



# PLANBESKRIVNING

**Detaljplan för Bråta 2:151 m.fl.**

**Bostäder i Bråta Ängar i Mölnlycke,**

**Härryda kommun**

.....  
**SAMRÅDSHANDLING maj 2022**

**SAMRÅDSTID: 2022-05-23 – 2022-06-23**



**Härryda kommun**

Adress: Råda torg  
435 80 Mölnlycke  
Telefon: 031-724 61 00  
Hemsida: [harryda.se/brataangar](http://harryda.se/brataangar)

**Plan- och bygglovsverksamheten**

Handläggare: Anna Sofia Wannerskog  
Telefon: 031-724 88 39  
Mailadress: [plan@harryda.se](mailto:plan@harryda.se)

**Diarienummer:**

2021KS77

## Planhandlingar

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 planbeskrivning. Efter samråd tillkommer samrådsredogörelse med utlåtande över inkomna synpunkter och efter granskning ett utlåtande.

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 har ingen rättsverkan utan avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkning och genomförandet av detaljplanen.

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

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

### Följande utredningar har tagits fram som underlag för planarbetet:

- Arkeologisk undersökning, 2021-06-21, Länsstyrelsen
- VA- och Dagvattenutredning, Norconsult, 2022-04-28
- Bullerutredning, 2022-04-22
- PM Geoteknik, Atkins, 2021-09-30
- Markteknisk undersökningsrapport, Atkins 2021-09-30
- Markteknisk undersökningsrapport, Multi Ethnic Consulting AB 2019-03-11
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2021-01-22
- Lokaliseringsutredning, Arkitekterna Krook & Tjäder, 2022-05-09
- Trafikutredning DP Bråta 2:151 mfl – PM Cykelstråk längs Boråsvägen, Kreera, 2021-06-23
- Trafikutredning DP Bråta 2:151 mfl – PM Huvudgata, Kreera, 2021-06-23
- Trafikutredning DP Bråta 2:151 mfl – PM Anslutning till Boråsvägen, Kreera, 2021-06-23
- Kompletterande trafikutredning DP Bråta 2:151 mfl – PM Kreera, 2022-05-05
- Naturvärdesinventering Stora Bråta, Mölnlycke, Härryda kommun Naturcentrum AB 2018-10-04
- Fördjupade artinventeringar i Stora Bråta, Härryda kommun, Naturcentrum AB, 2021-09-13
- Uppdatering av fågelinventering, Stora Bråta, Naturcentrum AB, 2022-03-21
- Social- och barnkonsekvensanalys, Arkitekterna Krook&Tjäder, 2022-05-09

## Innehållsförteckning

<b>INLEDNING</b> .....	<b>4</b>
Bakgrund och planuppdrag .....	4
Detaljplanens syfte och huvuddrag .....	4
Planförfarande .....	4
Planprocessens tidplan .....	5
<b>PLANDATA</b> .....	<b>5</b>
Läge och omfattning .....	5
Markgöförhållanden .....	6
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>6</b>
Översiktsplan för Härryda kommun – ÖP 2012 .....	6
Bostadsförsörjningsprogram/lokalresursplan .....	7
Göteborgsregionens strukturbild .....	7
Medborgardialog .....	8
Gällande detaljplaner .....	9
Agenda 2030 .....	10
Riksintressen .....	10
Natura 2000 .....	11
Kulturmiljö, naturvård, grönplan .....	11
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b> .....	<b>11</b>
Natur och rekreation .....	11
Topografi .....	14
Markförhållanden .....	14
Bebyggelse .....	17
Service .....	22
Friytor .....	23
Trafik, parkering och kommunikationer .....	23
Teknisk försörjning .....	25
Ledningsstråk .....	28
<b>STÖRNINGAR OCH RISKER</b> .....	<b>29</b>
Buller .....	29
Farligt gods och riskhantering .....	31
<b>PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER</b> .....	<b>32</b>
<b>KONSEKVENSER</b> .....	<b>35</b>
Avvägningar enligt miljöbalken .....	35
Jordbruksmark .....	36
Hållbar utveckling .....	36
<b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN</b> .....	<b>37</b>
Organisatoriska frågor .....	37
Tekniska anläggningar .....	39
Fastighetsrättsliga frågor .....	40
Ekonomiska angelägenheter .....	41

# INLEDNING

## Bakgrund och planuppdrag

Haga Storby i Mölnlycke AB, Bråta Ängar Fastighets AB och Tornstaden Bråta AB, nedan kallade exploatörerna, ansökte gemensamt den 19 oktober 2017 om planbesked för fastigheterna Bråta 2:2, 2:8, 2:97 (nuvarande Bråta 2:97, 2:151, 2:152) samt del av kommunens fastighet Solsten 1:104 i Mölnlycke, Härryda kommun. Förslaget omfattar cirka 550 lägenheter och 35 radhus/småhus med en bruttoarea på cirka 59 000 kvm. Exploateringen omfattar även förskola/trygghetsboende med en bruttoarea om cirka 1 750 kvm.

Kommunstyrelsen gav den 5 mars 2018, § 98, förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för området.

För att möjliggöra för nya bostäder behöver en ny detaljplan upprättas som reglerar hur marken i området ska användas.

## Detaljplanens syfte och huvuddrag

Planområdet ligger söder om Boråsvägen vid Bråta industriområde cirka 1–1,5 kilometer nordost om Mölnlycke centrum. Planområdet omfattas av cirka 7 hektar där den största delen utgörs av jordbruksmark. Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheten att utveckla området med nya bostäder i enlighet med ansökan om planbesked och kommunstyrelsens uppdrag. Föreslagen utveckling är förenlig med översiktsplanens, ÖP2012, inriktningsmål om utveckling inom utvecklingsområde i anslutning till befintlig infrastruktur och kollektivtrafik. Området är redovisat som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt i ÖP2012.

Den föreslagna exploateringen är en viktig pusselbit i utvecklingen av Mölnlycke tätort. Området ska kännetecknas av en varierande arkitektur som visar sin karaktär redan på långt avstånd och som samspelar med sin omgivning genom sitt varierade utbud av bostäder och mötesplatser. Bebyggelsen ska utformas så att den knyter an till och skapar mervärden för sin omgivning. Området ska länka samman livsmiljöer för såväl växter och djur som människor. Utgångspunkt för de val som görs är att de präglas av långsiktigt hållbara lösningar med hög ekonomisk genomförbarhet.

## Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt plan och bygglagen (PBL 2010:900). Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och antas inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Planprocessen är en demokratisk process med lagstadgade krav på allmänhetens insyn och medverkan. Planer som genomförs med ett utökat förfarande består av kungörelse, samråd, samrådsredogörelse, 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.





*Detaljplanprocessens skeden med utökat förfarande. Svart ram markerar i vilket skede detaljplanen befinner sig just nu.*

## Planprocessens tidplan

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

Planstart	Kvartal 2 2018
Samråd	Kvartal 2 2022
Granskning	Kvartal 1 2023
Antagande	Kvartal 1 2023

## PLANDATA

### Läge och omfattning

Planområdet är beläget ca 1,5 kilometer nordost om Mölnlyckes centrum i Bråta. Planområdet, som till största delen idag utgörs av ängsmark, avgränsas av Boråsvägen i norr. I anslutningen finns två småhusområden, ett kontors/småindustriområde samt



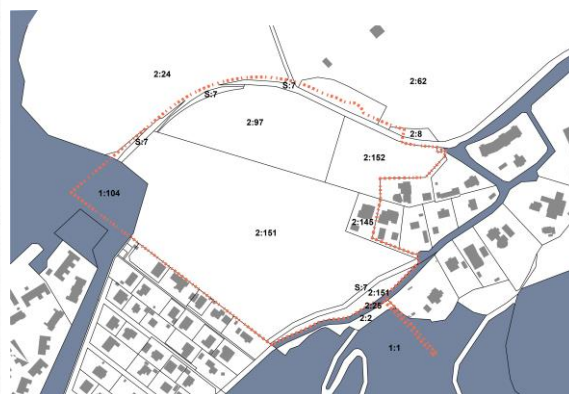
*Orienteringsbild – planområdets läge i Härryda markerat i vitt*

rekreationsområde Wendelsbergsparken. Inom en kvart når man både Göteborg och Landvetter flygplats via riksväg 40. Planområdets areal är cirka 7 hektar.

## Markägoförhållanden

Marken inom planområdet utgörs huvudsakligen av fastigheten Bråta 2:151 som ägs av Haga Storby. Planförslaget innebär även påverkan på Bråta 2:97 som ägs av Tornstaden projektutveckling och Bråta 2:152 som ägs av Bråta ängar AB. Även fastigheten Solsten 1:104 som ägs av kommunen påverkas av planen.

Fastighet	Kvm mark	% av totalen
Bråta S:7 (1)	1 389	1,9%
Bråta S:7 (2)	523	0,7%
Bråta S:7 (3)	470	0,6%
Bråta S:7 (4)	1100	1,5%
Bråta 2:24	853	1,1%
Bråta 2:62	114	0,2%
Bråta 2:8	107	0,1%
Bråta 2:97	14 156	18,9%
Bråta 2:152	6 848	9,1%
Bråta 2:145	1 587	2,1%
Bråta 2:151	43 056	57,5%
Bråta 2:25	79	0,1%
Solsten 1:104	4 245	5,7%
Bråta 2:2	50	0,1%
Wendelsberg 1:1	279	0,4%
	<b>74 856</b>	<b>100,0%</b>

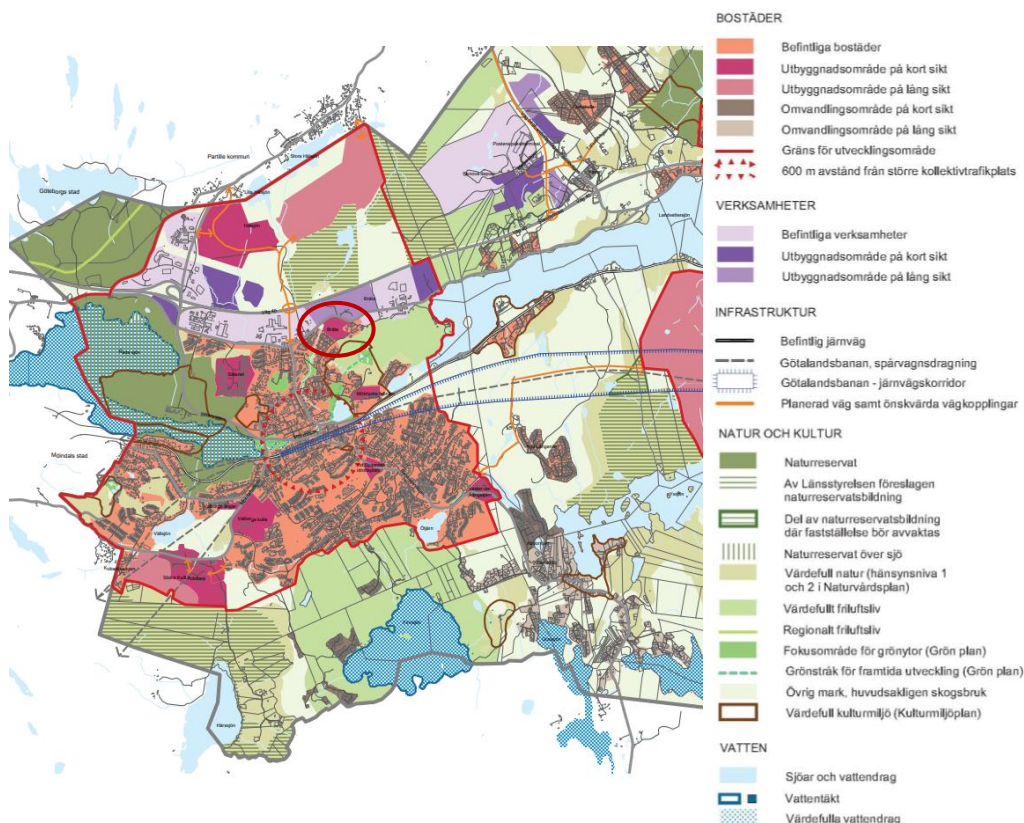


Karta över markägoförhållanden inom planområdet och i dess direkta omgivning, blå mark ägs av kommunen. Planområdet ungefärligt markerat med orange streckad linje.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan för Härryda kommun – ÖP 2012

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 och en noggrann avvägning görs mellan vad som ska exploateras och vad som ska bevaras. I markanvändningskartan till översiktsplanen redovisas planområdet som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt. Den föreslagna utvecklingen enligt denna detaljplan bedöms förenlig med översiktsplanens intentioner.



Utdrag ur markanvändningskarta och teckenförklaring för ÖP2012. Planområdet är översiktligt markerat (röd cirkel).

## Bostadsförsörjningsprogram/lokalresursplan

Härryda kommun har tagit fram ett bostadsförsörjningsprogram med tidshorisont 2022–2026. Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att det ska redogöra för kommunens ambition om expansion och utveckling samt bostadsbyggandets omfattning. Programmet utgör underlag för detaljplaneläggning och genomförande av detaljplaner samt prognos för befolkningens tillväxt och fördelning. Utvecklingen inom planområdet finns med i bostadsförsörjningsprogrammet och omnämns som ”Mölnlyckes Haga”. Utbyggnaden som anges i programmet är 600 bostäder totalt, med planerade byggstarter av 200 bostäder om året under 2023–2025.

## Göteborgsregionens strukturbild

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 sju minuters restid till centrala Mölnlycke och Landvetter centrum, samt drygt en kvarts restid till centrala Göteborg. Turtätheten är god.

## **Medborgardialog**

### *Informationsmöte (exploatörerna)*

I samband med detaljplanearbetet har exploitörerna valt att inleda ett dialogarbete tillsammans med närboende. Syftet med dialogarbetet var att i ett tidigt skede få information från närboende i området om områdets funktion, värde och utvecklingspotential.

Första mötet utgjordes av ett informationsmöte med syfte att sätta in berörda i planprocessen samt bjuda in till ett andra möte i form av en workshop där man som närboende erbjuds komma med inspel, synpunkter och förslag tidigt i planeringsarbetet. Inbjudan sickades till 55 hushåll i anslutning till planområdet. Vid mötet medverkade totalt 30 personer varav 23 var närboende i området och 7 var representanter från exploitörgruppen och Rådhuset arkitekter.

De inbjudna gavs möjlighet att ställa frågor kring presentationen, projektet och planarbetet.

Frågestunden behandlade främst frågor gällande byggnadernas utformning, trafikföringen, tidplanen för projektet och grannarnas möjlighet att i praktiken påverka utformningen av bostadsområdet.

### *Social- och barnkonsekvensanalys (Härryda kommun)*

Härryda kommun bjöd våren 2019 in till medborgardialog om framtida bostadsbyggande i Bråta Ängar.

I samband med detaljplanearbete har kommunen beslutat att genomföra en social- och barnkonsekvensanalys. På grund av coronapandemin var det inte möjligt att hålla fysiska workshops. I stället har dialogarbetet baserats på ett Liveevent (informationsmöte) och ett utskick med frågor till närboende som kunnat besvaras och skickas tillbaka till kommunen.

Ett liveevent hölls digitalt den 2 september 2021. Under liveeventet deltog det 10 privatpersoner och exploitörerna. Liveeventet började med en kort presentation av planhandläggarna och kommunens kontaktpersoner gällande detaljplanen. Sedan blev det en kort genomgång om begreppen detaljplan, social- och barnkonsekvensanalys och hur kommunens tidplan. På liveeventet deltog även kommunens representanter från trafik- samt mark-och exploateringsavdelningen. I anslutning till mötet kunde privatpersoner ställa sina frågor till kommunen. Frågorna rörde främst tidplanen, trafik i området och utseende på byggnaderna. Mötet avslutades med hänvisning till att fylla i svarsenkäter som skickades ut tidigare under sommaren 2021.



Resultatet av medborgardialogen och enkäten har sammanfattats och presenteras i Social- och barnkonsekvensanalys (*Arkitekterna Krook&Tjäder, 2022-05-09*). Sammanfattningsvis konstaterades att den föreslagna byggnationen anpassats till omgivningen, men att den nya exploateringen utifrån sin kontext är hög. Den framtagna illustrationsbilden som visar på ett sätt att bebygga området (se bild i avsnittet Bebyggelse) visar stor potential att möjliggöra för mötesplatser med kopplingar däremellan. Bebyggelsen stöttar inte rumsligheter i gaturummen, men samtidigt möjliggör strukturen för siktlinjer inom området. Stråken kopplar väl till sin omgivning, med undantag i söder där äldreboendet kan upplevas som en barriär mot naturen. Grönstråket genom området är viktigt ur flera aspekter och skulle kunna få en ännu starkare reglering. Det går att utveckla sambandet mellan förskolan och äldreboendet ytterligare, men det bedöms i sin helhet vara bra. Parkeringar med backrörelser kan innebära en barriär och försvåra barns rörelsefrihet. Avvägningen att placera parkeringen i ytterkant med möjlighet till alternativa smitvägar för gående gör ändå att placeringen är försvarbar.

Analys och slutsatser finns att läsa i sin helhet i den framtagna Social- och barnkonsekvensanalysen som ingår i samrådshandlingarna. De ställningstaganden som gjorts är gjorda innan slutligt samrådsförslag. Plankartan medger större exploatering än den illustrationsbild som tagits fram där medborgardialogen legat till grund. I det fortsatta planarbetet är det viktigt att resultatet av medborgardialogen omhändertas.

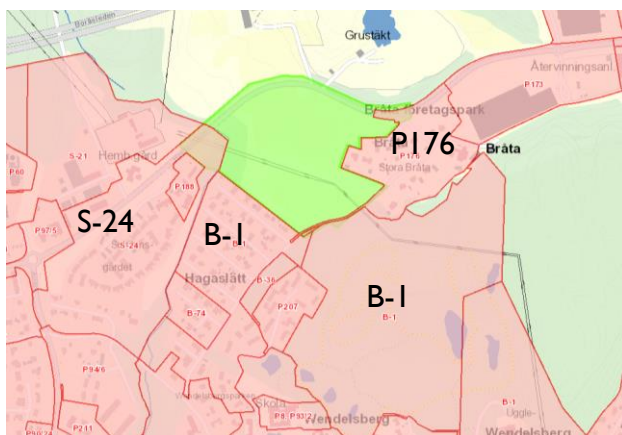
## Gällande detaljplaner

En mindre del av planområdet i öster ingår i gällande detaljplan P176. Detaljplanen anger markanvändning så som Bostäder, Kontor och Transformatorstation samt Gång- och cykelväg på allmän plats. Genomförandetiden för P176 har gått ut.

I öster ingår en del av planområdet i den gällande detaljplan S-24 fastställd 1989 – Stadsplanen anger allmänt ändamål och bostadsändamål samt småindustriändamål och samlings- och föreningslokaler.

En mindre del av planområdet ingår i stadsplan B-1 – Byggnadsplanbestämmelser upprättad 1938–1942 samt i november 1943 och 1947.

Planområdet är till största del inte planlagt sedan tidigare.



Gällande detaljplaner som påverkas av planförslaget, B1, S-24 och P176

## Agenda 2030

Agenda 2030 är Förenta Nationernas (FN:s) handlingsplan för hållbar utveckling. Handlingsplanen innehåller 17 mål. Samtliga FN-länder har åtagit sig att arbeta med dessa 17 globala mål för en hållbar utveckling.

En hållbar utveckling innebär att dagens behov tillfredsställs utan att äventyra kommande generationers möjligheter utifrån tre dimensioner:

*Miljömässiga* – det ska finnas goda förutsättningar för liv på jorden

*Sociala* – alla ska kunna ha ett gott liv

*Ekonomiska* – god resurshantering

Målen är globala, men lösningarna oftast lokala. På nationell nivå finns en Agenda 2030-delegation som har till uppgift att stödja och stimulera arbetet.

Härryda kommun arbetar sedan 2018 aktivt med FN:s globala mål för hållbar utveckling. Arbetet fokuserar på att bidra till hållbarhet i det dagliga arbetet såväl som i den långsiktiga planeringen och utvecklingen.

Agenda 2030 är en utgångspunkt i kommunens styrning och vägledande i planerings- och utvecklingsarbetet. Kommunen arbetar särskilt med fyra av de 17 insatsområden som pekas ut i Agenda 2030; fossilfri kommun 2030, biologisk mångfald, psykisk hälsa och ungas delaktighet.

Ungas röster är viktiga i arbetet då en hållbar utveckling är en förutsättning för framtiden. De är därför viktiga aktörer för att påverka och driva på förändring. Enligt strategisk plan Agenda 2030 2.0 ska unga göras delaktiga och få inflytande. Att, som i det genomförda planarbetet, genomföra en BKA är en del av det arbetet.

Vid detaljplanens genomförande påverkas den biologiska mångfalden då naturområdet tas i anspråk. Planförslagets intention är att i hög utsträckning bevara och utnyttja områdets karaktär och naturvärden som en del av det nya bostadsområdets kvaliteter. I och med de skyddsåtgärder som vidtas för naturvärden inom planområdet bedöms planens genomförande inte medföra att betydande naturvärden går förlorade, se avsnitten *Naturvärden* och *Bebyggelse*. Planens genomförande anses därför inte vara i konflikt med kommunens strategiska plan.

Psykisk hälsa och fossilfri kommun omfattas inte av detaljplanen.

## Riksintressen

Ett riksintresse innebär att miljön är skyddsvärd ur ett nationellt perspektiv. Enligt miljöbalken ska riksintressen skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av dem. Utpekandet av riksintressen signalerar att värdena är så höga att de ska ha ett företräde i avvägningen mot andra intressen.

Planområdet ingår inte i något område av riksintresse. Riksväg 40 ligger cirka 250 meter ifrån planområdet.

## Generellt biotopskydd

Ett biotopskyddat småvatten/mindre vattendrag löper genom betesmarken med angränsande åkermark. Småvattnet har bedömts omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11§ och förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken.



Bilden visar det biotopskyddade småvattnet i området (Naturcentrum 2018)

## Natura 2000

Planområdet ingår inte i eller angränsar till något Natura 2000-område. Närmaste Natura 2000-område är Labbera vid Rådasjön som ligger cirka 2,5 kilometer sydväst om planområdet samt Maderna-Haketjärn, cirka 3,3 kilometer nordost om området.

## Kulturmiljö, naturvård, grönplan

Planområdet ingår inte i kommunens kulturmiljöplan, naturvårdsplan eller Grön plan.

Länsstyrelsen beslutade 2021-05-04 om arkeologisk utredning inom befintligt område. Förvaltningen för kulturutveckling utförde undersökningen under sommaren 2021. Inget av arkeologiskt värde påträffades. Förvaltningen för kulturutveckling anser att inga ytterligare arkeologiska åtgärder är nödvändiga.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Natur och rekreation

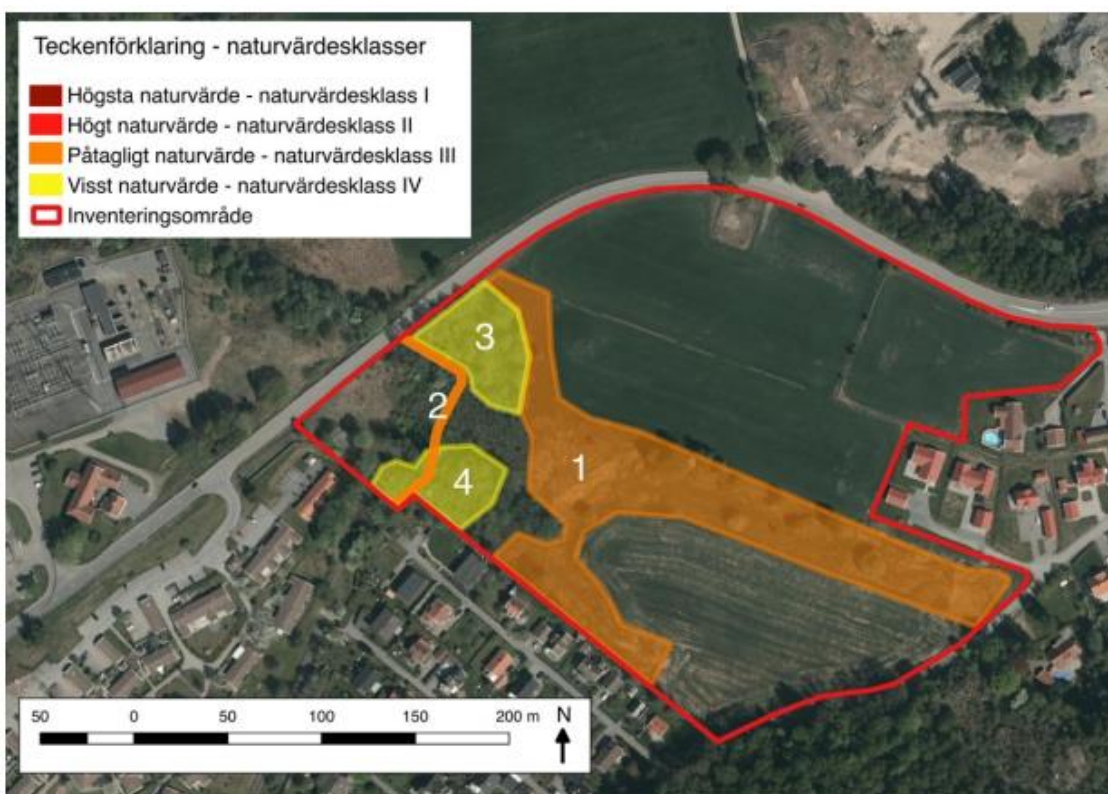
Planområdet utgörs av åkermark med vallodling, betesmark, klibbalskog, klibbalkärr, vattendrag, ung blandlövsog, igenväxningsmark och en gammal husgrund. I nordväst-sydöstlig riktning genom inventeringsområdet löper en högspänningsledning. I nordvästra delen rinner vattendraget Hulebäcken, kantad av 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 området 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.

### Naturvärden

En naturvärdesinventering har tagits fram (*Naturcentrum 2018-04-10*) där fyra naturvärdesobjekt identifierades. Två bedömdes hysa påtagligt naturvärde och två bedöms ha visst naturvärde. Objekt 1 och 2 med påtagligt naturvärde utgörs av betesmark samt ett vattendrag, se bild nedan. Objekt 3 och 4 med visst naturvärde utgörs av klibbalkärr och klibbalskog på frisk mark, se bild nedan. Ett småvatten i form av ett mindre vattendrag som löper genom betesmarken har bedömts omfattas av generellt biotopskydd. Elfiskeregister finns nedströms inventeringsområdet i vattendraget Hulebäcken.



Identifierade naturvärdesobjekt. (*Naturcentrum 2018*)

### Skyddsvärda arter

Fördjupade artinventeringar av groddjur, fåglar och fladdermöss har genomförts inom ramen för detaljplanen (*Naturcentrum 2021-09-13; 2022-03-21*).

Inga groddjur påträffades, och inte heller några lämpliga reproduktionsmiljöer. En möjlig övervintringsmiljö identifierades, i form av en stenfylld husgrund i områdets norra del.

Gällande fågelarter i området fokuserade den häckfågelinventering som gjordes 2021 främst på arter som enligt då gällande praxis prioriterades i artskyddssammanhang, det vill säga rödlistade arter och arter upptagna i EU:s fågel-direktiv. Mot bakgrund av att denna praxis inte längre är aktuell och att samtliga fågelarter nu bör betraktas som fridlysta enligt artskyddsförordningen 4 § har, med utgångspunkt i det grunddata som samlades in vid nämnda häckfågelinventering, en genomgång gjorts av samtliga fågelarter som påträffades under häckfågelinventeringen under förhållanden som antyder häckning på eller i anslutning till planområdet. Följande arter påträffades: Gräsand, nattskärja, ringduva, gråtrut, fiskmås, större och mindre hackspett, gröngöling, tornfalk, skata, kråka, blåmes, talgoxe, backsvala, gransångare, lövsångare, svarthätta, trädgårdssångare, törnsångare, ärtsångare, gärdsmyg, nötväcka, stare, björktrast, koltrast, rödvingetrast, taltrast, rödhake, rödstjärt, sädesärta, ängspiplärka, bofink, grönfink, gråsiska, steglits.

Samtliga arter presenteras i den uppdaterade fågelinventeringen framtagen av Naturcentrum 2022, med en bedömning av antalet häckande par i planområdet samt en bedömning av påverkan av planerad verksamhet med hänsyn till vanlighet och habitatkrav. De flesta av arterna är sådana som är vanliga - mycket vanliga i Göteborgstrakten, och inte har särskilt specifika habitatkrav. Dessa arter kan förmodas upprätthålla en god population i närområdet även om viss habitatförlust sker i planområdet.

Artförekomsterna i inventeringsområdet får ses som förväntade utifrån inventeringsområdets storlek och miljöer. Huvuddelen av observationerna är gjorda i lövsumpskogen i västra delen av inventeringsområdet eller i kraftledningsgatan/bäckravinen centralt i inventeringsområdet. Även om risk finns för att ett revir vardera försvinner för gråkråka, stare samt eventuellt björktrast och grönfink bedöms dessa arter vara vanligt förekommande i Göteborgstrakten och bevarandestatus bedöms inte påverkas av planerad verksamhet.

Vid inventering av fladdermöss noterades fyra arter varav en rödlistad art. Området är artfattigt, aktiviteten var låg och inga tecken på några kolonier kunde noteras. Inga kompensationsåtgärder bedöms behövas, och som skyddsåtgärder föreslås generellt att spara så mycket skog och träd som möjligt samt att undvika upplysning av fladdermusmiljöer.

### *Planförslaget*

Planförslaget medför att ett revir för mindre hackspett bedöms kunna försvinna om lövsumpskogen tas i anspråk, arten är sparsam i trakten och risk bedöms finnas för påverkan på lokal nivå. För att minimera påverkan på häckande fåglar bör så mycket som möjligt av träd och dungar undantas från exploatering. För att undvika att fåglar dödas eller häckningar spolieras har tidigare föreslagits att trädavverkning undviks under perioden 10 mars – 10 augusti (Naturcentrum 2021). Perioden utökas till 1 mars – 31 september. Dessa tider bygger på Naturvårdsverkets rekommendationer gällande olika arters häckningsperioder.

För att undvika risk för att ett revir av mindre hackspett försvinner kommer lövsumpskogen undantas från exploatering. Eventuell påverkan på kraftledningen ska undvikas under perioden 10 mars–31 maj. För att kompensera för förlust av boplatser för stare kan starholkar sättas upp i samråd med sakkunnig. Om ovanstående åtgärder genomförs bedöms inte några fåglar dödas eller häckningar spolieras. Inte heller kommer den kontinuerliga ekologiska funktionen brytas för någon art då de arter som häckar inom de delar av planområdet som kommer att exploateras är mycket vanliga och ospecialiserade. Någon dispens från artskyddsförordningen 4 § bedöms därför inte bli aktuell.

Kompensationsåtgärder bedöms inte behövas vid genomförande av detaljplanen, men som skyddsåtgärd föreslås att övervintringsmiljön för groddjur inte tas bort under groddors övervintringsperiod i november – mars.

Ravinen hålls undan från exploatering.

Sumpskogen föreslås som allmän plats NATUR.

Detaljplanen bedöms inte påverka några värden för fladdermöss.

## **Topografi**

Marken sluttar generellt åt sydväst. Markhöjderna inom planområde varierar mellan nivå +59 meter och +79 meter med mindre lokala avvikelser. Området ligger som högst i den östra delen. Marken lutar som kraftigast inom ravinen.

### *Planförslaget*

Hur byggnader närmast ravinen kan uppföras och hur marken behöver anpassas måste studeras vidare.

## **Markförhållanden**

### *Geoteknik och bergteknik*

I samband med planarbetet har en geoteknisk utredning utförts (*Atkins 2021-09-30*). Fullständiga resultat redovisas i PM Geoteknik för detaljplan, och Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik (MUR) med bilagor. Syftet med utredningen är att säkerställa stabilitetsförhållandena i området och utreda eventuella behov av förstärkningsåtgärder. År 2019 utfördes en MUR, översiktlig undersökning för utveckling av framtida bostadsområde (*Multi Ethnic Consulting AB 2019-03-11*).

I utredningarna konstateras att markytan i området består till största delen en ganska plan ängsmark som stiger från väst till öst med cirka 25 meter höjdskillnad från cirka +59 meter till cirka +79 meter. Vid det nordvästra hörnet av fastigheten löper Hulebäcken som har eroderat ett litet dike som gör lutningen på västsidan brantare än lutningen för övriga området. Ytterligare ett dike ansluter mot Hulebäcken i väster och fortsätter från väst mot sydost. Diket delar området i en sydlig och en nordlig del. Det finns vegetation i form av buskar och träd i dikena. Markytan ligger relativt konstant i nord-sydlig riktning med störst avvikelser mot botten av dikena med en slänthöjd på upp emot cirka 8 meter.



### Jordlagerföljd och jorddjup

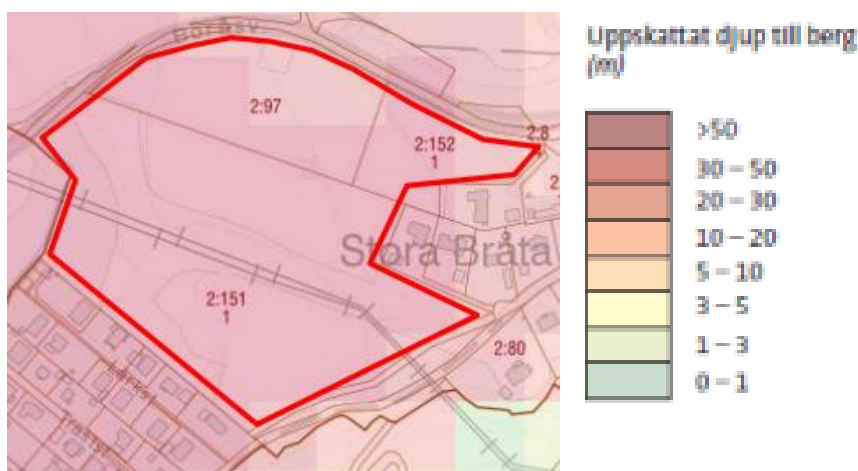
De utförda geotekniska undersökningarna visar att ytjordlagret består generellt av mulljord. Lagret varierar mellan 0 och 0,3 meter över området.

Under mulljorden förekommer silt eller lera som är skiktade och blandade med ingående fraktioner av lera, silt och sand. Det kombinerade silt-/lerlagret varierar mellan cirka 1 och cirka 5 meter i mäktighet. Siltlagret bedöms ha en fast lagringstäthet: friktionsvinkeln har utvärderats till ca 33° och E-modulen till cirka 30 MPa. Lerlagret bedöms ha en medelhög skjuvhållfasthet: odränerad skjuvhållfasthet har utvärderats till 40 kPa och E-modulen till 10 MPa. Förkonsolideringstrycket har utvärderats till ca 300 kPa.

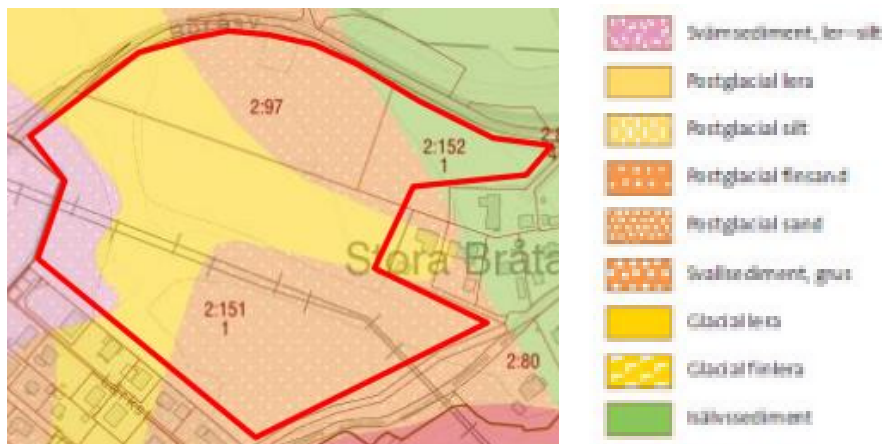
Den översta delen av leran är av torrskorpekaraktär och varierar i mäktighet mellan cirka 1 och cirka 2 meter. Torrskorpeleran bedöms ha en hög skjuvhållfasthet: odränerad skjuvhållfasthet har utvärderats till 70 kPa och E-modulen 20 MPa. Förkonsolideringstrycket har utvärderats till ca 800 kPa.

Under silt/lera förekommer sand vilket har en mäktighet som uppgår till cirka 15 meter. Sandlagret bedöms ha en fast till mycket fast lagringstäthet: friktionsvinkeln har utvärderats till ca 38° och E-modulen till ca 40 MPa.

Utförda sonderingar har avslutats på maximalt 15 meter djup under markytan. Enligt jorddjupskartan från SGU uppskattas maximalt djup till berg till cirka 30–50 meter.



Jorddjupskarta från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) som visar maximala jorddjup på 30 – 50 meter inom områdets västra delar. Projektområdet är markerat med röd polygon (Multi Ethnic Consulting AB via [www.sgu.se](http://www.sgu.se))



Jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) som visar svåmsediment (lera – silt) i lågområdet med ett vattendrag längst västerut, postglacial lera ansluter öster om och längst österut återfinns sand. Inom det övre östra hörnet övergår sand till isåls sediment. Projektområdet är markerat med röd polygon (Multi Ethnic Consulting AB via [www.sgu.se](http://www.sgu.se))

### Stabilitets- och Sättningsförhållanden

Stabilitetsproblem bedöms ej föreligga inom området. Stabilitetsförhållandena är goda och det finns i dagsläget inga stabilitetskritiska indikationer. Området längst i väster sluttar med en brantare vinkel jämfört med övriga området. Jordlagrens bärighet är däremot bra och föreslagna byggnation bland annat som suterränghus klarar sig bra enligt föreslagna plan.

Beräkningen för stabilitet i söder har gjorts utan hänsyn till källarplan. Med källarplan blir situationen så pass bra så att släntens inverkan blir obetydlig och som att huset skulle grundläggas på plan mark.

Erosionsrisk, risk för blocknedfall eller ytliga ras inom området, främst i ravinen, bedöms i nuläget övergripande som mycket liten.

Problem med besvärande sättningar förväntas inte inom området. Vid byggandet av flervåningshus kommer mindre sättningar att utbildas. Sättningarna bedöms dock utbildas direkt i samband med att byggnader uppförs och risk för utveckling av långtidssättningar av betydande storlek bedöms som mycket liten. Sättningar i storleksordning 30 mm har beräknats för ett 8-våningshus och representerar värsta fallet.

### Grundläggning av byggnader

Grundläggning föreslås utföras med styv platta på mark. Alternativt kan grundläggning förstärkas med pålning vid behov. Detta anses med nuvarande information inte som nödvändigt ur ett stabilitetsperspektiv. Om pålar skulle dimensioneras vid detaljprojektering så har dessa en positiv inverkan på stabiliteten för husen. Beräkningar förutsätter: All organisk samt tjälfarlig jord skall schaktas bort ner till tjälofarligt djup innan grundläggning genomförs. Vid tjälfarliga jordmaterial under markanläggningar skall tjälofarligt material ersättas med tjälofarligt under grundläggning alternativt dräneras till tjälofarligt djup. Alternativt kan markisolerings ersätta urgrävning men detta skall godkännas av sakkunnig geotekniker. Grundläggningen skall ske på icke tjälofarligt material och schaktbotten, alternativt utfyllnader ska packas till dess att tillfredsställande

packningsgrad uppnåtts enligt EN 1997–1 kapitel 6, Plattgrundläggning. Området innehåller delvis tjälfarliga jordar varför ledningar bör grundläggas på frostfritt djup, alternativt frostskyddsisoleras. Ledningar som inte transporterar vätska kan övervägas att anläggas ovan frostfritt djup förutsatt att deras funktion inte påverkas av frysning alternativt små differenssättningar i mark. Vid osäkerheter eller undantag från ovanstående skall sakkunnig geotekniker rådfrågas.

### *Radon*

I samband med de nu utförda geotekniska undersökningarna har inga nya markradonmätningar utförts. I rapport från Bo Alte AB, Geoteknisk utredning, 1987-08-18, rev.1991-01-31 utfördes en radonriskundersökning av SGAB år 1983. Totalt tre radonmätare placerades ut och de uppmätta radonhalterna låg kring 6000 Bq/m<sup>3</sup>. Marken kan därmed klassas som lågradonmark och behöver ej utredas ytterligare.

### *Förorenad mark*

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

## **Bebyggelse**

### *Befintlig bebyggelse*

Planområdet är obebyggt och utgörs till största delen av jordbruksmark. Åkermarken och den omkringliggande grönstrukturen ger idag ett grönt inslag i bebyggelsestrukturen. Området föreslås bebyggas med cirka 600 bostäder, förskola, äldreboende och tillhörande infrastruktur. Inom området eftersträvas en variation av hustypologier, d.v.s. en blandning av småhus och flerbostadshus i olika skalor.

Det bärande elementet är ravinen, som delar området i norra och södra delen och går genom området som ett grönt stråk.

Angränsande bebyggelse är enbostadshus med en till två våningar. Tomtstorleken ska enligt befintlig detaljplan inte vara mindre än 1400 kvm. Enligt planbeskrivningen för angränsande område ska fasaderna utföras i trä med sadeltak och takbeläggningen ska vara röd kulör. Vissa byggnader avviker från den beskrivningen, men håller sig dock inom traditionella volymer och traditionellt utseende. De flesta enbostadshus har en till två uthus.



*Bilderna visar exempel på befintlig bebyggelse i angränsande område*





### *Område A, B och C*

Längs med Boråsvägen föreslås flerfamiljshus med en våningshöjd på upp till sex våningar. Byggnaderna trappas ner i höjd från väst till öst för att möta terrängen. De lamellformade byggnaderna skapar en naturlig barriär mot den trafikerade vägen.

Byggnaderna får en homogen och lugn färgsättning mot gatan med tillägg av en accentfärg. Skärmning mot Boråsvägen kan utgöras av vertikal växtlighet. Fasaderna föreslås utgöras av puts/betong med inslag av tegel och natursten.

I de mellanrum som skapas mellan huskropparna uppförs bullerskydd.

### *Område D och E*

Söder om lamellhusen föreslås tre punkthus om sex våningar vardera.

Byggnadernas färgsättning är ljus med både öppna och slutna partier. Målade fasader alterneras med glaspartier och träpanel.

### *Område F*

Fyra lamellhus om sex våningar möter ravinen. I bilden nedan som visar ett sätt att bygga ut området är byggnaderna placerade i par, med var sin innegård där entréerna finns. Mellan husparen finns plats för ett parkområde med större träd och grönska. Sydväst föreslås en lekplats.

### *Område G och I*

Område G utgörs av stadsradhus om två våningar. Radhusen trappas utefter terrängen med karaktär av naturnära hus. Trädgårdarna är generösa och byggnaderna får en modern, kubistisk karaktär.

På taken finns möjlighet att uppföra mindre orangeribyggnader.

### *Område H*

I området H tillåts uppförande av en villa i två våningar med en maximal byggnadsarea om 100 kvadratmeter.

### *Område J*

I områdets östra del planeras en förskola i ett plan med fyra avdelningar. Förskolan ligger strategiskt i mitten av området med angöring från lokalgatan.

### *Område K*

I område K regleras exploateringen med en högsta bruttoarea. Detta för att skapa större flexibilitet inom området och möjlighet att uppföra olika typologier.

### *Område L*

I planområdets södra del planeras radhus om två våningar som ska möta den befintliga bebyggelsen. Trädgårdarna är generösa och varje hus har plats för en egen parkeringsplats.

### *Område M*

I område M finns möjlighet att uppföra ett vårdboende om tre våningar. Även bostadsbebyggelse medges.

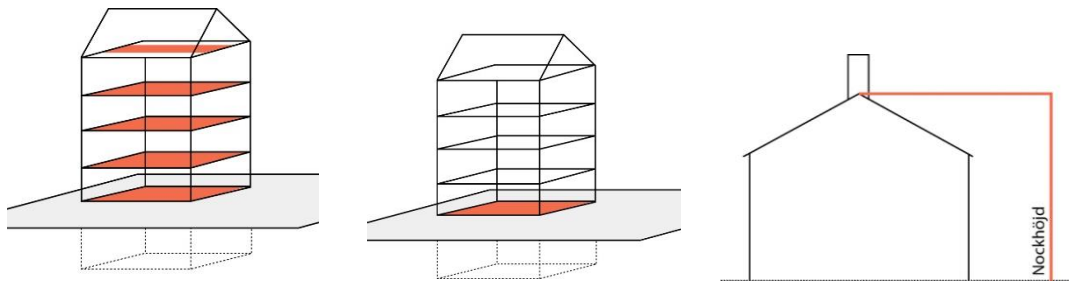


*Illustrationen visar en möjlig disposition av planområdet*

### *Exploateringsgrad*

Illustrationsplanen (bild ovan) redovisar inte största möjliga exploateringsgrad. Skillnaden mellan största möjliga exploateringsgrad som anges i plankartan och den exploateringsgrad som illustreras i illustrationsplanen är cirka 16 200 kvadratmeter bruttoarea.

Då området är kuperat och det finns önskemål om varierade typologier skapas olika förutsättningar för bebyggelsens omfattning i olika delar av planen. För att skapa ett varierat område och en gradvis ökning av byggnadshöjden har kvartersmarken delats in i olika delområden. Byggnadernas höjd anpassas både efter kupering och befintlig bebyggelse i omgivningen. Omfattningen av bostadsbebyggelsen regleras genom bruttoarea alternativt byggnadsarea. Förenklat är bruttoarea den sammanlagda ytan av alla våningsplan medan byggnadsarea reglerar den area som byggnaden upptar på marken.



Schematisk bild av bruttoarea (BTA), byggnadsarea (BYA), samt nockhöjd.

Exploateringen begränsas även genom angivelse av högsta nockhöjd och med begränsning av bygggrätten genom prickmark eller kryssmark (d.v.s. mark som inte får bebyggas med annat än komplementbyggnad). Nockhöjd mäts från markens medelmarknivå kring byggnaden, upp till yttertaketets högsta del.

I plankartan regleras delområde A-J med byggnadsarea och delområde K-M med bruttoarea. Där byggnadsarea används finns en önskan om en viss typologi som exploateringsgraden har anpassats efter, medan områdena som regleras av bruttoarea har större möjlighet att variera typologi inom delområdet.

OMRÅDE	regleras i	regleras i	regleras i	Antal våningar	Möjlig exploateringsgrad
	plan	plan	plan		
	Högsta nockhöjd ovanför medelmarknivå (m)	Max BYA (kvm)	Max BTA (kvm)		
A	23	650		6-7	2,02
B	19	950		5-6	2,44
C	15	650		4-5	1,93
D	23	600		6-7	2,00
E	15	400		4-5	1,51
F	23	3500		6-7	3,17
G	7	800		2	0,70
H	7	100		2	0,22
I	7	700		2	0,84
J	4	1000		1	0,42
K	15		9600	4-5	1,28
L	7		1000	2	0,54
M	11		4200	3	2,00

\*Områdena inkluderar varken kryss- eller prickmark.

\*\*För att inom området möjliggöra en träkonstruktion har våningshöjden angetts till 3 meter.

Tabellen visar reglering av delområden inom planområdet



### *Ljusförhållanden*

Den planerade bebyggelsen kommer eventuellt att medföra en viss ökad skuggning för några av grannfastigheterna. Sol- och skuggförhållanden behöver studeras vidare.

### *Tillgänglighet och trygghet*

Planområdet är delvis väldigt kuperat. Särskilt ravinen anses som stor barriär som delar området i norra och södra delen.

Byggnader och marken inom planområdet ska utföras med god tillgänglighet till byggnaders entréer och därmed vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Invändig tillgänglighet säkerställs i bygglovskede i enlighet med Boverkets byggregler.

Norra och södra delen av planområdet knyts ihop genom en gång- och cykelbro över ravinen.

Handikapparkeringsplatser ska finnas inom 25 meter från entréer, i enlighet med BBR (Boverkets byggregler). I övrigt rekommenderas att byggnader och utemiljöer har en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls.

Tillgängligheten till och från området bedöms som god samt tillgång finns till separerat gång- och cykelväg vilket bidrar till ökad trafiksäkerhet.

Den upplevda tryggheten kan tänkas öka då fler människor kommer röra sig och vistas i närområdet under fler av dygnets timmar.

## **Service**

I Mölnlycke centrum, cirka 1–1,5 kilometer från området, finns ett stort utbud av offentlig och kommersiell service. I centrum finns bibliotek, kulturhus, förskolor, skolor och gymnasium, resecentrum (tåg och busstrafik), vård, detaljhandel, bensinstation, banker, apotek, gym, livsmedelsbutiker med mera. Till Landvetter centrum är det cirka sex kilometer. I Landvetter centrum finns viss service i form av skola F-9, livsmedelsbutiker, restauranger, bensinstation, frisör, apotek, vårdcentraler och ett resecentrum (busstrafik).

### *Planförslaget*

I områdets södra del föreslås en byggrätt för en förskola med fem avdelningar, ca 60 barn, och äldreboende.

För förskola rekommenderar Boverket 40 kvadratmeter friyta för lek och utevistelse per barn samt en total storlek på hela utemiljön på minst 3000 kvadratmeter. Byggnad för förskola kan uppföras med en största byggnadsarea om 1000 kvadratmeter i en våning. Den totala ytan på området är cirka 7000 kvadratmeter. En gård om cirka 6000 kvadratmeter anläggs, vilket ger 100 kvadratmeter per barn. Dock ligger en del av förskolgården i ravinen och blir därför svårtillgänglig.

Byggnad för äldreboende kan uppföras till en största bruttoarea om 4200 kvadratmeter.

## **Friytor**

Inom området finns idag inga befintliga lek- och rekreationsvärden.

### *Planförslaget*

I skissen finns möjlighet till ett grönstråk med en bäckfåra i mitten. Ravinen har potential att utvecklas med kvaliteter. I närområdet finns tillgång till Wendelsbergparken och friluftsområdet. Kopplingarna mellan ravinen och Wendelsbergparken i söder skulle kunna utvecklas för bättre kontinuitet och öka tillgängligheten.

Gården ska kunna fungera för alla de boende. Det kan vara en bra idé att skapa rum i rummet, att göra det möjligt för olika grupper att använda olika delar av gården samtidigt. Det skapar möjlighet till ökat social närvaro och social hållbarhet. Att tänka på ljussättning och trygghet under dygnets alla timmar är också viktigt för att gårdsmiljön ska kännas trivsam och användas.

Radhusen i södra och nordöstra delen av planområdet får egna trädgårdar.

## **Trafik, parkering och kommunikationer**

Befintligt område nås med bil via Boråsvägen. Boråsvägen är på större delen av sträckan en statlig väg med hastighetsbegränsningen 70 km/h. Denna hastighet innebär bland annat trafiksäkerhetsproblem för oskyddade trafikanter och bullerpåverkan från trafiken. Trafikverket är väghållare den delen av Boråsvägen.

Norr om planområdet ligger väg 40.

Gång- och cykelväg finns via Bråta byväg.

Närmaste busshållplats är Solsten, där bussar avgår till Göteborg centrum och Landvetter flygplats.

Med utbyggnaden av området kommer trafiken att öka.

### *Planförslaget*

Trafikutredningar för Bråta Ängar har tagits fram av Kreera (2021-06-23, 2022-05-05).

De nya bostäderna beräknas generera cirka 1000 fordon per dygn. En trafikalstring på ca 1000 fordon per dygn motsvarar cirka 150 fordon under maxtimmen, totalt till och från området.

Bostäderna i planområdets norra del föreslås trafikförsörjas genom en ny lokalgata som avses anslutas till en cirkulationsplats som anläggs norr om området. Lokalgatan bedöms bli ca 250 meter lång där 75 meter är kommunal och 175 meter är på kvartersmark. Hastighetsbegränsningen på gatan blir 30 km/h. Från den kommunala lokalgatan ansluts sedan vägar på kvartersmark, förslagsvis med samma tvärsektioner och med hänsyn till samtliga trafikslag. Planområdets södra del trafikförsörjs via Bråta byväg.

Cirkulationsplatsen medför anpassning av höjder både på befintlig väg och till omkringliggande mark, vilket behöver utredas vidare i nästa skede. Boråsvägen antas i dagsläget vara bomberad med avvattning via väglänter till anslutande åkermark. Nordost om cirkulationen finns höjdkurvor som tyder på en höjdhöjning på ca 5 meter, därav krävs vidare utredning gällande avvattning och dagvattenhantering som påverkas av ombyggnationen. I förslaget har ett dike ritats in norr om cirkulationen för att omhänderta ytvatten samt kunna anpassa omkringliggande mark.

Lokalgatans placering har styrts av cirkulationens läge samt trafikflöden inom exploateringsområdet. Den delen av lokalgatan som ansluter till cirkulationen och Boråsvägen norrut är kommunal (ca 75 meter) medan delen av lokalgatan som ansluter till Boråsvägen västerut tillhör exploatörerna (ca 175 meter). Trots det är det önskvärt att samma typsektion avseende gatubredder och den intilliggande cykelbanan fortsätter genom hela området.

Det är också önskvärt att cykelstråket längs Boråsvägen får en anslutning in till området i väster som kopplas samman med cykelbanan längs den nya lokalgatan genom området. I södra änden av den kommunalägda delen av lokalgatan har en T-vändplats utformats. Detta för att säkerställa en möjlig vändplats för kommunens fordon som utför drift- och underhållsarbeten. T-vändplatsen kräver backvändning men tar inte lika mycket yta i anspråk som en vändplats med rundkörning. Gatusektionen är utformad med körbanebredd på 5,50 meter som med en kantsten separerar gående och cyklister från biltrafiken. Gång- och cykelbanan är utformad med en bredd på 2,50 meter.

#### *Angöring och parkering*

I kommunens förslag till parkeringsstrategi (ej antagen) så har Mölnlycke delats in i fyra zoner för att beräkna parkeringsbehov. Bråta ängar befinner sig på gränsen mellan zon 2 och 3.

Eftersom planområdet befinner sig i gränslandet mellan zon 2 och 3 samt att lägenhetsstorlekarna fortfarande är preliminära så har P-talet 0.65 valts, vilket är i paritet med värdena nedan.

Om P-talet 0.7 används på de 526 lägenheter som redovisas i illustrationsskissen så beräknas parkeringsbehovet till 368 platser. Som är tänkt att lösas genom underjordiska garage och markparkering. Sedan adderas 31 radhus och en villa (som antas ha en parkeringsplats vardera) så det totala parkeringsbehovet för områdets bostäder uppgår till 440 platser (inkl besöksparkering). Sedan tillkommer ytterligare ett tjugotal platser för förskolan och det äldreboende.

Om området byggs ut till den maximala exploateringsgraden, som redovisas i plankarta, så beräknas parkeringsbehovet till totalt cirka 608 platser.

#### *Kollektivtrafik*

Närmaste busshållplats för fortsatt resande mot till exempel Göteborg och andra målpunkter via busslinjen Grön express är hållplats Solsten. Bussresan mellan Solsten och Göteborg C tar cirka 23 minuter. Området ligger cirka 1 – 1,5 kilometer från Mölnlyckes centrum/tågstation.

## *Gång- och cykel*

Inom planförslaget skapas utrymme för den nya gång- och cykelväg som ska anläggas längs Boråsvägen mellan Mölnlycke centrum och det nya bostadsområdet Wendelstrand öster om planområdet. Cykeltrafiken från planområdet kommer delvis att vilja ta sig västerut längs den nya cykelvägen utmed Boråsvägen mot hållplats Solsten och Råda portar, men även söderut mot centrala Mölnlycke. Planområdets norra del knyts samman med södra delen genom en gång- och cykelbro över ravinen. Dessutom är det viktigt att en cykelväg anläggs i planområdets södra del (på kvartersmark) som förbinder området med befintligt cykelstråk söderut.

Gång- och cykelbanan inom planområdet har placerats på östra sidan av lokalgatan eftersom cyklister som använder det nya cykelstråket från Wendelsstrand förväntas gena via det nya området. Gång- och cykelbanan genom området fortsätter väster om förskolan vidare söderut och ansluter så småningom till den befintliga gång- och cykelbanan mellan Bråta byväg och Bråtavägen. På så sätt blir gång- och cykelbanan genom området ett gent och naturligt stråk i området.

Planområdet avgränsas i norr av Boråsvägen som går i östvästlig riktning, parallellt med väg 40, och det nya cykelstråket planeras anläggas söder om Boråsvägen. Stråket är ett av kommunens utpekade pendelcykelstråk och målet är att förbinda Landvetter - Mölnlycke - Göteborg. Cykelstråket kommer att ingå i stomcykelnätet som utgör den bärande stommen i cykelvägnätet med högst prioritet och status, vilket ställer höga krav på god framkomlighet och säkerhet. Stomcykelnätet motsvarar motorvägnätet för biltrafiken och har högre rang än ett huvudcykelstråk. Cykelstråket ska även upplåtas för gångtrafik.

Då cykelstråket längs Boråsvägen ska utgöra ett pendelcykelstråk och ingå i kommunens stomcykelnät ställs höga krav på god framkomlighet och trafiksäkerhet. Det måste finnas möjlighet till omkörning och tillräcklig bredd för att undvika konflikt med fotgängare, som också ska tillåtas i stråket. Vinterväghållning måste vara god och även det ställer krav på tillräcklig bredd. God vägvisning och skyltning är viktigt för stråkets tillgänglighet.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Aktuellt område ligger utanför verksamhetsområde för VA.

Inom södra delen av området finns kommunala VA-ledningar.

### *Planförslaget*

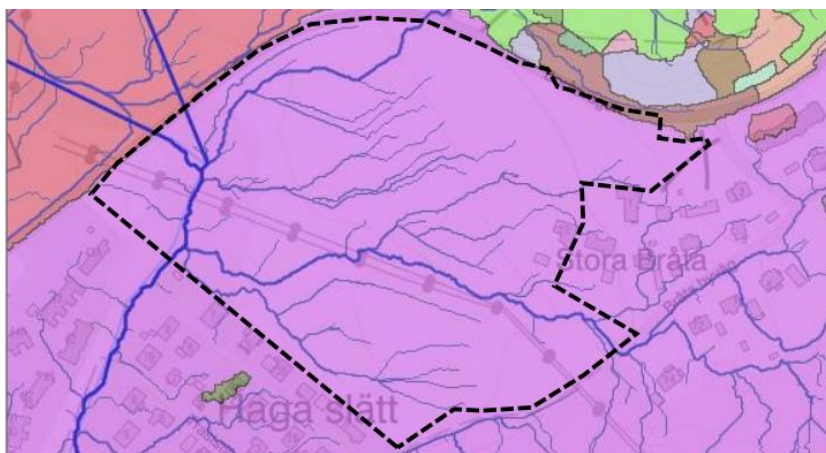
En övergripande VA-utredning över norra Mölnlycke har gjorts parallellt med denna utredning. Den övergripande VA-utredningen, framtagen av Sweco utgör underlag för hur programområdet skall anslutas till det planerade vatten- och spillvattennätet. I områdets nordvästra delar planeras en ny pumpstation byggas.



Dimensionerande spillvattenflöde har beräknats till 16 l/s för den norra delen av planområdet och 10 l/s för den södra delen. De delar av planområdet som är belägna norr om ravinen föreslås anslutas till ny huvudledning i Boråsvägen och vidare mot planerad pumpstation. De delar av planområdet som är beläget söder om ravinen föreslås ansluta till befintlig ledning som vid bebyggelse av pumpstation kommer avlastas då befintlig bebyggelse norr om planområdet ansluts till nya ledningar. Dimensionerande vattenförbrukning har beräknats till 8,5 l/s för den norra delen av planområdet respektive 7 l/s för den södra.

#### *Dagvatten*

Hela planområdet bedöms idag avvattnas mot sydväst ytledes via Hulebäcken till Mölndalsån och är en del av ett större avrinningsområde till Hulebäcken.



*Planområdet och avrinningsområde till Hulebäcken (lila område), avrinningsvägar markerade med blå streck och planområdesgräns i svart. (Källa: Scalgo Live)*

I områdets sydöstra respektive sydvästra delar finns två befintliga dagvattenledningar. Utlopp för dessa är belägna inom planområdet.

Recipient för dagvatten från planområdet är Mölndalsån - mellan Rådasjön och Landvettersjön. Recipientens ekologiska status är Måttlig med miljö kvalitetsnormen att uppnå God ekologisk status år 2027. Recipientens kemiska status är Uppnår ej god med miljö kvalitetsnormen att uppnå God kemisk ytvattenstatus till år 2027 (med undantag för de generellt överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter).

Enligt Härryda kommun finns det ingen känd översvämningsproblematik nedströms planområdet.

#### *Planförslaget*

En VA-och dagvattenutredning har tagits fram (*Norconsult 2022-04-13*). Utredningen har tagits fram i linje med Härryda kommuns dagvattenpolicy och omfattar det aktuella planområdet. Dagvatten ska omhändertas lokalt inom varje enskild fastighet i enlighet med kommunens policy om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Dagvatten ska omhändertas genom fördröjning och/eller infiltration inom enskild fastighet. Minst 10 % av fastighetens markyta ska vara anordnad så att den är tillgänglig för

infiltration av dagvatten. Dagvattenledning får inte direktkopplas till kommunens VANät. Anslutning ska ske i makadambädd i förbindningspunkt. Vägghållaren ansvarar för att dagvatten inom vägområdet omhändertas.

Planerad exploatering innebär en ökad hårdgöringsgrad vilket medför ökade dagvattenflöden samt föroreningshalter. Föreslagna dagvattenlösningar innefattar täckta makadamdiken längs Boråsvägen, under den nya gång- och cykelvägen och fyra dagvattenmagasin norr respektive söder om ravinen i anslutning till parkeringsplatser och vändplats. Dessa föreslås anslutas till filterbrunnar för att rening ska uppnås och för att minimera risk att äventyra MKN för recipienten.

Fördröjningsbehovet har beräknats utifrån att ett framtida klimatanpassat 20-årsregn ska fördröjas till ett befintligt 20-årsregn. För att ta hänsyn till lokal fördröjning inom kvartermark och Härryda kommuns krav om 6 m<sup>3</sup> makadam per 100 m<sup>2</sup> hårdgjord yta har beräknade rinntider för delområden inom planområdet förlängts och förslag till fördröjningslösningar inom fastighetsgräns har tagits fram.

Föroreningsbelastningen för framtida situation, efter rening via föreslagna dagvattensystem, minskar för majoriteten av de ämnen som studerats, fränsett halten och mängden nickel som ökar. Parametern är ej klassad i VISS. Planens genomförande bedöms inte försvåra möjligheterna att uppnå MKN för recipienten.

Området föreslås höjdsättas och utformas på ett sådant sätt att marköversvämning vid 100-årsregn inte skadar byggnader. Genom att säkerställa att gatans nivå läggs på en lägre nivå än närliggande hus möjliggörs en uppsamling av vatten och vidare avledning via vägnätet. Utformningen av förskolan riskerar att skapa ett nytt instängt område varifrån vatten inte kan avledas ytligt vidare med självfall och riskerar skada på byggnaden. Utformningen rekommenderas därför ses över alternativt bör en skyfallsyta för härbärgering av skyfall skapas i anslutning till potentiell vattenansamling.

Med hänsyn till rådande grundvattennivåer inom undersökningsområdet (relativt djupt i förhållanden till befintlig markyta) samt jordlagerföljden som huvudsakligen utgörs av genomsläppliga jordar (silt och sand) bedöms möjligheterna till LOD genom infiltration som lämpligt i dessa områden. Det förekommer dock relativt stora områden med lera direkt under markytan och dessa områden är däremot mindre lämplig för infiltration.

### *Uppvärmning*

Förutsättningarna för att den planerade nybebyggelsen ska kunna värmas upp med fjärrvärme kommer att studeras i det fortsatta planarbetet. Närmaste ledningsnät finns i Solsten. Utbyggnad av ledningsnät till planområdet är möjligt under förutsättning att det finns ett tillräckligt stort kundunderlag.

### *El, tele, fiber*

Härryda Energi AB, HEAB, svarar för elförsörjningen i området. Härryda Energi har idag luftledningar som går över området. Dessa är en del av Härryda Energis överföringsledningar inom kommunen. De drivs idag med 20kV men är byggda i ett 40kV utförande. För att kunna flytta ledningarna krävs att nya ledningar finns framdragna hela sträckan som kan kopplas in. Detta för att avbrottet måste vara mycket kort.

Nya underjordiska kablar förläggs genom området i ett u-område (mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar). För att säkerställa att ledningarna kan raseras för hela området måste ledningen kablifieras även en bit utanför området som bebyggs, både på norra och i södra sidan av området bl.a. genom att planstöd ges i plankartan för markförlagda kablar i en streckning in i Wendelsbergsparken. Planbestämmelse i den delen är allmän platsmark – Natur.

Exploatören står för de kostnader som åtgärden föranleder.

Härryda Energi har också en 10kV ledning som går över området. Denna ersätts av ny i projektet.

Anslutning till tele och fibernät utreds vidare, möjlighet finns att ansluta området till befintligt nät.

### *Avfall*

Närmaste återvinningscentral finns cirka 400 meter väster om befintligt område, Bråta återvinningscentral.

### *Planförslaget*

Utrymme för kompostering och sortering av sopor ska anordnas för enskilda fastigheter eller grupper av fastigheter i anslutning till uppställningsplats för hämtningsfordon, enligt kommunens gällande avfallsföreskrifter. Utrymmen ska vara dimensionerade och utformade för hämtning veckovis och erbjuda god tillgänglighet, bra uppställnings möjlighet för avfallsfordonen samt god arbetsmiljö för hämtningspersonalen.

Hantering av mat- och restavfall föreslås ske vid miljöhus alternativ moloker. Dimensionering av avfallsmängder motsvarar minst Avfall Sveriges föreskrifter. Avståndet mellan bostadsentré och moloker/miljöhus uppgår till max 50 meter, enligt allmänt råd i Boverkets byggregler. För moloker behöver en yta om två meter runt resp. molok vara fri och inte gångbanor eller parkeringsplatser i direkt anslutning. Inga träd får placeras runt moloken då dessa kan växa över och hindra vid ex. tömning. Skyltar, lyktstolpar etc. ska placeras så att åtkomst till molokerna inte hindras. Vid tömning ska tömningsbil kunna köra utan backningsrörelser. För övriga fraktioner anordnas gemensamma stationer som fördelas inom området.

## **Ledningsstråk**

Härryda energi AB och Skanova har ett antal ledningar och kablar inom och nära planområdet. Inom området finns både tele- och elledning samt anslutning till kommunalt VA. Härryda kommun har varit i kontakt med samtliga kända ledningshavare under framtagandet av planen. Ledningarnas placering bedöms inte påverkas av föreslagen bebyggelse.

Där behov finns har markreservat tillskapats, u-områden (mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar).

# STÖRNINGAR OCH RISKER

## Buller

### *Riktvärden för nya bostäder*

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

Kort sammanfattat innebär trafikbullerförordningen följande:

- Riktvärdet klaras för större bostäder (över 35m<sup>2</sup>) om dygnsekvivalent nivå vid fasad inte överskrider 60 dB(A).
- För mindre bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller i stället 65 dB(A) dygnsekvivalent nivå vid fasad.
- Där dygnsekvivalent nivå vid fasad överskrider riktvärdet ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasaden.
- Uteplats, om sådan skall uppföras, ska klara ekvivalent nivå om 50 dB(A) och 70 dB(A) maximal nivå. Avsteg finns för maximal ljudnivå.
- Ingen övre gräns finns för bullerutsatt fasad om "tystare" sida kan lösas för hälften av bostadsrummen.

### *Riktvärden för befintliga bostäder*

I Naturvårdsverkets vägledning "Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder" (ÄNR NV-08465-15) framgår att följande riktvärden för buller bör följas för att en god miljö kvalitet ska nås utanför befintliga bostäder.

	<b>Bostads fasad (Leq<sub>24h</sub>)</b>	<b>Bostads uteplats (Leq<sub>24h</sub>)</b>	<b>Bostads uteplats (L<sub>max</sub>)</b>
Vid väg	55 dBA	~55dBA <sup>II</sup>	70 dBA <sup>I</sup>
Vid spår	60 dBA	55 dBA	70 dBA <sup>I</sup>

<sup>I</sup> Tidsvägning Fast. Får överskridas max 5 ggr/genomsnittlig maxtimme dag och kväll (kl. 06-22)

<sup>II</sup> Propositionen har inte någon angivelse för ekvivalent nivå för buller från vägtrafik vid uteplats.)





### *Planförslaget*

Lägenheterna närmast Boråsvägen bör planeras som genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen vända åt ljuddämpad sida. För att få till ljuddämpad sida för lägenheterna i husen längs med Boråsvägen bör buller som kommer in mellan husen begränsas. Möjliga åtgärder är en hög bullerskärm eller genom att minska avståndet mellan husen. Även vissa justeringar av husvinklar kan minska ljudet på ljuddämpad sida.

För punkthus B (se bild ovan) är en möjlig åtgärd att sänka huset med en våning. För att få till ljuddämpad sida för hus E är en möjlig åtgärd att rotera huset så att långsidan är vänd mot Boråsvägen.

För att få till uteplatser som klarar riktvärdena för uteplats bör buller som kommer mellan husen längs med Boråsvägen begränsas som ovan. En möjlig åtgärd för att klara riktvärdena för uteplats vid hus A1 och hus C är att även bygga en bullerskärm som förlängning av hus A1 åt syd eller sydväst. Uteplatser som ej klarar riktvärdena ska förses med lokala uteplatsskärmar. Om en uteplats uppfyller riktvärdena kan ytterligare uteplatser med sämre ljudmiljö accepteras.

### *Slutsats samt planbestämmelser*

Byggnader ska utformas så att bullernivån inte överstiger gränsvärden för ekvivalent ljudnivå enligt gällande lagstiftning i rum avsedda för övernattning. Bestämmelse har införts i plankartan gällande bullernivåer:

m1 - Byggnader ska utformas på ett sådant sätt att sovrummet är vänd mot ljuddämpad sida

m2 - Minst en uteplats ska vara skyddad från buller

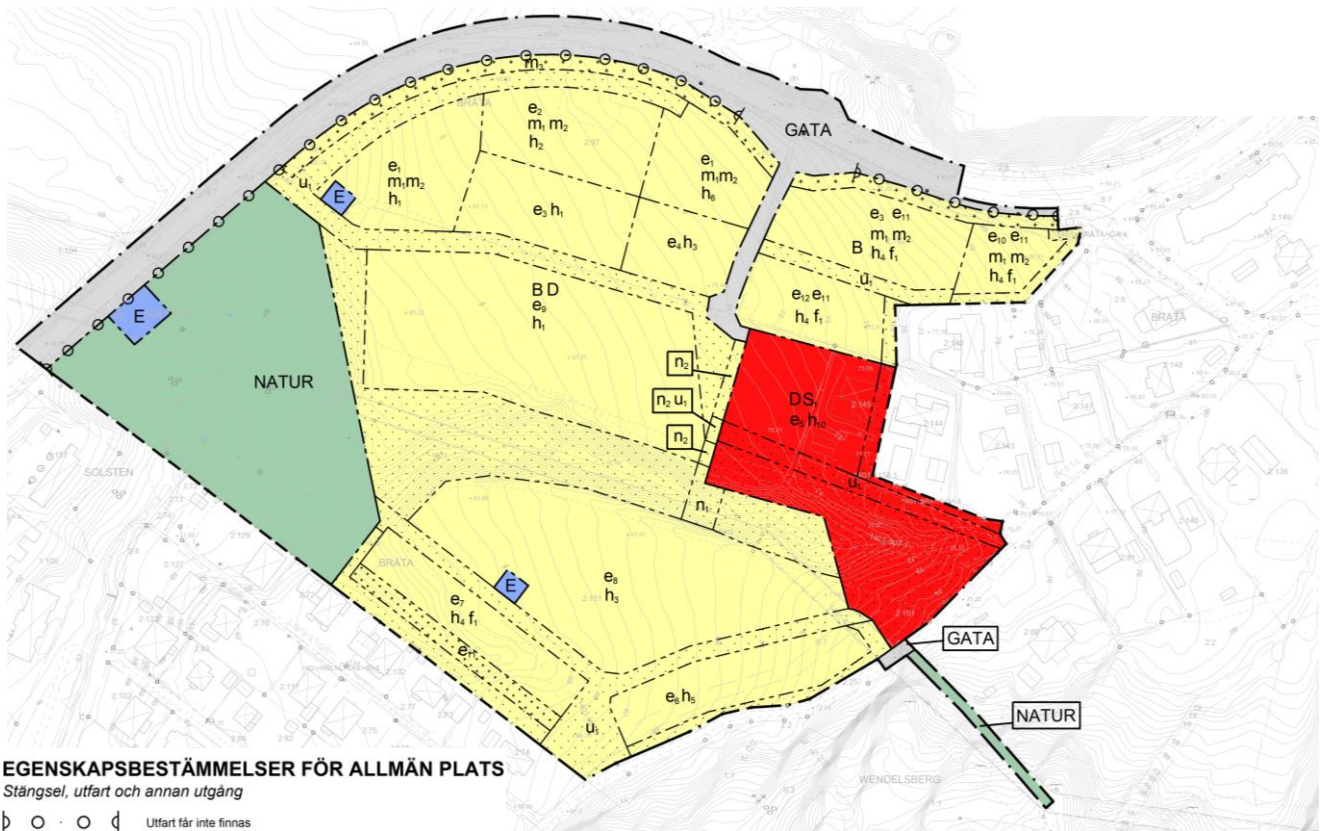
m3 - Bullerskydd ska uppföras

## **Farligt gods och riskhantering**

### *Räddningstjänst*

Räddningstjänstens krav på tillgänglighet och brandvattenförsörjning ska uppfyllas. Vägarna ska dimensioneras så att de tål belastning av tunga fordon. Planen bedöms ge utrymme för räddningstjänstens fordon att kunna ställas upp på så vis att avståndet mellan fordon och byggnadens angreppspunkter inte överskrider 50 meter. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

# PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER



## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel, utfart och annan utgång

⊔ ○ · ○ ⊔ Utfart får inte finnas

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

⊔ · · · · · ⊔	Marken får inte förses med byggnad
⊔ + + + + + ⊔	Marken får endast förses med komplementbyggnad

### Höjd på byggnadsverk

$h_1$	Högsta nockhöjd är 23 meter
$h_2$	Högsta nockhöjd är 19 meter
$h_3$	Högsta nockhöjd är 15 meter
$h_4$	Högsta nockhöjd är 7 meter
$h_5$	Högsta nockhöjd är 11 meter
$h_6$	Högsta nockhöjd är 16.5 meter
$h_7$	Högsta nockhöjd är 4 meter

### Markens anordnande och vegetation

$n_1$	Marken ska vara tillgänglig för bro
$n_2$	Marken ska vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

$u_1$	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
-------	--

### Skydd mot störningar

$m_1$	Sovrum ska vara vända mot ljuddämpad sida
$m_2$	Minst en uteplats ska vara skyddad från buller
$m_3$	Bullerplank får uppföras

### Utformning

$f_1$	Endast friliggande småhus eller radhus
-------	--

### Utnyttjandegrad

$e_1$	Största byggnadsarea är 650 m <sup>2</sup>
$e_2$	Största byggnadsarea är 950 m <sup>2</sup>
$e_3$	Största byggnadsarea är 800 m <sup>2</sup>
$e_4$	Största byggnadsarea är 400 m <sup>2</sup>
$e_5$	Största byggnadsarea är 1000 m <sup>2</sup>
$e_6$	Största bruttoarea är 4200 m <sup>2</sup>
$e_7$	Största bruttoarea är 1000 m <sup>2</sup>
$e_8$	Största bruttoarea är 9600 m <sup>2</sup>
$e_9$	Största byggnadsarea är 3500 m <sup>2</sup>
$e_{10}$	Största byggnadsarea är 100 m <sup>2</sup>
$e_{11}$	Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 15 m <sup>2</sup> per fastighet. Högsta nockhöjd är 3 meter
$e_{12}$	Största byggnadsarea är 700 m <sup>2</sup>

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

⊔ — — — — ⊔	Planområdesgräns
⊔ - - - - ⊔	Användningsgräns
⊔ · · · · ⊔	Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmän plats

GATA	Gata
NATUR	Natur

#### Kvartersmark

B	Bostäder
D	Vård
E	Tekniska anläggningar
S	Forskola

	<b>Användning av mark och vatten</b>
<b>GATA</b>	<b>Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap</b>  Bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän körtrafik. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 2 PBL.
<b>NATUR</b>	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken.  Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 2 PBL.
<b>BD</b>	<b>Kvartersmark</b>  Bestämmelsen anger bostäder och vård. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av främst bostäder men även möjliggöra för vård.  Lagstöd för denna bestämmelse finns i 5 kap 2 § PBL och 5 kap 4 §.
<b>SD</b>	Bestämmelsen anger skola och vård. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av främst skola/förskola men även möjliggöra för vård.  Lagstöd för denna bestämmelse finns i 5 kap 17 § PBL och 5 kap 4 §.
<b>E</b>	Bestämmelsen anger tekniska anläggningar. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av tekniska anläggningar.  Lagstöd för denna bestämmelse finns i 5 kap 5 § PBL.
	<b>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</b>
<b>h</b>	<b>Höjd på byggnadsverk</b>  Anger högsta nockhöjden på byggnaden. Högsta tillåtna nockhöjd varierar i området och är anpassat efter terräng.



<b>n</b>	<p><b>Markens anordnande och vegetation</b></p> <p>Marken ska vara tillgänglig för bro.</p> <p>Marken ska vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik.</p>
<b>u</b>	<p><b>Markreservat för allmännyttiga ändamål</b></p> <p>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar</p>
<b>m</b>	<p><b>Skydd mot störningar</b></p> <p>Sovrum ska vara vända mot ljuddämpad sida.</p> <p>Minst en uteplats ska vara skyddad från buller.</p> <p>Bullerplank får uppföras.</p>
<b>f</b>	<p><b>Utformning</b></p> <p>Endast friliggande småhus eller radhus.</p>
<b>e</b>	<p><b>Utnyttjandegrad</b></p> <p>Största byggnadsarea.</p> <p>Största byggnadsarea för komplementbyggnad.</p> <p>Största bruttoarea.</p>
	<p><b>Administrativa bestämmelser</b></p>
	<p><b>Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen får laga kraft</b></p> <p>Bestämmelsen anger att detaljplanen har en genomförandetid på 10 år.</p> <p>Detaljplanen med dess planbestämmelser fortsätter att gälla tills dess att detaljplanen ändras, upphävs eller ny detaljplan tas fram för området.</p>

# KONSEKVENSER

## Avvägningar enligt miljöbalken

Den planerade markanvändningen innebär ingen konflikt med riksintressen eller andra allmänna intressen. Användningen är därmed förenlig med Miljöbalken kapitel 3. Detaljplanen kommer lokalt inte att medföra att någon miljökvalitetsnorm enligt Miljöbalken kapitel 5 överskrids.

### *Undersökning av betydande miljöpåverkan*

Kommunen ska i ett tidigt skede ta ställning till om genomförandet av planen kan komma att innebära så kallad betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska, enligt Plan- och Bygglagen upprättas ”om detaljplanen innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser”.

Under framtagandet av detaljplanen har en så kallad undersökning av betydande miljöpåverkan (2021-01-22) utförts för att bedöma om genomförande av detaljplanen kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan i enlighet med Miljöbalken 6 kap och Förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Kommunens bedömning var att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan, och att flera viktiga aspekter belyses genom utredningar vars slutsatser arbetas in i planhandlingarna.

Undersökningen för betydande miljöpåverkan stämdes av med länsstyrelsen vid kommunsamråd 11 februari 2021. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att föreslagen detaljplan ej tros innebära betydande miljöpåverkan och en MKB behöver ej tas fram.

### *Miljökvalitetsnormer, MKN*

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som regleras i 5 kap. miljöbalken. Miljökvalitetsnormerna beskriver lägsta godtagbara miljö kvalitet för bl a luftkvalitet. Föreslagen bebyggelse och anslutning till kommunalt vatten och avlopp bidrar i sig inte till att påverka kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Trafikökningen till och från området bedöms lokalt inte heller medföra att någon av de hittills antagna miljökvalitetsnormerna överskrids.

### *Föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)*

Luftföroreningar skadar människors hälsa, natur och kulturföremål. Luftkvaliteten i Härryda kommun är relativt bra och överskrids för närvarande inte inom något bostadsområde.

Nya bostäder och en ny förskola kommer leda till en ökning av trafik i området men den ökning som förslaget medför anses inte bli så betydande att den bedöms försämra trafikmiljön eller medföra några ökade bullerstörningar i området. Föroreningarna i utomhusluften inom planområdet bedöms därmed inte medföra någon negativ påverkan på MKN för luft varken före eller efter ett genomförande av planförslaget.

## Jordbruksmark

Bostadsbebyggelse är ett väsentligt allmänt intresse som kan vägas mot det nationella intresset av att bevara jordbruksmark. En lokaliseringsutredning har tagits fram (*Arkitekterna Krook&Tjäder, 2022-05-09*) som visar att Bråta Ängar är den lämpligaste lokaliseringen i Mölnlycke för den förslagna bebyggelsen. 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 lämplig 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 domineras området av småhus.

Utbyggnaden bidrar till att koncentrera ny bebyggelse till kollektivtrafikstråken i enlighet med GR:s strukturbild. Syftet med detaljplanen bedöms vara förenligt med tidigare planering, likaså ger gällande och ny översiktsplan stöd åt utvecklingen. Bostadsförsörjningsprogrammet prioriterar byggnation i befintliga tätorter. All jordbruksmark bedöms vara värdefull. Den aktuella ytan utgör dock inte del av ett större sammanhängande jordbrukslandskap.

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.

## Hållbar utveckling

### *Mål för hållbar utveckling*

Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen. Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljökvalitetsmål som ska fungera som riktmärken för bland annat kommunens miljöarbete för att nå en miljömässigt hållbar utveckling på lång sikt. Syftet med miljömålen är att främja människors hälsa, värna om den biologiska mångfalden och naturmiljön, ta till vara kulturmiljön och de kulturhistoriska värdena, bevara ekosystemens långsiktiga produktionsförmåga samt att trygga en god hushållning med naturresurserna.

Exploateringen är förenlig med de nationella och regionala miljömålen om begränsad klimatpåverkan, frisk luft och god bebyggd miljö. Med områdets läge finns goda möjligheter att utnyttja kollektivtrafik för miljöanpassade och resurseffektiva transporter.

# GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

En genomförandebeskrivning har till uppgift att beskriva hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av genomförandebeskrivningen ska de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras framgå.

## Organisatoriska frågor

### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för planen är tio år från det datum den får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning för förlorad byggrätt.

### *Avtal*

#### *Ramavtal*

Ett så kallat ramavtal som ska ligga till grund för kommande exploateringsavtal har upprättats mellan Härryda kommun och exploatörerna. Ett exploateringsavtal som tecknats och godkänts av kommunfullmäktige i Härryda kommun kommer i sin helhet att ersätta ramavtalet. Syftet med ramavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningarna för planläggning och att, så långt som möjligt, reglera parternas åtaganden vad gäller kostnader och ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen. Nedan redovisas huvuddragen i det ramavtal som ska ligga till grund för kommande exploateringsavtal:

#### Allmän platsmark

- Kommunen kommer att vara huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen är därmed ansvarig för de åtgärder inom allmän platsmark som krävs för detaljplanens genomförande.
- Exploatörerna ska betala faktiska kostnader för den utbyggnad och ombyggnad av allmänna anläggningar som erfordras för detaljplanens genomförande både inom och utanför planområdet.
- Mark som enligt kommande detaljplan ska utgöra allmän plats ska överlåtas till kommunen utan att kommunen belastas med marklösenkostnader.

#### Kvartersmark

- Exploatören svarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark. Pareringsbehov för byggnader ska lösas inom kvartersmark.

- På mark som enligt kommande detaljplan ska utgöra kvartersmark med markreservat för allmänna underjordiska ledningar, u-områden, ska rättighet upplåtas till kommunen utan ersättning.
- Exploatören ska möjliggöra markområde för skoländamål inom ett område om minst 6 000 kvm mark.
- Exploatören ska uppföra bostadsbebyggelse med olika upplåtelseformer.
- Kommunens sociala sektor ska ges möjlighet att genom tecknande av hyresavtal hyra del av kommande hyreslägenheter inom markområdet.

#### *Exploateringsavtal*

I exploateringsavtalet ska i huvudsak ansvarsfördelning samt en fördelning av exploateringskostnaderna regleras mellan Härryda kommun och exploatörerna. Exploateringsavtalet kopplas till planen för att få överensstämmelse med intentionerna i planbeskrivningen. Exploateringsavtalet ska tecknas mellan kommunen och exploatörerna och därefter godkännas av kommunfullmäktige i Härryda kommun innan detaljplanen antas. Vid tecknande av exploateringsavtal ska fullgod säkerhet lämnas för kommande ekonomiska åtaganden.

#### *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*

##### *Allmän plats*

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän platsmark inom detaljplanen.

##### *Kvartersmark för bostadsändamål och förskola*

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om fastighetsbildningsåtgärder till lantmäteriet för till exempel genomförande av avstyckningar och för bildande av gemensamhetsanläggningar (för exempelvis gemensamma gator).

##### *Kvartersmark för tekniska anläggningar, E-områden*

I planförslaget finns tre områden angivna som kvartersmark för tekniska anläggningar, E-områden. Inom E-området som berör del av fastigheten Solsten 1:104 ska en pumpstation anläggas. Inom fastigheten Bråta 1:151 ska två transformatorstationer anläggas.

##### *Fastighetsbildning m.m.*

Fastighetsbildningsåtgärder ansöks till, handläggs och beslutas av den statliga lantmäterimyndigheten.

##### *Bygglov m.m.*

Ansökan om bygg-, rivning- och marklov skickas till och handläggs av bygglovsenheten i Härryda kommun.

Nybyggnadskarta beställs av kommunens mät-och gisenhet.



#### *Vatten och avlopp*

Härryda Vatten och Avfall AB (HVAAB) är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av det allmänna vatten- och avloppsnätet fram till anvisad förbindelsepunkt.

#### *El*

Härryda Energi AB (HEAB) ansvarar för elförsörjningen inom planområdet och ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll av elnätet fram till leveranspunkt för respektive fastighet.

#### *Övriga ansvariga*

Fiber	IP-Only
Fjärrvärme	Solör
Tele	Skanova

## **Tekniska anläggningar**

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om;

#### *Gator och trafik*

Kommunen kommer att bygga ut cirkulationsplatsen samt den nya lokalgatan inom allmän platsmark som detaljplanen möjliggör (som ska fungera som en uppsamlingsgata för bostadskvarteren). I södra delen av planområdet breddar kommunen befintlig GC-väg en bit för att planområdet ska kunna angöras med bil. I norra delen av planområdet, söder om Boråsvägen, planerar kommunen att bygga ut en gång- och cykelväg.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägarna för utbyggnad, drift och underhåll av erforderliga vägar samt gång- och cykelvägar.

#### *Vatten och avlopp*

Härryda Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av det kommunala vatten- och avloppsnätet inom detaljplanen, inklusive en pumpstation i den västra delen av planområdet. Nya byggrätter anvisas förbindelsepunkt för vatten och avlopp vid fastighetsgräns mot gatan. Fastighetsägare ansvarar själva för utbyggnad av anslutande VA-ledningar inom fastigheten.

#### *Dagvatten*

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt på varje fastighet i enlighet med kommunens policy om lokalt omhändertagande av dagvatten. Kommunen ansvarar för att dagvatten från gator och GC-vägar inom allmän platsmark omhändertas.

#### *El*

HEAB ansvarar för att ta bort befintliga luftledningar och ersätta dem med jordkablar genom planområdet samt en bit utanför. HEAB ansvarar även för att ersätta befintlig 10kV ledning med en ny samt att bygga ut två transformatorstationer inom planområdet.

### *Fiber*

IP-Only ansvarar för att bygga ut fibernät i området och ansvarar för nätet fram till leveranspunkt för respektive fastighet.

### *Fjärrvärme*

Solör ansvarar för att bygga ut fjärrvärmenät i området (om tillräckligt kundunderlag finns) och ansvarar för nätet fram till leveranspunkt för respektive fastighet.

### *Tele*

Skanova ansvarar för att bygga ut telenät inom området och ansvarar för nätet fram till leveranspunkt för respektive fastighet.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### *Markägande*

De huvudsakliga fastighetsägarna inom planområdet är Haga Storby i Mölnlycke AB, Bråta Ängars Fastighets AB och Tornstaden Bråta AB (exploatörerna). Härryda kommun äger även mark i en del av planområdet.

### *Fastighetsreglering och fastighetsbildning*

#### *Allmän platsmark*

Mark som redovisas som allmän platsmark i detaljplanen (GATA och NATUR) har kommunen en rättighet men också en skyldighet att förvärva, vilket följer av 6 kap. 13 § första stycket 1 samt 14 kap. 14 § första stycket 1 plan- och bygglagen (2010:900). Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning hos lantmäteriet för att markområdena ska övergå till närmaste kommunala fastighet.

#### *Kvartersmark, bildande av nya fastigheter*

Berörda fastighetsägare ansvarar för att ansöka om eventuell avstyckning av inom kvartersmark hos lantmäteriet.

#### *Kvartersmark, u<sub>1</sub>-områden*

Härryda Vatten och Avfall AB (HVAAB) kommer att bygga ut allmänna vatten- och avloppsledningar inom mark som omfattas av u<sub>1</sub>-områden i plankartan. U<sub>1</sub>-områdena innebär att marken är reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar. För att säkerställa åtkomsten och för att få rätt att lägga ledningar inom u<sub>1</sub>-områdena krävs att rättighet bildas till förmån för HVAAB. De ansöker om bildande av ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar hos lantmäteriet som gör en prövning och fattar beslut. HVAAB har för avsikt att träffa frivilliga överenskommelser om ledningsrätt med berörda fastighetsägare i första hand och i andra hand låta lantmäteriet göra en prövning och fatta beslut i en lantmäteriförrättning som HVAAB ansöker om.

Inom u<sub>1</sub>-områden i plankartan kommer även Härryda Energi AB (HEAB) att bygga ut elledningar. För att säkerställa åtkomsten och för att få rätt att lägga ledningar inom u<sub>1</sub>-områdena krävs att rättighet bildas till förmån för HEAB. De ansöker om bildande av

ledningsrätt för att få rättighet att lägga ner elledningar hos lantmäteriet som gör en prövning och fattar beslut.

#### *Befintliga servitut*

Befintliga avtals- och officialservitut som finns inom planområdet finns angivna i fastighetsförteckningen.

#### *Fastighetskonsekvenser*

Detaljplanen innebär att området kommer omvandlas från jordbruksmark till bostadsområde med förskola, vägar och gång- och cykelvägar. Ändrad markanvändning redovisas nedan;

<b>Fastighet</b>	<b>Ny huvudsaklig användning</b>	<b>Nuvarande användning</b>	<b>Ungefärlig area i kvm</b>
Bråta 2:97	Bostadsområde, GATA	Jordbruksmark	14 155
Bråta 2:152	Bostadsområde, GATA	Jordbruksmark	6 850
Bråta 2:145	Förskola	Bostad	1 590
Bråta 2:151	NATUR, bostadsområde, GATA	Jordbruksmark	43 055

## **Ekonomiska angelägenheter**

#### *Kostnader för exploatören*

Exploatören betalar faktiska kostnader för projektering, utbyggnad och ombyggnad av allmänna anläggningar som krävs för detaljplanens genomförande, både inom och utom planområdet.

Exploatören ska överlåta mark för allmänna platser till kommunen utan att kommunen belastas med marklösenkostnader.

Exploatören ska stå för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

De rättigheter som krävs inom u<sub>1</sub>-områden på kvartersmark ska upplåtas till kommunen utan ersättning.

#### *Anläggningsavgift för vattentjänster*

Avgift utgår enligt den taxa som gäller den dag debitering sker. För ny byggrätt (tomt) som skapas i planen tas avgift ut det första datum som inträffar om antingen avstyckning sker eller då bygglov inges till kommunen.

### *Anslutningsavgift för el*

För uppgift om kostnad för anslutning till elnätet hänvisas till Härryda Energi AB.

### *Fjärrvärme*

För uppgift om kostnad för anslutning till fjärrvärme inom detaljplanen hänvisas till Solör.

### *Fiber*

För uppgift om kostnad för anslutning till fiber inom detaljplanen hänvisas till IP-Only.

### *Lantmäterikostnader*

Uppgift om kostnader för lantmäteriförrättning, t ex avstyckning eller fastighetsreglering kan fås från det statliga lantmäteriet.

### *Kommunens ekonomi*

Kommunens kostnader för utbyggnad av gator och gång- och cykelvägar beräknas bli finansierat via uppgörelse i kommande exploateringsavtal.

Kommunen står för kostnaden för underhåll och drift av all kommande allmän platsmark inom planområdet.

Kommunens kostnad för framtagandet av detaljplanen beräknas bli finansierad via planavgifter i samband med ansökan om bygglov.

Härryda Vatten och Avfalls AB:s kostnader för utbyggnad av vatten- och avloppsnätet samt dagvattenanläggning för överskottsvatten från tomterna finansieras via anläggningsavgifter för VA.

Mölnlycke, maj 2022

## SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Planenheten med medverkan av Mark- & exploateringsenheten

Mariana  
Andersson

Verksamhetschef  
plan och bygglov

Anna Sofia  
Wannerskog

Planarkitekt

Johanna  
Kling

Mark- och  
exploateringsingenjör

Elisabeth  
Hellström

Planarkitekt  
Krook & Tjäder