

**Samrådsmöte för**

**Detaljplan för Långenäs 1:101 m.fl.  
Norr om Abborrtjärnsvägen**

**15 april 2021**



# Agenda

- Presentation kommunen (cirka 60 min)
- Frågestund (cirka 30 min)



Mölnlycke Mölnlycke

Skogen

Nedre Vallen

Vallen

Djupedalsäng

Långetj.

Ljungtorpet

V. Para

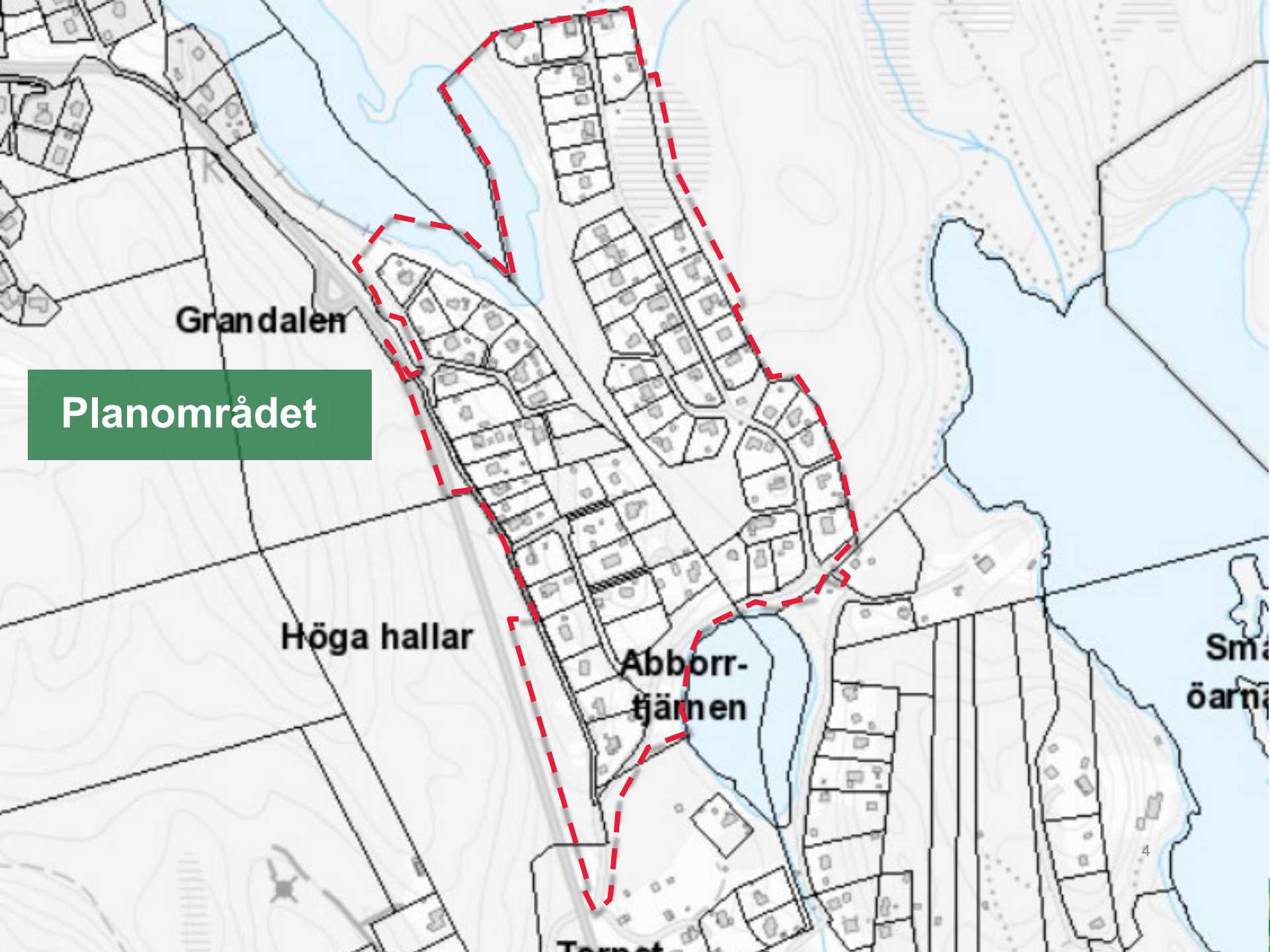
Nya

**Planområdet**

2

# Detaljplanens syfte för Abborrtjärnsvägen

- Skapa förutsättningar för att ansluta området till det kommunala vatten och avloppssystemet
- Ge förutsättningar till större byggrätter som lämpar sig för permanentboende
- Skapa förutsättningar för nya småhustomter
- Överta och förbättra för vägarna inom området.



Grandalen

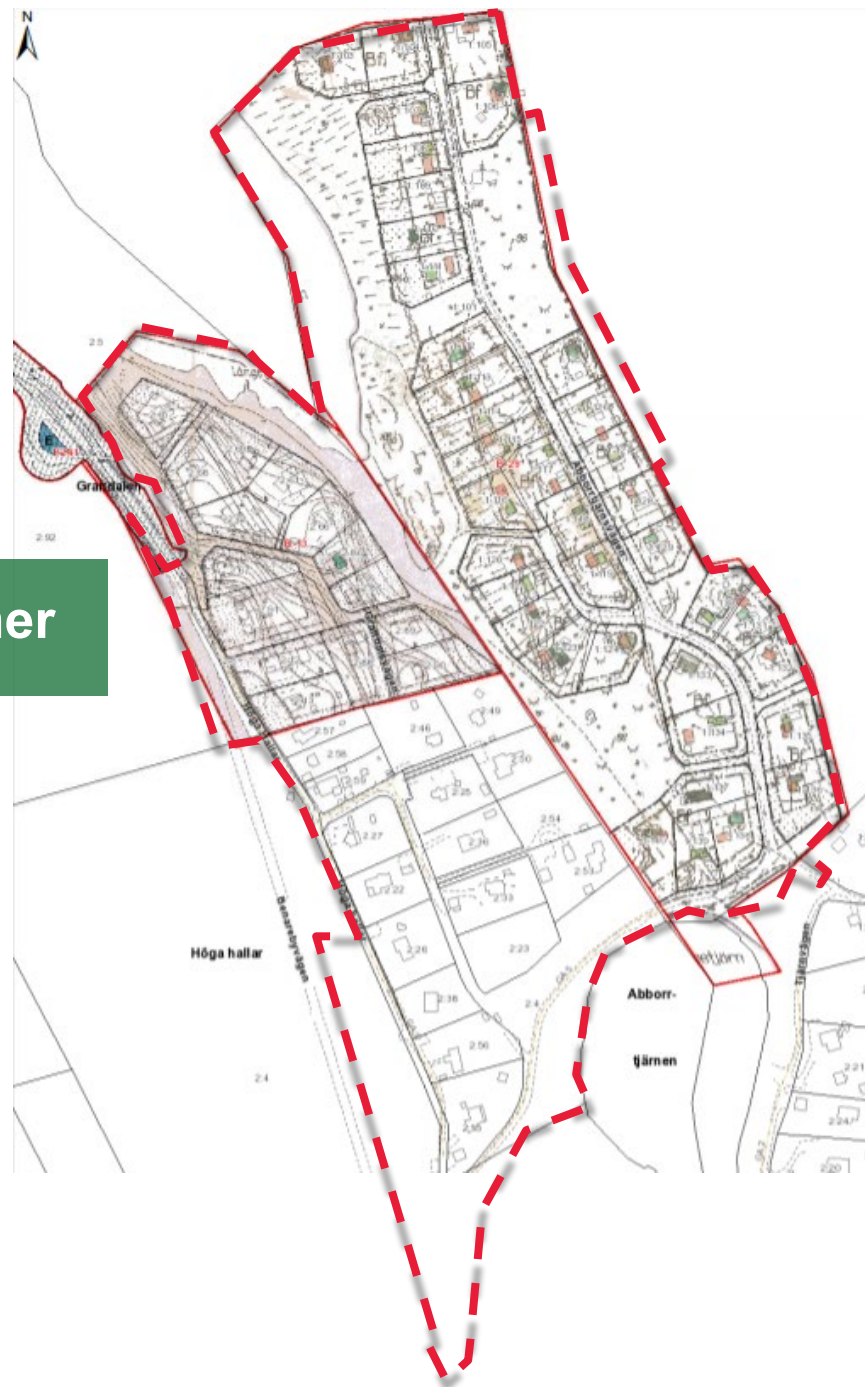
Planområdet

Höga hallar

Abborrtjärnen

Små  
öarna

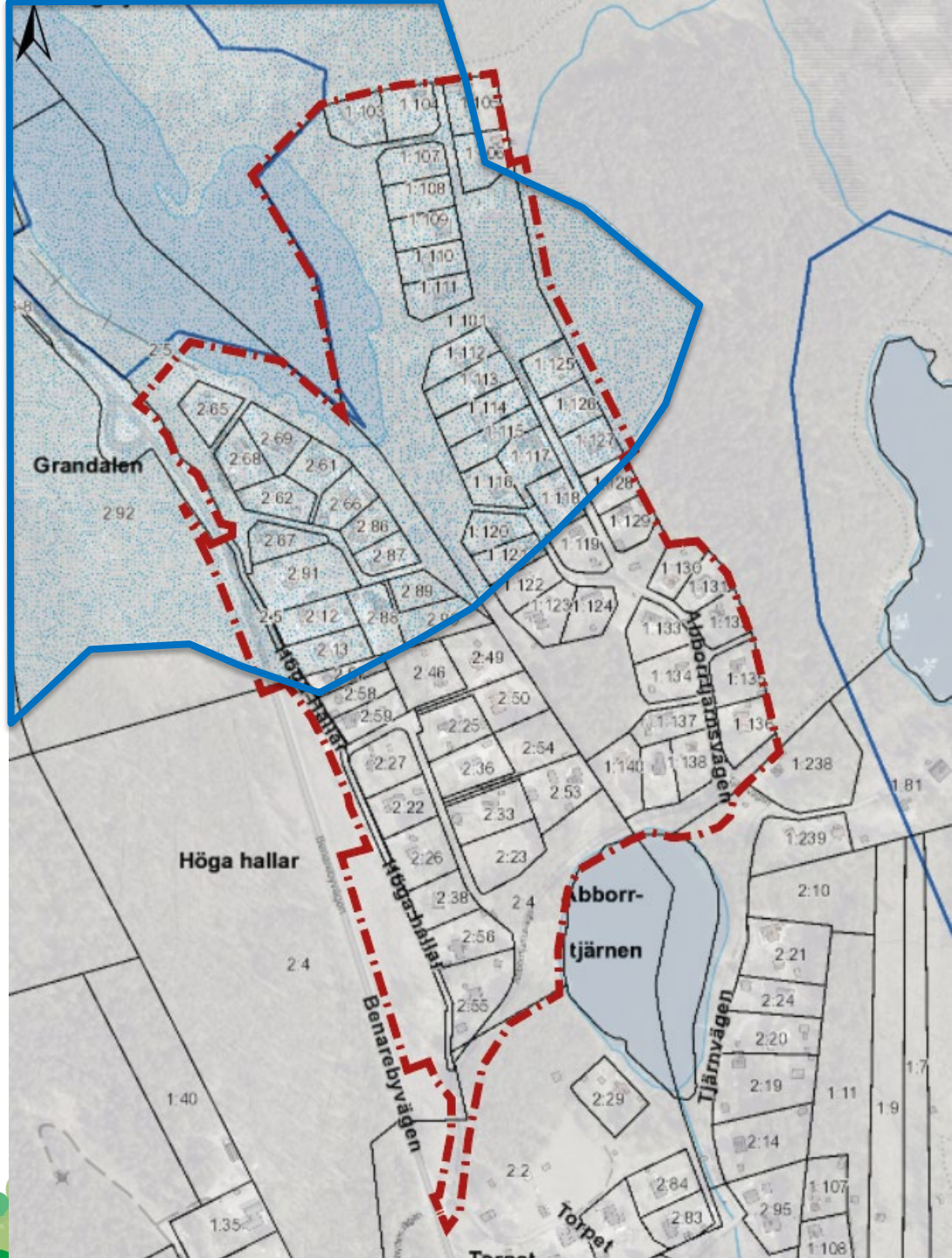
## Befintliga planer



# VA & dagvatten

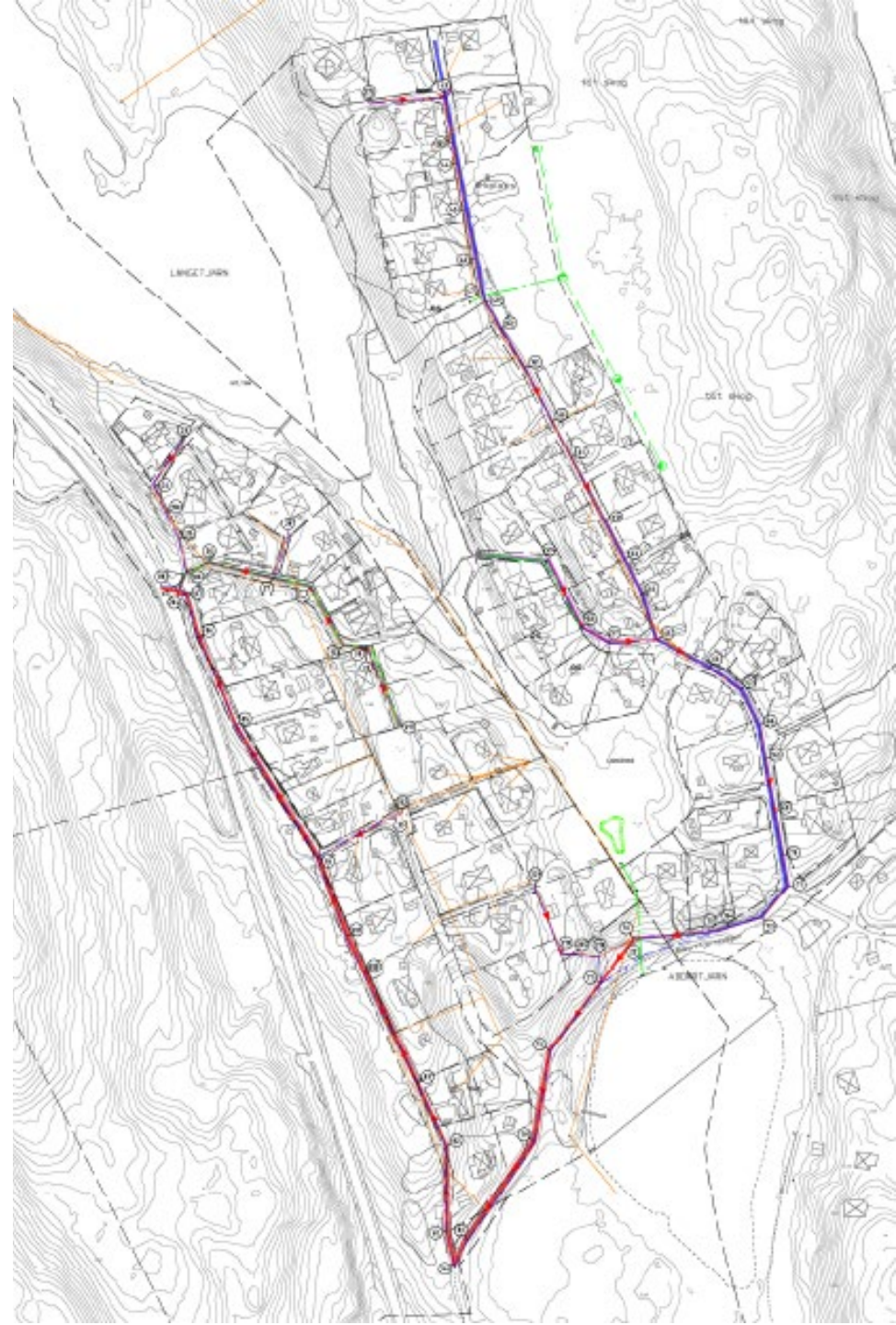
Vatten och avlopp

Finnsjöns  
vattenskyddsområde



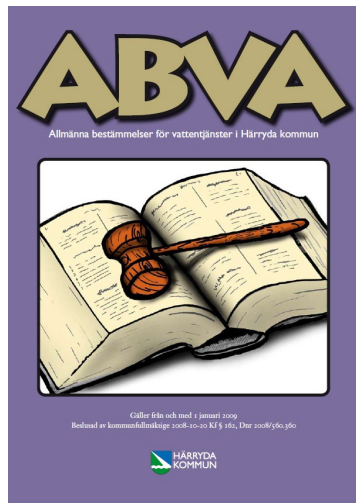
# VA & dagvatten

- Röda linjer -Spillvatten
- Blå linjer -Dricksvatten
- Gröna linjer -Dagvatten





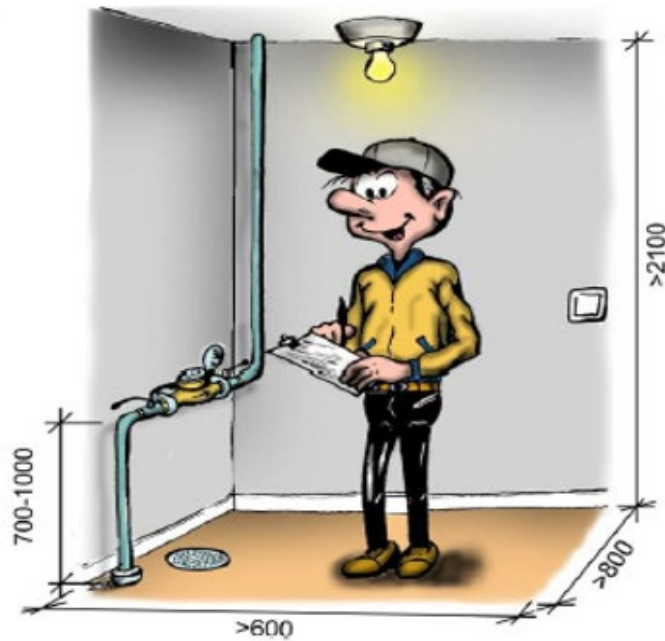
# Allmänna Bestämmelser för Vattentjänster (ABVA)



Beskriver  
ansvarsförhållanden  
mellan fastighetsägare  
och HVAAB



# Vattenmätarplats ska vara godkänd av Härryda Vatten och Avfall AB



**Vid tveksamhet - kontakta oss!**

**Vattenmätaren tillhandahålls  
av Härreda Vatten och Avfall AB  
men mätarkonsolen ansvarar  
fastighetsägaren för**



Vattenmätare



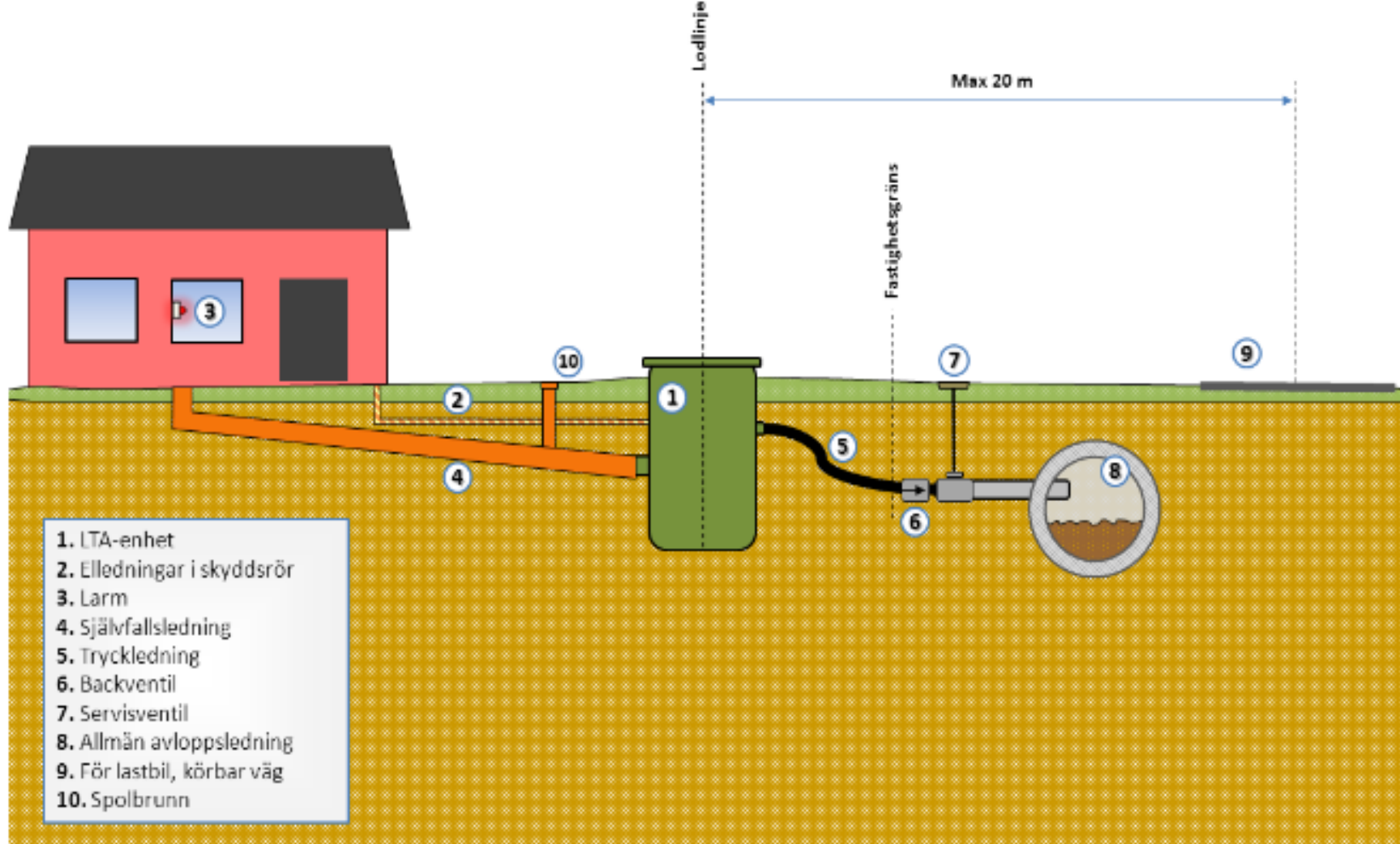
Mätarkonsol

Råd och anvisningar till ABVA, sidan 10.

# Spillvatten

- Eftersom området är kuperat behöver spillvatten (avlopp från bostäderna) pumpas till den allmänna anläggningen.
- En så kallad LTA-pumpstation placeras på varje tomt.
- LTA betyder Lätt Trycksatt Avlopp
- LTA-stationen trycker spillvattnet till en ledning i gatan och vidare till en mellanpumpstation i södra delen av området.
- Mellanpumpstationen trycker vidare spillvattnet in mot Mölnlycke för vidare rening på Gryaab i Göteborg.





## LTA-stationens användning

LTA-stationen är endast avsedd för att avleda normalt hushållsspillvatten. Det är därför inte tillåtet att tillföra avloppet sand, bindor, blöjor, kläder, tops, fett i större mängd, tak-/regn-/dränvatten och övriga föremål/ämnen som kan ha negativ inverkan på ledningar/pump. Bräddavlopp får inte anordnas från LTA-stationen.

# LTA-stationen



- Denna utrustning är vad som levereras av HVAAB då det är dags att ansluta.
- Stäm av placeringen av LTA-stationen på tomten med HVAAB. Den ska vara åtkomlig och möjlig att slamsuga vid driftstörning.

# Ansvarsförhållanden LTA

## Fastighetsägarens ansvar:

- Utför grävarbeten för att sätta stationen på plats.
- Kopplar in spillvattenledningar in och ut ur stationen.
- Ansvarar för tillsyn (ringer HVAAB vid driftstopp).
- Svarar för elförsörjningen.
- Ser till att endast spillvatten tillförs stationen.

## HVAAB:s ansvar:

- Levererar LTA-stationen till tomtgränsen.
- Kopplar in el och pumpstyrskåp.
- Underhåll och förnyelse av LTA-stationen.



# Trafik

Busshållplatser

Gator

Gång och cykelvägar

Hållplats  
Höga Hallar

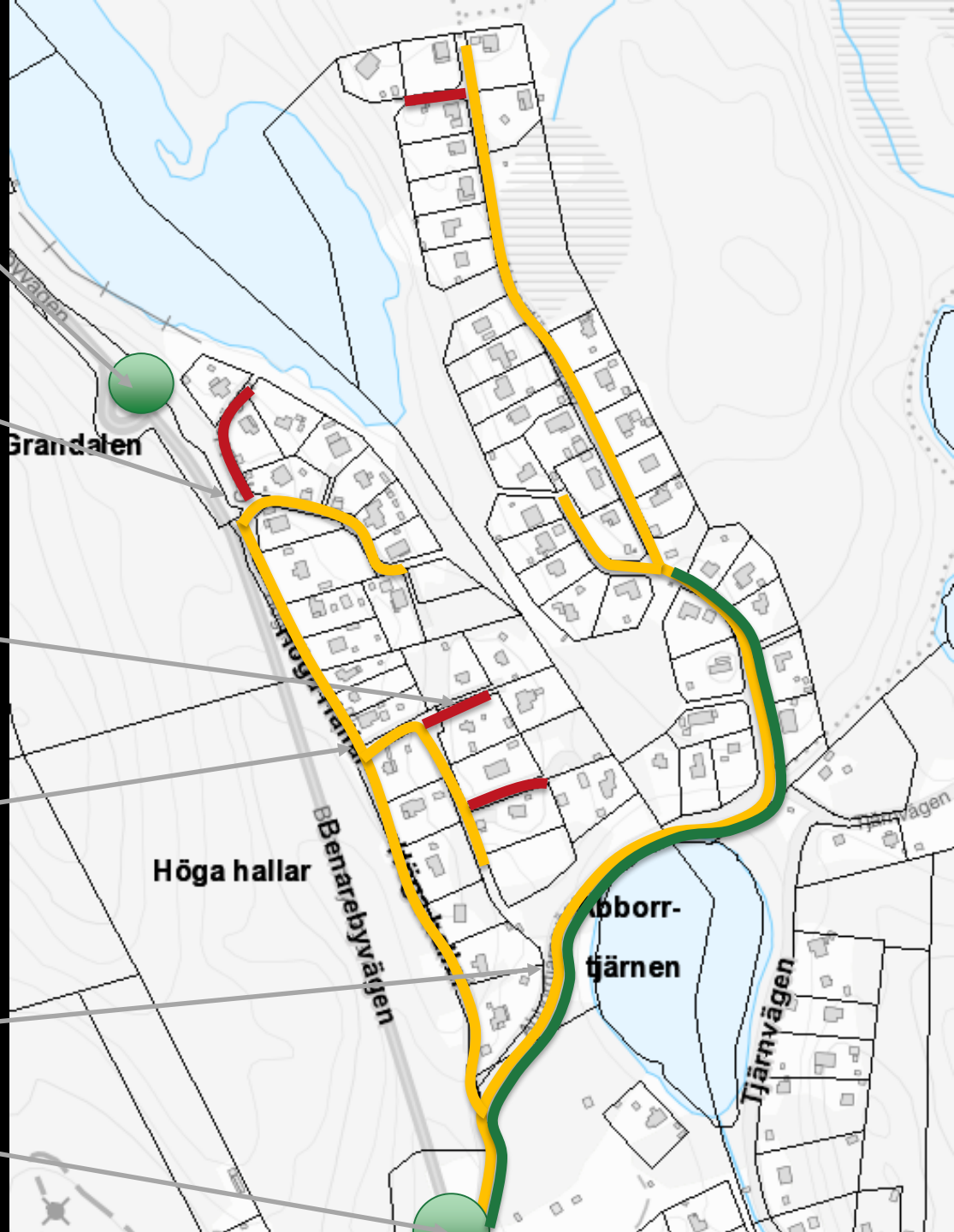
Befintlig GC-  
väg fram till  
planområdet

Röda linjer  
Vägar som  
gemensamhets  
anläggning på  
kvartersmark

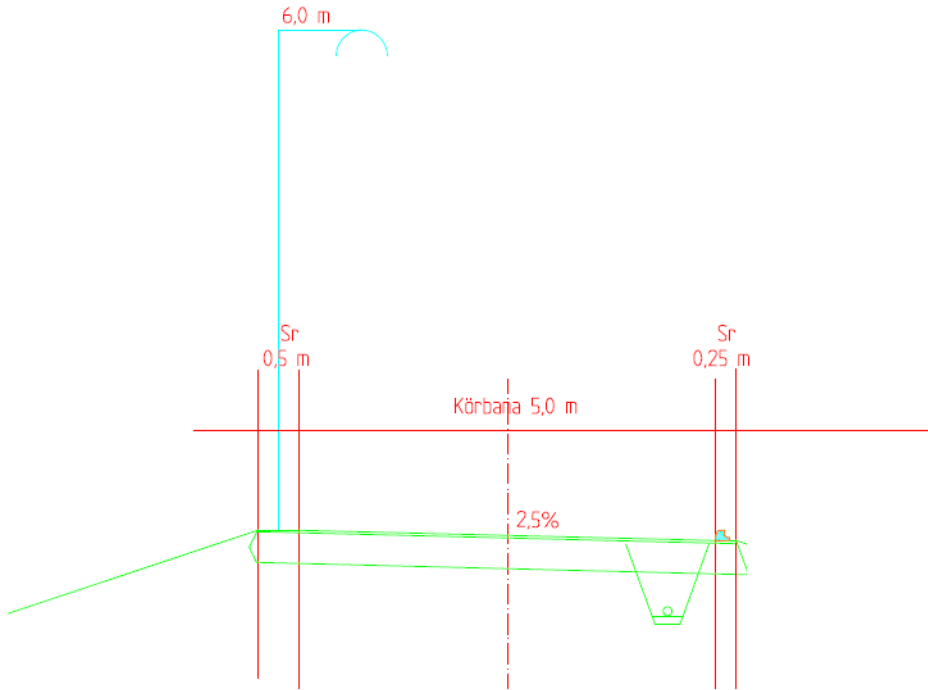
Gula linjer  
Vägar som  
kommunen  
övertar

Ny GC-väg

Hållplats  
Åbydalen







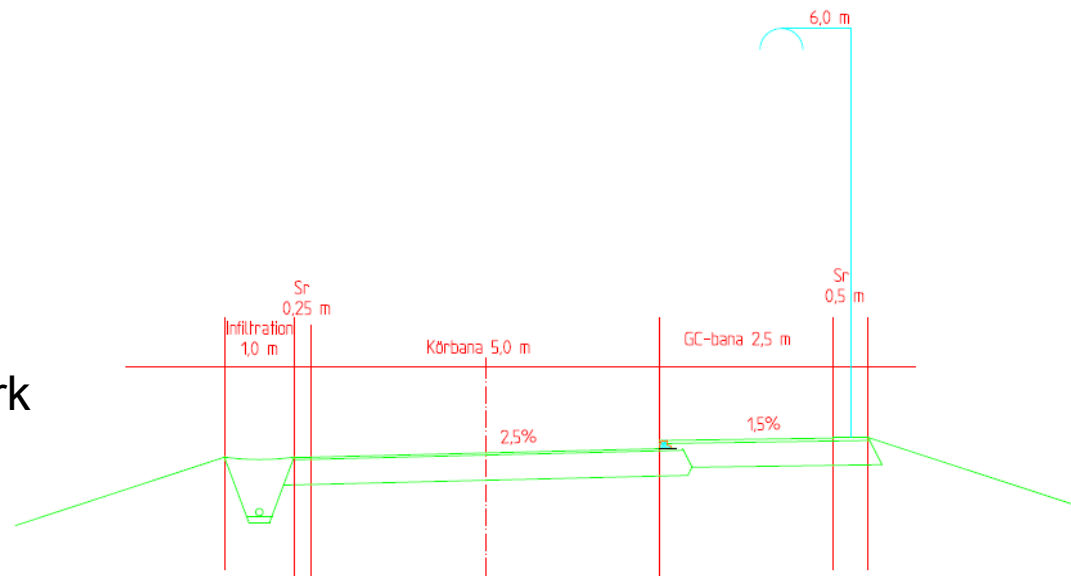
## Exempel på sektioner av vägen

- med eller utan dike
- med eller utan gång- och cykelväg.

**Gröna linjer** = anläggning i mark

**Blå linje** = belysningsstolpe

**Röda linjer** = måttangivelser



# Därför föreslår vi förbättringar av gatorna

- Bättre passermöjligheter. Bilar ska kunna mötas.  
(På vintern minskar snöröjningen ofta vägbredden ytterligare.)
- Bättre väglutning förbättrar säkerheten under den kalla årstiden.
- Funktionsmått, för funktionella gator finns t.ex. bredder hos Trafikverket som kommunen sneglar mot.
- Separat gång- och cykelbana anläggs där det är störst trafikflöde.  
(Med en tänkt fortsättning söderut längs Benarebyvägen.)

Ett "tänk" som finns i nya områden appliceras och ändras för gamla/omvandlings- områden.

# Naturvärdesinventering

## Naturvärdesobjekt

1. Långetjärns strandområde
2. Nordost om Abborrtjärnsvägen
3. Centrala skogsområdet
4. Abborrtjärns strandområde



Högsta naturvärde – naturvärdesklass 1

Störst positiv betydelse för biologisk mångfald

Högt naturvärde – naturvärdesklass 2

Stor positiv betydelse för biologisk mångfald

Påtagligt naturvärde – naturvärdesklass 3

Påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald

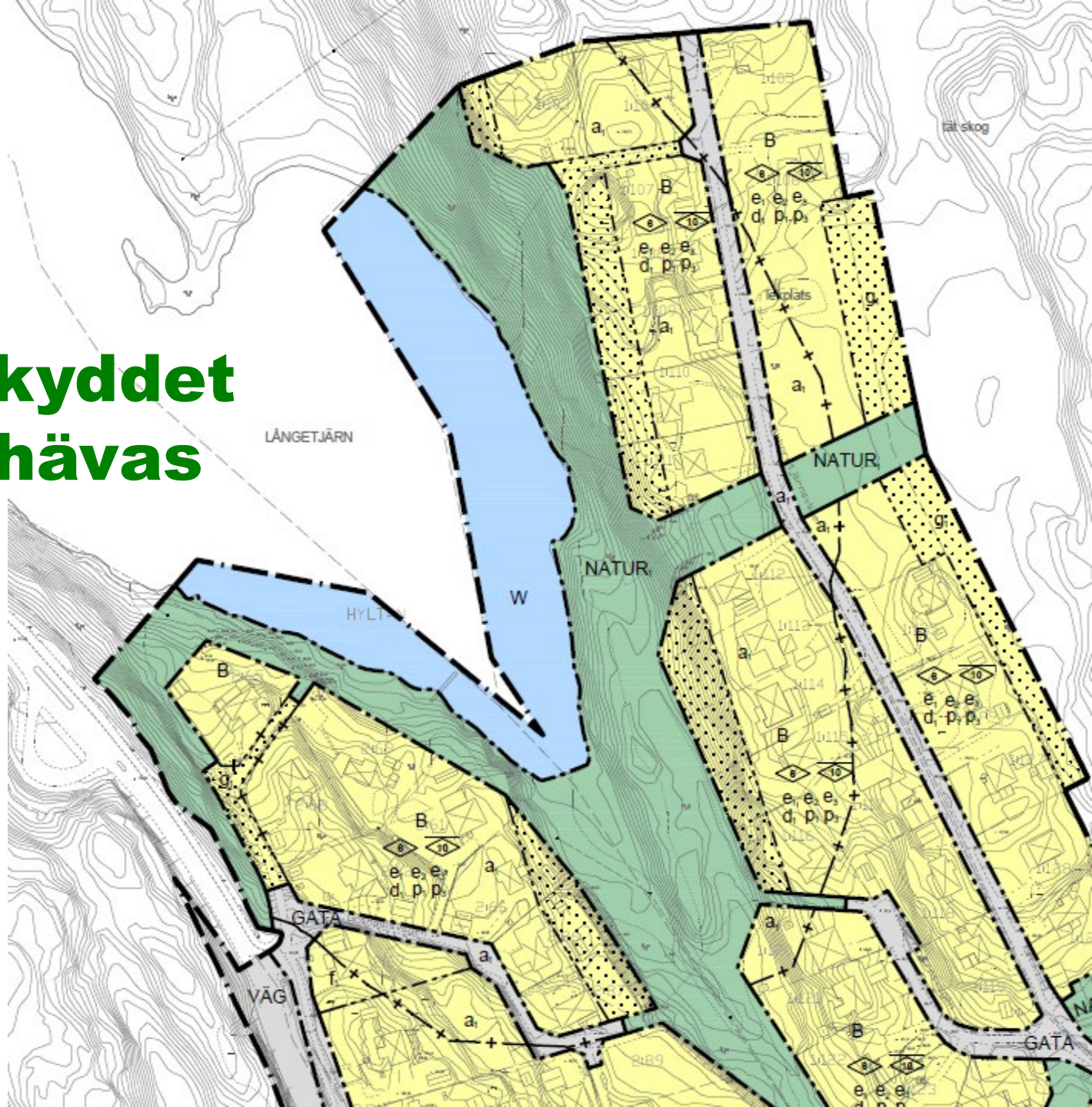
Visst naturvärde – naturvärdesklass 4

Viss positiv betydelse för biologisk mångfald.

# Strandskyddet ska upphävas

$a_1$

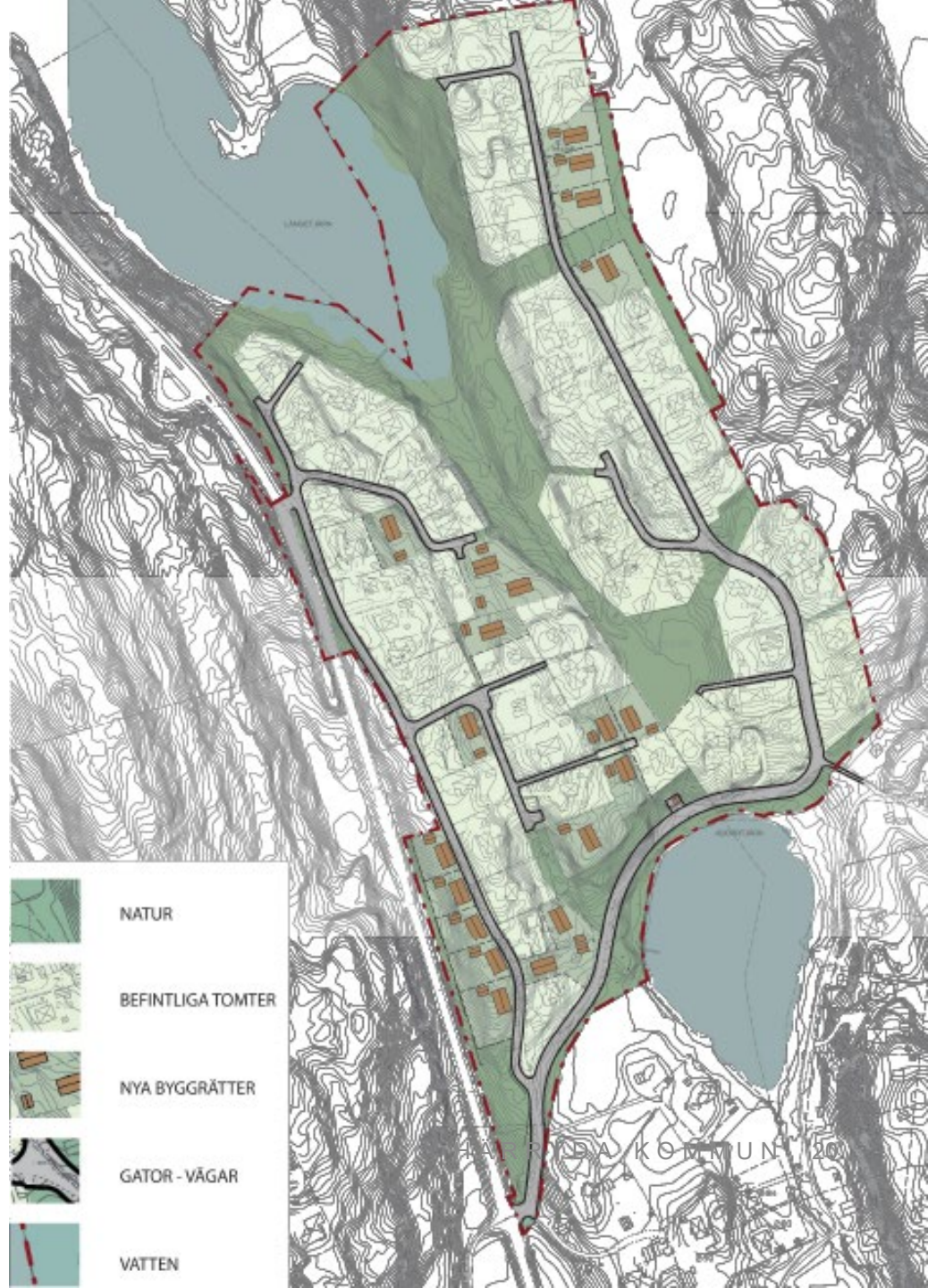
Planbestämmelse som anger var strandskyddet ska upphävas



# Förslag till illustration

## Planförslaget medger:

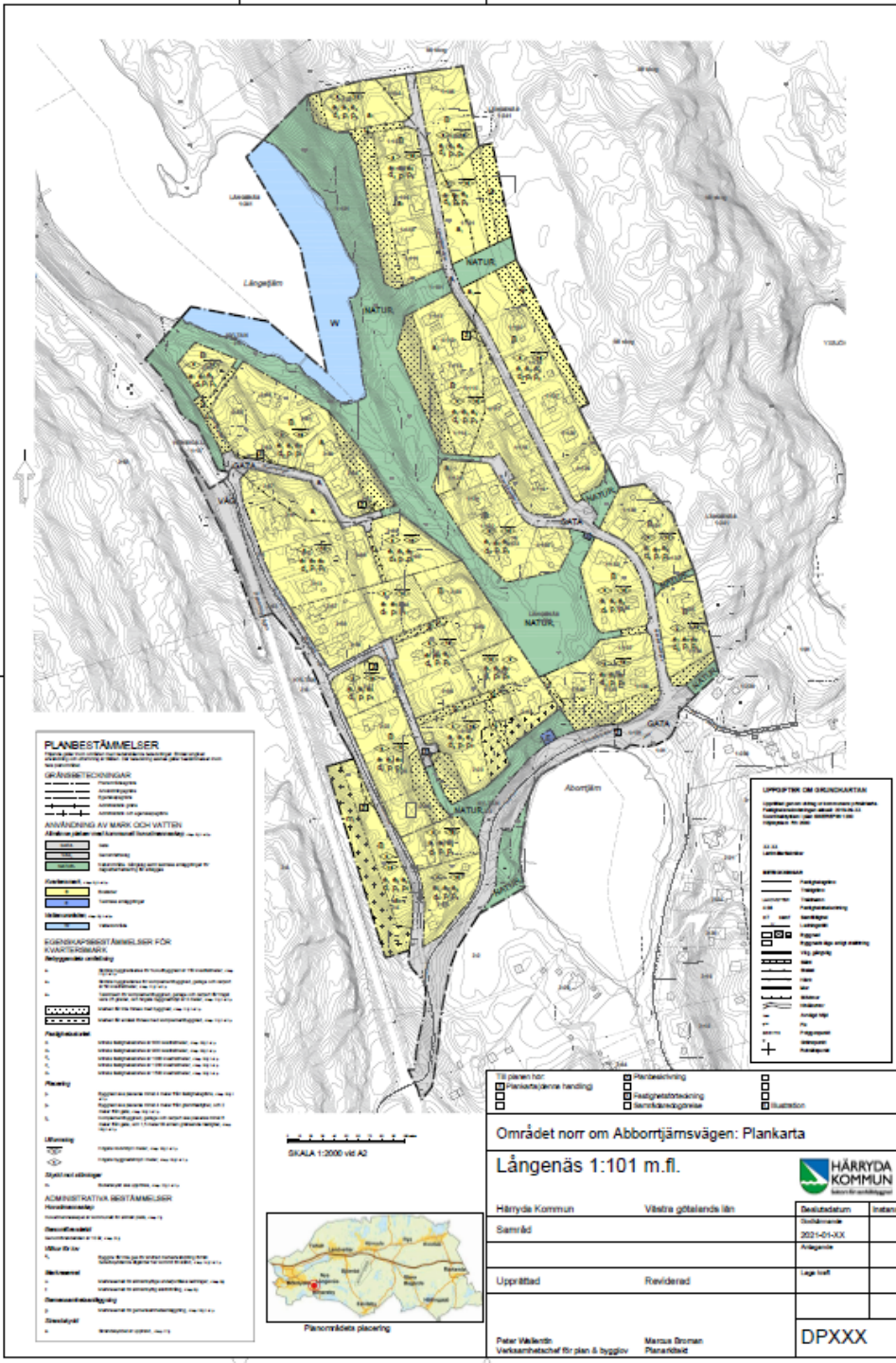
- Bostäder
- Minsta tomtstorlek: 800-1500 kvm
- Största byggnadsarea för huvudbyggnad: 150 m<sup>2</sup>
- Största byggnadsarea för komplementbyggnad, garage eller carport: 50 m<sup>2</sup>
- Högsta nockhöjd för huvudbyggnad: 10 m
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad: 6 m
- Möjlighet till 20 nya bostadsfastigheter



# Förslag till plankarta

## Planförslaget medger:

- Bostäder
- Minsta tomtstorlek: 800-1500 kvm
- Största byggnadsarea för huvudbyggnad: 150 m<sup>2</sup>
- Största byggnadsarea för komplementbyggnad, garage eller carport: 50 m<sup>2</sup>
- Högsta nockhöjd för huvudbyggnad: 10 m
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad: 6 m
- Möjlighet till 20 nya bostadsfastigheter



# Genomförandeåtgärder

- **Allmän platsmark**
- Kvartersmark
- Gatukostnadsutredning

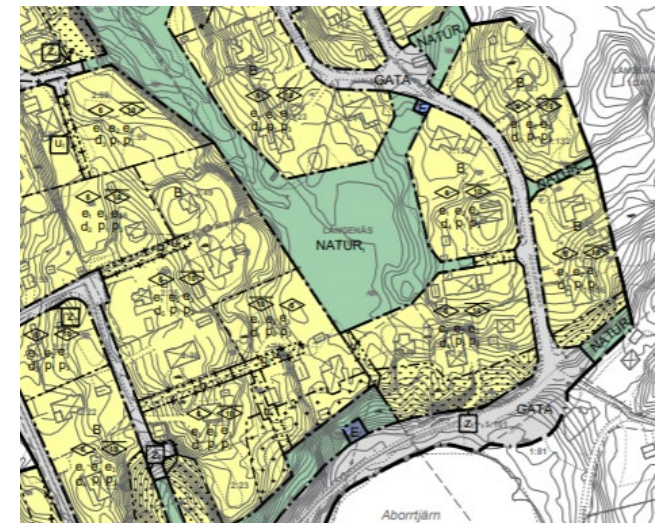
# Allmän platsmark

- Kommunen blir huvudman.
- Kommunen blir ansvarig för **utbyggnad, drift och underhåll** av allmän plats inom detaljplanen.
- Rättighet och skyldighet att **förvärva mark** som redovisas som allmän platsmark
  - 25 fastigheter berörs
  - Upphävande av 2 befintliga gemensamhetsanläggningar för vägar inom allmän platsmark

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.

|       |   |
|-------|---|
| GATA  | Gata  |
| VÄG   | Genomfartsväg   |
| NATUR | Naturområde. Gångväg samt tekniska anläggningar för dagvattenhantering får anläggas |





# Allmän platsmark forts.

**Ersättning** för markområden som redovisas som allmän platsmark:

- planförhållanden som gällde närmast innan markområdet lades ut som allmän platsmark
- Grundregeln vid ersättning av sådan mark är att ersättning utgår för marknadsvärdeminskningen plus 25 %. Detta följer av 4 kap. expropriationslagen (1972:719).

- Allmän platsmark
- **Kvartersmark**
- Gatukostnadsutredning
- Preliminär tidplan genomförande

# Kvartersmark

- Nya fastigheter för bostadsändamål möjliggörs
- Markreservat för allmänna anläggningar:
  - u-områden: markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar
  - z-områden: markreservat för slänter
- Övriga markreservat
  - g-områden: markreservat för gemensamhetsanläggningar (enskilda gator och dagvattenlösningar)

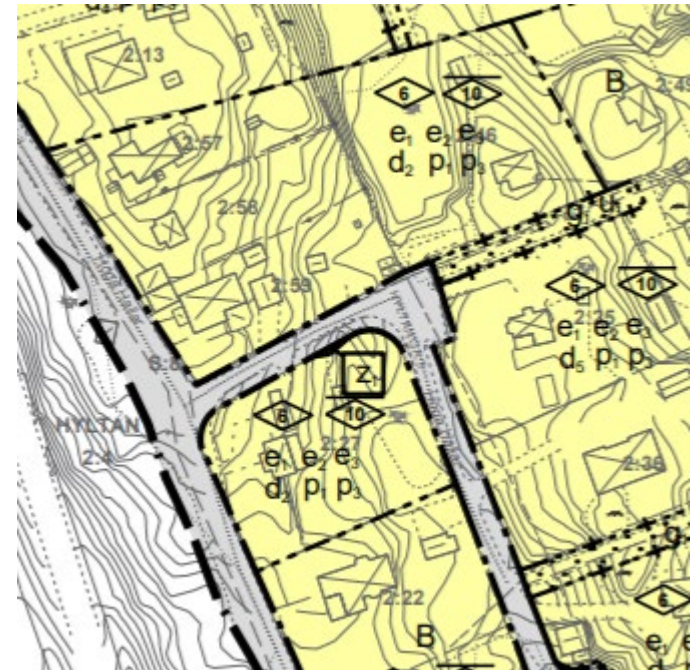
## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

|       |   |
|-------|---|
| GATA  | Gata  |
| VÄG   | Genomfartsväg   |
| NATUR | Naturområde. Gångväg samt tekniska anläggningar för dagvattenhantering får anläggas |

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

|   |          |
|---|----------|
| B | Bostäder |
|---|----------|



## Kvartersmark forts.

- u-områden: ledningsrätt till förmån för Härryda Vatten och Avfall AB
- z-områden: servitut till förmån för Härryda kommun, antingen avtalsservitut eller officialservitut
- g-områden: gemensamhetsanläggningar (enskilda anläggningar)

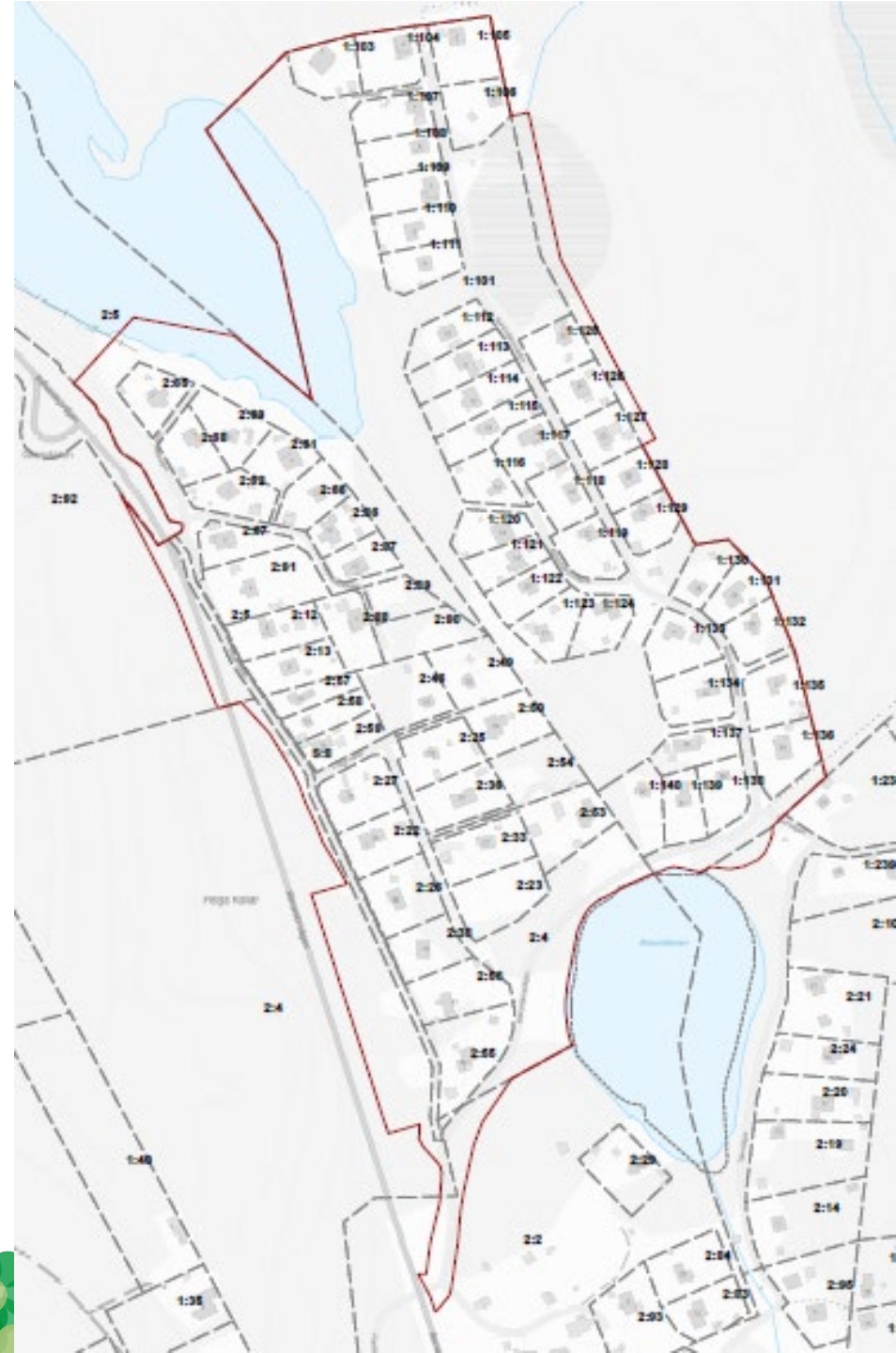
- Allmän platsmark
- Kvartersmark
- **Gatukostnadsutredning**

# Gatukostnadsutredning

- Fördelningsområdet
- Kostnadsunderlag
- Fördelningsgrund

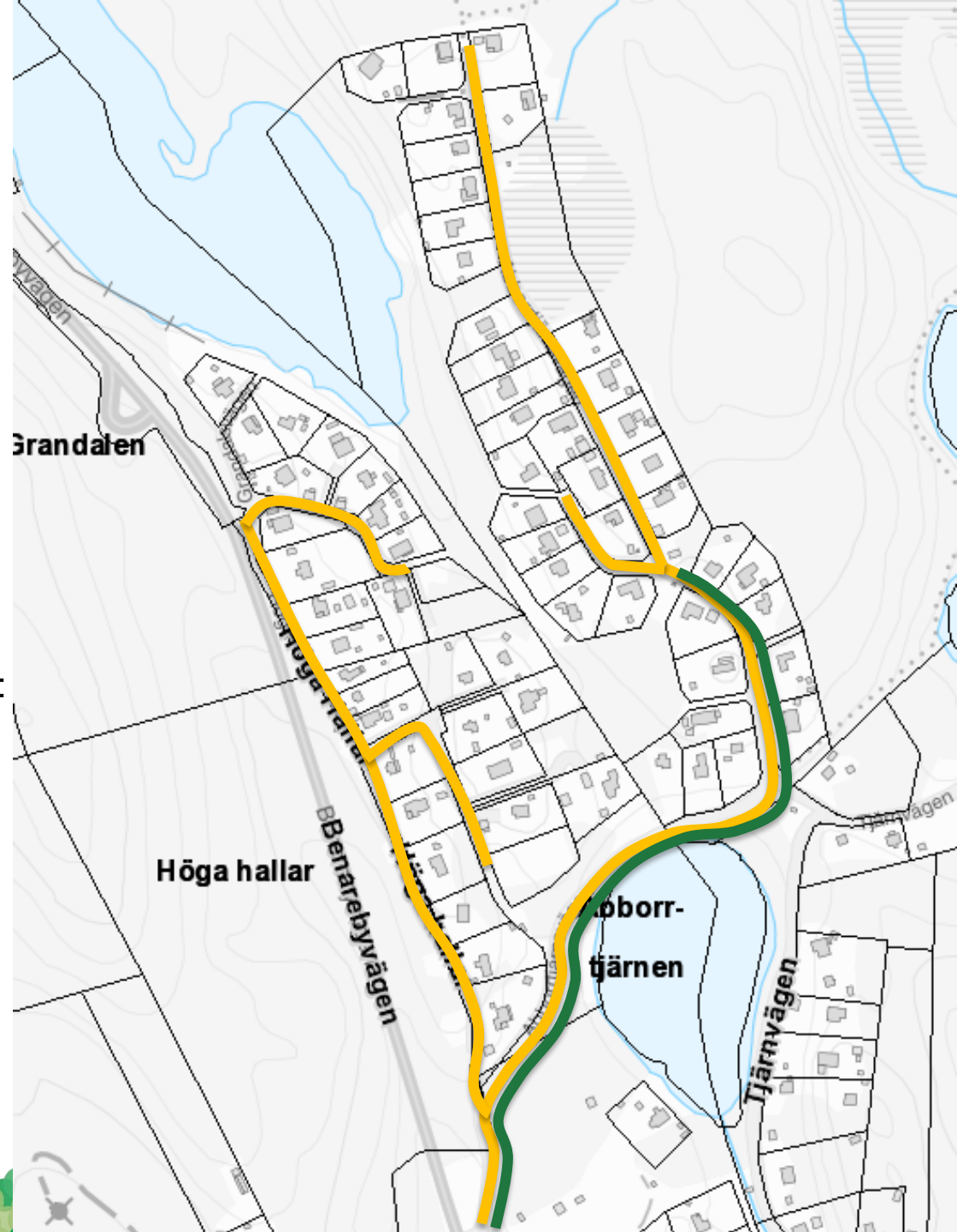
# Fördelningsområdet

- följer planområdets gränser



# Kostnadsunderlag

- Ombyggnation **Grandalsvägen**
  - breddning
  - två nya vändplatser
- Ombyggnation **Höga hallar**
  - breddning
  - ny vändplats
- Ombyggnation **Abborrtjärnsvägen:**
  - breddning
  - ny gång- och cykelväg (ca 600 m)
  - två nya vändplatser
- **Kostnadsuppskattning:**  
19,8 Mkr





# Fördelningsgrund

- Befintliga fastigheter (67 stycken) med friliggande småhus får andelstal **0,5**
- Nyttillkommande, friliggande byggrätt för småhus enligt förslag till detaljplan (20 st) får andelstal **2**
- Totalt **73,5** andelar

# Kostnader för fastighetsägare i området

## Gatukostnad:

- befintliga fastigheter småhus 135 000 kr
- nytilkommande bygggrätt småhus 540 000 kr

## Anslutningsavgift för VA

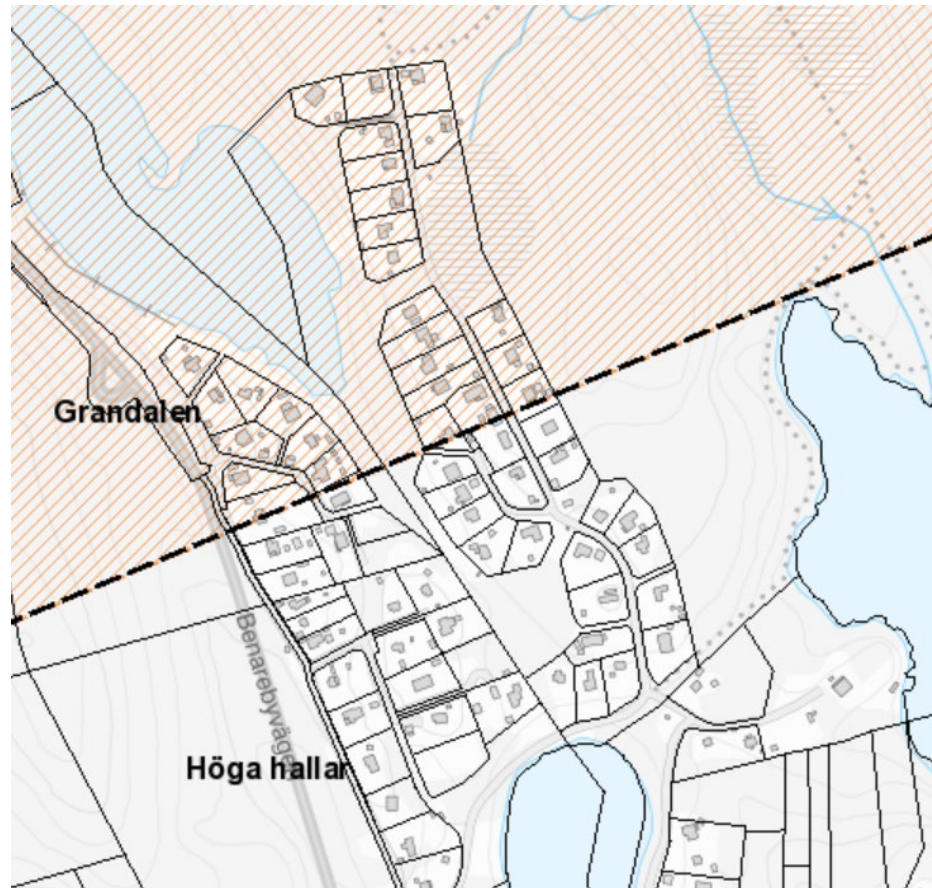
|                  |            |
|------------------|------------|
| Tomt om 800 kvm  | 148 000 kr |
| Tomt om 1500 kvm | 179 500 kr |

**Planavgift** 58 000 kr

# Tidplan för detaljplan

- Samråd, kvartal 1-2, 2021
  - samrådsredogörelse
- Granskning kvartal 3-4, 2021
  - granskningsutlåtande
- Antagande kvartal 1-2, 2022

# Riksintresse Götalandsbanan



# Genomförande, preliminära tider

Detaljplanen  
får laga kraft

1 år

1,5 år

- Markåtkomst allmän platsmark
- Markåtkomst u- och z-områden
- Detaljprojektering allmän platsmark och VA-anläggningar

- Entreprenadupphandling allmän platsmark och VA-anläggningar
- Utbyggnad av allmän platsmark och VA-anläggningar

- Slutbesiktning
- Fakturering för gatukostnad

# Tack för ditt deltagande!

Sista dag för att komma med synpunkter är den **19 april**.

Synpunkter och frågor skickas till [plan@harryda.se](mailto:plan@harryda.se)

