

Exploateringsavtal för detaljplan för  
Kullbäckstorp 2:268 m.fl, Valborgs kulle

12

2023KS604

§ 58

Dnr 2023KS604

## Exploateringsavtal för detaljplan för Kullbäckstorp 2:268 m.fl, Valborgs kulle

### Beslut

#### *Kommunstyrelsens förslag till beslut i kommunfullmäktige*

Kommunfullmäktige godkänner *Exploateringsavtal för detaljplan för Kullbäckstorp 2:268 m. fl, Valborgskulle*, mellan Härryda kommun, Härryda Vatten och Avfall AB och Nordiqus Härryda Fastigheter Kommanditbolag.

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet, uppdrar kommunstyrelsen åt mark- och exploateringschef att underteckna exploateringsavtalet.

### Reservation

Peter Arvidsson (SD) och Bengt Hellgren (SD) reserverar sig mot beslutet.

### Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen uppdrog åt förvaltningen den 6 februari 2020, § 45 att upprätta detaljplan för Valborgs kulle, Kullbäckstorp 2:470 m.fl. Efter genomfört samråd sommaren 2022 beslutade kommunstyrelsen den 1 september 2022, § 290, att planområdet skulle delas på för att prioritera planläggning och behålla den befintliga skolverksamheten på Kullbäckstorp 2:268.

Exploateringsavtalet har utformats så att exploitören ska bära alla de kostnader som kommunen med stöd av antagna riktlinjer för exploateringsavtal samt i bestämmelserna i 6 kap. plan- och bygglagen, (PBL) kan ålägga exploitören för detaljplanens genomförande.

Härryda kommun avser att ingå ett exploateringsavtal med Nordiqus Härryda Fastigheter Kommanditbolag, där Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) är koncernmoderbolag. Avtalet innefattar åtaganden som innebär att kommunen ska bygga ut gatuparkering utmed Kvarnbacken för att underlätta hämtning och lämning av skolelever. Kommunen ska, genom Härryda Vatten och Avfall AB (HVAAB), ansvara för att utöka dagvatten- och fördröjningsanordningar inom Kullbäckstorp 2:268. SBB ska tillhandahålla utrymme för detta ändamål och ge ledningsrätt till HVAAB för att säkerställa nödvändig hantering av dagvatten och skyfall. Exploatören ska bekosta alla kostnader för utbyggnaden av gatuparkering och dagvattenanordningar, inklusive kommunens personalkostnader. Exploatören ansvarar även för bullerskydd, åtgärder vid föroreningar, bergtekniska åtgärder och trädalléhantering enligt biotopskyddsdispens.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-03-07

## Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse den 2 februari 2024
- Exploateringsavtal med avtalsnummer 12962–2024
- Orienteringskarta

## Förslag till beslut på sammanträdet

Per Vorberg (M) föreslår att kommunstyrelsen, i enlighet med förvaltningens förslag, föreslår att kommunfullmäktige godkänner *Exploateringsavtal för detaljplan för Kullbäckstorp 2:268 m. fl, Valborgskulle*, mellan Härryda kommun, Härryda Vatten och Avfall AB och Nordiqus Härryda Fastigheter Kommanditbolag. Vidare föreslår Per Vorberg (M) att kommunstyrelsen, under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet, uppdrar åt mark- och exploateringschef att underteckna exploateringsavtalet.

Peter Arvidsson (SD) föreslår att kommunstyrelsen avslår Per Vorbergs förslag.

## Beslutsgång

Ordföranden redovisar att han kommer ställa Per Vorbergs förslag mot Peter Arvidssons förslag.

Kommunstyrelsen godkänner redovisad beslutsgång.

### *Per Vorbergs och Peter Arvidssons förslag*

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att kommunstyrelsen bifaller Per Vorbergs förslag.

Omröstning begärs. Kommunstyrelsen godkänner följande beslutsgång:

Ja-röst för att bifalla Per Vorbergs förslag

Nej-röst för att bifalla Peter Arvidssons förslag

Med 11 ja-röster och 2 nej-röster bifaller kommunstyrelsen Per Vorbergs förslag. Hur var och en röstade framgår av omröstningslista 2.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-03-07

---

**Voteringslista: § 58**

**Ärende:** Exploateringsavtal för detaljplan för Kullbäckstorp 2:268 m.fl, Valborgs kulle,  
2023KS604

Omröstningslista 2

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Per Vorberg (M), ordförande	X		
Mikael Johannison (M), vice ordförande	X		
Patrik Linde (S), 2:e vice ordförande	X		
Ulla-Karin Johansson (S), ledamot	X		
Peter Arvidsson (SD), ledamot		X	
Gun Wågsjö (C), ledamot	X		
Anders Halldén (L), ledamot	X		
Marie Strid (MP), ledamot	X		
Bengt Hellgren (SD), ledamot		X	
Håkan Eriksson (KD), ledamot	X		
Martin Tengfjord (SP), ledamot	X		
Thomas Gustafsson (S), ersättare	X		
Berit Müllerström (S), ersättare	X		
Resultat	11	2	0

Kommunstyrelsen

Datum  
2024-02-02

Diarienummer  
2023KS604 214

## **Exploateringsavtal för detaljplan för Kullbäckstorp 2:268 m.fl, Valborgs kulle**

### **Förslag till beslut**

#### ***Kommunstyrelsens förslag till beslut i kommunfullmäktige***

Kommunfullmäktige godkänner *Exploateringsavtal för detaljplan för Kullbäckstorp 2:268 m. fl, Valborgskulle*, mellan Härryda kommun, Härryda Vatten och Avfall AB och Nordiqus Härryda Fastigheter Kommanditbolag.

#### ***Kommunstyrelsens beslut***

Under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet, uppdrar kommunstyrelsen åt mark- och exploateringschef att underteckna exploateringsavtalet.

### **Sammanfattning av ärendet**

Kommunstyrelsen uppdrog åt förvaltningen den 6 februari 2020, § 45 att upprätta detaljplan för Valborgs kulle, Kullbäckstorp 2:470 m.fl. Efter genomfört samråd sommaren 2022 beslutade kommunstyrelsen den 1 september 2022, § 290, att planområdet skulle delas på för att prioritera planläggning och behålla den befintliga skolverksamheten på Kullbäckstorp 2:268.

Exploateringsavtalet har utformats så att exploatören ska bära alla de kostnader som kommunen med stöd av antagna riktlinjer för exploateringsavtal samt i bestämmelserna i 6 kap. plan- och bygglagen, (PBL) kan ålägga exploatören för detaljplanens genomförande.

Härryda kommun avser att ingå ett exploateringsavtal med Nordiqus Härryda Fastigheter Kommanditbolag, där Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) är koncernmoderbolag. Avtalet innefattar åtaganden som innebär att kommunen ska bygga ut gatuparkering utmed Kvarnbacken för att underlätta hämtning och lämning av skolelever. Kommunen ska, genom Härryda Vatten och Avfall AB (HVAAB), ansvara för att utöka dagvatten- och fördröjningsanordningar inom Kullbäckstorp 2:268. SBB ska tillhandahålla utrymme för detta ändamål och ge ledningsrätt till HVAAB för att säkerställa nödvändig hantering av dagvatten och skyfall. Exploatören ska bekosta alla kostnader för utbyggnaden av gatuparkering

och dagvattenanordningar, inklusive kommunens personalkostnader. Exploatören ansvarar även för bullerskydd, åtgärder vid föroreningar, bergtekniska åtgärder och trädalléhantering enligt biotopskyddsdispens.

## Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse den 2 februari 2024
- Exploateringsavtal med avtalsnummer 12962–2024
- Orienteringskarta

## Ärendet

Kommunstyrelsen uppdrog åt förvaltningen den 6 februari 2020, § 45 att upprätta detaljplan för Valborgs kulle, Kullbäckstorp 2:470 m.fl. Efter genomfört samråd sommaren 2022 beslutade kommunstyrelsen den 1 september 2022, § 290, att planområdet skulle delas på för att prioritera planläggning och behålla den befintliga skolverksamheten på Kullbäckstorp 2:268.

Till planhandlingen har ett exploateringsavtal tagits fram som reglerar ansvarsfördelning, kostnadsfördelning och åtaganden mellan kommunen, VA-huvudmannen och exploatören vid genomförande av detaljplanen.

Exploateringsavtalet har utformats så att exploatören ska bära alla de kostnader som kommunen med stöd av antagna riktlinjer för exploateringsavtal samt i bestämmelserna i 6 kap. PBL kan ålägga exploatören för detaljplanens genomförande.

Detaljplanen syftar till permanentande av befintlig skolverksamhet inom fastigheten Kullbäckstorp 2:268 samt att möjliggöra byggnation av idrottshall.

Kommunen avser ingå exploateringsavtal med Nordiqus Härryda Fastigheter Kommanditbolag, med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) som koncernmoderbolag. Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll sammanfattas i nedanstående punkter:

- Kommunen ska bygga ut gatuparkering utmed Kvarnbacken för att underlätta hämtning och lämning av skolelever.
- Kommunen ska genom HVAAB ska bygga ut dagvatten- och fördröjningsanordningar inom Kullbäckstorp 2:268 och SBB upplåta utrymme för dessa ändamål med ledningsrätt till förmån för HVAAB för att säkerställa erforderlig dagvatten- och skyfallshantering.
- Samtliga kostnader för utbyggnad av gatuparkering och dagvatten- och fördröjningsanordningar, inklusive kostnad för kommunens personal, ska bekostas av exploatören.
- För dagvattenanläggningen ska ledningsrätt upplåtas till förmån för HVAAB.
- Exploatören ska anlägga samt utföra framtida drift och underhåll på de bullerskydd som behöver uppföras enligt detaljplanen.

- Exploatören ska ansvara för övriga åtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen, såsom bland annat avhjälpandeåtgärder för påträffade föroreningar (sanering), bergtekniska åtgärder (rasrisk) och hantering av trädallé enligt biotopskyddsdispens.

För exploateringsavtalets giltighet krävs:

- att exploateringsavtalet godkänns i kommunfullmäktige i Härryda kommun genom beslut som får laga kraft,
- att exploateringsavtalet godkänns av Härryda Vatten och Avfall AB:s styrelse, samt
- att detaljplanen får laga kraft.

### ***Ekonomiska konsekvenser***

Kommunen ska enligt exploateringsavtalet utföra kommunaltekniska anläggningar. Kostnaden för anläggningarna, inklusive projektering och kommunens personalkostnader, ska bekostas av exploatören. Exploatören har till kommunen betalat den beräknade kostnaden om 1 630 000 kronor som en förskottsbetalning. I enlighet med exploateringsavtalet ska exploatören stå för samtliga faktiska kostnader.

Kommunen bedöms inte få några övriga kostnader för genomförandet av detaljplanen, dvs. för tiden efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Kommunens driftkostnad på grund av detaljplanen blir mer eller mindre oförändrad då gatuparkeringen utmed Kvarnbacken anläggs på en befintlig gräsyta. HVAAB får marginellt ökade driftkostnader med anledning av de fördröjningsanordningar som byggs ut i detaljplanen.

### **Förvaltningens bedömning**

Enligt kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avser kommunen ingå exploateringsavtal vid varje projekt där det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Förvaltningen bedömer att aktuellt förslag till exploateringsavtal är en förutsättning för att säkerställa att detaljplan för Valborgs kulle, Kullbäckstorp 2:268 m.fl. blir genomförd på det sätt som beskrivs i detaljplanen. Då beslut om antagande av detaljplanen ska fattas av kommunfullmäktige bör beslut om att godkänna exploateringsavtalet fattas av kommunfullmäktige.

Louise Skålberg  
Samhällsbyggnadschef

Åsa Lindborg  
Plan- och exploateringschef

# EXPLOATERINGSAVTAL

## Avseende skola inom Kullbäckstorp 2:268

### PARTER

- a) Härryda kommun (212000-1264), nedan kallad **Kommunen**
- b) Härryda Vatten och Avfall AB (559259-4591), nedan kallad **HVAAB**
- c) Nordiqus Härryda Fastigheter Kommanditbolag (969616-1224), nedan kallad **Exploatören.**

Kommunen, HVAAB och Exploatören kallas gemensamt nedan Parterna.

### 1. BAKGRUND OCH SYFTE

- 1.1 Den 5 februari 2018 gavs Exploatören positivt planbesked för permanentande och utökning av befintlig skolverksamhet samt nybyggnation av en fristående idrottshall för Fridaskolans behov. Kommunstyrelsen beslutade den 20 februari 2020, § 45, om planstart för upprättande av detaljplan för Valborgs kulle; vilken skulle omfatta dels Exploatörens planbesked, dels utveckling av bostäder inom intilliggande mark. Mellan 24 maj – 23 juni 2022 ställdes ett förslag till detaljplan ut på samråd. Efter beslut i kommunstyrelsen den 1 september, § 290, beslutades om att planområdet skulle delas upp på två. Kommunen har därefter tagit fram förslag på detaljplan för skola inom Kullbäckstorp 2:268, nedan kallad **Detaljplanen**. Förslaget har varit ute på granskning 7 juni till 2 juli 2023 och omfattar Exploatörens fastighet Härryda Kullbäckstorp 2:268 samt del av Kommunens fastighet Härryda Kullbäckstorp 2:14. Planområdet redovisas med röd kantlinje på bilaga 1.
- 1.2 Exploatören äger vid exploateringsavtalets tecknande fastigheten Härryda Kullbäckstorp 2:268, nedan kallad **Fastigheten**.
- 1.3 Syftet med detta exploateringsavtal, nedan kallat **Avtalet**, är att reglera ansvarsfördelning, kostnadsfördelning och åtaganden mellan kommun och exploatör vid genomförande av Detaljplanen.
- 1.4 Hela det område som är föremål för genomförandet av Detaljplanen är markerat med blå linje på bilaga 1, nedan kallat **Exploateringsområdet**. Detaljplanen ryms inom Exploateringsområdet.



- 1.5 Parterna är överens om att Exploatörens åtaganden enligt Avtalet är att anse som rimliga i förhållande till Exploatörens nytta av Detaljplanen.

## **2. LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT**

### **2.1 DAGVATTENANLÄGGNING**

- 2.1.1 Exploatören medger HVAAB att inom områden som är betecknade med 'u<sub>1</sub>' på plankartan anlägga, bibehålla, underhålla och förnya underjordisk dagvattenanläggning med tillhörande ledningar, brunnar och övriga installationer.
- 2.1.2 Rättigheten ska säkerställas genom bildande av ledningsrätt enligt ledningsrättslagen. Exploatören upplåter område på fastigheten Härryda Kullbäckstorp 2:268 för ledningsrätt utan ersättning till förmån för det kommunala bolaget HVAAB, eller den fastighet som HVAAB anger i samband med lantmäteriförrättning.
- 2.1.3 Ledningsrättsområdet ska omfatta utrymmet för den planerade dagvattenanläggningen samt erforderligt utrymme för drift, underhåll och förnyelse av densamma, vilket kan bestämmas efter detaljprojektering av anläggningen. Ledningsrättsområdet kan således komma att ta mindre utrymme i anspråk än det i Detaljplanen angivna 'u<sub>1</sub>'-området.
- 2.1.4 HVAAB äger rätt att tillträda den belastade fastigheten för tillsyn, anläggande, underhåll, reparation och förnyelse av anläggningen med dess tillbehör. Innan tillträde sker ska ägaren till belastad fastighet underrättas.
- 2.1.5 HVAAB ska vid utövandet av ledningsrätten förfara på ett sådant sätt att fastigheten ej onödigtvis belastas. Efter avslutade anläggningsarbeten, inklusive anläggande, underhåll, reparation och förnyelse, ska HVAAB återställa fastigheten till det skick den hade innan de aktuella arbetena påbörjades, samt ersätta därutöver orsakad skada.
- 2.1.6 På det upplåtna området får ej uppföras byggnad, anläggning eller plantering utföras som riskerar att skada anläggningen och dess tillhörande anordningar. Vid tveksamheter ska samråd alltid ske med HVAAB.
- 2.1.7 HVAAB äger rätt att tillträda ledningsrättsområdet när Detaljplanen har vunnit laga kraft. Formellt tillträde sker när ledningsrättsbeslutet vunnit laga kraft.

### **2.2 TRANSFORMATORSTATION M.M.**

- 2.2.1 För att säkerställa Detaljplanens genomförande vad gäller elförsörjning ska Exploatören, utan ersättning, till förmån för Härryda Energi AB upplåta utrymme för transformatorstation inom område betecknat med E<sub>1</sub> i Detaljplanen. Härryda Energi AB ansvarar för och bekostar att säkerställa sin anläggning med ledningsrätt, servitut eller motsvarande rättighet. Härryda Energi AB svarar vidare för att teckna erforderliga avtal kring teknik och installation av aktuell anläggning.

### **3. LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING**

#### **3.1 ANSÖKAN, KOSTNADER OCH ERSÄTTNING**

- 3.1.1 HVAAB ska i samråd med Exploatören snarast efter det att Avtalet undertecknats av Parterna, ansöka om lantmäteriförrättning enligt:  
- upplåtelse av ledningsrätt enligt punkt 2.1
- 3.1.2 Kostnaden för ovan nämnd fastighetsbildningsåtgärd betalas av Exploatören. Exploatören biträder härmed ansökan.
- 3.1.3 Parterna accepterar att utan särskild ersättning finna sig i sådana mindre jämkningar av gränser, särskilda rättigheter och dylikt, som inte strider mot syftet med Avtalet och som vid lantmäteriförrättningen bedöms erforderliga för att åstadkomma en ändamålsenlig ledningsrätt.
- 3.1.4 Exploatören svarar vidare för ansökan och bekostande av övriga eventuella fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark.

### **4. KOMMUNALTEKNISKA ANLÄGGNINGAR SOM KOMMUNEN BYGGER UT**

#### **4.1 UTBYGGNAD AV ANLÄGGNINGAR**

- 4.1.1 Kommunen är enligt Detaljplanen huvudman för allmän plats. Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för dricks-, spill-, och dagvatten. Det innebär att Kommunen är ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats, samt att HVAAB är ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av det allmänna vatten- och avloppsnätet.
- 4.1.2 För genomförande av Detaljplanen ska följande kommunala anläggningar och åtgärder utföras i Exploateringsområdet;  
- Gatuparkering utmed Kvarnbacken  
- Fördröjningsmagasin för dagvatten och skyfallsstråk
- 4.1.3 Gatuparkering ska uppföras med så kallade hämta/lämna-parkeringar inom fastigheten Härryda Kullbäckstorp 2:14 genom anläggande av parkeringsficka på Kvarnbacken. Parkeringsfickan, vilken ska omfatta hämta/lämna-platser för ca 11 bilar, anläggs inom nuvarande grönremsa mellan befintlig gata och gång- och cykelväg, i enlighet med gul markering i bilaga 2.
- 4.1.4 Fördröjningsmagasin ska anläggas i form av underjordiskt rörmagasin eller underjordiska kassetter inom Fastigheten, inom den del som är märkt med 'u<sub>1</sub>' i Detaljplanen. Exempel på hur anläggningen kan utformas redovisas i bilaga 3.

#### **4.2 PROJEKTERING OCH UTFÖRANDE**

- 4.2.1 Kommunen svarar, på Exploatörens bekostnad, för projektering, utförande och iordningsställande av kommunaltekniska anläggningar och åtgärder nämnda i punkt 4.1.3.
- 4.2.2 Kommunen svarar genom HVAAB, på Exploatörens bekostnad, för projektering, utförande och iordningsställande av allmän dagvattenanläggning nämnd i punkt 4.1.4.
- 4.2.3 Exploatören ska ges rätt till full insyn i detaljprojektering av de kommunaltekniska anläggningarna i punkt 4.1.2 inom ramen för lagen om offentlig upphandling. Exploatören deltar på egen bekostnad vid projekterings- och byggmöten. Kommunen är ansvarig för projektering och utförande i enlighet med punkt 4.2.1 och 4.2.2.
- 4.2.4 Detaljprojektering av dagvattenanläggningen ska om möjligt utformas på ett sätt som minimerar dess inverkan på skolverksamheten och möjligheten för fastighetsägaren att uppföra anläggningar tillhörande skolgården. Exploatören är medveten om att det är Kommunen genom HVAAB som godkänner detaljprojekteringen och avgör vilka anpassningar till skolverksamheten som är möjliga utifrån att dagvattenanläggningen ska få den funktion och utformning som krävs för sitt ändamål.
- 4.2.5 HVAAB och dennes entreprenör får under byggtiden för allmän dagvattenanläggning enligt punkt 4.1.4 tillfälligt nyttja kvartersmark för etablering, materialupplag, provisorisk väg mm. inom område markerat med röd begränsningslinje i bilaga 3.
- 4.2.6 Samtliga faktiska kostnader för projektering, utbyggnad och iordningställande av anläggningarna enligt punkt 4.1.2 bekostas av Exploatören genom erläggande av exploateringsbidrag till Kommunen i enlighet med punkt 5 nedan. Kommunen ska hålla Exploatören informerad om utbyggnadens ekonomiska prognos och utfall.

#### 4.3 VATTEN OCH AVLOPP INOM ALLMÄN PLATS

- 4.3.1 HVAAB ska bygga ut allmänna dricks-, spill-, och dagvattenledningar inom allmän platsmark. Förbindelsepunkt till Fastigheten anvisas i fastighetsgräns.
- 4.3.2 HVAAB ska äga och ansvara för framtida drift och underhåll av allmänna dricks-, spill- och dagvattenledningar inom Detaljplanen.
- 4.3.3 Kommunen ansvarar för dagvattenhantering av allmänna platser inom Detaljplanen.

### 5. **EXPLOATERINGSBIDRAG**

- 5.1 Exploatören förbinder sig att till Kommunen betala ett exploateringsbidrag som motsvarar de faktiska kostnaderna för projektering, projekt- och byggledning, utförande, besiktningar mm av kommunaltekniska anläggningar utanför Fastigheten (punkt 4.1.3) samt allmänna dagvattenanläggningar inom kvartersmark (punkt 4.1.4). De faktiska kostnaderna avser även kostnad för den tid som Kommunens och HVAABs personal behöver lägga för genomförandet av anläggningarna. Kommunen kommer fakturera exploatören för utfört arbete från det att Detaljplanen antagits till dess att anläggningarna är slutbesiktigade och godkända.

- 5.2 En preliminär kalkyl avseende kostnaderna för utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar utanför Fastigheten (punkt 4.1.3) och allmänna dagvattenledningar inom kvartersmark (punkt 4.1.4) har tagits fram, bilaga 4. Kalkylen är framtagen i tidigt skede och baseras på utbyggnad som beskrivs i Detaljplanen med tillhörande utredningar.
- 5.3 Exploatören har till Kommunen betalat 1.630.000 kronor genom förskottsbetalning av exploateringsbidraget enligt den i punkt 5.2 preliminära kostnaden. I det fall Detaljplanen inte vinner laga kraft ska Kommunen återbetala beloppet, utan påförd ränta, till Exploatören.
- 5.4 I det fall faktisk kostnad för exploateringsbidraget i punkt 5.1 överstiger den i punkt 5.3 erlagda kostnaden, ska överstigande kostnader betalas av Exploatören till Kommunen. Fakturering sker månadsvis för överstigande belopp och på obetalt belopp ska dröjsmålsränta betalas enligt 6 § räntelagen från den dag då betalning skulle skett.

I det fall faktisk kostnad för exploateringsbidraget i punkt 5.1 understiger den i punkt 5.3 erlagda kostnaden när anläggningarna enligt punkt 5.1 är slutbesiktigade och godkända, ska understigande kostnader betalas av Kommunen till Exploatören. Om Exploatören väljer att frånträda avtalet betalas ersättningen inte tillbaka.

## 6. EXPLOATÖRENS BYGGNATION AV KVARTERSMARK

### 6.1 PROJEKTET

- 6.1.1 Exploatören ansvarar för genomförandet av Detaljplanen inom kvartersmark, med undantag från u<sub>1</sub>-, E<sub>1</sub>- och (T<sub>1</sub>)-område. Exploatören har för avsikt att uppföra ny idrottshall samt att utveckla befintlig skolgård med tillhörande parkering och angöringsytor inom Fastigheten, nedan benämnt **Projektet**.
- 6.1.2 Utbyggnad av Projektet innebär att Exploatören ska uppföra bullerplank utmed västra och södra delen av Fastigheten, omstrukturering av angöring och parkering samt ombesörja funktionell dagvattenavledning från Fastigheten. Vidare ska avhjälpandeåtgärder utföras för hantering av förorenade massor inom Fastigheten samt bergtekniska åtgärder vidtas.

### 6.2 ANSLUTNING MOT ALLMÄN PLATS OCH BEFINTLIGA GATOR

- 6.2.1 Exploatören ansvarar för att anläggningar inom Projektet som uppförs i anslutning till befintliga allmänna gator utformas på ett tillfredsställande sätt. Detta innebär att Exploatören ska samråda med Kommunens trafikavdelning avseende utformning och utförande av bullerskärmar och in- och utfarter till Fastigheten i syfte att säkerställa god trafiksäkerhet.

### 6.3 TEKNISK FÖRSÖRJNING

- 6.3.1 Dricks-, dag-, och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Kvarnbacken. Kommunen tillhandahåller anslutningspunkt för kommunala dricks-,

dag-, och spillvattenledningar. Alla dagvattenåtgärder inom kvartersmark, exklusive allmän dagvattenanläggning enligt punkt 4.1.4, utförs av Exploatören.

- 6.3.2 Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dag-, drän- och spillvatteninstallation inom kvartersmarken ska utformas med hänsyn till uppdrämningsnivån i det allmänna avlopps nätet.
- 6.3.3 Anslutning av el, opto, fjärrvärme, fjärrkyla, tele m.m. hanteras och betalas av Exploatören.
- 6.3.4 I sammanhanget noteras att det kommunala bolaget Härryda Energi AB rekommenderar fastighetsägaren att byta ut nuvarande elinstallation för högspänning till lågspänning.

#### 6.4 DAGVATTEN

- 6.4.1 HVAAB utför allmän dagvattenanläggning inom kvartersmark i form av fördröjningsanordning enligt punkt 4.1.4.
- 6.4.2 Exploatören är skyldig att vidta nödvändiga åtgärder för avledande av dagvatten från Fastigheten till kommunal anslutningspunkt så att skada inte uppstår på grannfastigheterna.
- 6.4.3 Kommunen ansvarar för avledande av ytvatten från allmän plats i Detaljplanen och HVAAB ansvarar avledning av dagvatten från den allmänna dagvattenanläggning som anläggs inom kvartersmark enligt punk 6.
- 6.4.4 Nödvändiga anordningar (dike eller motsvarande) för avledande av ytvatten från angränsande icke planlagd mark eller allmän plats (naturmark) i syfte att skydda bebyggelse, anläggs och bekostas av Exploatören.
- 6.4.5 Exploatören är medveten om att dagvattnet inom Fastigheten ska fördröjas innan det avleds till allmän dagvattenanläggning/ledning. Fördröjningsanordningar innan avledning till allmän dagvattenanläggning/ledning ska anläggas och bekostas av Exploatören, företrädesvis i enlighet med utredningen *Dagvatten- och skyfallsutredning – Valborgs kulle (Kullbäckstorp 2:268)*, utförd inom ramen för framtagande av Detaljplanen, Ramböll Sverige AB, 2023-02-22, eller på annat sätt som uppfyller det behov av fördröjning och rening som utredningen föreslår. Exploatören ansvarar för att utgående dagvattenflöde från kvartersmark inte får öka jämfört med den naturliga avrinningen vid ett regn med tio års återkomsttid och tio minuters varaktighet. Dagvatten från parkeringsytan ska renas, exempelvis genom oljeavskiljare, innan avledning till det allmänna ledningsnätet och/eller fördröjningsmagasinet.

#### 6.5 PARKERING OCH MOBILITETSÅTGÄRDER

- 6.5.1 I Detaljplanen har en parkeringsutredning genomförts för att beräkna förväntad parkeringsefterfrågan till följd av Detaljplanen.

- 6.5.2 Kvarterensmarken inom Fastigheten skall utformas så att parkeringsbehovet om 86 st parkeringsplatser samt 4 st hämta-/lämningsplatser tillgodoses enligt framtagen parkeringsutredning för Detaljplanen.
- 6.5.3 Mobilitetsåtgärder får nyttjas för att erhålla en sänkning av parkeringstalet. Mobilitetsåtgärder ska säkerställas i mobilitetsavtal mellan Kommunen och exploatören inför bygglovsansökan. Erhållen sänkning av parkeringstalet baseras på åtgärdernas förväntade inverkan på parkeringsefterfrågan hos verksamheten. Parkeringstalet och mobilitetsåtgärdernas inverkan på parkeringstalet bedöms utifrån platsens och projektets förutsättningar.
- 6.5.4 För att erhålla en sänkning av parkeringstalet åtar sig Exploatören att genomföra mobilitetsåtgärder i enlighet med gällande mobilitets- och parkeringsutredning. Mobilitetsåtgärderna ska utformas för att sänka efterfrågan på parkering av personbil inom planområdet.
- 6.5.5 Om förutsättningarna för mobilitet och parkering ändras avsevärt mellan Detaljplanens antagande och bygglovsansökan inom planområdet ska parkeringstal och därmed eventuella mobilitetsåtgärders innehåll och omfattning värderas på nytt. I sådant fall ska en ny mobilitets- och parkeringsutredning tas fram eller befintlig uppdateras, och denna ska granskas och godkännas av Kommunen för att anses gällande. Annars gäller befintlig mobilitets- och parkeringsutredning framtagen, granskad och godkänd av Kommunen under planarbetet, se planhandlingar.

## 6.6 DISPENSER OCH TILLSTÅND

- 6.6.1 Utbyggnad av kvartersmark i enlighet med Detaljplanens intentioner förutsätter att befintlig trädallé inom Fastigheten behöver avverkas eller flyttas. Kommunen har i Detaljplanen ansökt och erhållit dispens från biotopskydd i enlighet med bilaga 5.
- 6.6.2 Exploatören är ansvarig att vid avverkning eller flytt av ovan nämnd trädallé följa de villkor som framgår av dispensen, alternativt ansöka och ansvara för att ny dispens erhålls och efterlevs.
- 6.6.3 Exploatören övertar ansvaret för uppföljning, eventuell komplettering och ansvar för efterlevande av erhållen dispens (bilaga 5) från och med det datum som Avtalet har blivit giltigt.

## 6.7 BULLER OCH BULLERSKYDD

- 6.7.1 För Detaljplanen har en bullerutredning tagits fram. Denna visar på att bullerskärmar behöver uppföras för att uppnå godtagbara bullernivåer för Fastighetens avsedda användning.
- 6.7.2 Exploatören ska på egen hand bekosta och uppföra erforderligt bullerskärmar enligt planbestämmelser och den till Detaljplanen framtagna utredningen. Bullerskydd ska uppföras inom Fastigheten.

## 7. FÖRORENAD MARK

- 7.1 För Detaljplanen har Kommunen utfört en miljöteknisk markundersökning inom bland annat Fastigheten. Den genomförda utredningen visar bland annat på att det förekommer något förhöjda halter av metallföreningar inom Fastigheten.
- 7.2 Exploatören ansvarar för samtliga avhjälpandeåtgärder och eventuell kompletterande provtagning som krävs för att marken ska kunna användas för det ändamål som möjliggörs inom Fastigheten enligt Detaljplanen.
- 7.3 Exploatören åtar sig allt ansvar och alla kostnader för att utföra avhjälpandeåtgärder och eventuell kompletterande provtagning som erfordras till följd av Detaljplanen. Exploatören bekostar, söker och ansvarar för eventuella förpliktelser, så som till exempel tillstånd, som krävs enligt gällande miljölagstiftning för att utföra arbeten inom kvartersmark. Exploatören är medveten om att Exploatören inte har rätt till ekonomisk ersättning eller skadestånd av Kommunen eller HVAAB på grund av eventuella avhjälpandeåtgärder som är nödvändiga vid utbyggnad av allmänna anläggningar enligt punkt 4.1.
- 7.4 Om det inom område för utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar och allmän dagvattenanläggning inom kvartersmark påträffas föroreningar som enligt gällande lagstiftning förhindrar den markanvändning av området som medges enligt Detaljplanen har Kommunen och/eller HVAAB rätt att på Exploatörens bekostnad utföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som krävs för genomförandet av Detaljplanen.
- 7.5 Kommunen och/eller HVAAB garanterar att eventuella avhjälpandeåtgärder vid utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar och allmän dagvattenanläggning inom kvartersmark endast kommer utföras till den nivå som enligt gällande lagstiftning krävs för användningen enligt Detaljplanen.

## 8. GEOTEKNIK OCH BERGTEKNIK

- 8.1 I Detaljplanen har en geoteknisk undersökning tagits fram där det konstaterats att föreslagen markanvändning är lämplig. Exploatören ska själv svara för grundundersökningar i sådan omfattning att det kan konstateras att marken är lämplig för planerad bebyggelse samt för de eventuella grundförstärkningsåtgärder som erfordras för sin byggnation inom Fastigheten.
- 8.2 I Detaljplanen har en särskild bergteknisk utredning tagits fram (*Bergteknisk utredning Valborgs kulle Kullbäckstorp 2:268, 2023-02-17 Bergab AB*) som anger att bergtekniska åtgärder bör utföras inom och utanför Fastigheten med anledning av pågående skolverksamhet och planerad byggnation.
- 8.3 Utredningen ovan har identifierat ett antal block där rasrisk föreligger. Exploatören är skyldig att, inom och utanför Fastigheten, vidta de åtgärder som rekommenderas avseende dessa, vilket innebär att lösa block ska rensas eller säkras från rasrisk på annat godtagbart sätt. Exploatören har erhållit medgivande från ägaren av Kullbäckstorp 2:470, PEAB Markutveckling AB, om att få lov utföra åtgärderna

inom Kullbäckstorp 2:470. Kommunen ger genom detta avtal Exploatören rätt att utföra åtgärderna inom mark som ägs av Kommunen inom de områden som finns angivna i utredningen. Om ytterligare områden påverkas ska skriftligt medgivande inhämtas från Kommunen.

- 8.4 Åtgärder enligt punkt 8.3 ska utföras omgående efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatören ska inom 12 månader från det att Detaljplanen vunnit laga kraft, för Kommunen uppvisa ett utlåtande från sakkunnig som intygar att åtgärderna vidtagits på ett tillfredsställande sätt. Sådant intygande bekostas av Exploatören.
- 8.5 Exploatören ska i samband med Projektet i övrigt iaktta sådan försiktighet och eventuella åtgärder som utredningen enligt punkt 8.2 redovisar.
- 8.6 Exploatören ansvarar för framtida inspektion och underhåll av slänter inom naturområdet norr om Fastigheten med avseende på risken för ras, under förutsättning att markanvändningen inom naturområdet inte ändras.

## **9. GENOMFÖRANDE**

- 9.1 Kommunen ska kalla Exploatören och HVAAB samt eventuella övriga berörda parter (fjärrvärme, el, tele mm) till ett startmöte där presentation och genomgång av genomförandet av Projektet och Kommunens utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar ska ske. Kommunen och HVAAB ansvarar för tidplan och genomförande av utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar och allmän dagvattenanläggning inom kvartersmark. Arbetet ska samordnas med Exploatören och pågående skolverksamhet inom Fastigheten.
- 9.2 Exploatören ansvarar för information till hyresgäster och allmänheten i närområdet om Projektet.
- 9.3 Etablering på allmän plats eller annan av Kommunen ägd mark får inte ske, om inte nyttjanderättsavtal är tecknat med Kommunen eller erforderligt tillstånd inhämtats. Nyttjanderättsavtal ska bland annat reglera återställande, ersättningar och upplåtelseid. Vid eventuellt behov ska Exploatören därför meddela Kommunen genom sektorn för samhällsbyggnad i god tid vilka eventuella etableringsytor utöver Fastigheten som behövs för Projektets genomförande.
- 9.4 Framkomligheten för trafikanter på angränsande gator och gång- och cykelvägar ska kunna ske på ett tillfredsställande sätt under byggnadstiden. Tillfällig omledning av trafik ska godkännas av Kommunens trafikenhet.
- 9.5 Eventuella provisorier och ombyggnader på Kommunens mark och anläggningar, som är nödvändiga för att genomföra Exploatörens byggnation, och återställande av dessa till ursprungligt skick, utförs och bekostas av Exploatören.



## **10. ÖVRIGA AVGIFTER**

### **11.1 PLANAVGIFT**

- 11.1.1 Kommunen är formellt ansvarig för Detaljplanens handläggning fram till dess att Detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen svarar för den formella hanteringen fram till antagande och upprättar plankarta, illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning. Exploatören ska bekosta detta arbete genom att betala planavgift.
- 11.1.2 Exploatören ska erlägga planavgift enligt vid tidpunkten gällande plan- och bygglovtaxa. Kommunen fakturerar avgiften i samband med respektive bygglov.
- 11.1.3 Kommunen har ägande- och förfoganderätt till utredningar och handlingar som Kommunen beställt samt förfoganderätt till utredningar och handlingar som Exploatören beställt och som är framtagna med anledning av Detaljplanen. Parterna är medvetna om att dessa handlingar i samband med arkivering hos Kommunen blir offentliga handlingar.

### **11.2 ANLÄGGNINGSAVGIFTER FÖR VATTEN OCH AVLOPP**

- 11.2.1 Exploatören ska erlägga VA-anläggningsavgift till HVAAB enligt vid varje betalningstillfälle för Kommunen gällande VA-taxa.
- 11.2.2 Anläggningsavgift för vattentjänster ska erläggas till HVAAB då förbindelsepunkt är anvisad.

### **11.3 GATUKOSTNADSERSÄTTNING**

- 11.3.1 När Exploatören har erlagt exploateringsbidrag enligt punkt 5 ska Exploatören anses ha erlagt full gatukostnadsersättning för Fastighetens andel i gata, park och annan allmän plats inom Exploateringsområdet och Detaljplanen.

## **11. INFORMATIONSPLIKT**

- 12.1 Det är Exploatörens ansvar att informera anlitate arkitekter, konsulter, entreprenörer m.fl. om Detaljplanens och detta avtalsbestämmelser samt att se till att denna information delges på den byggarbetsplatsen verksamma personalen.

## **12. RISKTAGANDE**

- 13.1 Om hinder – oavsett vilket – skulle uppstå mot att Detaljplanen kan antas samt vinner laga kraft ska vardera parten svara för sina respektive nedlagda kostnader och således inte ställa ersättningsanspråk på motparten.

### 13. ÖVERLÅTELSE AV AVTAL OCH FASTIGHETER

- 14.1 Exploatörerna äger ej rätt att, utan Kommunens kommunstyrelses skriftliga medgivande, överlåta Avtalet på annan. Exploatörerna förbinder sig att, vid eventuell överlåtelse av Avtalet enligt ovan, i överlåtelsehandlingarna förbinda ny ägare att fullgöra Exploatörens åtaganden och skyldigheter gentemot Kommunen enligt Avtalet.
- 14.2 Exploatören är skyldig att, fram till dess att åtaganden och skyldigheter enligt Avtalet är utförda, skriftligen informera Kommunen vid eventuell överlåtelse av Fastigheten.

### 14. AVTALETS GILTIGHET

- 15.1 Detta avtal är endast giltigt under förutsättning:
- att Avtalet godkänns av kommunfullmäktige i Härryda kommun genom beslut som får laga kraft,
  - att Avtalet godkänns av Härryda Vatten och Avfall ABs styrelse, samt
  - att Detaljplanen får laga kraft.

### 15. TVIST

- 16.1 Tvist rörande tolkning av Avtalet ska hänskjutas till allmän domstol.

Avtalet är upprättat i tre likalydande exemplar varav Parterna tagit ett vardera.

Mölnlycke 2024-  
för Härryda kommun

Göteborg 2024-  
för Nordiqus Härryda Fastigheter KB

---

Adam Bove  
Mark- och exploateringschef



---

Jessica Thornander  
enl. fullmakt

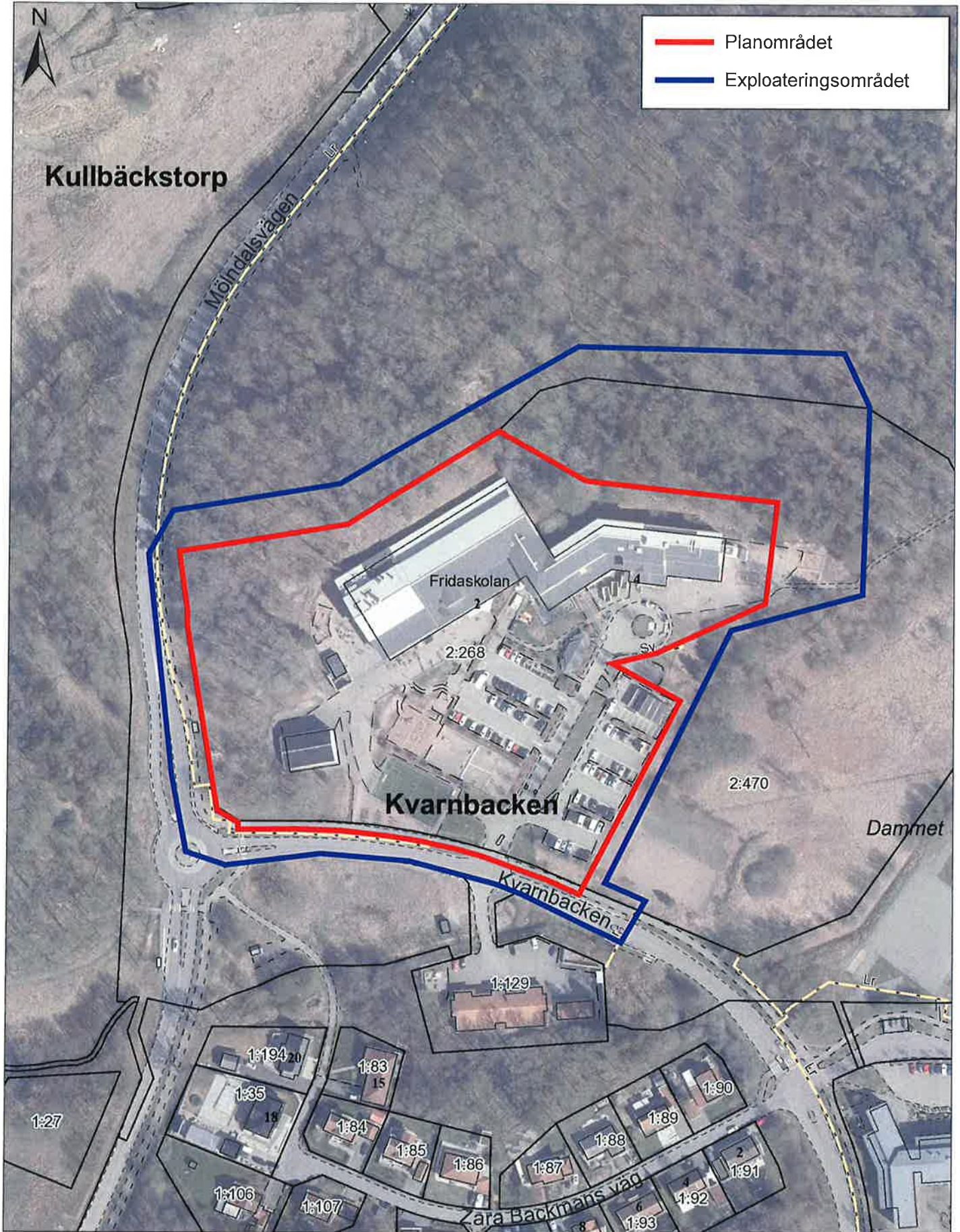
Mölnlycke 2024-  
För Härryda Vatten och Avfall AB

---

Jessica Sténhoff  
VD

## **BILAGOR**

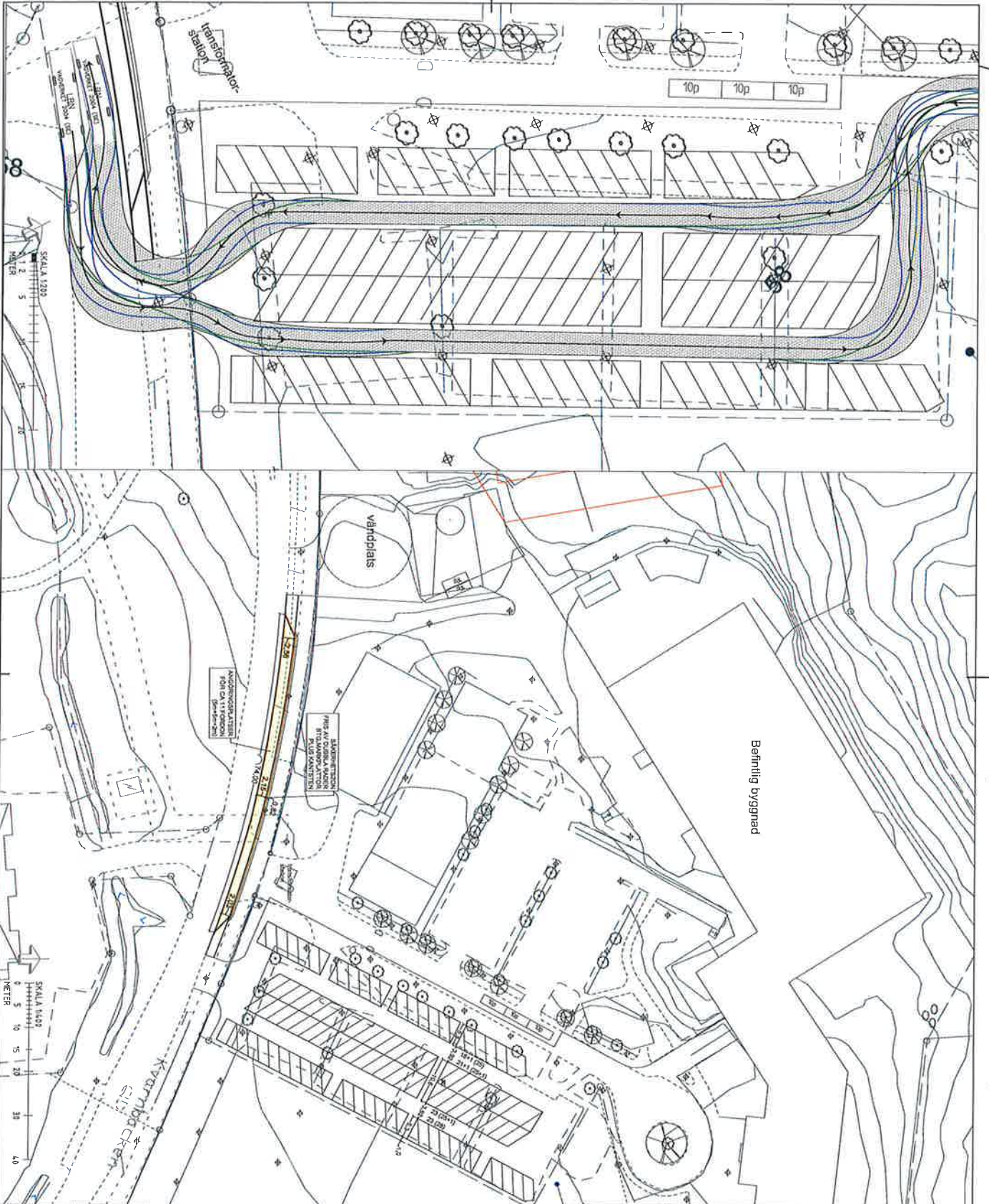
- Bilaga 1 Planområde och Exploateringsområde
- Bilaga 2 Hämta/lämna-platser
- Bilaga 3 Bilaga till dagvattenutredning
- Bilaga 4 Preliminär kalkyl för kommunaltekniska anläggningar
- Bilaga 5 Biotopskyddsdispens



Skala 1:2 000  
Datum: 05.10.2023

0 50 100 150 200 [m]

Sektorn för Samhällsbyggnad, Härryda kommun. Kartan har ej rättsverkan. Fastighetsgränser och ledningsinformation kan ha ett ungefärligt läge i kartan. För exakt ledningsinformation, kontakta Ledningskollen.



2023-02-22  
 MÖJNL YCKE  
 FRIDASKOLAN

WSP BYGGBYrå  
 SÄKERHETSREVISERING AB  
 202 34 ÖRSKOLA, BOX 231  
 TEL: 08 440 88 00  
 WWW.WSPBYRÅ.SE

PROJEKTLEDARE  
 JOHANNA NILSSON  
 ARKITEKT  
 JOHANNA NILSSON  
 PROJEKTANT  
 JOHANNA NILSSON

BEF. BEHÅLLNINGSKANT  
 BEHÅLLNING  
 NY VÄGGKÄLLING  
 24 (2x-1)  
 ANTLA 5-21, 4-25, 11-21  
 FÖRESLÅG  
 FÖRESLÅG FÖRSLÅG + FRÅG

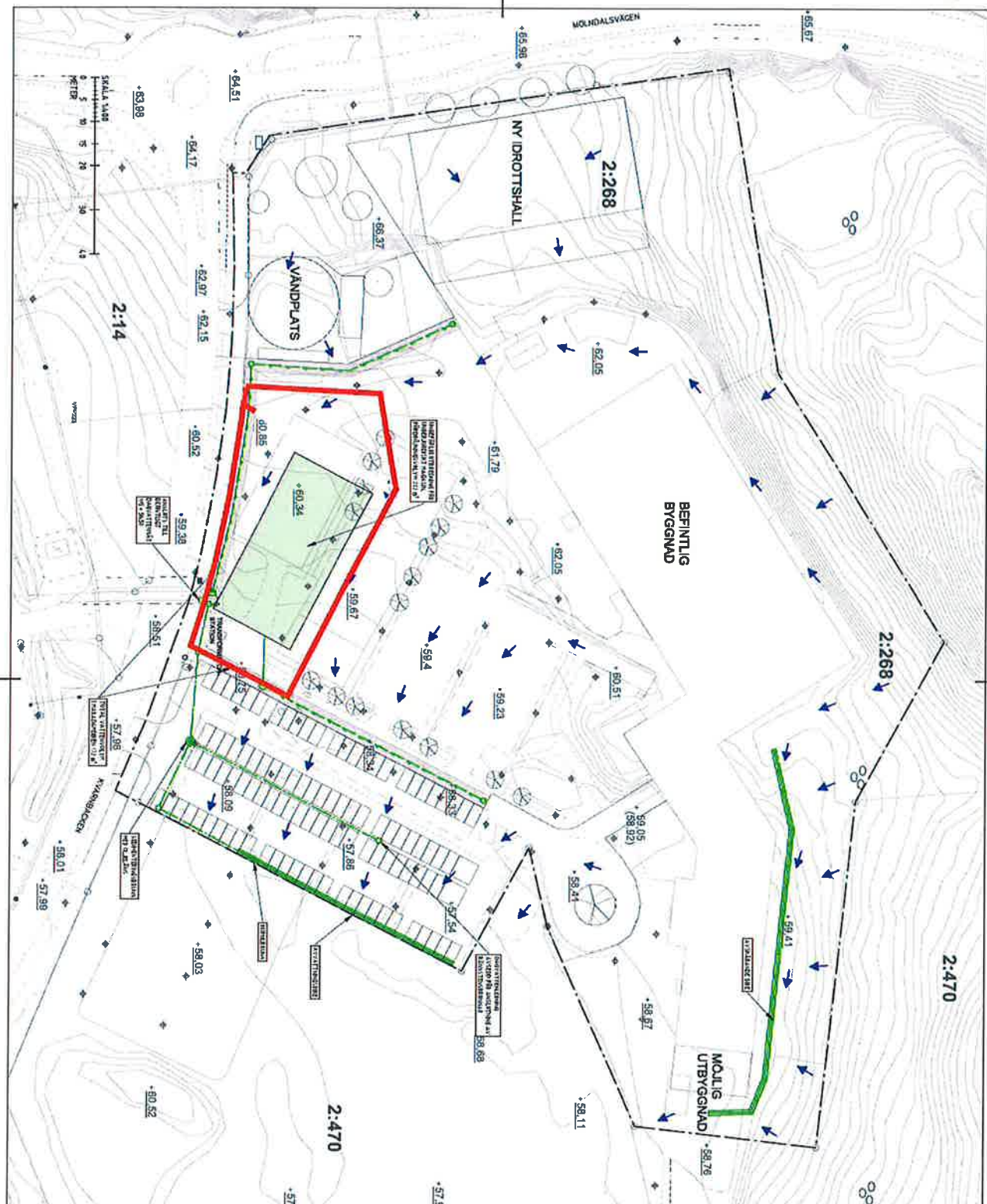
BEHÅLLNING  
 NY VÄGGKÄLLING  
 24 (2x-1)  
 ANTLA 5-21, 4-25, 11-21  
 FÖRESLÅG  
 FÖRESLÅG FÖRSLÅG + FRÅG

KONSTRUKTIV  
 KONSTRUKTIV BÄCKEN

1:100  
 1:200  
 1:400  
 1:800  
 1:1600

KOORDINATSYSTEM  
 PLAN SVENSK 99 1200  
 HÖJD 84 2000  
 TECKENFÖRKLARING

BEHÅLLNINGSKANT  
 BEHÅLLNING  
 NY VÄGGKÄLLING  
 24 (2x-1)  
 ANTLA 5-21, 4-25, 11-21  
 FÖRESLÅG  
 FÖRESLÅG FÖRSLÅG + FRÅG



Bilaga 3

<b>KOORDINATSYSTEM</b> PLAN SVENSK 99 U 00 HÖJD BÄRHOJ	
<b>TECKENFÖRKLARING</b> RÖNDAKEN SVENSK UTTI FÄRRE	
<b>PROJEKTERAT</b> PLANER OCH SKISSAR	
DAGVATTENLEDNING GRÄSLEDNING BEPINTLIG BEPINTLIG UTBYGGNAD VTA FÖR FIBERLEDNING VTA FÖR VÄRME NY INFÖRSLÄTTNING	
<b>ANVÄNINGAR</b> DENNA RITNING TILLHÖR EN SKYFFELSTUDIE OCH DENNA FÖRESLÅTTA UTBYGGNINGEN OCH DENNA DESSA BEHÖVER UTMERKNING UPPHÅLLET	
+ xx.xx BEPINTLIG I HÖJD BEHÅLLS + (xx.xx) BEPINTLIG I HÖJD UTÖFR	
VÄTTER SPELAVATTEN DAGVATTEN BEPINTLIG I HÖJD BEHÅLLS BEPINTLIG I HÖJD UTÖFR	

**FORSTUDIE**  
**VALBORGSKULLE**  
**HÄRRYDA KOMMUN**

1310061587 | FÖRSTUDIE | FÖRSLAG  
 2022-02-27 | K. ÖRNSKÖLD  
 DAGVATTENANLÄGGNING  
 PLAN

## Kostnadsuppskattning

### Kommunaltekniska anläggningar, detaljplan för Kullbäckstorp 2:268 m fl

Beskrivning	Mängd	Antal	A-pris	Kostnad
<b>Födröjningsanordning</b>				
Kassetter till dagvattenfödröjning inklusive schakt	m3	202	3000	606 000
Projektering, projekt- och bygglledning	30%			181 800
Risk/ÄTA	15%			90 900
<b>Totalt</b>				<b>878 700</b>

Beskrivning	Mängd	Antal	A-pris	Kostnad
<b>Hämta/lämna-platser</b>				
Parkering	st	1		500 000
Projektering, projekt- och bygglledning	30%			150 000
Risk/ÄTA, justering av befintligheter	20%			100 000
<b>Totalt</b>				<b>750 000</b>

<b>Totalt</b>				<b>1 630 000</b>
---------------	--	--	--	------------------

Prisnivå: mars 2023



Länstyrelsen  
Västra Götaland

BESLUT  
2023-08-17

Diarienummer  
8125–2023

**Bilaga 5**

Sida  
1(5)

E-delgivning

Härryda kommun  
Att: David Eriksson  
[david.eriksson@harryda.se](mailto:david.eriksson@harryda.se)

## Dispens för att ta bort 10 träd i en allé på fastigheten Kullbäckstorp 2:268 i Härryda kommun

### Beslut

Länstyrelsen ger dispens från biotopskyddsbestämmelserna att ta bort 10 träd i en allé på fastigheten Kullbäckstorp 2:268 i Härryda kommun (se bifogad karta).

**Detta beslut gäller endast under förutsättning att detaljplan för Kullbäckstorp 2:268 m.fl. - Valborgs kulle i Härryda kommun antas och vinner laga kraft.**

Åtgärderna ska vara utförda inom detaljplanens genomförandetid annars upphör dispensen att gälla.

### Villkor

1. Avverkning ska så långt det är möjligt undvikas under perioden april-augusti. Om träd ändå behöver avverkas under den här perioden måste först, i samråd med ornitologisk kompetens, utredas om någon prioriterad fågelart häckar eller troligtvis häckar i trädet. Om så är fallet ska en anmälan skickas till Länstyrelsen. Avverkning får då ske först efter att Länstyrelsen hanterat frågan i särskild ordning.
2. De nedtagna träden ska kompenseras genom återplantering av lövträd, huvudsakligen enligt bilaga 1. Nedtagna träd ska dock som minst ersättas av motsvarande antal nyplanterade.
3. Träden som ska återplanteras ska ha ett stamomfång i brösthöjd på minst 16–18 cm och vara omplanterade minst tre ggr.
4. Ersättningsträden ska vara livskraftiga om fem år annars ska nya träd av samma sort planteras på samma plats
5. De nya alléträden ska vara planterade senast två år efter det att de gamla träden fällts.



6. Sökanden ansvarar för att de entreprenörer som ska utföra arbetet får ta del av detta beslut och vet vilka försiktighetsåtgärder som ska vidtas.
7. Återrapportering med fotodokumentation som styrker att kompensationsåtgärderna i punkt 2 har utförts ska skickas till Länsstyrelsen senast 2 månader efter utförandet, dock senast 2026-12-31. Ange dnr 8125–2023 i rubrikraden.

## Bedömning

Länsstyrelsen bedömer att genomförandet av en detaljplan för en ändamålsenlig skola med ca 1000 elever får anses utgöra ett allmänt intresse. Vid en avvägning mellan det allmänna intresset av att bevara de 10 träden i allén och det allmänna intresset av att kunna genomföra detaljplanen för en större skola finner Länsstyrelsen i det enskilda fallet att intresset av att genomföra detaljplanen väger tyngre. I detta ställningstagande har vägts in att träden är av förhållandevis ringa ålder och att de saknar högre naturvärden.

Länsstyrelsen bedömer således att det finns särskilda skäl för att ta bort de 10 träden.

Alléträd som omfattas av biotopskyddsbestämmelserna är skyddade mot avverkning och kan därmed uppnå en hög ålder och bidra till en kontinuitet i landskapet och har därmed en viktig funktion för växt- och djurlivet. Länsstyrelsen anser att detta motiverar att ställa krav på kompensation för den skada på naturmiljön som dispensen innebär. Kompensationsåtgärden kan även till viss del begränsa dispensens negativa effekter på möjligheten att nå miljömålet ”Ett rikt växt- och djurliv”. Länsstyrelsen föreskriver därför ett villkor om kompensation i form av återplantering av 10 träd.

När ett vuxet träd avverkas och ersätts med en ny planta så försvinner huvuddelen av naturvärdena i den delen av allén. Sett över tid kan i många fall naturvärdena återställas eller nya naturvärden uppstå. Trots det så kommer naturvärdena vara lägre under en lång tidsperiod efter avverkningen. För att minska tiden då förlusten av naturvärden uppstår ställer Länsstyrelsen krav på att ersättningsträden ska överleva omplanteringen och vara av en viss storlek redan då de planteras.

Beslutet förenas även med villkor för att säkerställa att inga åtgärder sker som riskerar påverka skyddade fågelarters bevarandestatus negativt.

Länsstyrelsen anser att åtgärden är förenlig med kraven på en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna (*3 och 4 kap. miljöbalken*).

## Bestämmelser

*Vad är ett biotopskyddsområde?*

Samtliga lätt igenkännbara små mark- eller vattenområden som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda får förklaras som biotopskyddsområde. Alléer är biotopskyddsområden (*5 § i förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken med mera och bilaga 1 till förordningen*). Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön (*7 kap. 11 § miljöbalken*). Länsstyrelsen kan ge dispens från förbudet i det enskilda fallet om det finns särskilda skäl.

## Beskrivning av ärendet

Avsikten är att möjliggöra utveckling av fastigheten Kullbäckstorp 2:268 till ett ändamålsenligt skolområde för cirka 1000 elever. Fastigheten är idag planlagd för kontors- och laboratorieändamål enligt gällande stadsplan från 1987. Under 2010-talet har fastigheten omvandlats för att nyttjas till skoländamål. Tillstånd har givits för avvikelser från stadsplanen då skolverksamheten fått tillfälligt bygglov. Bygglovet kan som längst förlängas till 2025 för grundskole- och förskoleverksamheten. För att permanenta skoländamålet och säkerställa fortsatt skolgång för eleverna på fastigheten behöver fastigheten planläggas för skoländamål. Idag går cirka 1000 barn i skola på denna fastighet genom förskola, grundskola och gymnasieskola.

För att kunna möjliggöra ett ändamålsenligt permanentande av skoländamålet behöver fastigheten disponeras om. Dagens utformning på fastigheten har en tydlig industriell prägel där en stor del av fastigheten upptas av parkeringsplatser. I anslutning till dessa parkeringsplatser finns ett antal biotopskyddade träd som bedöms ingå i trädalléer. Av detta skäl är träden skyddade genom generellt biotopskydd.

Genom att träd tas ned och nyplantering sker enligt bilaga till denna ansökan ges möjlighet att kunna disponera om fastigheten. Förutsättningen är att alléträden kompenseras (ersätts) inom fastigheten, vilket anges i bilagan till denna ansökan. Ambitionen i pågående detaljplaneprocess är att möjliggöra en ändamålsenlig skolfastighet, vilket förutsätter:

- Etablering av idrottshall på västra delen av fastigheten.
- Omlokalisering av parkeringar till fastighetens östra sida, som blir mer yteffektiv jämfört med idag.
- Möjliggörande av sammanhängande friyta på fastighetens centrala, västra och nordöstra sida.

Genom ändrad utformning av parkeringsplatsen möjliggörs cirka 80-100 parkeringsplatser. Mängden parkeringsplatser hänger samman med hur behovet av dagvatten- samt skyfallshantering kan lösas i den detaljplaneprocess som löper parallellt. Härryda kommun bedömer att behovet av

parkering är så pass stort att 80–105 parkeringsplatser behövs. Kommunen utreder parallellt hur åtgärder kan upprättas som minskar behovet av parkering samt löser dagvatten- och skyfallsåtgärder tillsammans med behovströmförsörjningsåtgärder. Med anledning av skolverksamhetens storlek bedöms behovet av parkeringsplatserna inte kunna lösas på något annat sätt än placering av parkering på fastighetens sydöstra sida. Behovet av parkeringsplatser på avsedd yta kan inte tillgodoses på annat sätt än att påverka alléträden. Detta beror på behovet av att möjliggöra en så stor och sammanhängande friyta för skolbarnen som möjligt då parkeringsplatserna annars behöver få mycket större utbredning på bekostnad av skolbarnens friyta.

I detta läge bedöms friytan för grundskoleelever kunna uppnå mellan 18–23 kvm/barn samt cirka 40 kvm/barn i förskolan. En förutsättning för att kunna uppnå till mängden friyta är att en biotopskyddsdispens för påverkan på alléträden ges.

### Upplysningar

Detta beslut ger ingen rättighet gentemot andra som äger mark- eller vattenområden eller som har rättigheter där.

Naturvårdsverket med flera har rätt att överklaga detta beslut inom tre veckor. Du bör därför inte påbörja åtgärden förrän tiden för överklagande har gått ut.

### Möjlighet att överklaga

Detta beslut kan du överklaga hos Vänersborgs tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, se ruta nedan.

### Beslutande

Beslutet har fattats av Hannes Nilsson med Robert Knubb som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

### Hantering av personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd).

### Bilagor:

1. Karta över berörda träd samt nyplantering

### Kopia:

Naturvårdsverket  
Naturcentrum, Johan Svedholm, [johan.svedholm@naturcentrum.se](mailto:johan.svedholm@naturcentrum.se)

#### Så här överklagar du Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt. **Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Länsstyrelsen.** Länsstyrelsens e-postadress är [vastragotaland@lansstyrelsen.se](mailto:vastragotaland@lansstyrelsen.se). Skickar du med vanlig post är adressen Länsstyrelsen i Västra Götalands län, 403 40 Göteborg.

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar Länsstyrelsen överklagandet och handlingarna till mark- och miljödomstolen.

Överklagandet ska ha kommit in till länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet. Är du osäker på när tiden går ut kan du kontakta Länsstyrelsen.

Om någon annan part som företräder det allmänna överklagar beslutet, till exempel en kommun eller annan myndighet, är tiden **tre veckor från det datum som står på beslutet**.

**Överklagandet ska vara skriftligt.** I skrivelsen ska du ange

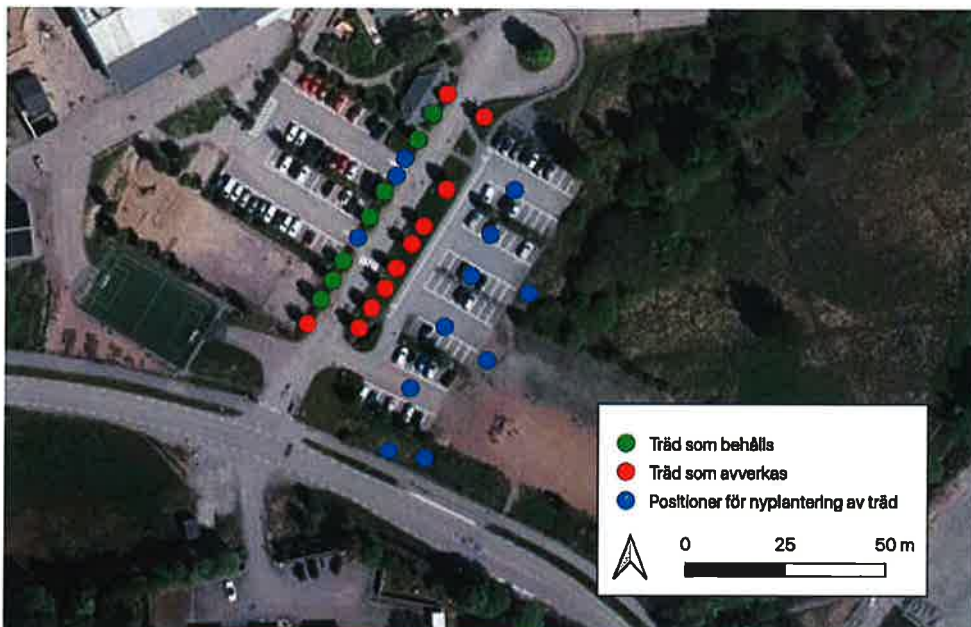
- ditt namn, adress, telefonnummer och eventuell e-postadress,
- vilket beslut du överklagar, till exempel genom att ange beslutsdatum och ärendets diarienummer, samt
- hur du anser att Länsstyrelsens beslut ska ändras och varför det ska ändras

**Viktigt!** Om du skickar in överklagandet per e-post kan Länsstyrelsen inte ta emot mejl som inklusive bilagor är större än 11 megabyte.

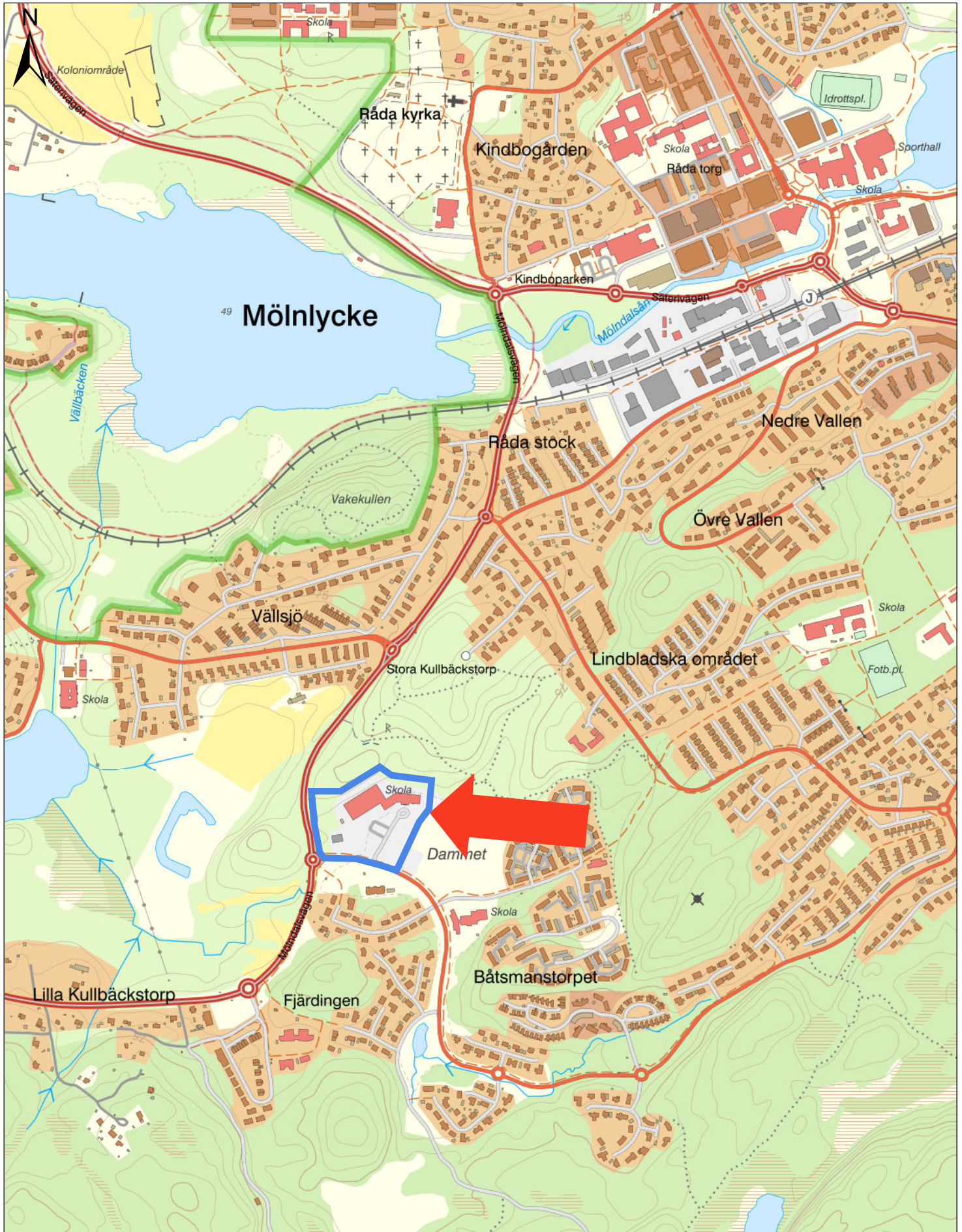
Om du önskar skicka in e-post som är större än 11 megabyte måste du innan överklagandetiden går ut kontakta Länsstyrelsen ([vastragotaland@lansstyrelsen.se](mailto:vastragotaland@lansstyrelsen.se)) för besked om hur du ska göra detta.



Figur 2. Allén sedd från söder. Samtliga träd i trädraden till höger om vägen kommer att avverkas.



Figur 3. Karta över befintliga träd och ungefärliga positioner för ersättningsträd.



Skala 1:10 000  
0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000 [m]

Datum: 01.31.2024

Sektorn för Samhällsbyggnad, Härryda kommun. Kartan har ej rättsverkan. Fastighetsgränser och ledningsinformation kan ha ett ungefärligt läge i kartan. För exakt ledningsinformation, kontakta Ledningskollen.