

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för bostäder vid Lyckevägen
(Kullbäckstorp 2:274),
Mölnlycke, Härryda kommun.

SAMRÅDSHANDLING År 2024 februari

SAMRÅDSTID: 2024-02-29 – 2024-03-21



**HÄRRYDA
KOMMUN**
Sektorn för samhällsbyggnad

Detaljplanens uppgift

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen för det aktuella planområdet samt en anvisning på hur den fysiska miljön är tänkt att förändras och bevaras.

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen fogas även illustrationskarta och planbeskrivning. Efter samråd tillkommer samrådsredogörelse med kommunens kommentarer över inkomna synpunkter och efter granskning ett utlåtande där kommunen redovisar sina ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna.

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

Den nya detaljplanen upprättas med standardförfarande utan programsamråd enligt plan- och bygglagen 2010:900. Den är förenlig med översiktsplanen, antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan samt berör en mycket liten och tydlig samrådsrets. 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 beslutar anta detaljplanen. Om förslaget inte godkänns av berörda fortsätter processen enligt standardförfarande PBL 2010:900 (SFS 2014:900). Se nedan.

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



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

Planprocessens tidsplan

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

Planstart 4 kv 2023

Samråd 1 kv 2024

Granskning 2 kv 2024

Antagande 3 kv 2024

Härryda kommun

Besöksadress: Råda torg
Postadress: 43580 Mölnlycke
Telefon växel: 031-724 61 00
Webbplats: www.harryda.se

Planenheten

Diarienummer: 2022KS637
Handläggare: Johannes Böhm
Telefon: 031-7248870
Mailadress: johannes.bohm@harryda.se

Innehåll

Detaljplanens uppgift.....	2
Planförfarande.....	2
Planprocessens tidsplan.....	3
Beskrivning av detaljplan	5
Bakgrund	5
Syfte	5
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	5
Översiktsplan	6
Gällande detaljplan (Byggnadsplan).	6
Gällande planbestämmelser i befintlig detaljplan:.....	6
Motivering planbestämmelser ny detaljplan för Kullbäckstorp 2:274	7
Illustrationsplan	9
Förutsättningar	10
Gator och trafik	11
Teknisk försörjning.....	12
Miljö	13
Förenlighet med miljöbalkens bestämmelser	13
Undersökning av betydande miljöpåverkan	14
Genomförandebeskrivning	14
Ekonomiska angelägenheter.....	15
Planeringsunderlag.....	15

Beskrivning av detaljplan

Bakgrund

Kommunstyrelsen har 2 juni 2022 beviljat ansökan om planbesked för Kullbäckstorp 2:274. Detaljplanen genomförs som exploatörsdriven detaljplan för mindre projekt. Ett planavtal har upprättats mellan exploatören och kommunen. Den 28 september 2023 beslöt kommunstyrelsen att godkänna planavtalet innebärande att planarbetet kan påbörjas.

Planområdet ligger inom ett större område med byggnadsplan B-1 från 1947 och utgörs av en hörnfastighet på 1025 m² mellan Lyckevägen och Kullbäckstorpsvägen med adress Lyckevägen 8. Fastigheten avstyckades år 1991 från Kullbäckstorp 2:92. I fastighetens norra del finns ett enbostadshus uppfört 1991–92 samt två mindre komplementbyggnader i enlighet med beviljade bygglov. Fastigheten är i privat ägo.

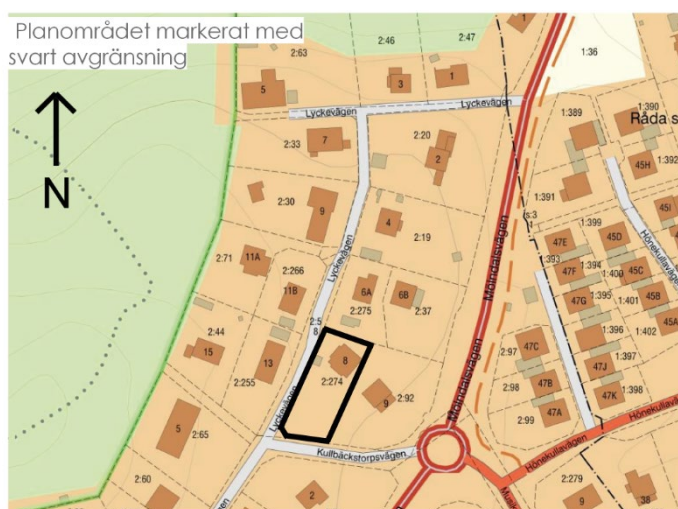
De nya planbestämmelserna, jämfört med gällande plan, bedöms inte vara av betydande allmänt intresse då syftet med detaljplanen endast berör en begränsad och lokal krets. Inga riksintressen berörs. Bestämmelserna bedöms vara förenliga med intentionerna i kommunens översiktsplan att förtäta i centrumnära läge,

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att Kullbäckstorp 2:274 styckas av till två bostadsfastigheter. Ambitionen med planbestämmelserna är att utformningen av tillkommande bebyggelse skall kunna ansluta till befintliga byggnader på Kullbäckstorp 2:274 respektive grannfastigheten Kullbäckstorp 2:92.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet, som utgörs av fastigheten Kullbäckstorp 2:274 med en areal på 1025 m², ligger i ett villaområde med blandad äldre och nyare bebyggelse. Tillfart sker genom Lyckevägen, som är en återvändsgata, med endast lokaltrafik förutom trafik för renhållning och leveranser. Fastigheten är privatägd.



Översiktsplan

Föreslagen detaljplan bedöms förenlig med intentionerna i gällande översiktsplan, ÖP 2012.

Gällande detaljplan (Byggnadsplan).

Nuvarande detaljplan är en Byggnadsplan från 1947. Den är upprättad efter då rådande förhållanden rörande t.ex. tomtstorlek, avstånd till fastighetsgräns mm.

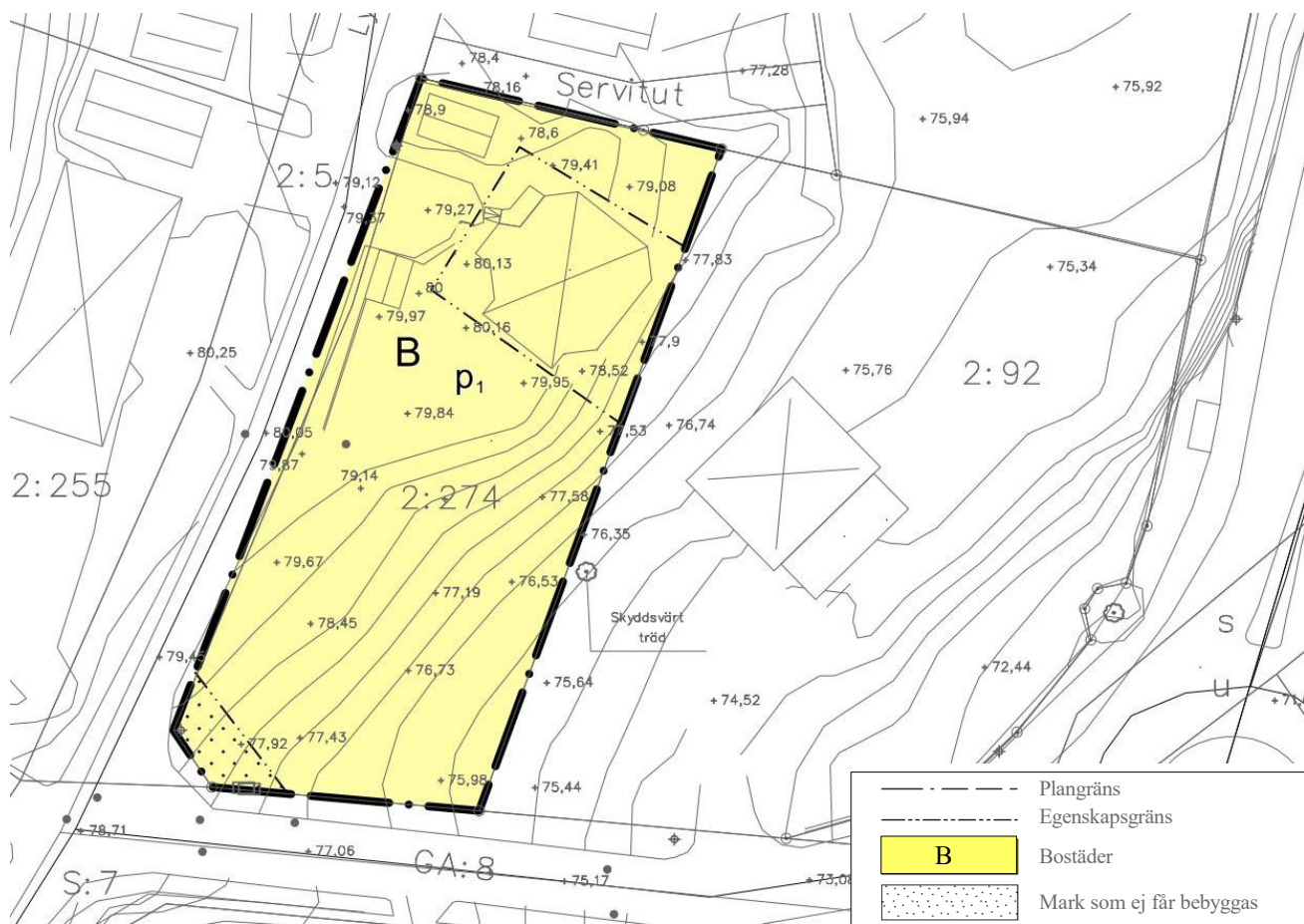


Gällande planbestämmelser i befintlig detaljplan:

- Endast bostadsändamål
- Endast ett fristående bostadshus samt ett garage. I undantagsfall även en gårdsbyggnad
- Minsta tomtareal 1000 m². I undantagsfall 800 m²
- Högst 1/5-del av tomtarean får bebyggas
- Gårdsbyggnad max 30 m² byggnadsarea
- Bostadshus: Minsta avstånd till fastighetsgräns 6 m
- Gårdsbyggnad: Minsta avstånd till fastighetsgräns 4,5 m eller närmare med grannes medgivande
- Minsta avstånd mellan byggnader på samma fastighet är 12 m. I undantagsfall 4,5 m.
- Minst 9 m obebyggd mark framför fönster till boningsrum
- Byggnadshöjd för huvudbyggnad 7,5 m
- Byggnadshöjd för gårdsbyggnad 2,5 m - i undantagsfall högre
- Högst 2 våningar. Högst 2 lägenheter
- Största taklutning 30°
- Punktprickat områden får ej bebyggas


Motivering planbestämmelser ny detaljplan för Kullbäckstorp 2:274

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området

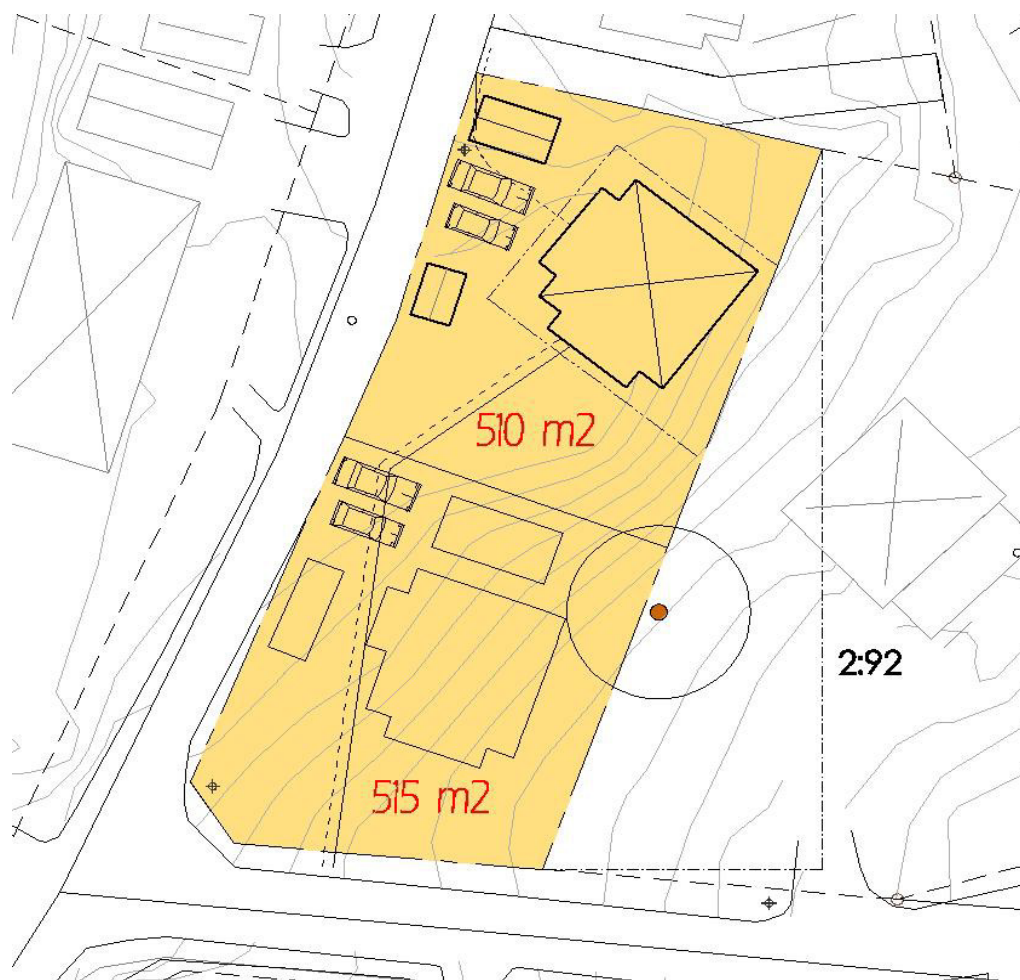


Planbestämmelse	Motivering	Laghänvisning
Fastighetsstorlek		
Minsta fastighetsarea är 500 m ²	Ger möjlighet att stycka av fastigheten i två lika stora delar.	PBL 4 kap,18§.
Höjd på byggnadsverk		
Högsta byggnadshöjd på huvudbyggnad är 7,5 m	Samma bestämmelse som befintlig detaljplan.	PBL 4 kap,11§
Högsta byggnadshöjd på komplementbyggnad är 2,5 m	Samma bestämmelse som befintlig detaljplan.	PBL 4 kap. 11§.

<i>Markens anordnande och vegetation</i>		
Mark inom 6 m från mittpunkt av skyddsvärd ek får ej hårdgöras	Skydda träd enligt utlåtande från Arborist.	PBL 4 kap. 10§.
<i>Placering</i>		
Byggnadsgrund ska placeras minst 6,5 m från mittpunkt av skyddsvärd träd eller så påverkan på rotsystemet ej skadar skyddsvärd träd.	Skydda träd enligt utlåtande från Arborist.	PBL 4 kap. 16§.
Komplementbyggnad ska placeras minst 1 m från Lyckevägen och minst 1,5 m från annan fastighetsgräns. Komplementbyggnad får dock sammanbyggas vid fastighetsgräns. Garage/carport ska placeras minst 6 meter från gata vid parallell placering mot gata	Möjliggöra ny bebyggelse med liknande proportioner och avstånd som befintlig bebyggelse. Att komplementbyggnader får sammanbyggas motiveras av att göra nybyggnation mer yteffektiv.	PBL 4 kap. 16§.
P1. Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från fastighetsgräns	Bedöms vara ett rimligt avstånd till fastighetsgräns. Denna gäller inte inom befintlig byggnad då den idag ligger mycket nära Kullbäckstorp 2:92	PBL 4 kap. 16§.
<i>Utformning</i>		
Största takvinkel för huvudbyggnad är 30 grader	Samma bestämmelse som befintlig detaljplan.	PBL 4 kap. 11§.
Största takvinkel för komplementbyggnad är 20 grader.	Sätts för att anpassa till befintliga komplementbyggnader	PBL 4 kap. 11§.
Endast friliggande huvudbyggnad	Liknande bestämmelse som befintlig detaljplan.	PBL 4 kap. 16§
Komplementbyggnad ska ha sadeltak	Sätts för att anpassa till befintliga komplementbyggnader	PBL 4 kap. 11§.
<i>Utnyttjandegrad</i>		
Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 25% av	För att tillåta en normalstor byggnad i förhållande till	PBL 4 kap. 11§.

fastighetsarean	fastighetens storlek.	
Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 m ² per fastighet	Lika gällande bestämmelse för gårdsbyggnad	PBL 4 kap. 11§.
<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>		
 Prickmark – Marken får ej förses med byggnadsverk	Syftar till att förhindra byggnadsverk som kan hindra siktlinjer i vägkorsningen.	PBL 4 kap. 11§.

Illustrationsplan



Exempel möjlig avstyckning och nya byggnader. Slutlig utformning bestäms i bygglovsprocessn. Kartan visar höjdkurvor varje 0.5 meter.

Förutsättningar

Natur och topografi

Planområdet består i den norra delen av tomtmark med gräsmatta samt i den södra delen av naturtomt med glesa körsbärsträd, björk, japansk nöt, hassel och syrener samt diverse buskar. Drygt 1 meter in på granntomten i öster finns en stor ek med bevarandevärde vars ena gren växer in ca 10 m på planområdet och därmed påverkar möjligheten till framtida byggnation. Enligt utlåtande från arborist har grenen skador som gör att den inom en inte alltför lång tidsrymd kommer att knäckas/ spjälkas med åtföljande skador på stammen. Enligt utlåtandet kan detta undvikas genom att grenen kapas innan fläkning sker p.g.a. naturliga påfrestningar. Se bilaga 1. Marken närmast stammen får ej bebyggas utöver vad som anges i utlåtande från arborist. Se bilaga 2.

Den södra delen av planområdet sluttar jäms med angränsande Kullbäckstorpsvägen innebärande en nivåskillnad på ca 3 m i förhållande till angränsande Lyckevägen i väster.

Geotekniska förhållanden

Enligt provgropar består den södra delen av planområdet av ett ca 0,2 till 0,5 m tjockt jordlager som i sydöstra hörnet ökar till ca 0,7 m. Under detta finns fast berggrund som formats av inlandsisen. På ett mindre ställe framträder berg i dagen. Ytterligare geologiska undersökningar anses inte nödvändiga.

Radon och föroreningar

Planområdet ligger inom område som är normalriskområde för radon. Planområdet har varit naturmark utan föroreningar

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet finns inte med i kommunens Kulturvårdsprogram. Inga kända fornlämningar finns.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom Rådasjöns primära skyddszon enligt Länsstyrelsens beslut 20/12 2022. En avstyckning av planområdet med uppförande av enbostadshus innebär ingen negativ påverkan.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av eller angränsar till något riksintresse

Befintlig bebyggelse

I planområdet norra del finns ett enbostadshus uppfört 1991-92 1 m från tomtgräns mot Kullbäckstorp 2:92 samt två mindre komplementbyggnader, 1 m från tomtgräns mot Lyckevägen, uppförda 1993. Avstånd till tomtgränser bedömdes som liten avvikelse från gällande detaljplan. I förslag till ny detaljplan blir befintliga komplementbyggnader planenliga. Befintlig huvudbyggnad får en egen egenskapsgräns.



Foton tagna av Ola Torrång.

På grannfastigheten Kullbäckstorp 2:92 finns ett 2-vånings ”funkishus” med liknande proportioner och färgsättning som huvudbyggnaden på Kullbäckstorp 2:274, bortsett från takutformning.



Foton tagna av Ola Torrång.

Gator och trafik

Planområdet gränsar till Lyckevägen, som är en återvändsgata, och Kullbäckstorpsvägen som är tillfartsväg från Mölndalsvägen. Utfart från planområdet sker mot Lyckevägen. Trafiksituationen i området påverkas marginellt. Vägöreningen, i samarbete med kommunen, är väghållare.



Fotot är taget in mot Lyckevägen med befintliga byggnader på planområdet.

Kommersiell service

Planområdet ligger på ca 1 km gångavstånd från Mölnlycke centrum.

Allmänna kommunikationer

Planområdet ligger ca 100 m från busshållplats Hönekullavägen.

Skolor

Förskola, grundskola samt gymnasium finns inom en radie av cirka 600 m. Ytterligare skolor finns inom en radie av 1,2 km.

Friytor

Allmän lekplats finns på Hönekullavägen, ca 500 m gångavstånd. Stort naturområde finns ca 100 m västerut.

Teknisk försörjning

Kommunalt VA

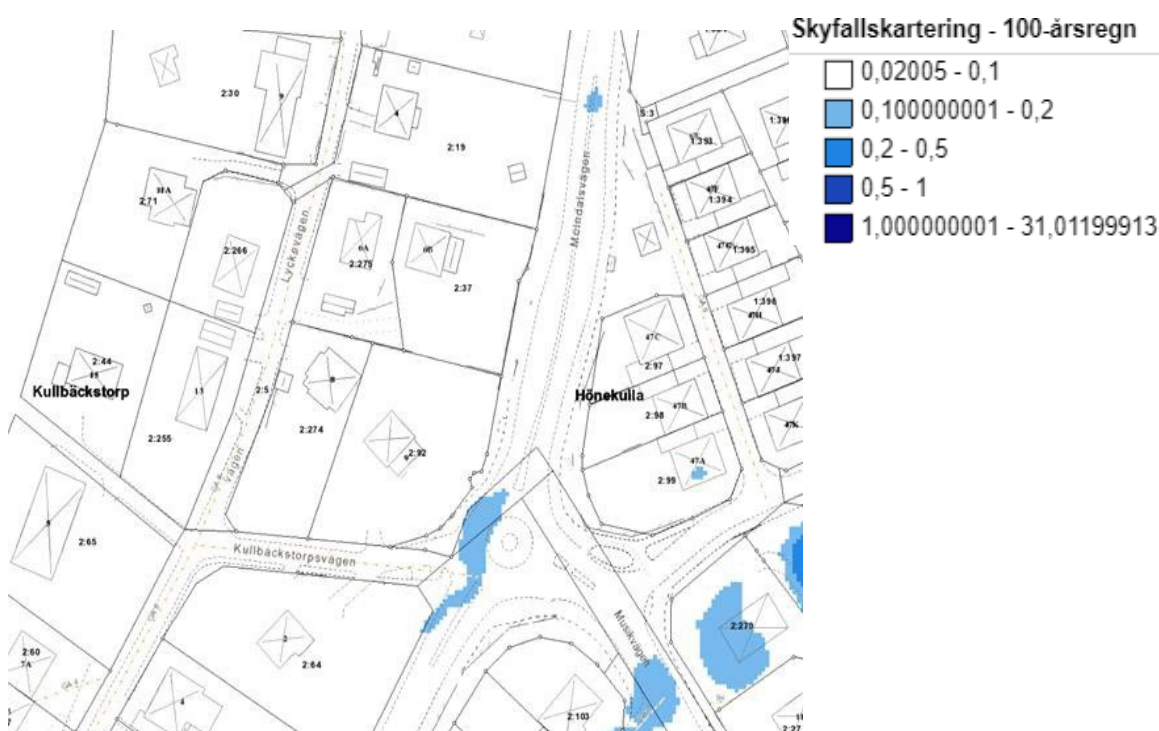
Finns i Lyckevägen och Kullbäckstorpsvägen.

Dagvatten

Dagvatten skall inom rimlighetens gränser omhändertaras lokalt (LOD). Om problem uppstår skall dagvattenhanteringen lösas på lämpligt sätt genom att exempelvis ansluta till kommunens dagvattenledningar.

Skyfall

Vid skyfall, då markinfiltrationskapaciteten kan komma att överskridas, kommer dagvattenöverskottet följa markens lutning ner mot Kullbäckstorp 2:92 för att sedan tillfälligt samlas på Mölnaldsvägen enligt nedanstående skyfallskartering. Genom Mölnaldsvägens lutning avrinner vattnet norrut och ned i Mölnaldsås med Rådasjön som recipient. Varken byggnader eller tillfartsvägar runt planområdet bedöms påverkas negativt vid ett 100 års regn. Detaljplanen bedöms inte förändra nuvarande förutsättningar.



Karta över konsekvenserna av ett 100 års regn runt planområdet.

Fiber

Kabel ligger i Lyckevägen och är indragen i befintlig huvudbyggnad.

El

Härryda Energi svarar för el-försörjningen i området.

Värme

Inga fjärrvärmeledningar finns i anslutning till området. Respektive fastighet svarar för den egna uppvärmningen.

Avfall

Sopkärl placeras mot Lyckevägen. Matavfall omhändertas på egna fastigheten genom kompostering.

Miljö

Buller

Enligt förordningen om trafikbuller (2015:216) bör den ekvivalenta ljudnivån ≤ 55 dBA och maximal ljudnivå ≤ 70 dBA vid en bostadsbyggnads fasad inte överstigas. Motsvarande gäller för uteplats där riktvärdena ekvivalent ljudnivå ≤ 50 dBA och maximal ljudnivå ≤ 70 dBA inte bör överstigas. Med tanke på planområdets läge ca 50 m från Mölndalsvägen, där fordonshastigheten dämpas av en rondell och befintlig bullermur vid rondellen, bedöms planområdet inte utsättas för störande buller. Bullermätning får därmed inte anses nödvändig att utföra.

Förenlighet med miljöbalkens bestämmelser

Enligt plan- och bygglagens 2 kap 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka de är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB Vid planläggning ska miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken, MB 5 kap iakttas eftersom planläggning inte får medverka till att en miljökvalitetsnorm överträds. En miljökvalitetsnorm anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön anses tåla. Miljökvalitetsnormer finns för utomhusluft, vatten, mark eller miljön i övrigt. Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet.

Miljökvalitetsnormer utomhusluft

Gällande normer för utomhusluft överskrider för närvarande inte inom något bostadsområde i Härryda kommun.

Miljökvalitetsnormer vatten

Fastigheten är belägen inom Rådasjöns avrinningsområde. Rådasjön har idag måttlig ekologisk status och en kemisk status som ej uppnår god nivå. Ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka recipientens miljökvalitetsnormer negativt.

Exploateringen medför enbart en mindre ökning av hårdgjord yta i jämförelse med nuvarande markanvändning. Ökningen bedöms kunna fördröjas och renas lokalt på fastigheten (LOD) Mängden avrinning som kan antas bildas från fastigheten bedöms därför inte innebära att orenat dagvatten breddas nedströms planområdet. F.ö. se sidan 10, Dagvatten.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Ett genomförande av detaljplanen antas inte innebära betydande miljöpåverkan. Någon strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att genomföras för detaljplanen. För mer information, se särskilt utredning om undersökning av betydande påverkan.

Motivering

Kommunen bedömer att det inte finns några omständigheter som talar för betydande miljöpåverkan enligt 5§ i miljöbedömningsförordningen. Planen syftar enbart till att möjliggöra ytterligare en bostad inom ett befintligt bostadsområde. Detaljplanen omfattar inte områden som idag utgör Natura 2000-område, eller verksamheter enligt 6 § i miljöbedömningsförordningen eller plan- och bygglagen 2010:900 4 kap 34 §. Planen bedöms inte heller ha någon egentlig påverkan på de nationella eller regionala miljömålen. Planen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan ÖP2012. Sammantaget bedöms de frågor som uppkommer i undersökningen kunna hanteras inom ramen för detaljplanen, utan upprättandet av en strategisk miljöbedömning.

Genomförandebeskrivning

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Detaljplanen berör ingen allmän platsmark.

Befintliga ledningar inom planområdet

Servitut krävs för befintliga VA-ledningar som passerar genom den avstyckade delen. Vid byggnation skall ledningarna kunna servas alternativt drags nya ledningar. Detta löses på lämpligt sätt i bygglovsprocessen.

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.

Fastighetsägande

Fastigheten Kullbäckstorp 2:274 är i privat ägo.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning, för avstyckning av ny fastighet för bostadsändamål, sker i samband med bygglovprövningen.

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen innebär att avstyckning av ytterligare en bostadsfastighet möjliggörs från fastigheten Kullbäckstorp 2:274

Delning av fastigheter

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.

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 exploatören genom planavtal (exploatörsdriven detaljplan för mindre projekt). Med exploatören avses i detta fall fastighetsägarnas konsult. För avstyckning och byggnation svarar fastighetsägarna. Exploatörsdriven planprocess innebär att Exploatören har ansvaret för att driva processen att ta fram en genomförbar detaljplan i samråd med kommunen.

Planeringsunderlag

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Uttalande Arborist

Mölnlycke februari 2024

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Plan och exploatering

Åsa Lindborg

Johannes Böhm

Ola Torrång

Verksamhetschef
plan och
exploatering

Planarkitekt

Planarkitekt konsult