



**PM Bråta Ängar**  
**BEBYGGELSE PÅ JORDBRUKSMARK,**  
**2022-05-09**

**KROOK & TJÄDER**

## **ARBETSGRUPP**

### **Härryda kommun:**

Anna Sofia Wannerskog, Planeringsarkitekt (beställare)

### **Arkitekterna Krook & Tjäder:**

Elisabeth Hellström, Planeringsarkitekt

Linnea Blixt, Planeringsarkitekt

<b>Innehållsförteckningen</b>	
<b>Inledning</b>	<b>4</b>
BAKGRUND	
SYFTE	
DISPOSITION	
AVGRÄNSNING	
<b>Förutsättningar för exploatering</b>	<b>6</b>
PLANERAD MARKANVÄNDNING OCH PÅVERKAN	
LOKALISERING I ENLIGHET MED 3 KAP 4 § MILJÖBALKEN	
<b>Bostadsförsörjning och strategier</b>	<b>8</b>
STRUKTURBILD FÖR GÖTEBORGSREGION	
ÖVERSIKTSPLAN	
POLITISKA INRIKTNINGSMÅL	
BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM	
<b>Jordbruksmark i Härryda kommun</b>	<b>10</b>
JORDBRUKSMARKEN I MÖLNLYCKE, HÄRRYDA	
<b>Bedömningskriterier och förutsättningar för tillkommande bebyggelse i Mölnlycke</b>	<b>11</b>
AVGRÄNSNING AV UTREDNINGSSOMRÅDET FÖR ALTERNATIV LOKALISERING	
<b>Alternativ lokalisering av nya bostäder i Mölnlycke</b>	<b>12</b>
ALTERNATIVA OMRÅDEN	
BRÅTA ÄNGAR	
STORA OCH LILLA HÅLSJÖN	
<b>Utvärdering</b>	<b>14</b>
1. BRÅTA ÄNGAR	
2. STORA OCH LILLA HÅLSJÖN	
<b>Bedömningsmatris av alternativ lokalisering av nya bostäder i Bråta Ängar och ställningstagande</b>	<b>18</b>
SLUTSATS	
KÄLLOR OCH UNDERLAG	

# INLEDNING

## BAKGRUND

Med en ökande befolkning växer Härryda kommun. Mölnlycke anses som huvudorten i kommunen, där cirka hälften av kommunens befolkning bor.

Fastighetsägarna till Bråta 2:2, 2:8 och 2:97 inkom den 19 oktober 2017 med en begäran om planbesked för utveckling av ett bostadsområde med olika bostadstyper och upplåtelseformer samt samhällsservice, såsom förskola och äldreboende. Förslaget omfattar cirka 800 lägenheter och 35 radhus/småhus med en bruttoarea av 59 000 kvm (+ 1750 kvm förskola/äldreboende). Kommunstyrelsen beviljade planbeskedet 2018-03-05, §98. Området ligger cirka 1,2 kilometer nordost om Mölnlycke centrum, direkt söder om Boråsvägen mellan bostadsområdena Haga Slätt och Stora Bråta i anslutning till Wendelsbergs friluftsområde. Cirka en kilometer väster om planområdet har kommunen antagit en ny detaljplan, Wendelstrand som möjliggör för cirka 850 nya bostäder.

Planområdet utgörs idag till stora delar av jordbruksmark och omfattar en yta av cirka 8 hektar. Av marken som ingår i detaljplanen utgörs i princip all mark jordbruksmark förutom befintliga vägar och en ravin, samt sumpskog i den västra delen av planområdet.

Med anledning av att marken inom föreslaget planområde utgörs av jordbruksmark som skyddas enligt 3 kap 4 § MB, behöver kommunen redovisa att planerad markanvändning är av särskilt allmänt intresse, och motivera varför den föreslagna lokaliseringen är den mest lämpliga. Kommunen har därför upprättat denna lokaliseringsutredning där alternativa lokaliseringar redovisas tillsammans med de ställningstaganden som ligger till grund för val av områdets lokalisering.

## SYFTE

Av MB 3 kap. 4 § framgår att brukningsvärd jordbruksmark av nationellt intresse får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Följande aspekter ska klargöras i utredningen:

- 1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?**
- 2. Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?**
- 3. Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte möjlig?**

Syftet med lokaliseringsutredningen är att utreda att lokaliseringen av bostäder inte kan ske på annan plats för att uppnå kommunens bostadspolitiska mål avseende utveckling av Mölnlycke. Området ska vara lämpligt avseende rådande planeringsförutsättningar, möjlighet till hållbart resande, varierat bostadsutbud och utifrån ett investerings- och genomförandeperspektiv.

## DISPOSITION

Lokaliseringsutredningen utgår från att det är ett allmänt intresse att skapa bostäder. Regionala och översiktliga planeringsstrategier redogörs under Förutsättningar. Därefter presenteras Härrydas bostadsplanering och politiska inriktning samt kartläggning av jordbruksmark och värdering ur ett kommunomfattande perspektiv, följt av hur kommunen avgränsat bedömningskriterier och förutsättningar för tillkommande bebyggelse i Mölnlycke.

Detta utgör förutsättningar för vilka områden som bedömts vara lämpliga alternativ. De två valda utbredningsområdena beskrivs och värderas utifrån uppsatta kriterier följt av en sammanfattning och bedömning.

## AVGRÄNSNING

Härryda kommun har ett tydligt uttalat politiskt mål om att utveckla de befintliga tätorterna så som Mölnlycke, Landvetter och Hindås.

Ny bebyggelse ska bidra till utvecklingen i linje med Göteborgsregions strukturbild samt stärka Mölnlycke som destination. Nybyggnation ska ske kring befintliga kollektivtrafik- och infrastrukturnoder.

Kommunen har i detta fall gjort ett ställningstagande om att aktuell lokaliseringsutredning ska inrikta sig på alternativa lägen inom utvecklingsområde för Mölnlycke. Lokaliseringsområden inom de två andra centralorterna eller i övriga delar av kommunen har därför inte studerats inom ramen för detta arbete. Inventeringsområdet omfattar drygt 7 ha och är beläget i den norra delen av Mölnlycke i Härryda kommun (figur 1). Området domineras av jordbruksmark med stora ytor åkermark med vallodling i nordost och i söder. I nordväst - sydostlig riktning genom inventeringsområdet löper en högspänningsledning. I nordvästra delen rinner vattendraget Hulebäcken, kantad av igenväxningsmarker (i ledningsgatan) och medelålders alsumpskog. I sydost utgörs ledningsgatan av en öppen betesmark med enstaka träd (ek, björk, sälg, vildapel) längs ett mindre vattendrag/fuktängar i botten av en djupt nedskuren dalgång. Huvuddelen av betesmarken är aktivt betad, den nordvästra delen betas dock inte längre och är igenväxande.

I söder gränsar inventeringsområdet till Wendelsbergsparken med varierade lövskogsmiljöer, i väster och öster till villaområden med trädgårdar och i norr till Boråsvägen på vars norra sida ytterligare åkermark tar vid, tillsammans med en större grustäkt.







# Förutsättningar för exploatering

## PLANERAD MARKANVÄNDNING OCH PÅVERKAN

Den föreslagna exploateringen med nya bostäder, förskola och äldreboende i Bråta Ängar omfattar cirka 7 hektar och kommer till största delen att ske på jordbruksmark.

Denna mark har utredds innan planarbetet startades i samband med utredning av jordbruksmark, Härryda kommun 2020. Bebyggelsen i anslutning till området består av villor i en till två våningar. Åkermarken och den omkringliggande grönstrukturen ger idag ett grönt inslag i bebyggelsestrukturen.

Planförslagets intension är att i hög utsträckning bevara och utnyttja områdets karaktär och naturvärden som en del av det nya bostadsområdets kvaliteter. Den planerade bebyggelsen anpassas till landskapets topografi och karaktär och uppförs i anslutning till befintlig infrastruktur för att undvika större intrång än nödvändigt. Byggrätter koncentreras och uppförs i varierade bostadsformer. Majoriteten av bebyggelsen består av flerbostadshus i sex till sju våningar. Typologin består både av

lameller och punkthus. En mindre andrel radhus med två till tre våningar finns i angränsning till existerande bebyggelse i sydväst och nordöst.

I planen ges utrymme för större, öppna grönområden mellan bebyggelsen vilket ger området en grön och lummig karaktär. Jordbruksmark kommer att försvinna på grund av den planerade exploateringen vilket berör vissa arter som lever i området. Men genom att bevara större grönområden och planera för nya odlingslotter kan nya spridningskorridorer och livsmiljöer skapas för ett flertal arter.

Det är ett stort planområde med många nya boendemöjligheter. Målpunkter och mötesplatser skapar möjlighet till ökad social samvaro. Förskolan, ålderdomshemmet och ravinen har möjlighet att bli målpunkter och mötesplatser inom området.



# Sammanfattning

## LOKALISERING I ENLIGHET MED 3 KAP 4 § MILJÖBALKEN

Området som pekas ut för exploatering utgör jordbruksmark och därför bör ställningstagande om exploatering ske enligt 3 kap 4 § Miljöbalken. Detta innebär att alternativa områden behöver utredas innan en förändrad markanvändning av jordbruksmark föreslås.

Av miljöbalken 3 kap.4 § framgår att: ”Brukningsvärd jordbruksmark (nationellt intresse) får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk”.

Följande aspekter har genom utredningen klarlagts:

### Är jordbruksmarken brukningsvärd?

Jordbruksmark har ett viktigt värde för produktionen av livsmedel och av energi. Jordbruksmark har värde inte bara utifrån vad den producerar utan också utifrån vilken betydelse den har för kulturmiljön, för den biologiska mångfalden och för landskapsbildningen. Jordbruksmarken är en resurs ur ett kretslopps- och robusthetsperspektiv.

Enligt utredning av jordbruksmark utgör drygt 1530 hektar (cirka 5,7%) av Härryda kommuns landareal av jordbruksmark. Området som föreslås exploateras i Mölnlycke bedöms utgöra brukningsvärd jordbruksmark. Det aktuella området utgör dock en begränsad del av kommunens totala jordbruksareal. Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?

Kommunen har ett bostadsförsörjningsprogram som anger inriktning för kommunens utveckling. I enlighet med antaganden i bostadsförsörjningsprogrammet planeras antalet påbörjade byggnationer uppgå till 3511 varav cirka 2800 lägenheter bedöms byggas i flerbostadshus.

Fördelat på kommunens orter kommer majoriteten av nyproduktionen vara centrerad till Mölnlycke (cirka 62 % av all nyproduktion). Inriktningen om att den huvudsakliga delen av kommunens bostadsutveckling ska ske i kommunens centralorter överensstämmer med GRs strukturbild och kommunens ställningstagande i ÖP 2012.

I Riksrevisionens utredning avseende ”statens hantering – ett hinder för bostadsbyggande” (RiR 2013:21) konstateras att hävdandet av riksintressen i många fall förhindrar kommunernas bostadsförsörjning. Förslag ges om att införa det nya begreppet väsentligt allmänt intresse. Till denna kategori ska räknas bland annat bostadsförsörjningen. Denna föreslås ej bli ett riksintresse men avsikten är att länsstyrelsen och regeringen ska kunna göra undantag från kravet att tillgodose riksintressen om det är ett viktigt allmänt intresse att använda marken för exempelvis bostadsbebyggelse under förutsättning att det främjar en hållbar utveckling ur ekologisk, social, kulturell och ekonomisk synpunkt.

Sammantaget gör kommunen bedömningen, bland annat sett till riksintresseutredningens resultat och förslag, att bostadsbyggande utgör ett väsentligt allmänt intresse som bör kunna vägas mot det nationella intresset av att bevara jordbruksmark. Mölnlycke pekas ut som en av några strategiska tätorter som ska utvecklas.

Utveckling med fler bostäder i Mölnlycke kan innebära en dragningskraft till resten av kommunen och regionen. Mölnlycke utgör ett stationsområde med goda möjligheter till pendling inom kommunen men även inom regionen. I Mölnlycke finns möjlighet att nyttja befintlig infrastruktur, stärka befintlig service och utveckla kollektivtrafik.

### Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte möjlig?

För att tillgodose en större utökning av bostäder i Mölnlycke är det fördelaktigt att ta ett större sammanhängande område i anspråk.

Bråta Ängar angränsar till kilometergränsen från stationsläget. Området ska ansluta till separerat huvudcykelnät för gång och cykel och bedöms ligga strategiskt ur kollektivtrafiksypunkt. Bråta Ängar utgörs av blandad bostadsbebyggelse så som lägenheter och småhusbebyggelse. Området ligger i direkt anslutning till Wendelsparken med närhet till rekreation. Området ansluter även till befintlig bebyggelse. Här ges goda förutsättningar till att anordna variation av grönska, vilket bidrar till ekosystemtjänster med god utformning.

### Samlad bedömning

Rekommendationerna ovan har beaktats i den gällande översiktsplaner där aktuellt område pekas ut som utvecklingsområde på kort sikt. Sammantaget bedöms därmed föreslagen markanvändning förenlig med en hållbar samhällsutveckling, såväl i ett ekologisk, socialt och ekonomiskt perspektiv. Kommunens samlade bedömning är att planförslaget är förenligt med gällande lagar avseende ianspråktagande av viss jordbruksmark för att leva upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningskrav, varför det ej, enligt nu tillgänglig kunskap, bedöms utlösa kravet på miljökonsekvensbeskrivning.

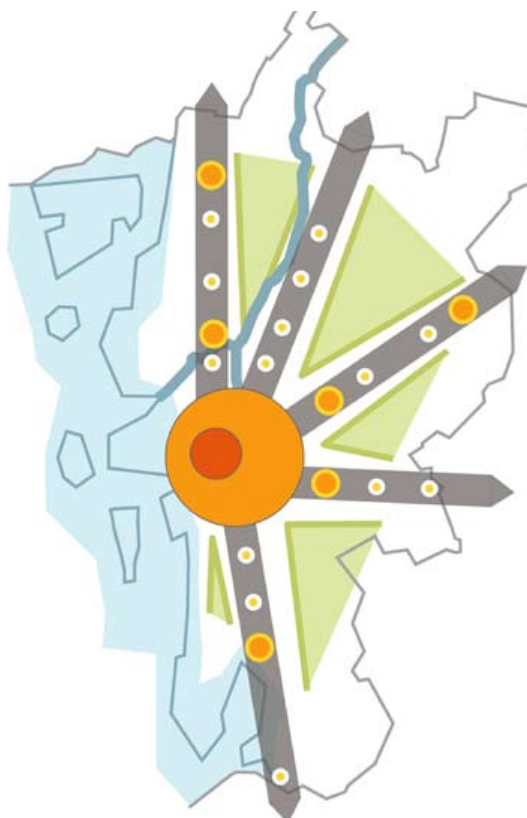
# Bostadsförsörjning och strategier

## STRUKTURBILD FÖR GÖTEBORGSREGION

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

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

Den aktuella detaljplanen är förenlig med strukturbildens mål då den möjliggör för fler boende i Mölnlycke, som är en av orterna i huvudstråket där en koncentration av bebyggelsen ska ske. Planområdet ligger i ett infrastrukturstråk och erbjuder ett boende med 5 minuters cykelavstånd till Mölnlycke centrum. Tillgängligheten till kollektivtrafik är också god med 5 minuters restid till centrala Mölnlycke och Landvetter centrum, samt drygt en kvarts restid till centrala Göteborg. Turtätheten är god.



GRs förbundsstyrelse beslutade 2008-05-23 att godkänna "Strukturbild för Göteborgsregionen. En överenskommelse om att vi gemensamt tar ansvar för att den regionala strukturen är långsiktigt hållbar", daterad maj 2008.

## ÖVERSIKTSPLAN

Härryda kommuns översiktsplan (ÖP2012), antogs av kommunfullmäktige den 18 juni 2012. Enligt målen i ÖP2012 ska

- de befintliga tätorterna utvecklas,
- byggnation ske kring kollektivtrafik/infrastruktur
- en noggrann avvägning göras mellan vad som ska exploateras och vad som ska bevaras.

I de politiska inriktningsmålen anges att befolkningen långsiktigt ska öka med cirka 1% per år. Vidare satsar kommunen på att utvecklas på ett mer hållbart sätt. Det innebär att det ska byggas tätare för att minska resandet och bättre utnyttja service och infrastruktur.

I markanvändningskartan till översiktsplanen redovisas planområdet som utbyggnadsområde på kort sikt. ÖP2012 aktualitetsprövades 2018-06-18, med skrivelse att den gällande översiktsplanen inte anses aktuell och inte är tillräcklig för att möta den utveckling och byggnationstakt som kommunen har. Bedömningen är att ÖP2012 inte motsvarar kommunens långsiktiga politiska vision om mark- och vattenanvändningen och utgör därmed inte ett aktuellt beslutsunderlag. På grund av detta fick samhällsbyggnadsförvaltningen 13 november 2017 i uppdrag att starta upp arbetet med en ny översiktsplan i början av 2019, vilket nu är påbörjat. Dock är det ÖP2012 som är gällande till det att ny översiktsplan finns framtagen.

## POLITISKA INRIKTNINGSMÅL

### Bostadspolitiska mål

- Härryda ska bidra till utvecklingen i linje med Göteborgsregionens strukturbild.

- Kommunen ska utvecklas i alla delar (tätort och landsbygd) i hela kommunen med bostäder för olika behov och åldrar.

- Lägenheter med kommunal förtur ska tas fram i kommunala detaljplaner eller efter frivillig överenskommelse med respektive exploatör.

### Markpolitiska mål

- Med Härryda kommuns strategiska läge ska kommunen bidra till en hållbar tillväxtregion.

- Planeringen ska ske med olika arbetsmetoder utifrån vem som är markägare och vad som ska planläggas.

- Helhetssyn, miljöhänsyn och kulturhänsyn ska vara viktiga riktmärken utifrån varje ords förutsättningar och särart.

- Tillgången till infrastruktur och kapacitet för vatten, el och väg ska styra var det är möjligt att bygga.

Fördelat på kommunens orter kommer majoriteten av nyproduktionen vara centrerad till Mölnlycke (cirka 62 % av all nyproduktion).

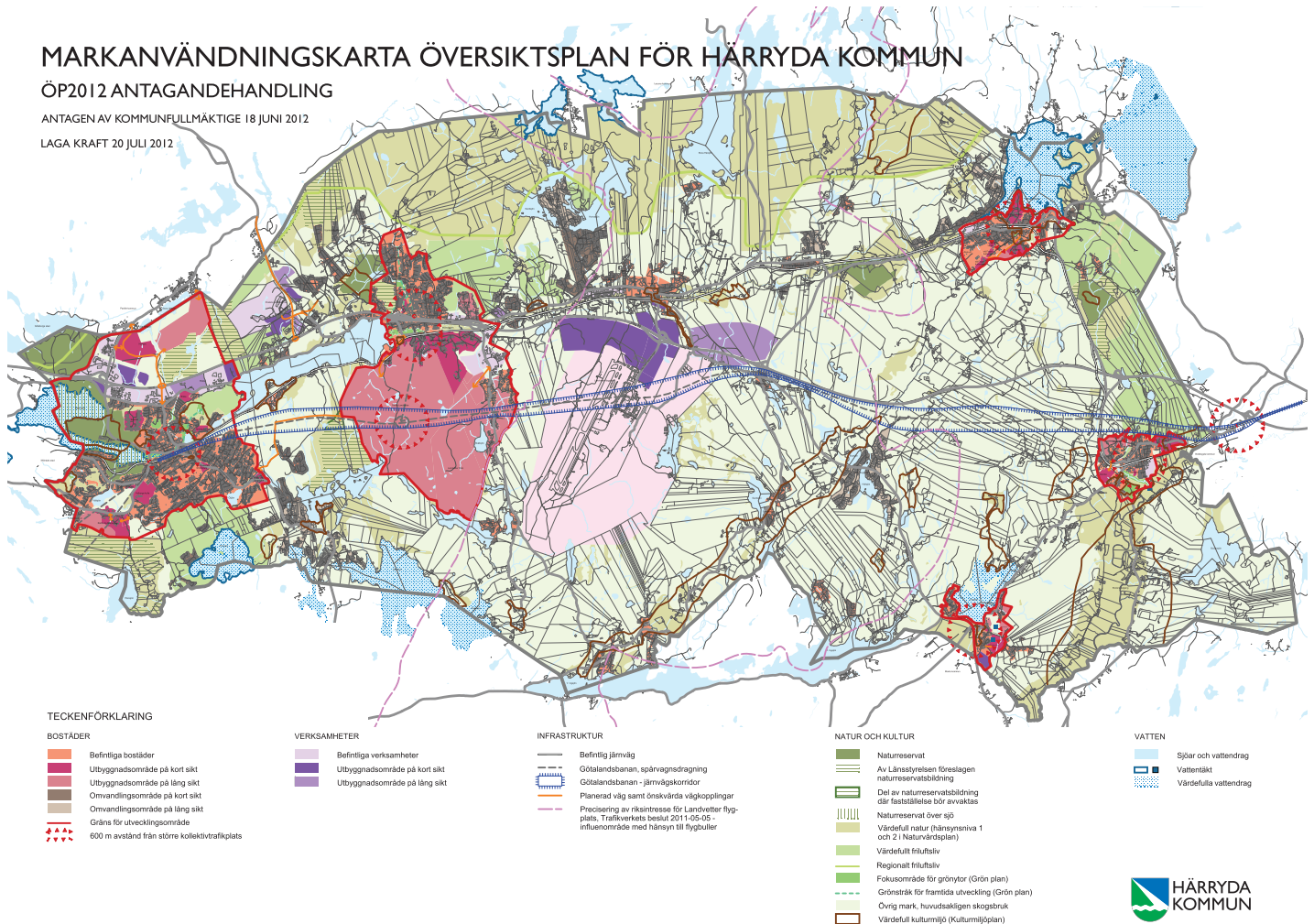


# MARKANVÄNDNINGSKARTA ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÄRRYDA KOMMUN

ÖP2012 ANTAGANDEHANDLING

ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 18 JUNI 2012

LAGA KRAFT 20 JULI 2012



Utvecklingen inom planområdet ingår i bostadsförsörjningsprogram och omnämns som "Haga by". Utbyggnaden som anges i programmet är 600 bostäder totalt, 100 under perioden 2021 – 2025 och resterande 500 till 2030.

"Vi möts i Mölnlycke" – Stadsbyggnadsstudie

Mölnlyckes centrala delar står inför en utbyggnad och förtätning med bostäder, verksamheter och service. Stadsbilden kommer att förändras och det kommer ställas stora krav på en väl utbyggd infrastruktur. För att säkerställa den långsiktiga utvecklingen av Mölnlyckes centrala delar gavs ett politiskt uppdrag om att ta fram en stadsbyggnadsstudie på strategisk nivå, med särskilt fokus på attraktiv stadskärna och ändamålsenlig infrastruktur.

## Övergripande strategier för Mölnlycke:

- Stärk Mölnlycke som destination för ett livskraftigt och attraktivt centrum
- Koppla samman centren genom starka stråk och väl gestaltad bebyggelse
- Omvandla barriärer till mötesplatser genom hållbar och effektiv parkering och mobilitet
- Utveckla rika livsmiljöer i form av god stadsmiljö och grönsktur

## BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Härryda kommun har haft positiv befolkningsutveckling under lång tid. För att kunna uppnå tillväxtmålet krävs bland annat ett kontinuerligt tillskott av nyproducerade bostäder. Härryda kommuns befolkning förväntas växa med 14% fram till år 2030. Vilket motsvarar att befolkningen växer med 7 170 personer under perioden 2020-2029, från 37 977 till cirka 45 150 invånare. Bostadsförsörjningsprogrammet med tidshorisont 2021 – 2025 fastställt av kommunfullmäktige den 19 november 2020 ger en inblick hur kommunens ambition om expansion och utveckling samt bostadsbyggandets omfattning ser ut. Programmet utgör därmed underlag för planering av detaljplaner, kommunala investeringar i form av vägar, vatten- och avloppsledning samt annan kommunal infrastruktur och service.



# Jordbruksmark i Härryda kommun

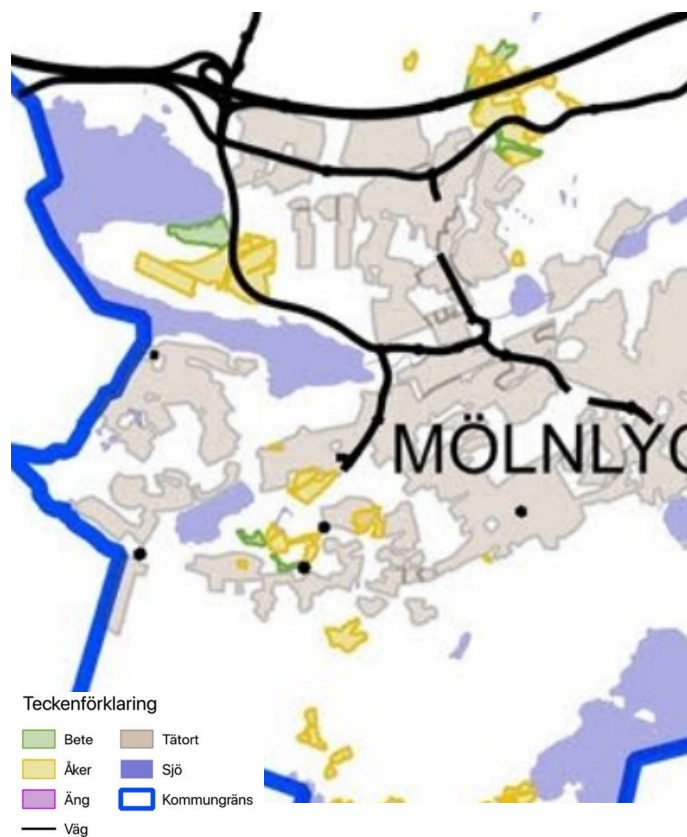
Jordbruksmark är en viktig resurs för att säkra dagens och framtidens matproduktion samt för att långsiktigt bibehålla den biologiska mångfalden. Exploateringen av jordbruksmark är därför lagstyrd enligt 3 kapitel 4§ Miljöbalken (MB 1998:808)

## JORDBRUKSMARKEN I MÖLNLYCKE, HÄRRYDA

I dokumentet *Utredning av Jordbruksmark, Härryda kommun 2020*, Naturcentrum AB | 2020-11-09 beskrivs jordbruksmark inom Mölnlycke-Landvetter som små och ofta uppsplittrade till följd av att mellanliggande marker exploaterats. Det finns 365 jordbruksobjekt i Mölnlycke som sammanlagt utgör 217 hektar. Medelstorleken per objekt är cirka 0.6 hektar. Stora ytor har exploaterats sedan 1960-talet. Utifrån det beskrivs produktionsvärdena som sannolikt låga i stora delar av området. I många fall kan även natur- och kulturmiljövärdena knutna till jordbruksmark vara relativt låga. Värdet för landskapsbild och friluftsliv är ofta litet, om det inte är så att odlingslandskapet är en del av tätortsnära rekreativvärde.

## Karaktärsdrag och rekommendationer enligt Utredning av jordbruksmark i Härryda kommun 2020:

- Hög andel exploaterad, tidigare jordbruksmark. Relativt små ytor av jordbruksmark nära bebyggelse finns kvar. Även fortsatt starkt intresse för fortsatt exploatering.
- Generellt lågt produktionsvärde i och med dålig arrondering och små skiften.
- Låga natur-, friluftslivs-, landskapsbilds- och kulturmiljövärden med undantag för vissa platser av större betydelse, till exempel Råda säteri, som är utpekad som regionalt värdefullt odlingslandskap (Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, 1995).
- Orterna kan fortsätta att utvecklas och växa genom förtätning och komplettering av befintlig bebyggelse inom orterna. Exploatering bedöms kunna ske utan att högre värden knutna till jordbruksmark går förlorade. Bebyggelse bör inte tillkomma i Benareby och Tahult.



Jämförelse mellan åkermarken kring 1960 och 2020. Läget 1960 omfattar både det blå- och det gulmarkerade i kartan. De blå ytorna är de som exploateras eller fått växa igen. Naturcentrum har inte bedömt skäl till att jordbruksmark försvunnit objekt för objekt, men av karta kan ändå utläsas att de största förlusterna av åkermark och sannolikt också av jordbruksmark generellt har skett i anslutning till tätorterna. *Utredning av Jordbruksmark, Härryda kommun 2020, Naturcentrum AB | 2020-11-09*

Kartan visar resultaten från 2020 fördelade över markslagen äng, bete och åker inom området Mölnlycke - Landvetter

# Bedömningskriterier och förutsättningar för tillkommande bebyggelse i Mölnlycke

## AVGRÄNSNING AV UTREDNINGSMRÅDET FÖR ALTERNATIV LOKALISERING

Kommunen avser att avgränsa utredningsområdet för de alternativa lokaliseringsalternativen. Alternativstudien har med stöd från bostadsplaneringen, ÖP 2012 och GR:s strukturbild utgått från att en utbyggnad ska ske i Mölnlycke. Lokaliseringsområden inom de andra tätorterna eller i övriga delar av kommunen har därför inte prövats.

Att bygga i Mölnlycke ger möjlighet att bevara större omkringliggande sammanhängande jordbruksmarksområden i kommunen.

### Motiv för att bygga i Mölnlycke:

En av tätorter som pekas ut som strategisk att utveckla Mölnlycke är en betydelsefull knutpunkt i kommunen. Det pågår en förtätning av centrala Mölnlycke och den största delen av de utpekade utvecklingsområdena är redan i ianspråktagna. Med den nyligen antagna detaljplanen för Wendelstrand uppstod ett glapp mellan Mölnlycke centrum och Wendelstrand, som i dagsläget är mindre exploaterat. Att bygga på det studerade området innebär en förtätning som skulle minska resandet samt bidra till en hållbar utveckling.

### Ligger i kollektivtrafikstråk med god tillgänglighet för kollektivtrafik

Mölnlycke utgör ett stationssamhälle med goda möjligheter till pendling inom kommunen men även inom regionen.

### Komplettering av befintlig bebyggelse

I Mölnlycke finns möjlighet att nyttja befintlig infrastruktur, stärka befintlig service och utveckla kollektivtrafik. Annan mark i Härryda som utgör jordbruksmark kommer därmed inte anses vara aktuella för alternativ lokaliseringsalternativ. Även andra områden som omfattas av andra regleringar så som riksintresse, natura 2000 mm anses ej utgöra lämpliga alternativ.

### Planeringsförutsättningar

Befintliga förhållanden på platsen bedöms utifrån både faktiska och planmässiga förutsättningar. Vad anges i gällande detaljplan och översiktsplan eller andra styrdokument? Platsens nu kända förutsättningar, begränsningar och risker utifrån nuvarande markanvändning, kulturvärden, naturvärden, strandskydd med mera. Planeringsförutsättningar avseende godtagbar luft- och bullersituation samt ur annan risksynpunkt så som risk för skred, ras och översvämning bedöms.

Ianspråkstagande av grönytor värderas. Blågröna (vatten och grönska) strukturer och sammanhängande grönområden utvecklas som både är estetiska och bidrar till biologisk mångfald. Natur- och grönområden i direkt närhet till bostäder är hälsofrämjande och ger utrymme för lek, naturupplevelser, motion, avkoppling och lokal odling.

### Hållbara resor

Mölnlycke station är en mycket viktig och central målpunkt. Närhet till stationen bedöms vara ett centralt kriterium. En kilometers avstånd till stationen bedöms utgöra god tillgänglighet till stomtrafik. God tillgänglighet bedöms ge förutsättningar att uppnå målet med att andelen personresor som utförs med cykel är minst 12 % och med kollektivtrafik minst 25 %. Till övriga hållplatslägen bedöms 400 meter vara ett riktmärke. Även god utbyggd infrastruktur i form av gång- och cykelvägar till hållplatslägen.

### Blandstad och varierat bostadsutbud

Kommunen vill möjliggöra för ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur som bidrar till att ge alla människor möjlighet till ett rikt och utvecklande liv och minskar omfattningen av människors dagliga transporter.

### Investeringskostnader och genomförbarhet

Behov av ny infrastruktur samt bedömning av olika genomförbarhetsparametrar kopplat till exploatering bedöms som ett kriterium. Möjlighet till exploatering bedöms likaså utifrån platsens förutsättningar att skapa tillgång till vatten- och avloppsledning och annan infrastruktur. Krävs stora följdinvesteringar? Är det många parter/fastighetsägare/aktörer som berörs och behöver samordnas vid genomförande? Här vägs även samordningsvinster samt andra fördelar av att exploatera området in. Övergripande bedömning om platsen är lämplig att bebygga ur samhällsbyggnadssynpunkt vägs in.

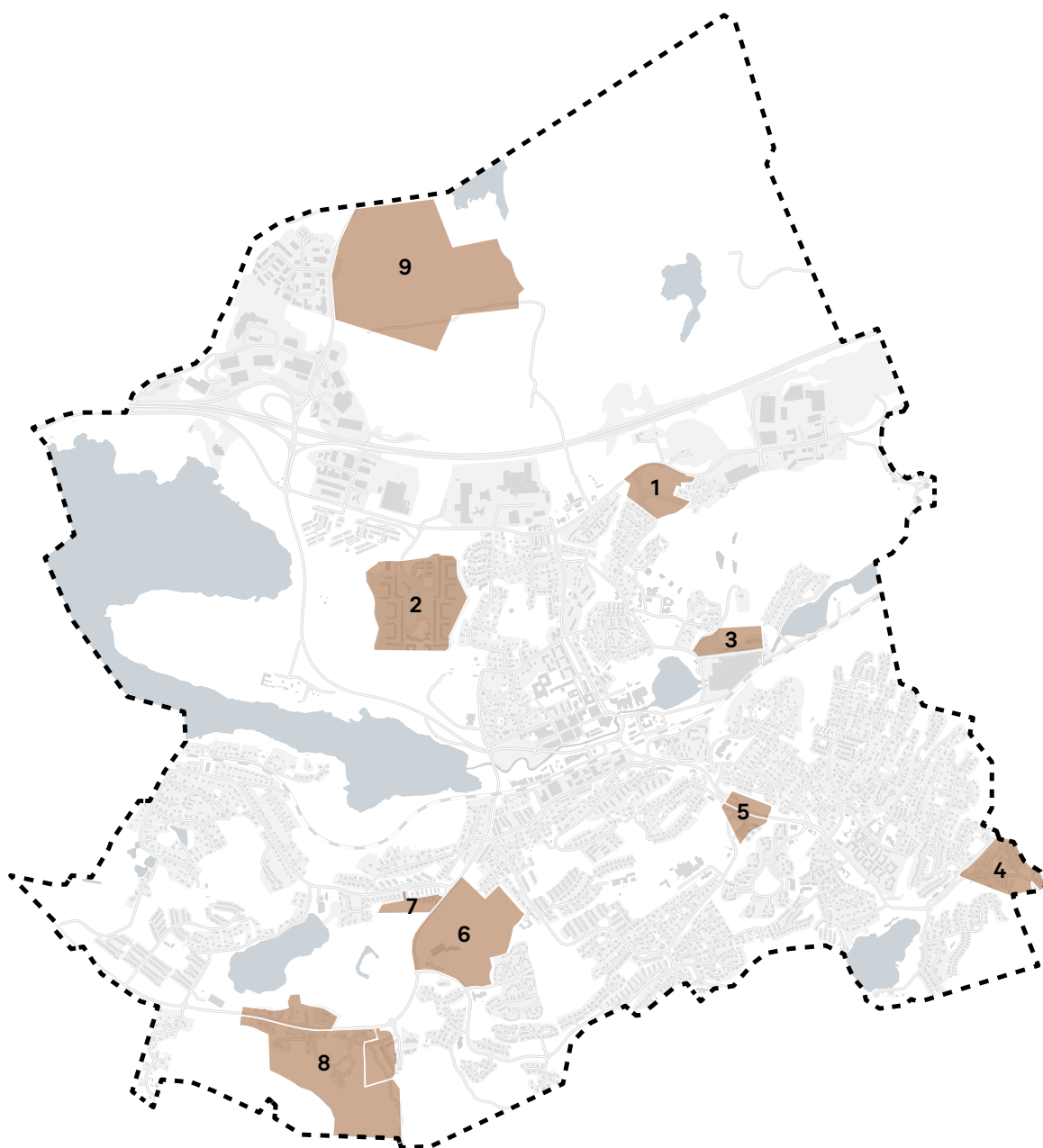
# Alternativ lokalisering av nya bostäder i Mölnlycke

## ALTERNATIVA OMRÅDEN

Proposition 1985/86:3, förtydligar förutsättningarna gällande val av alternativ lokalisering. Den alternativa lokaliseringen ska vara fullt godtagbar från samhällsbyggnadssynpunkt, teknisk och funktionell lämplig samt ekonomiskt rimlig för den planerade markanvändningen.

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för

utbyggnad av bostäder och infrastruktur. För att göra en avvägning av konsekvenserna av att ta jordbruksmark i anspråk kontra annan mark i motsvarande läge och omfattning har en utvärdering gjorts av alternativa utbyggnadsområden i direkt anslutning till Mölnlycke tätort och inom ramarna för ÖP12.



1. Bråta: aktuellt detaljplaneområde

2. Säteriet: pågående detaljplan

3. Mölnlyckes fabriker: detaljplan har vunnit laga kraft

4. Väster om Långtjärn: pågående detaljplan

5. Vid Djupedals idrottsplats: detaljplan har vunnit laga kraft

6. Vallborgs kulle: pågående detaljplan

7. Vallborgs Ängar: detaljplan har vunnit laga kraft

8. Södra Kullbäckstorp: del I har vunnit laga kraft, del II pågår

9. Stora och Lilla Hålsjön: ej påbörjat



## BRÅTA ÄNGAR

Väster om Bråta By finns öppen jordbruksmark. Översiktsplanen föreslår exploatering av denna miljö med bostäder. Området ligger nära Väg 40 och Boråsvägen, vilket kan medföra bullerstörningar. I utsatta lägen kan verksamheter vara lämpliga. Byggnaderna kan även fungera som skydd mot bullret. Området är redovisat som "Utbyggnadsområde på kort sikt" på markanvändningskartan

## STORA OCH LILLA HÅLSJÖN

Exploateringsområdet vid Hålsjöarna ligger på gränsen mot Partille kommun norr om Väg 40. Delar av området har höga naturvärden. Delar av området ingår i en naturreservat. Den del av exploateringsområdet som ligger närmast Nya Öjersjövägen är redovisat som "Utbyggnadsområde på kort sikt", på markanvändningskartan medan övrig del är redovisad som "Utbyggnadsområde på lång sikt". Markerat utbyggnadsområde utgör en grov gräns för det område som kan bli aktuellt för utbyggnad. Vid framtida planläggning kommer avvägning mellan exploatering och bevarande, exakt avgränsning av området samt fördelning mellan bostäder, service och verksamheter att studeras i detalj.

Trafikplatsen Mölnlyckemotet utgör idag den enda möjligheten för ett större bilflöde att korsa Väg 40. Möjligheterna att koppla samman föreslaget utbyggnadsområde vid Stora och Lilla Hålsjön med Mölnlycke centrum med en vägkoppling över/under Väg 40 till Allén ska studeras i framtiden. Vidare bör väganslutningar till Väg 548 i Partille kommun möjliggöras. Detaljerade vägutredningar kommer att tas fram i samband med planering för bostäder och verksamheter vid Stora och Lilla Hålsjön. Ett samarbete mellan Partille och Härryda kommun har inletts.



# Utvärdering

Befintliga förhållanden på platsen idag bedöms utifrån både faktiska och planmässiga förutsättningar. Vad anges i gällande detaljplan och översiktsplan eller andra styrdokument? Platsens förutsättningar, begränsningar och risker utifrån nuvarande markanvändning, kulturvärden, naturvärden, strandskydd med mera. Planeringsförutsättningar avseende godtagbar luft- och bullersituation samt ur annan risksynpunkt så som risk för skred, ras och översvämning bedöms.

Ianspråktagande av grönytor värderas. Blågröna (vatten och grönska) strukturer och sammanhängande grönområden utvecklas som både är estetiska och bär biologisk mångfald. Natur- och grönområden i direkt närhet till bostäder är hälsofrämjande och ger utrymme för lek, naturupplevelser, motion, avkoppling och lokal odling.

## BEDÖMNING - GRÖN, GUL, RÖD

Utvärdering sker utifrån de fyra bedömningskriterierna. Bedömningen motsvarar en färgskala på grön, gul och röd:

**Grön** - innebär att planeringen bidrar till måluppfyllelsen i det bostadsstrategiska programmet och är förenligt med översiktsplanens intensioner.

**Gul** - innebär att planeringen uppfyller minimikrav men bidrar inte till någon positiv utveckling utan bedöms vara mer neutralt.

**Röd** - innebär att planeringen kan riskera att motverka måluppfyllelsen eller att utvecklingen ger förutsättningar som försvårar att uppnå målen.

## 1. Bråta Ängar

Planeringsförutsättningar		
Stöd i ÖP och styrdokument	Inom den gällande översiktsplanen är området utpekat som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt.	
Kulturvärden	Jordbruksmark utan kulturvärde. I norra delen av området fanns ett gammal torp som inte har några större kulturvärden.	
Naturvärden/Friluftsliv/Närhet till grönområden rekreation	Jordbruksmarken i Bråta Ängar tillhör inte ett större sammanhängande jordbruksmarksområde.  I söder gränsar området till Wendelsbergsparken med varierade lövskogsmiljöer. som ger möjlighet för rekreation/grönstruktur.  I nordvästra delen av området rinner vattendraget Hulebäcken, kantad av igenväxningsmarker och medelålders alsumpskog. I sydost utgörs ledningsgatan av en öppen betesmark med enstaka träd längs ett mindre vattendrag/fuktängar i botten.  Huvuddelen av betesmarken är aktivt betad, den nordvästra delen betas dock inte längre och är igenväxande.	
Markanvändning	Största delen av området ligger utanför detaljplanen.	
Risk	Ingår inte i risk för översvämning. Södra och västra delen berörs av buller.	



<b>Hållbara resor</b>		
1 km till stomlinje (järnväg)	Ja, Mölnlycke station finns inom cykelavstånd.	
400 m till hållplats	Ja, hållplats finns i anslutning till området.	
Gång- och cykelvägar	I samband med uppförande av antagen detaljplan för Wendelsberg byggs stomcykelnätet ut längs med Boråsvägen och i direkt anslutning till området.	
<b>Variert bostadsutbud</b>		
Småhus	I anslutning till området finns småhusbebyggelse. Kan kompletteras med flera småhus.	
Flerbostadshus	Bedöms som positivt att bygga ut området med flerbostadshus vilket kompletterar befintligt bostadsområdet.	
Närhet till service/kultur	Mölnlyckes centrum där det finns stort utbud på kultur och service ligger inom cykelavstånd.	
<b>Investeringskostnader och genomförbarhet</b>		
Exploateringskostnader	Utbyggnad av gång- och cykelväg samt VA-nät kommer att behövas. I samband med antagen detaljplan Wendelstrand kan de utbyggnaderna utnyttjas. Området ligger i direkt anslutning till befintligt utbyggt vatten och avlopp.	
Aktörer	Få inblandade aktörer.	
Utnyttjar befintliga investeringar	Stora investeringar görs i samband med antagen detaljplan för Wendelstrand. Vilket medger utnyttjande av tillkommande infrastruktur.	
God samhällsbyggnad	I gällande ÖP2012 pekas området ut som utvecklingsområde för bostäder på kort sikt. Tillsammans med den nyligen antagna detaljplanen Wendelstrand skulle utvecklingen av Bråta Ängar till bostadsområde bidra till att utvecklingen av Mölnlycke blir mer sammanhängande, vilket ger förutsättningar för en god samhällsbyggnad. En stor del investeringar är gjorda/görs i samband med detaljplan för Wendelstrand vilket då gynnar utvecklingen av Bråta Ängar. Exploateringen kan både bidra till att skapa närhet och kontinuitet på orten.	

## 2. Stora och Lilla Hålsjön

Planeringsförutsättningar		
Stöd i ÖP och styrdokument	Inom den aktuella översiktsplanen är området utpekad som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt	
Kulturvärden	Ett känt fornminne finns i södra delen av området.	
Naturvärden/Frilluftsliv/Närhet till grönområden rekreation	<p>Omfattas delvis av strandskydd för Lilla och Stora Hålsjön samt vattendrag.</p> <p>Rödlistad art hittad i nordväst (skalbagge).</p> <p>Regionalt grön kil = även hänsynsnivå 4 i Naturvårdsplanen. Flera länkar i den regionala kilen passerar här.</p> <p>Bertilssonlänken - En av få återstående länkar för vandringsförbindelse mellan Delsjöområdet och Bråta - Härskogen.</p> <p>Företagsparkpassagen - En av få återstående länkar för viltförbindelse mellan Delsjöområdet och Bråta - Härskogen. Bred aktiv kraftledningsgata.</p> <p>Lilla Hålsjöpassagen - En lite trasslig viltpassage av begränsat värde; mest som komplement. Delvis genom trädgårdar</p> <p>Ingår i värdetrakt för skyddsvärda träd.</p> <p>I väster ligger Bråtaskogens naturreservat, i öster Knipeflågsbergen naturreservat.</p>	
Markanvändning	Området ligger utanför detaljplan. Skogsmark med höga naturvärden.	
Risk	<p>Ingår inte i risk för översvämning.</p> <p>Södra och västra delen berörs av buller.</p> <p>Riskobjekt finns i verksamhetsområdena Analysvägen och i Företagsparken.</p>	
Hållbara resor		
1 km till stomlinje (järnväg)	Nej, till Mölnlycke centrum är det ca 4 kilometer	
400 m till hållplats	Hållplats Analysvägen finns i anslutning till området	
Gång- och cykelvägar	Finns utbyggt.	

Varierat bostadsutbud		
Småhus	Ny bebyggelse går att uppföra som både småhus och flerbostadshus. Troligen krävs en hög exploatering då det kan antas vara svårt att få ihop investeringar med enbart småhus.	
Flerbostadshus	<i>Se kommentar ovan.</i>	
Närhet till service/kultur	Närmaste förskola ligger 800 meter norr ut i Partille kommun. Mölnlycke centrum med ett större service- och kulturutbud ligger cirka 4 kilometer bort.	
<b>Investeringskostnader och genomförbarhet</b>		
Exploateringskostnader	Obebyggt område utan infrastruktur. Exploatering kräver sprängning samt utökning av verksamhetsområde för vatten och avlopp.	
Aktörer	Kräver mellankommunal planering (gränisar till Partille kommun).	
Utnyttjar befintliga investeringar	Stora investeringar behövs för att utöka verksamhetsområde för VA samt koppla på el, fiber och fjärrvärme	
God samhällsbyggnad	Området är kuperat och har höga naturvärden. Utmaningen är att utveckla en bra boendemiljö som tar hänsyn till de befintliga värden i området. God koppling till Mölnlycke centrum uppnås. Det innebär att det finns risk att området kan uppfattas som en egen enklav som inte är sammanhängande med resten av orten.	

## Bedömningsmatris av alternativ lokalisering av nya bostäder i Bråta Ängar och ställningstagande

	Bråta Ängar	Stora och Lilla Hålsjön
<b>Planeringsförutsättningar</b>		
Stöd i ÖP och styrdokument		
Kulturvärden		
Naturvärden/Frilluftsliv/Närhet till grönområden rekreation		
Markanvändning		
Risk		
<b>Hållbara resor</b>		
1 km till stomlinje (järnväg)		
400 m till hållplats		
Gång- och cykelvägar		
<b>Varierat bostadsutbud</b>		
Småhus		
Flerbostadshus		
Närhet till service/kultur		
<b>Investeringskostnader och genomförbarhet</b>		
Exploateringskostnader		
Aktörer		
Utnyttjar befintliga investeringar		
God samhällsbyggnad		

# Utvärdering och sammanfattning

## Planeringsförutsättningar

Bägge områdena är utpekade för bostadsutveckling i ÖP2012 samt i den pågående översiktsplanen. Exploatering med ca. 550 bostäder samt infrastruktur kommer att påverka naturvärden/friluftsliv och närhet till grönområden negativt. Vissa promenadstråk kommer försvinna och djurens livsmiljö minskar.

Utvecklingsområdet Stora och Lilla Hålsjön bedöms i större utsträckning medföra påverkan på en sammanhängande grönsstruktur vid ett ianspråktagande av marken. Vidare utredningar om geotekniken och naturvärden bedöms krävas och det finns en del oklarheter som kan komma att påverka möjligheten till exploatering. Tidigare hittades rödlistade arter i området samt skyddvärda träd och viktiga vildpassager.

## Hållbara resor

På bägge utredningsområdena tas obebyggd mark i anspråk, men vid Bråta Ängar bidrar utbyggnaden till att samhället förtätas och byggs ihop. Båda områdena har god närhet till kollektivtrafik och bra förutsättningar för hållbart resande med utbyggda gång- och cykelvägar. Stora och Lilla Hålsjön ligger cirka 4 kilometer från Mölnlyckes järnvägsstation.

## Variert bostadsutbud

Bägge områdena möjliggör för en blandad bebyggelse med både småhus och flerbostadshus, dock är flerbostadshus troligare på utbyggnadsområde Stora och Lilla Hålsjön eftersom det krävs större infrastrukturinvesteringar.

## Investeringskostnader och genomförbarhet

Avseende investeringar och genomförande konstateras sammanfattningsvis att utbyggnad av utredningsområdet Stora och Lilla Hålsjön innebär betydligt högre kostnader jämfört med att bygga inom utvecklingsområdet Bråta Ängar. För Bråta Ängar har kommunen redan gjort en delfinansiering i samband med antagande av detaljplan Wendelstrand.

Förtätning och exploatering av redan ianspråktagna områden bedöms vara god samhällsbyggnad. Med förtätning kan områden läka ihop de bebyggda delarna i och utanför Mölnlycke vilket bedöms vara positivt.

## Ställningstagande

Sammanfattningsvis kan konstateras att bostadsbebyggelse är ett väsentligt allmänt intresse som kan vägas mot det nationella intresset av att bevara jordbruksmark. Utredningen visar att Bråta Ängar är den lämpligaste lokaliseringen och att det inte finns någon annan mer lämplig lokalisering i Mölnlycke där förslagen bebyggelse skulle kunna planeras istället.

I enlighet med framtagna översiktliga planeringsunderlag är bedömningen att en utbyggnad av aktuellt område är

lämpligt ur en ekologisk, social, kulturell och ekonomisk synpunkt, vilket överensstämmer med Riksrevisionens utredning (RiR 2013:21). För att uppnå syftet med planeringen behöver området som tas i anspråk ligga strategiskt i förhållande till stationsläget, möjliggöra varierad bebyggelse, uppfylla krav på tillgång till grönska samt vara lämpligt ur risksynpunkt.

Området Bråta Ängar ligger nära Mölnlycke centrum och i anslutning till området finns en busshållplats. Området ansluter även till stomcykelnätet med god framkomlighet och trafiksäkerhet samt anslutningspunkter för bil, buss och tåg.

Bedömningen är att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ortens men även kommunens bostadsförsörjning. Ny bebyggelse bör utgöras av små- och flerbostadshus för att uppnå en mer varierad bebyggelse i Mölnlycke. I dag dominerar området av småhus.

## Sammanfattande utvärdering av utvecklingen inom området Bråta Ängar:

Utbyggnaden bidrar till att koncentrera ny bebyggelse till kollektivtrafikstråken i enlighet med GR:s strukturbild. Överensstämmer med ÖP/program/tätortsanalys. Syftet med detaljplanen bedöms vara förenligt med tidigare planering, likaså ger pågående och ny översiktsplan stöd åt utvecklingen.

Bostadsförsörjningsprogrammet prioriterar byggnation i befintliga tätorter;

All jordbruksmark bedöms vara värdefull. Den aktuella ytan utgör inte del av ett större sammanhängande jordbrukslandskap.

## SLUTSATS

I Mölnlycke finns en stor efterfrågan på bostäder och behovet för utbyggnad av nya bostäder är stort. För att tillgodose utbyggnadsbehovet i enlighet med de riktlinjer som anvisas i kommunens styrdokument är det Bråta Ängar som bedöms som lämpligast att utveckla till bostadsområde.



## KÄLLOR OCH UNDERLAG

Befolkningsprognos 2020-2029, Härryda kommun | 2020-05-07

Samråd vid ändring av markanvändning på jordbruksmark,  
Naturvårdsverket | 2020-09-18

Utredning av Jordbruksmark, Härryda kommun 2020, Naturcen-  
trum AB | 2020-11-09

Uppföljning av befolkningsstatistik per Mar21, Sektorn för sam-  
hällsbyggnad, Härryda kommun | 2021-04-21

Översiktsplan 2012, Härryda kommun | Laga kraft 2012-07-20

