga gatukostnader. Marken har bebyggts med 2 parhus i överensstämmelse med planförslaget.

7. GATUKOSTNADER OCH VA-ANLÄGGNINGSavgIFTER

Kostnaderna för utbyggnaden av gator, gångvägar och övrig allmän plats skall uttas av fastighetsägarna enligt reglerna om gatukostnader i PBL. En gatukostnadsutredning har upprättats som redovisar avgränsningen av de fastigheter som tillsammans bildar ett fördelningsområde, vilka kostnader som skall fördelas och sättet att fördela kostnaderna. Utställning av gatukostnaderna pågår med planutställningen. Gatukostnadsutredningen antas, efter utställning av förslaget och bearbetning av inkomna synpunkter, av kommunfullmäktige.

Gatukostnaderna kommer att debiteras fastighetsägarna då gatukostnadsutredningen antagits och kommunen har byggt ut de anläggningar som ingår i utredningen.

I den utställda gatukostnadsutredningen redovisas följande gatukostnader: För fastigheter med utfart mot Björkvägen 9 330 kronor för bebyggda tomter och 23 330 kronor för tillkommande byggrätter. För fastigheter med utfart mot Kvibackavägen, Tallstigen eller Tallstigens förlängning mot Sommarhemsvägen 17 090,- kronor för bebyggda tomter och 42 730 kronor för tillkommande byggrätter.

VA-anläggningsavgift debiteras fastighetsägaren då kommunen har upprättat förbindelsepunkt och underrättat fastighetsägaren därom. För en fastighet med 700 m² tomtyta är VA-anläggningsavgiften 42 600 kronor enligt 1988 års VA-taxa.

8. FASTIGHETSILDNING OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Marköverföringar för bildande av tomtplatser kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsplan bedöms inte vara nödvändig inom planområdet.

Inom planområdet finns fyra områden utlagda som gemensam tomtmark. Två av dessa är redan genomförda, S:16 och S:17. Övriga områden avses utgöra gemensamma tomtskaf. En gemensamhetsanläggning bildas för varje tomtskaf, med de fastigheter som använder tomtskafet som deltagare. Byggande, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen regleras i en förrättning enligt anläggningslagen.

Förvaltning av en gemensamhetsanläggning kan enligt lagen om förvaltning av samfälligheter ske antingen med delägarförvaltning eller genom att en samfällighetsförening bildas.

Följande tomtplatser är för sin utfart beroende av gemensamt tomtskaf: Hönekulla 1:472, ny byggrätt på Hönekulla 1:46, Hönekulla 1:494 och Hönekulla 1:105.

9. TEKNISK FÖRSÖRJNING

Kommunala VA-ledningar finns utbyggda fram till och inom planområdet. VA-nätet behöver utökas och kompletteras. Planområdet skall ingå i kommunens verksamhetsområde för VA.

Härryda Energi AB svarar för områdets elförsörjning.

10. EKONOMISKA UTREDNINGAR

Kommunens utgifter för planens genomförande har överslagsmässigt beräknats till följande belopp:

VA-anläggningar	300 kkr
Gator	800 kkr
Gångvägar	30 kkr
Övrig allmänplatsmark	40 kkr
Markförvärv, adm	100 kkr
Gatubelysning	80 kkr
	<hr/>
	1 350 kkr

Kommunens inkomster utgörs av VA-anläggningsavgifter enligt VA-taxan och gatukostnadsersättningar. Inkomsterna beräknas till följande belopp:

Anläggningsavgifter för VA	300 kkr
Gatukostnadsersättningar	<u>970 kkr</u>
	1 270 kkr

11. GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSSVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Avsikten med beskrivningen är att den skall godkännas av kommunfullmäktige i samband med planärendets behandling. Beskrivningen blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Mölnlycke 1988-04-11

HÄRRYDA KOMMUN
Fastighetskontoret

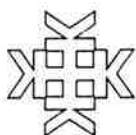
Barbro Ovrén
Barbro Ovrén
Markingenjör

ANTAGANDEHANDLING

UTLÅTANDE

till DETALJPLAN FÖR DEL AV SKOGEN, OMRÅDE VID KVIBACKAVÄGEN
I MÖLNLYCKE, HÄRRYDA KOMMUN

HÄRRYDA KOMMUN
Stadsarkitektkontoret
1988-06-14



Detaljplan för del av Skogen, område vid Kvibackavägen i Mölnlycke.

UTLÅTANDE

Förslag till detaljplan för område vid Kvibackavägen i Mölnlycke har varit utställt under tiden 12 april - 3 maj 1988.

Under utställningstiden har yttranden inkommit från länsstyrelsen och följande fastighetsägare:

Fastighet	Ank dat
Hönekulla 1:105 och 1:494	88-04-29
" 1:450	87-03-19
" 1:281	88-05-03
" 1:111	88-05-02
" 1:75	88-05-03
" 1:473 m fl skriv 1	88-05-03
" " " "	88-05-03
" " " " 2	88-05-03
" " " " 3	88-05-03
" 1:102	88-05-04
" 1:173	88-05-04
" 1:218	88-04-05

Nedan följer en sammanställning av inlämnade skrivelser samt stadsarkitektkontorets utlåtande:

Länsstyrelsen har per telefon 88-05-09 meddelat att ingen erinran föreligger mot planförslaget.

Hönekulla 1:105 och 1:494

Granstigen som utgör tillfart till fastigheterna har i planförslaget utlagts som s k skafttomt. Fastighetsägarna klagar mot detta enligt följande:

- Vägunderhållet har tidigare skötts av vägföreningen, hur blir det fortsättningsvis?
- En vändplan skall upprättas nedanför Granstigen, risk för blockering av vägen föreligger.
- Hur blir det med sophämtningen?
- Skall vägen tvångsöverlämnas?
- Vem står för framtida vägförbättringar?
- I andra hand protesteras mot framräknad gatukostnad 17.090 kr för avsevärd försämrad service i boendet

Stadsarkitektkontoret noterar att Granstigen i gällande byggnadsplan från 1947 utlagts som s k skafttomt. Vägunderhåll m m har enligt uppgift skötts av Mölnlycke Vägförening. När nu detaljplan upprättas enligt PBL kommer kommunen att svara för underhåll av gator och andra allmänna platser. Granstigen som utgöres av s k skafttomt, i likhet med gällande plan, är ej allmän och omfattas således ej av det kommunala underhållet. Yttrandet bör ej leda till någon revidering av planen.

Hönekulla 1:450

Fastighetsägaren anför att infarten till fastigheten skall

vara från Sommarhemsvägen samt att presenterad gatukostnad ej ålägges fastigheten.

Gatukontoret har i samrådsyttrande ansett att utfartsförbud inte bör utföras mot Tallstigen då trafiksäkerheten inte kräver ett sådant förfarande. Fastigheten har utfart mot Tallstigen.

Stadsarkitektkontoret delar gatukontorets uppfattning samt noterar att kommunen har rätt att ta ut ersättning för gatukostnader från områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser.

Yttrandet bör ej leda till någon revidering av planen.

Hönekulla 1:281

Fastighetsägaren anför att planförslaget ej innehåller någon redogörelse för kostnader och genomförande av väg för de två tillkommande fastigheterna Hönekulla 1:46 och 1:472.

Stadsarkitektkontoret noterar att frågan beaktas i genomförandebeskrivningen som ingår som del i planförslaget. Här har noterats att en gemensamhetsanläggning bildas för varje tomtskaf, med de fastigheter som använder tomtskafet som deltagare. Byggande, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen regleras via en förrättning enligt anläggningslagen. Yttrandet bör ej leda till någon revidering av planen.

Hönekulla 1:111

Fastighetsägaren anför att den gamla utfarten från fastigheten får bibehållas.

Stadsarkitektkontoret noterar att utfartsfrågan regleras vid framtida delning av fastigheten. Ny utfart har endast illustrerats.

Yttrandet kräver ej ändring av förslaget.

Hönekulla 1:75

Fastighetsägaren anför i skrivelser dat 29 april och 29 maj 1988 reservation mot att fastigheten delas i tre nya tomter. Vidare framförs synpunkter på gatukostnader där gapet mellan lägsta och högsta avgift anses vara för stort.

Stadsarkitektkontoret noterar att två nya tomter kan bildas inom fastighetens gränser och att den tredje tomten bildas efter sammanslagning med mark från 1:121.

Gatukostnaderna uttages av fastighetsägarna enligt reglerna om gatukostnader i PBL. Kommunen beslutar om fördelning av kostnaderna.

Hönekulla 1:473 m fl. Skrivelse 1.

Fastighetsägarna ifrågasätter förtätning inom området vid Kvibackavägen med åtföljande högre trafikbelastning. Trafiksäkerheten på Kvibackavägen ifrågasättes, särskilt vid korsningen med Tallstigen. Tallstigen bör avstängas mot Kvibackavägen varvid utfarten sker mot Sommarhemsvägen. Ovannämnda synpunkter har även framförts vid tidigare plan-samråd.

Stadsarkitektkontoret konstaterar att trafiksystemet i allt väsentligt bygger på gällande byggnadsplan. Planförslaget utökar inte antalet fastigheter mer än att trafikbelastningen på de upprustade vägarna bedöms klara detta utan olägenhet. Trafiksystemets uppbyggnad har utförligt kommenterats i samrådsredogörelsen.

Yttrandet bör ej leda till någon revidering av planen.

Hönekulla 1:473 m fl. Skrivelse 2.

Fastighetsägarna har tidigare framfört krav på farthinder vid Kvibackavägen och önskar skäl till varför farthinder ej medtagits i planförslaget.

Gatukontoret har vid samråd motsatt sig utförande av trafikhinder bl a med motiv att viss hastighet erfordras för att vintertid klara den branta backen i Kvibackavägens förlängning, efter ett trafikhinder.

Yttrandet bör ej leda till någon revidering av planen.

Hönekulla 1:473 m fl. Skrivelse 3.

Fastighetsägarna kräver besked beträffande tidigare framförda ståndpunkt att nuvarande väghållare skall stå för en stor del av gatukostnaden på grund av dennes bristande underhåll av de aktuella gatorna.

Stadsarkitektkontoret har i yttrande över tidigare framförda synpunkter framhållit att gatukostnad kan tas ut för byggande och förbättring av gator och andra allmänna platser men ej för underhåll och drift. Frågan har beaktats vid fastighetskontorets framräkning och fördelning av gatukostnadsersättningar.

Yttrandet bör ej leda till någon revidering av planen.

Hönekulla 1:102

Fastighetsägaren framför att om farthinder uppsätts på Kvibackavägen kommer mycket stora problem att uppstå vintertid för de boende högst upp på vägen.

Stadsarkitektkontoret noterar att frågan om farthinder varit med i tidigare planförslag men nu tagits bort då gatukontoret anser att farthinder vid foten av den brantare gatudelen kan skapa problem vintertid.

Yttrandet är tillgodosett i planen.

Hönekulla 1:173

Fastighetsägaren anför att fastighetens nuvarande gränser bibehålles. Enligt tomtkarta har viss del av tomtmark utlagts som gatumark.

Stadsarkitektkontoret noterar att ett klarläggande av tomtgränserna får ske i samråd med lantmäteriet. Tolkningsmän finns.

Yttrandet bör ej leda till någon revidering av planen.

Hönekulla 1:218

Fastighetsägaren har i skrivelse dat 1988-03-30 framfört följande synpunkter:

1. Gångvägen mellan Sommarhemsvägen-Kvibackavägen bör för-

- längas längs va-gatan mot Björkvägen. Härvid erhålles ett sammanhängande gångstråk.
2. Ytvatten från Björkvägen rinner in mot den lägre liggande tomtmarken l:218. Alt föreslås sänkning av Björkvägen, alt att bef brunn i Björkvägen förses med annat lock som ej ständigt täpps till med löv m m.
 3. Belysningsstolpe flyttas, för närvarande placerad mellan två träd som under vegetationsperioden helt avskärmar ljuset.

Stadsarkitektkontoret noterar betr fråga 1 att u-område för va-ledningar mellan Kvibackavägen - Björkvägen ej ger tillgång för nyttjande av marken som gångväg. Gående får hänvisas till utbyggt gångstråk i planområdets sydsydvästra gräns vilket bedöms fullt tillräckligt.

Betr fråga 2 och 3 kan de tekniska frågorna lösas i samråd med gatukontor och elverk.

Yttrandet bör ej leda till någon revidering av planen.

Sammanställning över synpunkter som ej blivit tillgodosedda.

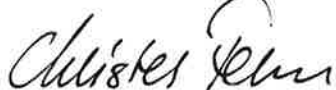
Hönekulla l:105 och l:494	Granstigen har utlagts som s k skafttomt. Försämrad service och kommunalt vägunderhåll. Gatukostnad 17.090 kr och sämre service enligt ovan.
Hönekulla l:450	Gatukostnad skall ej åläggas fastigheten.
Hönekulla l:75	Ändrad tomtindelning från tre till två tomter. För stort gap mellan lägsta och högsta gatuavgift.
Hönekulla l:103, l:105, l:108, l:109, l:119, l:173, l:213, l:227, l:252, l:297, l:335, l:473 l:474, l:579, l:580	Tallstigen avstängs vid Kvibackavägen. Farthinder på Kvibackavägen. Tidigare bristande gatuunderhåll skall ej belasta gatukostnadsersättningar.

Hönekulla 1:173 Nuvarande fastighetsgränser bibehålles. Ej
gatuintrång.

Hönekulla 1:218 Gångstråk på u-område mellan Kvibäckavägen
och Björkvägen.

Mölnlycke den 10 maj 1988

STADSARKITEKTKONTORET



Christer Ferm
Bitr stadsarkitekt

Ändring av detaljplan – 2023-08-18

Ändringen av detaljplanen syftar till att möjliggöra nytt bostadshus på Hönekulla 1:96 genom att upphäva bestämmelser som idag förhindrar en sådan exploatering.

Prövningen av ändring av en detaljplan ska enbart omfatta det som ändringen avser. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ändringar i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter.

Planändringen bedöms inte vara av betydande allmänt intresse då syftet med detaljplanen endast berör en begränsad och lokal krets. Inga riksintressen berörs. Beträffande riksintresset Kommunikationer - se planbeskrivningen.

Planändringen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Planändringen bedöms vara förenlig med intentionerna i kommunens översiktsplan, se under rubriken Översiktsplan, och överensstämmer med länsstyrelsens 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

Ändringen av detaljplanen uppförs med standardförfarande utan programsamråd enligt plan- och bygglagen 2010:900 och är nu i samrådsskedet. Om planförslaget under samrådet godkänns av alla berörda kommer kommunen att fortsätta handläggningen med ett begränsat förfarande. I så fall kommer det inte att ges ytterligare möjlighet att lämna synpunkter på förslaget innan kommunstyrelsen tar beslut om detaljplanens antagande. Om förslaget inte godkänns av berörda fortsätter processen enligt standardförfarandet, se nedan.

Planprocessen är en demokratisk process med lagstadgade krav på allmänhetens insyn och medverkan. Planer som genomförs med ett standardförfarande består av samråd, under-rättelse, 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.



Detaljplanprocessens skeden med standardförfarande. 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.

Samråd	3:e kvartalet 2023
Granskning	4:e kvartalet 2023
Antagande	1:a kvartalet 2024



Bakgrund

Syftet med ändringen av detaljplanen

Planändringen ligger vid Lövskogsvägen i södra delen av Skogenområdet, Mölnlycke.

Ändringen av detaljplanen syftar till att möjliggöra en avstyckning av den befintliga bostadsfastigheten och uppförandet av ytterligare ett bostadshus inom fastigheten.

Bakgrund och planuppdrag

Kommunstyrelsen beviljade 2022 06 02, § 243, ansökan om planbesked för Hönekulla 1:96. Detaljplanen genomföres som exploatörsdriven detaljplan.

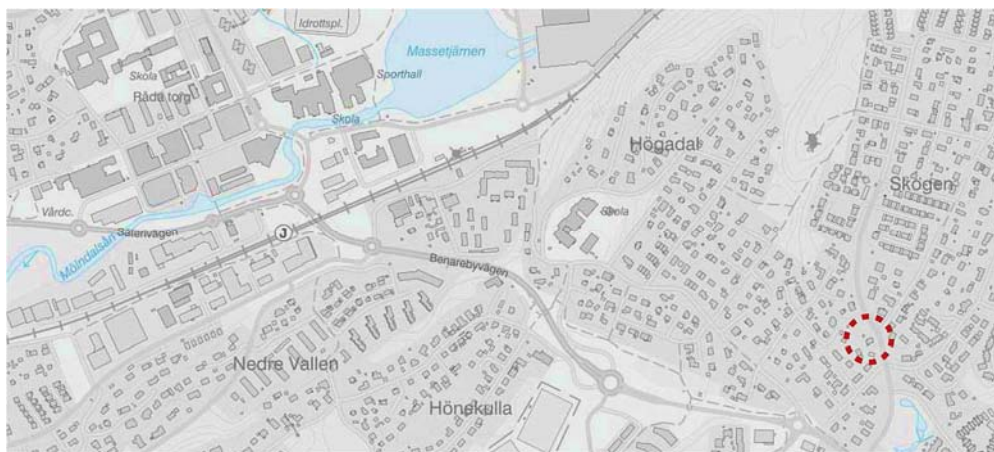
Ett planavtal (exploatörsdriven detaljplan för mindre projekt) har upprättats mellan fastighetsägarna och kommunen.

För planområdet, fastigheten Hönekulla 1:96 gäller Detaljplan för del av Skogen, OMRÅDE VID KVIBACKAVÄGEN, P 89/12, som antogs av kommunfullmäktige 1988 (laga kraft 1989). Planen saknar genomförandetid. Enligt planbeskrivningen tillkom detaljplanen för att reglera då befintlig bebyggelse.

Detaljplanen har med tiden utökats med nya bostadshus enligt planens illustrationskarta (sju bostadshus). Efter 1989 har ytterligare flera nya bostadshus tillkommit bland annat genom särskilt Tillägg till detaljplanen, grannfastigheten Hönekulla 1:174 (Tillägg P68) samt Hönekulla 1:281 (Tillägg P 25).

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Fastigheten Hönekulla 1:96 ligger i södra delen av Skogenområdet i Mölnlycke.



Planområdets läge i Mölnlycke tätort (röd cirkel)

Följande planbestämmelser gäller för fastigheten idag:

Kvartersmark


B bostäder

Utnyttjandegrad

- e₁ högst 25 % av tomten får bebyggas
e₂ högst en huvudbyggnad och ett uthus per tomt
e₃ högst en lägenhet per huvudbyggnad
e₄ minsta tomtstorlek är 700 m²

Kvartersmark får inte uppdelas i flera tomter än illustrationskartan visar


Begränsningar av markens bebyggande

 marken får inte bebyggas

U marken ska vara tillgänglig för allm underjordiska ledningar

Markens anordnande

Utfart

 utfart får inte anordnas

Placering, utformning, utförande

P huvudbyggnader skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Uthus får placeras närmare grannfastighet efter grannes medgivande

 minsta resp största taklutning i grader

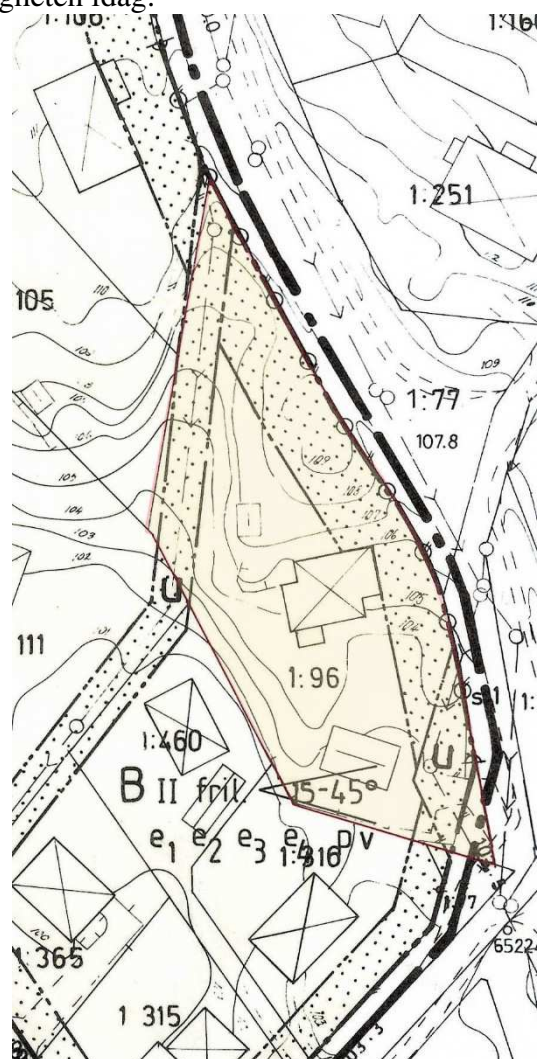
II högsta antal våningar. Huvudbyggnader får uppföras till en högsta höjd av 6,0 m. Uthus får uppföras till en högsta höjd av 2,5 m.

fril. bostadshus skall uppföras fristående

V vind får inte inredas till bostad

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar 10 år efter det planen vunnit laga kraft dvs 1998



(Detaljplan för del av Skogen, OMRÅDE VID KVIBACKAVÄGEN, P 89/12)

Markägoförhållanden

Fastigheten Hönekulla 1:96 i Mölnlycke är i privat ägo.

PLANÄNDRINGAR för fastigheten Hönekulla 1:96

Bestämmelser som upphäves:

Utnyttjandegrad

Kvartersmark får inte uppdelas i flera tomter än illustrationskartan visar

Bestämmelser som delvis upphäves:

Begränsningar av markens bebyggande

Med punktprickning betecknat område som icke får bebyggas

Den punktprickade marken längs Lövskovsvägen norr om det befintliga bostadshuset minskas till en bredd av 6 meter.

Markens anordnande – utfart

Utfartsförbudet tas bort på en sträcka av 6.0 meter för att kunna anordna en ny utfart mot Lövskogsvägen för ett nytt bostadshus norr om det befintliga.



ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR HÖNEKULLA 1:96

Planändringar för Hönekulla 1:96

Bestämmelser som upphäves:

UTNYTTJANDEGRAD

Kvartersmark får inte uppdelas i flera tomter än illustrationskartan visar

Bestämmelser som delvis upphäves:

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE



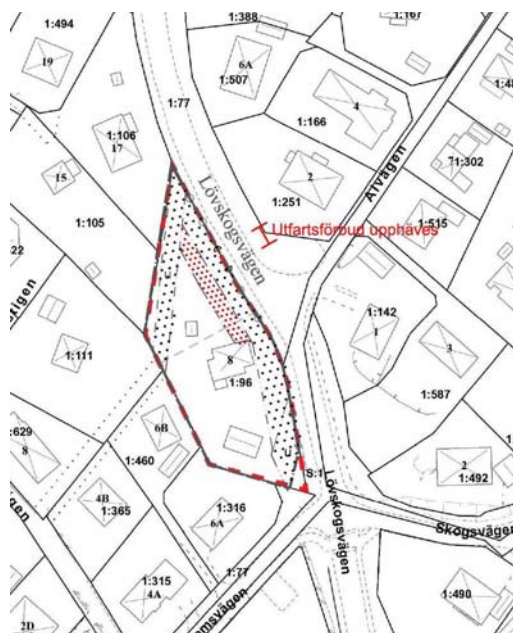
Rödmarkerad prickmark gäller inte.
Marken får bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

Utfart



Utfart får inte anordnas
Utfart mot Lövskogsvägen tillåts till
en bredd av 6.0 meter



Motiv till detaljplanens regleringar

För att kunna dela fastigheten Hönekulla 1:96 och bygga ett nytt enbostadshus norr om det befintliga bostadshuset förutsättes ändringar av detaljplanen enligt vad som beskrivits ovan (ändring av utfartsförbud och minskning bredden av prickad mark utmed Lövskogsvägen).

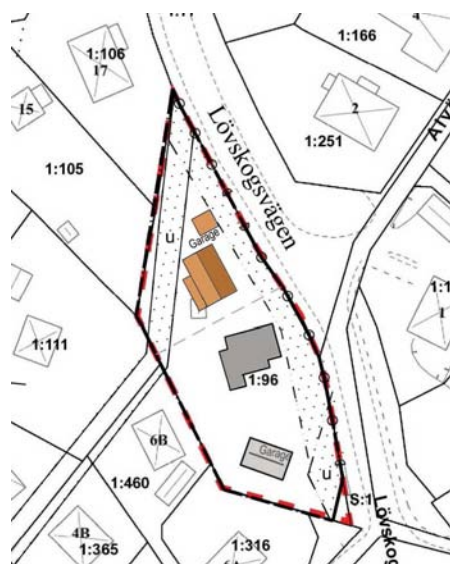
Förutsättningar och konsekvenser

Bebyggelse och gestaltning

På fastigheten finns idag ett enbostadshus med tillhörande garage.



Befintlig bebyggelse



Illustrationskarta med tillkommande bebyggelse

Illustrationskarta med tillkommande bebyggelse

Ändringen av planen ger möjlighet att dela fastigheten och bebygga den med ytterligare ett enbostadshus.

Tillgänglighet och trygghet

Den föreslagna nya byggnaden och marken omkring den 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.

Platsen för den nya byggnaden sluttar åt väster. Lämplig hustyp för byggnaden är suterränglösning.

Gatunät och biltrafik och parkering

Tillfart till den nya bostadsbyggnaden sker från Lovskogsvägen. Kommunen är väghållare.

För att nå parkeringen till den nya bostadsbyggnaden tas utfartsförbudet bort på en sträcka om 6.0 meter längs Lövskogsvägen. Utfarten bedöms inte försämra trafiksäkerheten utmed vägen. Trafikmängden på Lövskogsvägen är inte hög och sikten är god.



Utfartens läge – vy åt norr



Utfartens läge – vy åt söder

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns utmed Benarebyvägen ca 250 meter söder om fastigheten.

Kommunala och regionala ställningstaganden

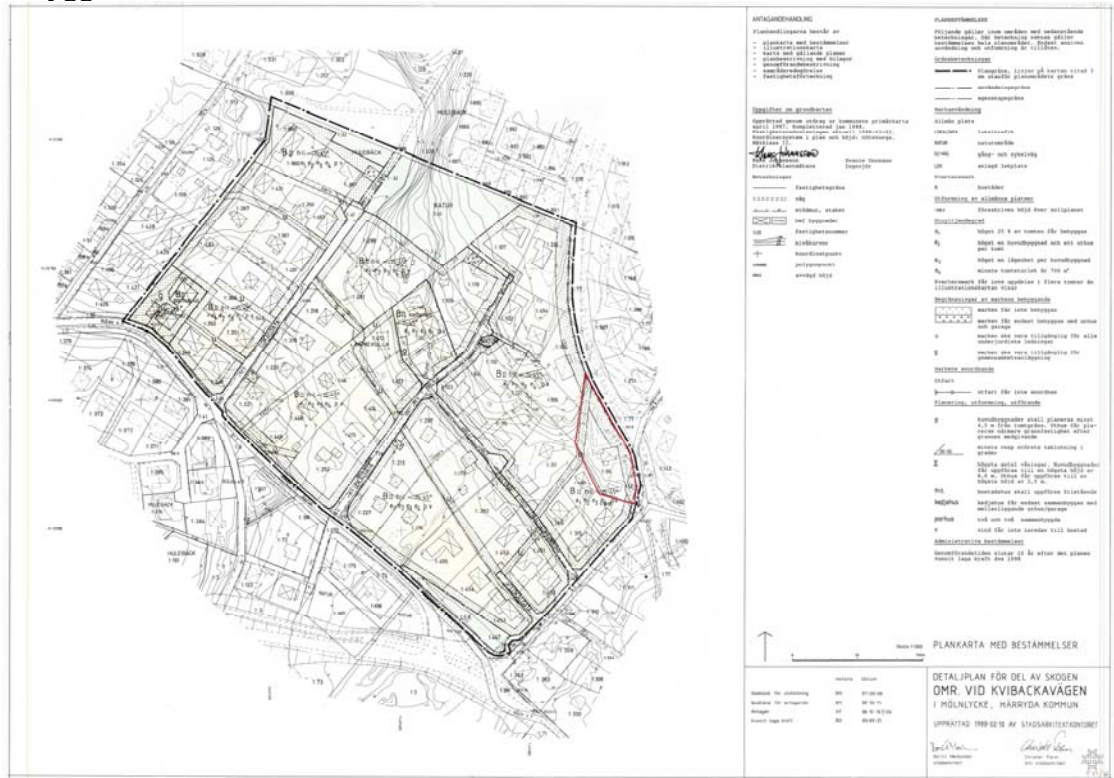
Översiktsplan för Härryda kommun – ÖP 2012

I befintlig översiktsplan är planområdet utpekade som befintligt samhälle. Ändringen av detaljplanen bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Befintlig detaljplan

För planområdet, fastigheten Hönekulla 1:96 gäller Detaljplan för del av Skogen, OMRÅDE VID KVIBACKAVÄGEN, P 89/12, som antogs av kommunfullmäktige 1988 (laga kraft 1989). Planen saknar genomförandetid.

Enligt planbeskrivningen tillkom detaljplanen för att reglera då befintlig bebyggelse.



Gällande detaljplan P 89/12

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

Planområdet ligger inom huvudkorridoren för ny stambana, delen Göteborg - Borås. Denna delsträcka en del av ny stambana mellan Stockholm och Göteborg. Ny stambana, delen Göteborg – Borås är utpekad som en framtida anläggning av riksintresse för kommunikation.

Kommunen har fört en dialog med Trafikverket kring riksintresset. Genom att ändra detaljplanen via upphävanden av planbestämmelser tillkommer ingen genomförandetid som förhindrar en eventuell framtida planläggning för järnväg. Fastighetsägaren är medveten om att det kan komma en järnväg under fastigheten. Vid nybyggnad av enbostadshus är det gynnsamt att grundlägga med en packad fyllning.

Kommunen bedömer därmed att den föreslagna ändringen av gällande detaljplanen för en fastighet (Hönekulla 1:96 – ett nytt enbostadshus) inte innebär risk för påtagligt försvårande av riksintresset Ny stambana, delen Göteborg – Borås.

Mark- och vattenförhållanden

Geoteknik

Marken redovisas som morän och delvis berg i dagen i SGI markartskarta. De geotekniska förhållandena klargörs i detalj i samband med bygglovprövningen.

Radon

Fastigheten ligger utanför utpekade högriskområden i kommunens och SGI:s kartunderlag. Någon enskild radonmätning har inte utförts i samband med planarbetet utan radonskyddade åtgärder hanteras i bygglovsprocessen och kräver ingen reglering i detaljplanen. Exempelvis kan tätning av genomföringar i byggnaderna vara en sådan åtgärd. Byggnaderna bör även i övrigt göras så lufttät som möjligt mot marken. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Störningar och risker

Buller

Trafikräkningar redovisar ca 100 - 130 fordon under timmen med högtrafik (kl 8.00-9.00 och 16.00 – 17.00)

Riktvärden för planer avseende trafikbuller utomhus för bostäder startade den 2 januari 2015 eller senare ges i SFS 2015:216. Den 11 maj 2017 beslutade regeringen om en höjning av riktvärdena för buller från väg- och spårtrafik vid bostäder (SFS 2017:359). Det befintliga riktvärdet på 55 dBA höjdes till 60 dBA och riktvärdet för små bostäder (upp till 35 m²) höjdes från 60 dBA till 65 dBA. Ändringarna trädde ikraft den 1 juli 2017 men avser även planer startade den 2 januari 2015 eller senare.

Riktvärdet klaras för större bostäder (över 35 m²) om dygnsekvivalent nivå vid fasad inte överskrider 60 dB(A)

Uteplats, om sådan skall uppföras, ska klara ekvivalent nivå om 50 dB(A) och 70 dB(A) maximal nivå. Avsteg finns för maximal ljudnivå.

Riktvärden för trafikbuller utomhus för bostäder (uteplats) klaras genom att uteplatsen ordnas väster om bostadsbyggnaden,

Ovan redovisade riktvärden för buller klaras vid fasad för den nya småhusbyggnaden, och uteplats kan anordnas i anslutning till bostäderna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas genom fördröjning och/eller infiltration inom enskild fastighet.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns inte utbyggt i närområdet.

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.

Avfallshantering

Avfall ska hanteras enligt Härryda kommuns ”föreskrifter om avfallshantering”. Utrymme för sortering av avfall i flera fraktioner ska anordnas inom fastigheten, i anslutning till uppställningsplats för hämtningsfordon.

Genomförande av detaljplanen

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Gällande detaljplan saknar genomförandetid.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ändringen av detaljplanen berör ingen allmän platsmark.

Gällande detaljplan, P 89/12, har kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen är ansvariga för utbyggnad och drift av allmänna platser inom detaljplanen. Kommunen ansvarar även för utbyggnad och drift av det kommunala vatten- och avloppsnätet inom detaljplanen. Fastighetsägaren av kvartersmark ansvarar för fastighetsbildning samt iordningställande och utbyggnad av den byggrätt som detaljplanen möjliggör. Härryda Energi AB ansvarar för elförsörjningen inom detaljplanen.

Planens genomförande åvilar följande ansvariga:

Fastighetsägare Kvartersmark

Härryda energi AB Elförsörjning

Tekniska frågor och utförande

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsäggande

Fastigheten Hönekulla 1:96 är i privat ägo.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker i samband med bygglovprövningen. Fastighetsreglering ska ske enligt gällande detaljplan.

Fastighetskonsekvenser

Ändringen av detaljplanen innebär att fastigheten Hönekulla 1:96 kommer omvandlas till två fastigheter.

Delning av fastigheter

Ändringen av detaljplanen redovisar möjlighet att dela befintlig bostadsfastighet. Det är fastighetsägarens ansvar att ansöka om och bekosta avstyckning. Detta görs hos det statliga Lantmäteriet i Göteborg.

Befintlig ledningar inom planområdet.

Inom fastigheten Hönekulla 1:96 finns befintliga vatten- och spillvattenledningar som är upplåtna med servitut. Ledningarnas nuvarande placering kommer utredas inom ramen för planarbetet. Det kommer utredas huruvida befintliga ledningar ska upplåtas med ledningsrätt istället för servitut, till förmån för va-huvudmannen. Eventuella avtal om upplåtelse av mark för allmännyttiga ledningar tecknas innan detaljplanen antas.

Ekonomiska angelägenheter.

Lantmäterikostnader

Fastighetsägaren bekostar framtida lantmäteriförrättning.

Kommunens ekonomi

Föreslagen bebyggelse sker i ett område som har ett befintligt väg- och ledningsnät vilket innebär att befintlig infrastruktur kan användas. På detta sätt tas befintliga resurser och tidigare investeringar tillvara på som får positiva effekter för den ekonomiska hållbarheten.

Kostnad för framtagande av detaljplan

Detaljplanen bekostas av exploitören genom planavtal (exploatörsdriven detaljplan för mindre projekt).

Planeringsunderlag

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

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

Mölnlycke augusti 2023

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD Plan och

exploatering

Kenneth Fondén

Johannes Böhm

Leif Fred

t.f
Verksamhetschef
plan och
exploatering

Planarkitekt

Planarkitekt konsult