



PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för bostäder inom Björ-
röd 1:13 m.fl

SKÄLLSJÖÅS i Landvetter, Härryda kommun

SAMRÅDSHANDLING 2021 December

SAMRÅDSTID: 2022-01-17 – 2022-02-14



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 finns även en planbeskrivning, denna handling. Efter samråd tillkommer samrådsredogörelse med utlåtande över inkomna synpunkter och efter granskning ett utlåtande över inkomna synpunkter.

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslaget innebär. I planbeskrivningen ingår en genomförande del som förklarar hur detaljplanen är avsedd att genomföras. I genomförandebeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen redovisar vilka konsekvenser genomförandet av detaljplanen får för fastighetsägare och andra berörda samt om kommunen avser genomföra markanvisningar inom detaljplaneområdet. Planbeskrivningen och illustrationskartan har ingen rättsverkan utan avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkning och genomförandet av detaljplanen.

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:

- Trafikbullerutredning, Norconsult 2021-04-15

Härryda kommun

Besöksadress: Råda torg
Postadress: 435 80 Mölnlycke
Telefon växel: 031-724 61 00
Webbplats: www.harryda.se

Planenheten

Diarienummer: 2014KS434214
Handläggare: Charlotte Lundberg
Telefon: 031-724 88 45
Mailadress: plan@harryda.se

Innehållsförteckning

INLEDNING	4
Bakgrund och planuppdrag	4
Medborgardialog	5
Detaljplanens syfte.....	5
Detaljplanens huvuddrag	5
PLANDATA	8
Läge och omfattning	8
Markägoförhållanden.....	9
PLANENS UTFORMNING.....	10
Bebyggelse och gestaltning.....	10
Grönstruktur	11
Trafik, parkering och kommunikationer	11
Service.....	13
Teknisk försörjning.....	13
Ledningsstråk	15
FÖRUTSÄTTNINGAR	16
Tidigare ställningstaganden	16
Skydd och förordnanden.....	21
Mark- och vattenförhållanden	23
Kulturmiljö	25
STÖRNINGAR OCH RISKER	26
Buller	26
Vibrationer	28
Stomljud	29
Farligt gods och riskhantering.....	29
PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER	30
PLANENS KONSEKVENSER	36
Avvägningar enligt miljöbalken.....	36
Trafik	36
Omgivningspåverkan	37
Strandskydd.....	37
Hållbar utveckling	38
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	40
Organisatoriska frågor.....	40
Fastighetsrättsliga frågor	41
Ekonomiska angelägenheter	43

INLEDNING

Bakgrund och planuppdrag

Kommunstyrelsen gav förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Skällsjöås den 29 februari, 2016, KS § 67. En utgångspunkt för detaljplanen angavs vara enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark.

Skällsjöås är ett före detta fritidshusområde som genom åren allt mer blivit ett område för permanentboende. Området hade tidigare enskilda vatten- och avloppslösningar som i många fall var bristfälliga. Gemensamt vatten och avlopp anlades i området via Skällsjöås samfällighetsförening och kopplades på det kommunala VA-nätet år 2015/2016. I samband med det inkomna fastighetsägarna i området med en begäran om planbesked för att tillskapa större möjligheter för åretruntboende samt skapa homogena och rättvisa bestämmelser i området.

Två alternativ att samråda

Detaljplanen påverkas av Ny järnväg Göteborg-Borås som är utpekad som riksintresse. I dagsläget tangerar Trafikverkets huvudsakliga korridor för Ny järnväg Göteborg-Borås planområdet i norr. Under pågående planarbete genomför Trafikverket översyn i processen, vilket kan leda till att riksintresset kan komma att revideras. På grund av osäkerheten kring järnvägens slutliga sträckning kommer två olika alternativ till detaljplan att presenteras.

Alternativen baseras på PM Förtydligande av utpekande Riksintresse för ny stambana, delen Göteborg – Borås 20210916 version 2.0. I PM:et redovisas två möjliga korridorer för Ny järnväg Göteborg-Borås, där båda tangerar planområdet. Det norra alternativet är Trafikverkets föreslagna korridoralternativ medan det södra beskrivs som ett lägre anordnat korridoralternativ. Kommunen förordar också det norra läget. Med utgångspunkt i detta går planförslaget vidare med endast den norra korridoren som planeringsförutsättning.

Under vintern 2021/2022 kommer ett av korridoralternativen pekas ut och senare kommer även riksintressets geografiska utbredning att preciseras ännu mer. Då är möjligheten stor att riksintresset inte tangerar planområdet. Med grund i detta har kommunen valt att gå ut till samråd med två alternativ, ett där området för riksintresse tangerar planområdet i norr (alternativ 2) och ett där riksintresset ligger utanför planområdet (alternativ 1). Alternativ 1 är kommunens huvudförslag.

I de fall där alternativen skiljer sig från varandra presenteras de i planbeskrivningen med underrubrikerna Alternativ 1 och Alternativ 2. Efter samrådet kommer en inriktning att väljas baserat på fortsatt planeringsprocess med inkomna yttrande samt med mer underlag från Trafikverkets parallella planeringsprocess.

Medborgardialog

Den 6 maj 2021 skickade Härryda kommun ett informationsbrev rörande den nya detaljplanen för Skällsjöås. Syftet med informationsbrevet var att nå ut med information om hur området och detaljplanen påverkas av Trafikverkets korridoralternativ för planerad järnväg. Informationen publicerades även på Härryda kommuns hemsida.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens huvudsyfte är att utöka byggrätter för befintliga bostadsfastigheter som idag har begränsningar. Med en utökad byggrätt förbättras möjligheten för åretruntboende. Syftet med detaljplanen är inte att till skapa fler bostäder genom ytterligare förtätning i området.

Detaljplanens huvuddrag

Skällsjöås består idag av cirka 70 bebyggda fastigheter där ungefär hälften omfattas av en gammal fritidshusplan som medger en byggrätt på 70 kvadratmeter samt uthus/garage om 36 kvadratmeter. Den nya detaljplanen ska ha så enhetliga bestämmelser som möjligt.

Detaljplanen föreslår att vägarna i området ska ha enskilt huvudmannaskap likt idag. Avstyckningar ska hållas till ett minimum.

Detaljplanen påverkas av den planerade nya järnvägen mellan Göteborg och Borås som är utpekad som riksintresse. Riksintresset är planerat att revideras under detaljplaneprocessens gång. I nuläget finns två korridoralternativ som berör planområdet, ett i norr och ett i söder. Det norra korridoralternativet är Trafikverkets huvudsakliga förslag.

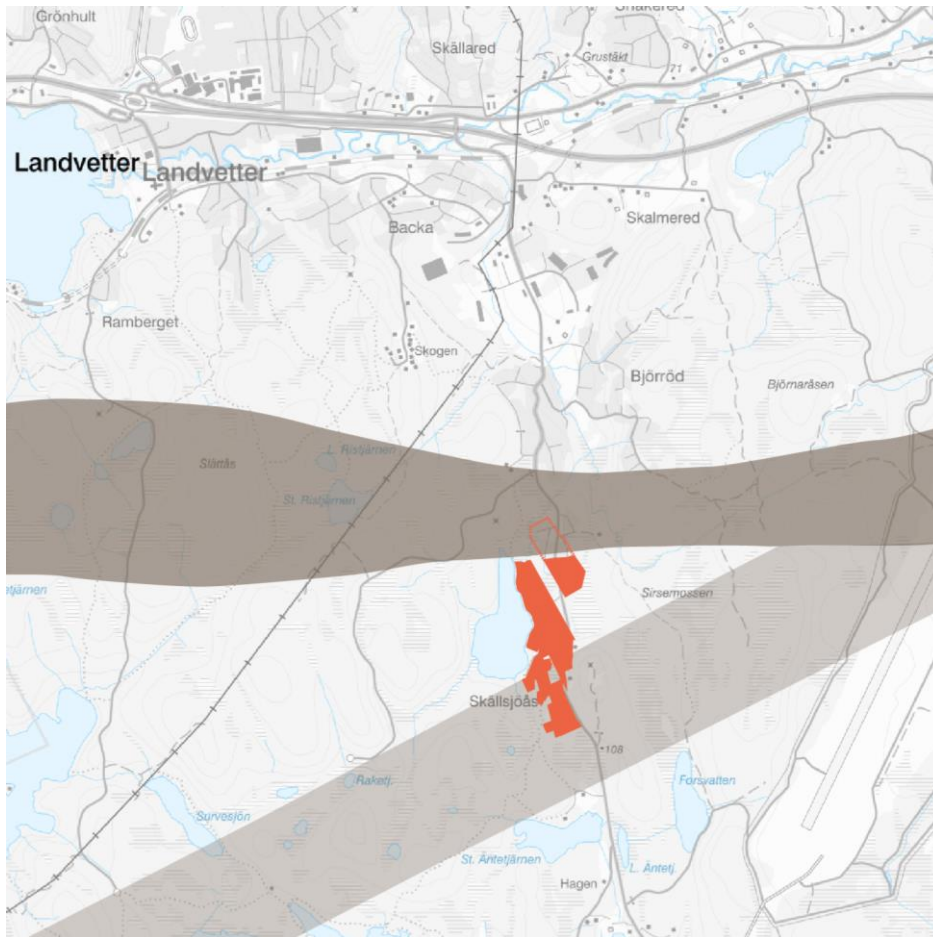
Samrådsförslaget presenteras genom två alternativ som utgår från Trafikverkets norra korridoralternativ som förutsättning.

Alternativ 1

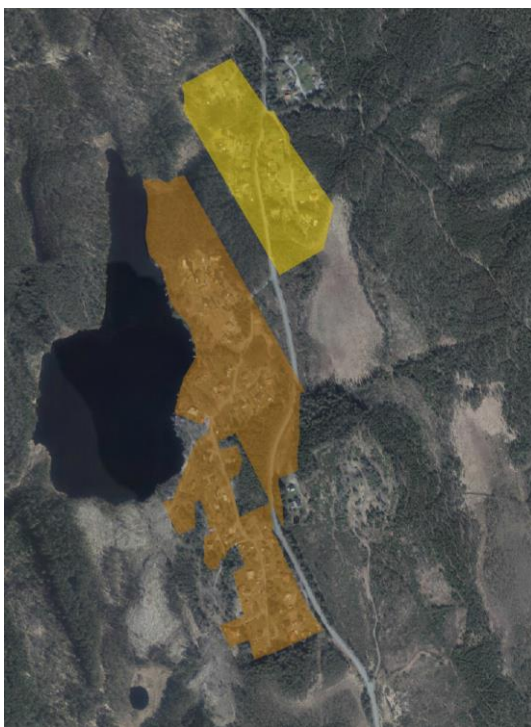
Alternativ 1 är kommunens huvudalternativ. I alternativ 1 ligger järnvägskorridoren i norr kvar med en preciserad korridor som inte breder ut sig på befintlig bebyggelse. Norra korridoren hamnar utanför planförslaget och en ny detaljplan kan göras för hela området.

Alternativ 2

I alternativ 2 ligger korridoralternativet i norr kvar med samma utbredning. För att hantera detta föreslås det i planförslaget att gällande detaljplan upphävs inom järnvägskorridoren för att inte genom en ny detaljplan med ökad byggrätt och genomförandetid försvåra ett genomförande. För området söder om korridoren görs en ny detaljplan. Kommunen bedömer att alternativ 2 är mer osannolikt.



Bilden visar planområde alternativ 1 och 2 tillsammans med järnvägskorridoren. Alternativ 2 redovisas som ifylld yta, medan alternativ 1 även inkluderar det område med kontur.



Genom planbeskrivningen nämns den södra respektive den norra delen av planområden. Då syftar den norra delen på det område som mär markerat gult, och det södra som det område som är markerat brunt.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt plan och bygglagen (PBL 2010:900). Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande och antas inte innebära en betydande miljöpåverkan. Det utökade förfarandet bedöms krävas då förutsättningar inom planområdet är av allmänt intresse.

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.



Detaljplaneprocessens 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	1 kvartalet 2016
Samråd	1 kvartalet 2022
Granskning	2-3 kvartalet 2022
Antagande	3-4 kvartalet 2022

PLANDATA

Läge och omfattning

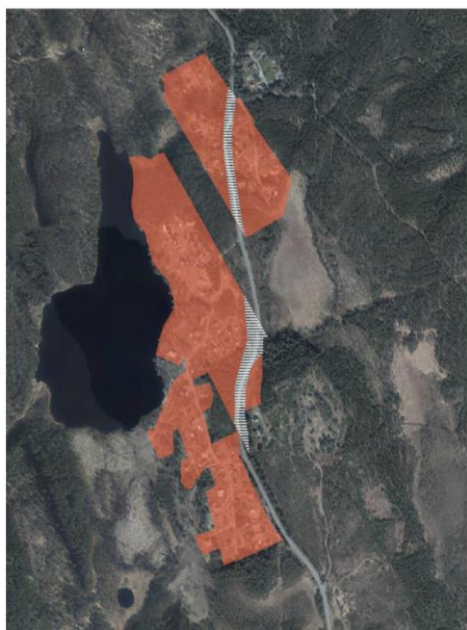
Planområdet ligger längs Eskilsbyvägen vid Skällsjön, cirka 3,5 kilometer sydost om Landvetter centrum. Området omfattar befintliga bostadsfastigheter, gator samt naturmark.

Alternativ 1

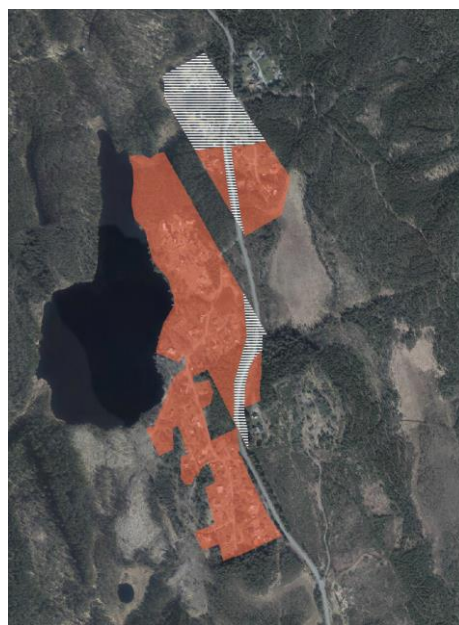
Planområdets areal är cirka 22,2 hektar, varav 1,6 hektar är yta där den gällande detaljplanen upphävs. Området avgränsas i söder längs befintliga fastighetsgränser för Landvetter 6:312, 6:311, 6:317 och 6:262. Fastighet Landvetter 6:316 inkluderas inte i planen då den anses ligga otillgängligt samt inte är med i gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp. I norr inkluderas även övriga fastigheter som ingår i den gällande detaljplanen.

Alternativ 2

Planområdets areal är cirka 22,2 hektar varav 4,7 hektar är yta där den gällande detaljplanen upphävs. Den norra delen av gällande detaljplan upphävs. Området avgränsas i söder längs befintliga fastighetsgränser för Landvetter 6:312, 6:311, 6:317 och 6:262. I norr avgränsas planområdet där gränsen för riksintresse tangerar. Gränsen går genom två befintliga fastigheter Landvetters-Backa 1:155 och 1:131 och för att inte kompromissa med riksintresset exkluderas dessa fastigheter från den nya detaljplanen. Planområdesgränsen dras alltså söder om dessa fastigheter.



Alternativ 1. Planområdet i rött och område för upphävning i streckat vitt.



Alternativ 2. Planområdet i rött och område för upphävning i streckat vitt.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet består till övervägande del av befintliga privatägda bostadsfastigheter samt något större fastigheter som berörs av allmän plats i form av gator och naturmark. En av dessa fastigheter ägs av Härryda kommun.

Vägarna inom området förvaltas av Skällsjöns vägförening.

För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.



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

PLANENS UTFORMNING

Bebyggelse och gestaltning

Befintlig bebyggelse

Området består av cirka 70 bebyggda fastigheter som tidigare utgjorts av fritidsboende, men majoriteten är idag omvandlade till permanentboende. Nästan hälften av bebyggelsen är reglerade till en byggrätt om max 70 kvadratmeter. Befintlig bebyggelse är varierad till både utseende och storlek. För många av byggnaderna har omfattande om- och tillbyggnader skett genom beviljade bygglov. Den befintliga detaljplanen B-61 begränsar även möjligheten att bygga till bostäderna och använda dem för helårsboende. Det är inte heller tillåtet att använda uthus för bostadsändamål.



Bilderna visar den befintliga bebyggelsen inom planområdet.

Föreslagen bebyggelse

Detaljplanen möjliggör att huvudbyggnad på 200 kvadratmeter byggnadsarea får byggas inom respektive fastighet. Största byggnadsarea för samtliga byggnader, det vill säga huvudbyggnad, garage, komplementbyggnader med mera, per fastighet regleras till 25 procent av fastighetens yta. Byggnadshöjden regleras till 7,0 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för komplementbyggnad. Planen medger inte att komplementbyggnad, såsom garage, inreds för bostadsändamål.

Nya byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och garage/carport ska placeras minst 6,0 meter från gata och 1,5 meter till

annan gränsande fastighet eller sammanbyggas med grannes över tomtgräns om tak och fasader har likadant utförande.

Detaljplanen medger friliggande villor med endast en lägenhet.

Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter, vilket kommer att begränsa avstyckning av nya fastigheter.

Tillgänglighet och trygghet

Trots att området är relativt kuperat bedöms tillgängligheten till bostäderna vara goda. Invändig och utvändig tillgänglighet säkerställs i bygglovs-skede i enlighet med Boverkets byggregler.

Området har byggts ut över tid. Detaljplanen möjliggör för en fortsatt omvandling med bättre förutsättningar för permanentbostäder. Den upplevda tryggheten kan tänkas öka då fler människor kommer röra sig och vistas i närområdet under hela året.

Det finns ingen gång- och cykelväg mellan området och Landvetter centrum, vilket påverkar trafiksäkerheten.

Grönstruktur

Väster om planområdet finns en badplats som sköts av samfällighetsföreningen. Badplatsen är fortsatt tillgänglig för allmänheten och angöring görs via Andvägen.

En mindre del av Sångås mosse ligger inom planområdet och är utpekad som naturområde med hänsyns nivå 3 i Härryda kommuns naturvårdsplan från 2012.

Naturområdena kring Rammsjöbäcken med befintliga stigar ligger utanför planområdet och är tillgång för boende och allmänheten.

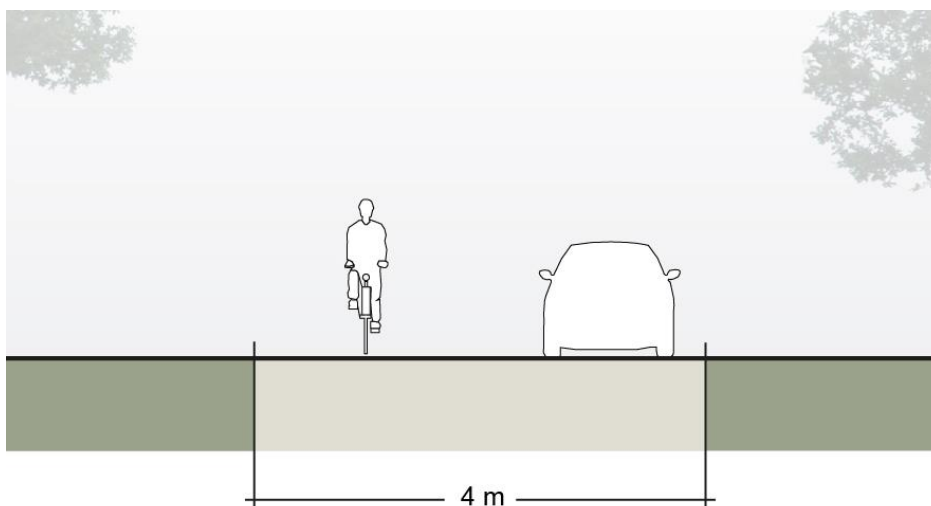
Befintliga grönområden som också ingår i GA:11 föreslås säkerställas i planförslaget.

Trafik, parkering och kommunikationer

Gatunät och biltrafik

Området nås från Eskilsbyvägen som ansluter till riksvägväg 40 i norr. Gatunätet inom planområdet är befintligt och består av Humlevägen, Myrvägen, Sångåsvägen, Fågelvägen, Ärlevägen, Starvägen, Andvägen, Djurvägen och Rödhakevägen. Bredden på gatorna är cirka 4 meter och det finns inte separat gång- och cykelväg. Området slipper genomfartstrafik då samtliga vägar slutar i återvändsgränder.

Den befintliga vägstrukturen behålls inom området. Den nya detaljplanen möjliggör för breddning av gator i vissa lägen samt nya vändplatser för renhållningsfordon där så är möjligt. Eftersom området är utbyggt finns i flera lägen begränsat utrymme för breddningen utan att behöva göra intrång på enskilda fastigheter. En avvägning har gjorts i varje enskilt fall och i dialog med renhållningsutövaren. Det innebär att avsteg behövs göras från Härryda kommuns föreskrifter om avfallshantering, samtidigt som trafiksäkerheten nog har övervägts.



Sektion över typgata.

Angöring och parkering

Parkering sker i dag inom respektive fastighet.

I detaljplanen ska parkering anordnas inom kvartersmark. Garageöppning ska placeras minst sex meter från gatan (om den är vänd mot gatan).

Kollektivtrafik

Planområdet har måttlig tillgång till kollektivtrafik. I anslutning till planområdet finns tre busshållplatser längsmed Eskilsbyvägen som trafikeras av buss 620. En av busshållplatserna är lokaliserad precis utanför planområdet i norr, och i den södra delen finns en busshållplats i var ände. De boende som har längst avstånd till närmaste busshållplats har cirka 450 meter.

Behovet av kollektivtrafik kan komma att öka med den nya planerna då fler kommer att bosätta sig permanent i området.

Gång- och cykel

Angöring för gång- cykel- och mopedtrafik görs från Eskilsbyvägen, på samma ställe som övrig trafik. Gång- och cykeltrafiken är inte separerad från övrig trafik.

Den nya planen kommer inte innebära någon skillnad från nuläget.

Service

Offentlig service

Närmaste skola för elever från förskoleklass till och med årskurs 3 är Backaskolan, drygt två kilometer norr om planområdet. Grundskola för högre årskurser samt övrig offentlig service finns i Landvetter centrum, cirka 3,5 kilometer nordväst om planområdet. Smedjebackens förskola, som är närmaste förskola, ligger öster om Landvetter centrum. Det finns begränsade möjligheter för barnen att själva cykla eller promenera till grundskolan då det inte finns någon gång- och cykelväg längs den första delen av Eskilsbyvägen in mot centrum. Däremot finns goda möjligheter att åka kollektivt.

Syftet med planen är inte att möjliggöra för ytterligare bostäder. Även om fritidsbostäder görs om till åretruntboende är bedömningen att den befintliga kapaciteten kan täcka behovet för offentlig service. Ett framtida ökat behov kan dock inte uteslutas.

Kommersiell service

Landvetter centrum fungerar som servicecentra innehållande bland annat livsmedelsbutik och ligger cirka 3,5 kilometer nordväst om planområdet.

Då detaljplanen inte ämnar möjliggöra för ytterligare bostäder bör den befintliga kapaciteten täcka behovet för kommersiell service.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Gemensamt vatten och avlopp ansluts i området via Skällsjöås samfällighetsförening och kopplades på det kommunala VA-nätet år 2015/2016.

Samtliga fastigheter inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp. Gemensamhetsanläggning GA:58 avser vatten och GA:59 avser avlopp.

Dagvatten

I enighet med Härryda kommuns dagvattenpolicy från 2002 ska de allmänna principerna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) tillämpas. Dagvattnet ska omhändertas lokalt inom varje enskild fastighet innan det leds vidare. Dagvattenledning får inte direkt kopplas till kommunens VA-nät. Anslutning ska ske i makadambädd i förbindningspunkt.

Området har byggt ett gemensamt vatten- och spillsnät som kommer att anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet.

Väghållaren ansvarar för att dagvatten inom vägområdet omhändertas.

Då planen inte ämnar möjliggöra för ytterligare bostäder och dagvattenhanteringen fungerar väl i dagsläget bör det kunna fortsätta på samma sätt.

Uppvärmning

Området är inte anslutet till fjärrvärme.

El, tele, fiber

Härryda Energi AB, HEAB, svarar för elförsörjningen i områdets norra del medan den södra delen är ansluten till Vattenfall.

Fiber finns utbyggt.

Avfallshantering

Flera fastighetsägare drar i dag ut sina sopkärl till gemensamma utrymmen för hämtning. Avfallshanteringen kommer fortsatt fungera likt dagslägets hantering. Hämtning kan komma att öka inom området när området övergår från att vara ett fritidsområde till helårsboende. Utrymmena bör dimensioneras utefter det med god tillgänglighet och god arbetsmiljö för hämtningspersonalen. Platserna ska eftersträvas att utformas enligt Härryda kommuns föreskrifter om avfallshantering.

I planförslaget har åtta vändplatser studerats för att säkerställa framkomligheten för renhållningsfordon. I några situationer finns möjlighet att förbättra befintliga förhållanden, i andra kommer standarden behöva vara lägre eftersom markåtkomst saknas. En avvägning har gjorts i varje enskilt fall och i dialog med renhållningsutövaren. Det innebär att avsteg behövs göras från Härryda kommuns föreskrifter om avfallshantering, samtidigt som trafiksäkerheten nog har övervägts.

Närmaste återvinningsstation ligger norr om Björöd längs Eskilsbyvägen.

Ledningsstråk

Härryda energi AB och Skanova har ett antal ledningar och kablar inom planområdet. Inom området finns både tele- och elledningar samt anslutning till kommunalt VA. Ledningarnas placering bedöms inte påverkas av föreslagen bebyggelse.

Där behov finns har markreservat med u-områden i detaljplanen säkerställt att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Alla nya framtida tillkommande ledningar ska så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk. Ledningsägare till kabelstråk ska kontaktas i tidigt skedet vid eventuell omdragning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

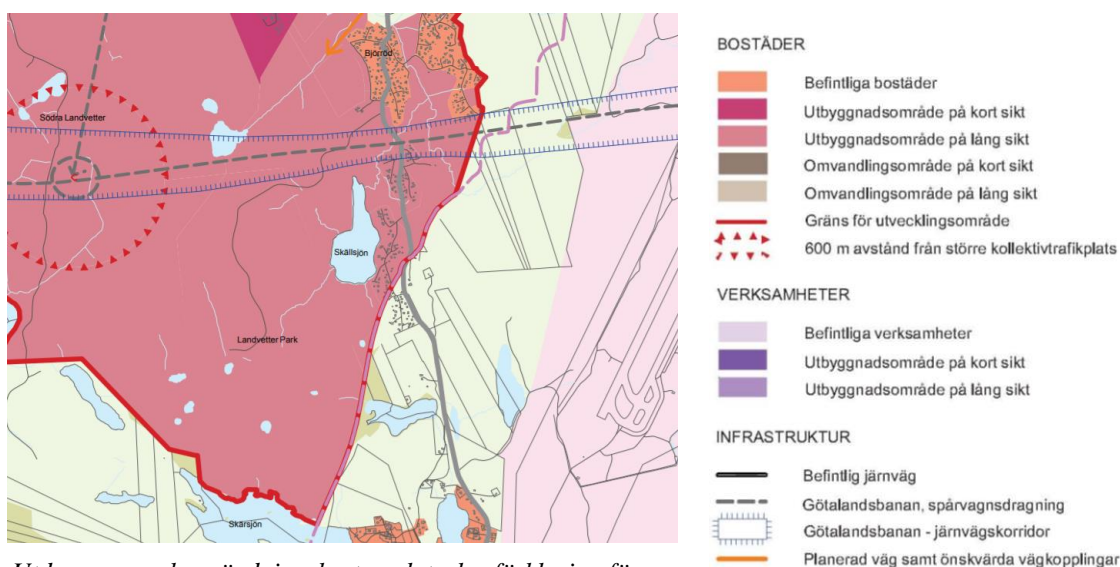
Översiktsplan för Härryda kommun – ÖP 2012

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 göras mellan vad som ska exploateras och vad som ska bevaras. I markanvändningskartan till översiktsplanen redovisas majoriteten av planområdet som utbyggnadsområde på lång sikt och övriga delar som ”övrig mark”. En mindre del av planområdet i söder ligger inom riksintresseområdet för Landvetter flygplats som även markerats som influensområde med hänsyn till flygbuller i översiktsplanen. Längst i norr tangerar planområdet också järnvägskorridoren för Ny järnväg Göteborg-Borås.

Den föreslagna utvecklingen enligt denna detaljplan bedöms förenlig med översiktsplanens intentioner.

Tillsammans med översiktsplanen tog kommunen även fram fler planer, Naturvårdsplan, Grön plan, Kulturmiljöplan och Vindbruksplan. Dessa utgör fristående dokument men är även planeringsunderlag för översiktsplanen.

Kommunen håller på att ta fram en ny översiktsplan. Den nya översiktsplanen kommer troligtvis inte innebära några större förändringar för planområdet.



Utdrag ur markanvändningskarta och teckenförklaring för ÖP2012. Planområdet är översiktligt markerat.

Naturvårdsplan

En mindre del av Sångås mosse ligger inom planområdet och är utpekad som naturområde med hänsynsnivå 3 i Härryda kommuns naturvårdsplan från 2012.

Grön plan

Planområdet pekas inte ut specifikt i Härryda kommuns Grön plan från 2012, men däremot beskrivs liknande områden som de som finns inom planområdet på ett mer generellt plan. Exempelvis beskrivs det att större naturområden ska ge möjlighet till olika aktiviteter och att sjöar är viktiga rekreativa miljöer.

Planförslaget bedöms följa Grön plans intensioner.

Kulturmiljöplan

Planområdet ingår inte i Härryda kommuns kulturmiljöplan från 2012. Det finns heller inga områden för kulturmiljö som angränsar till planområdet.

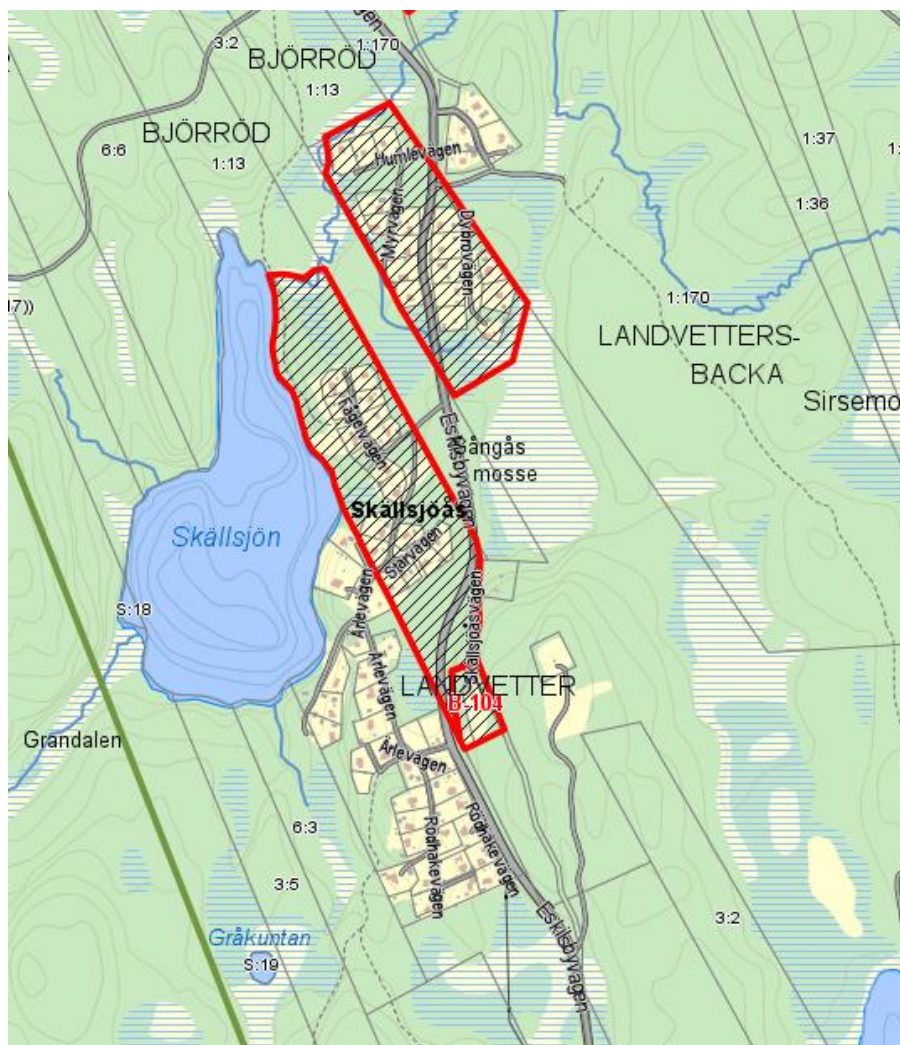
Gällande bestämmelser

Detaljplaner

De norra delarna av planområdet omfattas av detaljplan B-61 (byggnadsplan för fritidsändamål) från 1963 med tillägg från 2003. Planen medger en högsta byggnadsarea för huvudbyggnad på 70 kvadratmeter samt ut-hus/garage om max 36 kvadratmeter.

En av fastigheterna i området (Landvetter 6:370) berörs av detaljplan B-104 som i stället avgränsar byggnadsytan med prickmarkerad mark, mark som inte får bebyggas.

De södra delarna av området omfattas inte av någon plan.



Områden med befintlig detaljplan är markerade med röd linje.

Områdesbestämmelser

Det finns områdesbestämmelser som i dagsläget är aktiva inom delar av planområdet. Dessa utgörs av *Förslag till generalplan för del av Härryda kommun omfattande Landvetter Flygplats mm.* I Härryda kommun, Göteborg och Bohus län, Juni 1974. Områdesbestämmelserna gäller i den del av planförslaget som inte omfattas av någon detaljplan i dagsläget. I planförslaget föreslås att områdesbestämmelserna upphävs inom planområdet.

Särskilda krav enligt 4 kap 14§ plan och bygglagen

§113

Inom den befintliga byggnadsplanen för östra delen av planområdet (fastställd 1957) omfattas den allmänna platsmarken av ett förordnande enligt 6 kap. 19 § plan- och bygglagen, ursprungligen § 113 Byggnadslagen. Då kommunen inte var huvudman för de allmänna platserna i byggnadsplaner var syftet med förordnandet att säkerställa att den öppna marken

säkras och inte privatiseras eller bebyggs i framtiden. Förordnandet innebär att markägaren utan ersättning skulle upplåta eller avstå den obebbyggda mark som i byggnadsplanen upptagits som väg, park/natur eller annan s.k. allmän plats.

Om det i ett förslag till en ny detaljplan föreslås att mark som omfattas av §113-förordnande ska ianspråkta för enskilt ändamål krävs det att kommunen ansöker till länsstyrelsen om ett upphävande av förordnandet i de berörda delarna.

Enligt övergångsbestämmelserna till den lagändring, PBL 2014:900, som trädde i kraft vid årsskiftet (2015), ska förordnanden om skyldighet att avstå eller upplåta mark upphöra att gälla den dag då genomförandetiden för detaljplanen går ut, dock tidigast efter utgången av 2018. Eftersom äldre byggnadsplaner inte har någon genomförandetid innebär detta att alla §113-förordnanden upphör att gälla efter 2018.

Bostadsförsörjningsprogram

Planområdet ingår varken i Härryda kommuns bostadsförsörjningsprogram 2021-2025 eller lokalresursplan 2021-2025.

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.

Alla 17 mål är viktiga, men kommunen har valt att särskilt fokusera på två mål – *God hälsa och välbefinnande* samt *Hållbara städer och samhällen*.

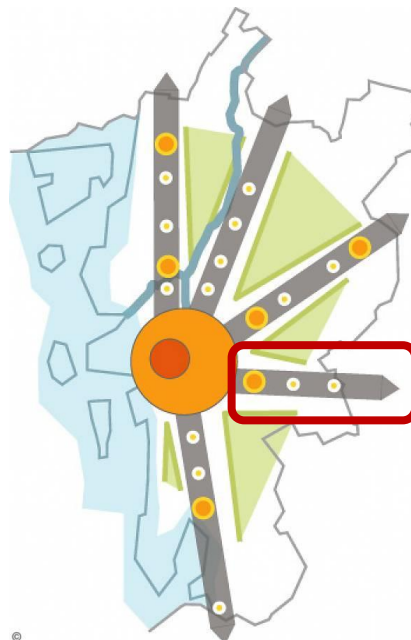
Detaljplanen är bidrar inte negativt till målen då den inte avser att möjliggöra för ytterligare bostäder. Den bidrar positivt genom att öka möjligheter för ett gott liv för de n enskilde genom utökad byggrätt.

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 huvudstråket för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen ska ske med stöd av attraktiv och kraftfull pendel- och regiontrafik.

Detaljplanen är förenlig med strukturbildens mål då den inte ämnar möjliggöra för ytterligare bostäder i ett område som inte är markerat som inte ligger inom strukturbildens utvecklingsstråk.



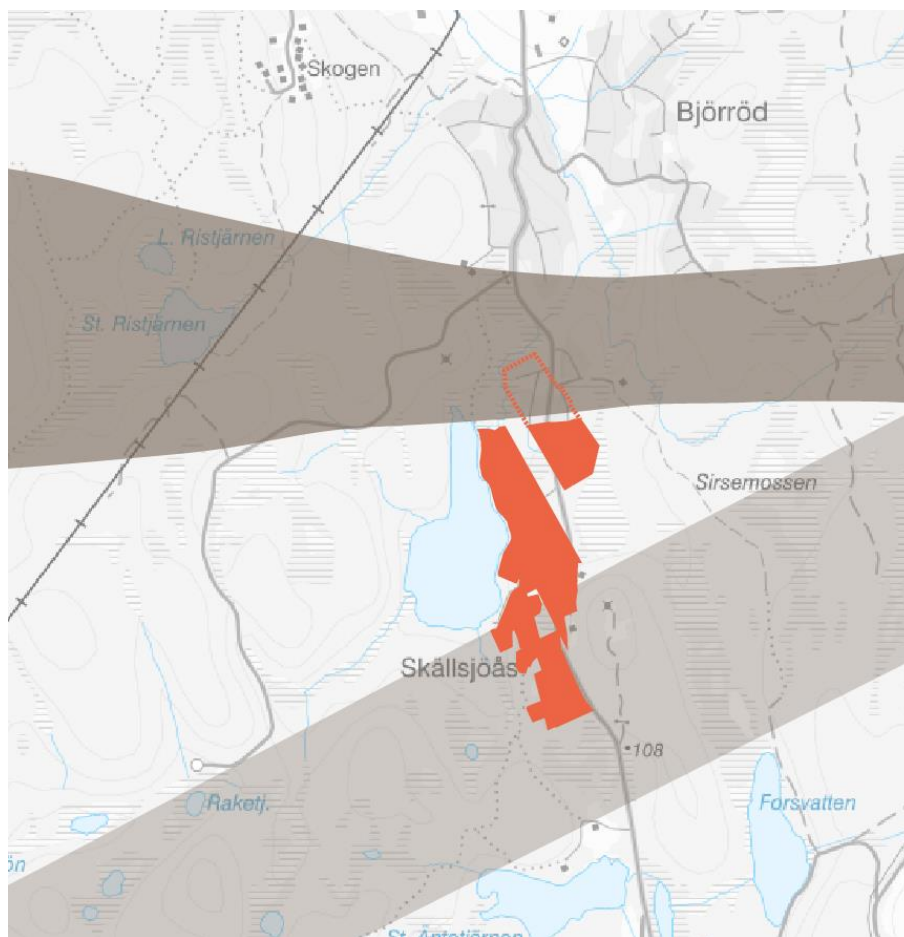
Göteborgsregionens strukturbild, med utvecklingsstråket genom Härryda kommun markerat i rött.

Skydd och förordnanden

Riksintresse för Ny järnväg Göteborg-Borås

En dubbelspårig järnväg för höghastighetståg och snabba regionaltåg planeras mellan Göteborg och Borås. Trafikverket har tagit fram förslag på korridorer inom vilken järnvägen kan komma att placeras. Dessa korridorer är utpekade som riksintresse. Förslaget för lokaliseringen av järnvägskorridoren publicerades i september 2021 och kommer att preciseras i Trafikverkets fortsatta process.

Det nuvarande förslaget tangerar detaljplaneområdet i norr och kan komma att påverka detaljplanens utformning inför antagande. Kommunen anser att den norra korridoren bör utredas för att om möjligt krympas så att befintlig bebyggelse ligger utanför korridorens utbredning.

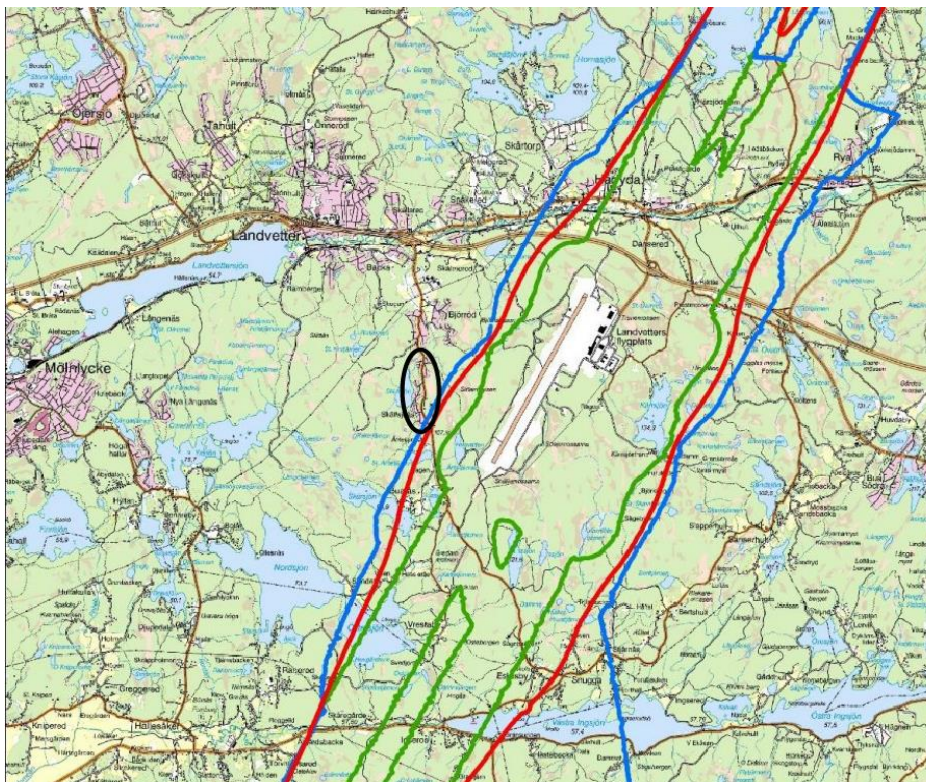


Korridorer för Ny järnväg Göteborg-Borås. Mörkbrunt område anger kommunens huvudspår och ljusbrunt anger det lägre rangordnade alternativet. Planområdet är markerat i rött.

Riksintresse för Landvetter flygplats

Ett större område runt Landvetter flygplats är markerat som område för riksintresse. Influensområdet grundar sig i Landvetter flygplats – redovisning av flygbuller som uppdaterades 2017.

Även Försvarsmakten pekar ut ett stort område runt flygplatsen, i vilket planområdet ingår, som ett influensområde eftersom den civila flygplatsen utgör ett riksintresse för totalförsvaret (3 kap. 9 § MB).



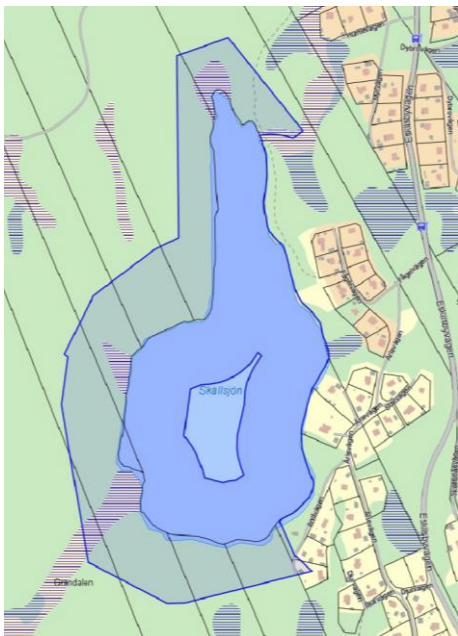
Figuren visar utbredningen av FBN 55 dBA (röd markering) för två banor med totalt 240 000 rörelser. I figuren redovisas även maximal ljudnivå för område som berörs av över 70 dBA med fler än 16 händelse per dag-kväll (blå markering) och för område som berörs av över 70 dBA med fler än 3 händelser per natt (grön markering). Planområdet är markerat med svart.

Strandskydd

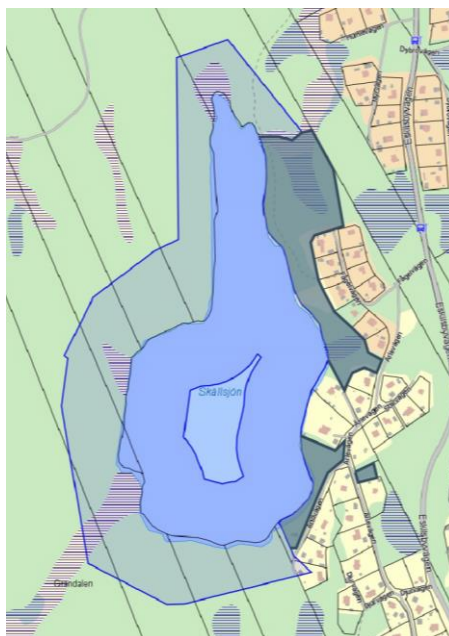
Strandskyddet inrättades 1975 för att långsiktigt trygga medborgarnas tillgång till strandområden. Skyddet syftar även till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten.

Strandskyddet mot Skällsjön är i dagsläget upphävt inom de största delarna av planområdet. I en mindre del sydväst i området kvarstår fortfarande strandskyddet som har ett avstånd på 100 meter. Vid upphävd och ny detaljplan återinträder strandskyddet på 100 meter. Strandskyddet återinträder när en ny detaljplan upprättas om inte kommunen fattar ett nytt beslut om upphävande i enlighet med bestämmelserna i miljöbalkens 7 kap.

I detaljplanen bedöms strandskyddet kunna upphävas för bebyggda fastigheter och gator, men kommer att ligga kvar inom allmän platsmark natur. Som särskilda skäl vid om upphävande enligt miljöbalken 7 kapitlet 18 c § anges skäl 1, att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.



Strandskydd vid aktuell detaljplan.



Strandskydd som återinträder.

Mark- och vattenförhållanden

Topografi

Aktuell fastighet ligger på en höjd med lutning ner mot Skällsjön. Marken inom planområdet består till största del av redan ianspråktagen mark för befintlig byggnad eller naturområden. Planområdets norra del är relativt plan med en nivåskillnad på cirka två meter. Den södra delen är mer kuperad med sluttning ner mot Skällsjön.

Geoteknik

Området består av befintliga avstyckade bostadsfastigheter som till större delen är bebyggda utefter gällande detaljplan.

Planområdet ligger till största del på urberg vilket utgör en stabil grund. Eftersom den nya detaljplanen inte ämnar möjliggöra för ny bebyggelse så finns ingen anledning att vidare utreda markförhållandena.

Stora delar av det aktuella området utgörs av fastmarksområden där berget går i dagen (röda ytor), alternativt förekommer ett tunt jordtäckte ovan berget. Där berget går i dagen och inom områden med tunt jord-

täcke ovan berg (<0,5 m) föreligger inga geotekniska grundläggningsproblem, byggnader och anläggningar kan grundläggas med platta på packad sprängstensfyllning alternativt direkt på berg.



Karta över markförhållandena inom planområdet.

Radon

Enligt Boverkets byggregler BBR (BFS 2011:6 med ändringar t.o.m. BFS 2015:3) får gränsvärden för radon ej överskrida 200 Bq/m³ i bostäder. Detta innebär att radonskyddande/säkra åtgärder kan krävas vid nybyggnation och väsentlig ombyggnad. Exempelvis kan tätning av genomföringar i byggnaden vara en sådan åtgärd. Byggnaden bör även i övrigt göras så lufttät som möjligt mot marken.

Området är i Härryda kommuns radonriskkarta markerat som lågriskområde för radon.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Kulturmiljö

Fornlämningar och kulturhistoria

Planområdet ingår inte i Härryda kommuns kulturmiljöplan från 2012. Det finns heller inga områden för kulturmiljö som angränsar till planområdet.

Enligt Riksantikvarieämbetets fornminneskarta finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Det är ej heller någon ny mark som tas i anspråk.

Däremot finns en färdväg markerad som möjlig fornlämning sydväst om planområdet. Den möjliga fornlämningen notifierades 2018 då den migrerades från en äldre databas. Den påverkas ej av planen.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Riktvärden för nya bostäder

Riktvärden för planer avseende trafikbuller utomhus för bostäder startade den 2 januari 2015 eller senare 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 m²) höjdes från 60 dBA till 65 dBA. Ändringarna trädde ikraft den 1 juli 2017 men avser även planer startade den 2 januari 2015 eller senare.

Kort sammanfattat innebär förordningen följande:

Riktvärdet klaras för större bostäder (över 35m²) om dygnsekvivalent nivå vid fasad inte överskrider 60 dB(A)

För mindre bostäder om högst 35 kvm gäller istället 65 dB(A) dygnsekvivalent nivå vid fasad

Där dygnsekvivalent nivå vid fasad överskrider riktvärdet ska hälften av bostadsrummen nå sida om dygnsekvivalent nivå om 55 dB(A) och maximal nivå nattetid om 70 dB(A)

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 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.

	Bostads fasad (Leq_{24h})	Bostads uteplats (Leq_{24h})	Bostads uteplats (Lmax)
Vid väg	55 dBA	~55dBA ^{II}	70 dBA ^I
Vid spår	60 dBA	55 dBA	70 dBA ^I

¹ Tidsvägning Fast. Får överskridas max 5 ggr/genomsnittlig maxtimme dag och kväll (kl. 06-22)

¹¹ Propositionen har inte någon angivelse för ekvivalent nivå för buller från vägtrafik vid uteplats.)

Buller från väg

Planområdet ligger intill Eskilsbyvägen (väg 542) och trafiken alstrar buller som påverkar fastigheterna som angränsar vägen.

En trafikbullerutredning har därför tagits fram (Norconsult 2021-04-15) för att studera påverkan och möjliga åtgärder.

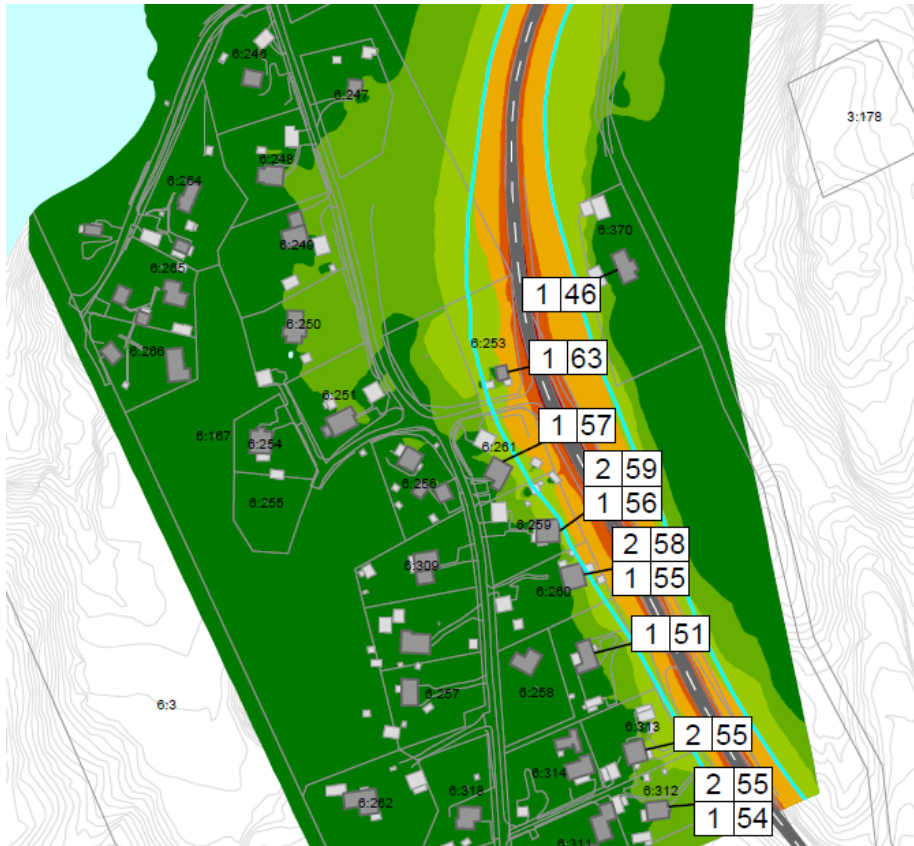
Av utredningen framgår att endast ett av de befintliga bostadshusen (Landvetter 6:253) beräknas ha ekvivalenta ljudnivåer vid fasad över riktvärdet (60 dBA). Samtliga fastigheter som angränsar Eskilsbyvägen begränsas avseende möjligheten att bygga sin huvudbyggnad på grund av att området påverkas av buller.

På bilden nedan, som tillhör trafikbullerutredningen, redovisas ljudnivåer och vilka fastigheter som påverkas.

Om en bostad större än 35 kvadratmeter planeras i läge med ekvivalent ljudnivå över 60 dBA krävs att bostaden har en rumsplanering som fungerar bullermässigt med minst hälften av bostadsrummen vända mot ljuddämpad sida (gärna sovrum åt ljuddämpad sida). En möjlig åtgärd för att bostaden skall klara riktvärdena utan krav på ljuddämpad sida är att bygga bullervall eller bullerskärm inom sin fastighet som sänker den ekvivalenta ljudnivån till under 60 dBA vid fasad på bullerutsatt sida.

Uteplatser ska placeras inom områden som klarar ekvivalenta ljudnivåer på högst 50 dBA samt maximala ljudnivåer på högst 70 dBA. Lokala bullerskärmar vid uteplatserna kan byggas om ljudnivåerna utan bullerskydd överskrider riktvärdet.

Detaljplanen begränsar möjligheten att uppföra nya byggnader för bostadsändamål på områden som har för höga ljudnivåer. Däremot kan komplementbyggnader uppföras. Om en bostad planeras i direkt närhet till Eskilsbyvägen med ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA eller maximala ljudnivåer över 75 dBA vid fasad krävs fasader och fönster med extra god ljuddämpande förmåga på bullerutsatt sida mot vägen för att riktvärdena inomhus skall innehållas.



Utdrag ur bullerutredningen; Dygnskvivalenta ljudnivåer för bostäder. Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad (60 dBA) i våning 1 och den cyanfärgade linjen visar gränsen för 60 dBA i våning 2.

Buller från flygplats

Buller genereras från Landvetter flygplats. I rapporten Landvetter Flygplats – redovisning flygbuller, 2017 preciseras influensområdet för flygbuller. Det kan konstateras att planområdet tangerar influensområdet.

I fortsatt planarbete behöver exakt avgränsning för influensområdet fastställas. Berörda fastighetsägare kan komma att få en inskränkt byggrätt om det krävs för att reglera fastigheterna utifrån influensområdet.

Vibrationer

Vibrationer från väg

Inom planområdet finns i dagsläget enskilda vägar med låg standard. I dagsläget, och även efter ett genomförande av planförslaget, kommer trafikbelastningen på vägarna inom planområdet att vara låg. Detta främst på grund av den mycket begränsade genomfartstrafiken i området

Stomljud

Riktvärden för nya bostäder

Tågalstrat stomljud uppstår vid tågpassage i bostäder nära järnväg eller spårväg. I dag finns ingen påverkan men vid en framtida utbyggnad kan bostäder påverkas. Ljuden orsakas av vibrationer som alstras vid järnvägen, fortplantar sig i marken och sprids in i en byggnadskonstruktion. I byggnaden får vibrationerna byggnadselement att utstråla ljud som upplevs som ett lågfrekvent (dovt) muller.

I detta skede saknas riktvärde för stomljud i projektet Ny järnväg Göteborg-Borås, likaså saknas underlag för att bedöma en eventuell framtida påverkan.

Farligt gods och riskhantering

Farligt gods

Planområdet påverkas ej av farligt gods transporter.

Översvämningsrisk

Området är kuperat med tydliga branter ner mot strandlinjerna vilket innebär att alla befintliga huvudbyggnader inklusive vägar till bebyggelsen inom planområdet ligger mer än 4 meter över den nuvarande normalvattennivån i Skällsjön.

Ras, skred och erosion

Stora delar av området utgörs av fastmarksområden där berget går i dagen. Utifrån nu kända förhållanden bedöms risk för skred, ras och erosion som liten.

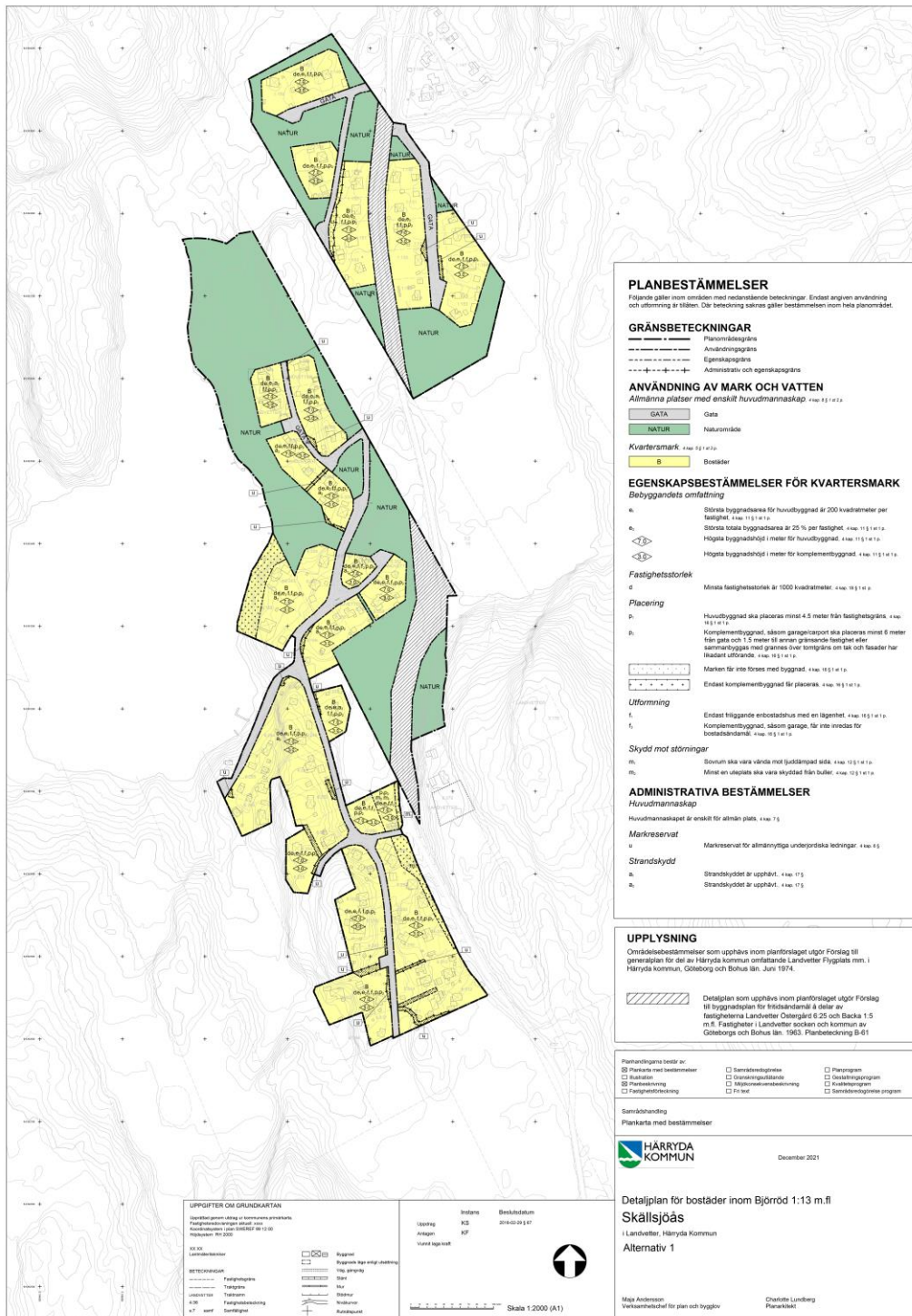
Räddningstjänst

Räddningstjänstens krav på tillgänglighet och brandvattenförsörjning ska uppfyllas. Vägarna ska dimensioneras så att de tål belastning av tunga fordon.

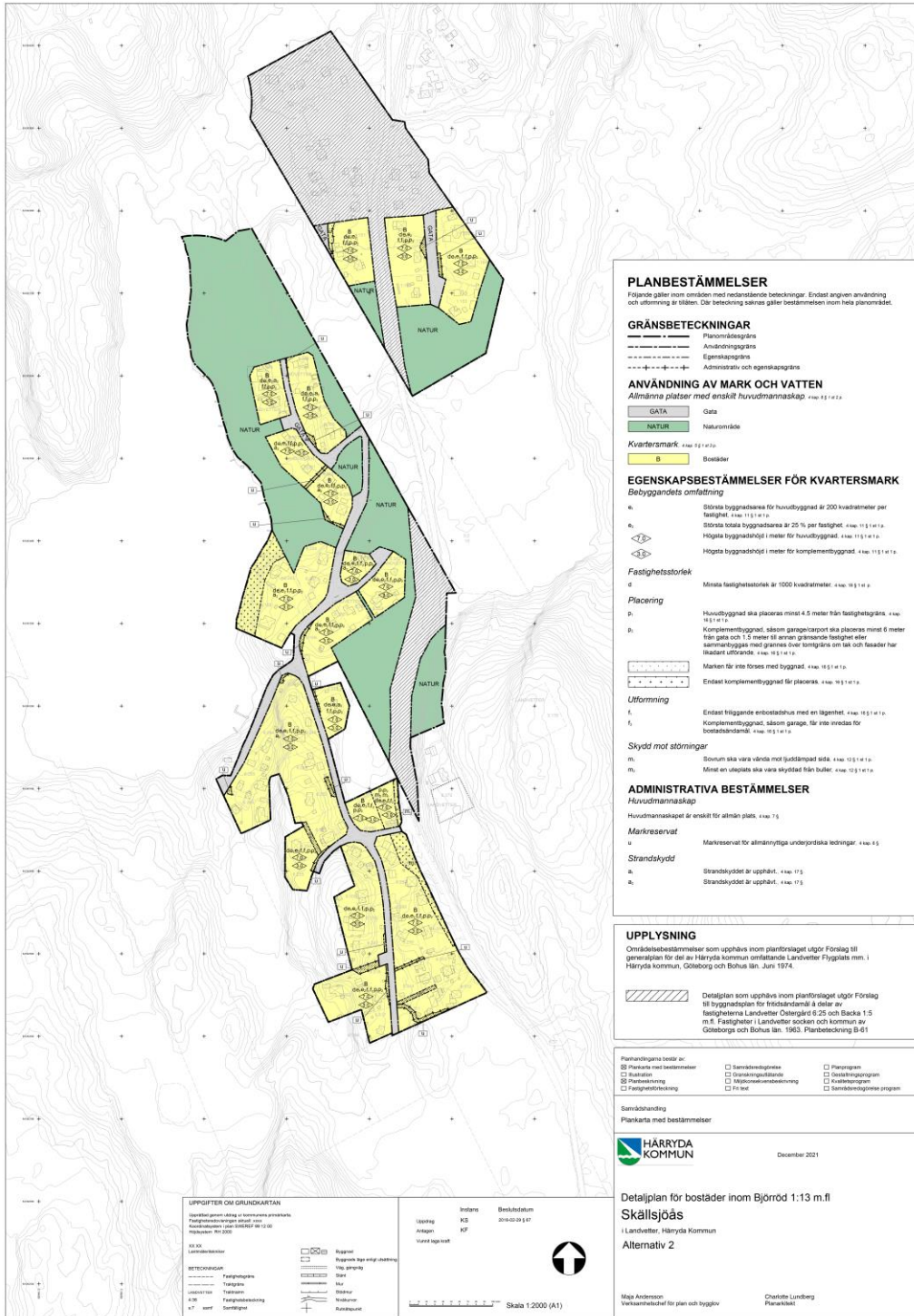
Planen bedöms ge utrymme för räddningstjänstens fordon att kunna ställas upp på så vis att avståndet mellan fordon och byggnadens angreppspunkter inte överskrider 50 meter. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Området är befintligt och framkomligheten för räddningstjänsten bedöms vara god. Planförslaget avser inte möjliggöra för ytterligare bostäder eller utbyggnad av ny infrastruktur.

PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER



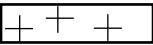


Plankarta med planbestämmelser. Alternativ 1.



Plankarta med planbestämmelser. Alternativ 2.

	Användning av mark och vatten
GATA	Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap Bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän körtrafik. Syftet med bestämmelsen är att vägen skall ha enskilt huvudmannaskap. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 2 PBL.
NATUR	Bestämmelsen anger naturområden för allmänt nyttjande. Syftet med bestämmelsen är säkerställa naturområden samt att naturområdena ska ha enskilt huvudmannaskap. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 2 PBL.
B	Kvartersmark Bostäder Bestämmelsen anger byggnation av bostäder. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra pågående markanvändning för bostadsändamål. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § punkt 3 PBL.
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
e₁	Bebyggandets omfattning Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 200 kvadratmeter per fastighet Bestämmelsen anger byggnadsarea för bostäder. Bestämmelsen syftar till att reglera exploateringen av bostäder. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § punkt 1 PBL.
e₂	Största totala byggnadsarea är 25 % per fastighet Bestämmelsen anger sammanlagd byggnadsarea per fastighet. Bestämmelsen syftar till att reglera exploateringen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § punkt 1 PBL.
3.5	Högsta byggnadshöjd är 7,0 meter för huvudbyggnad Bestämmelsen anger högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad. Bestämmelsen syftar till att reglera byggnaders våningstal. Inom området bedöms tvåvåningsbyggnader som lämpligt. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § punkt 1 PBL.

	<p>Högsta byggnadshöjd är 3,0 meter för komplementbyggnad</p> <p>Bestämmelsen anger högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad. Bestämmelsen syftar till att reglera komplementbyggnaders våningstal. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § punkt 1 PBL.</p>
<p>d</p>	<p>Fastighetsstorlek</p> <p>Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter</p> <p>Bestämmelsen anger minsta tillåtna fastighetsstorlek. Bestämmelsen syftar till att reglera avstyckning av fastigheter och begränsa förtätning inom området. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 18 § punkt 1 PBL.</p>
<p>P₁</p> <p>P₂</p>  	<p>Placering</p> <p>Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns</p> <p>Bestämmelsen anger att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadens placering gentemot angränsande fastigheter, vägar och naturområden. Avståndet säkerställer att brandkrav i bygglov kan uppnås genom ett minsta avstånd mellan huvudbyggnader om 9 meter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § punkt 1 PBL.</p> <p>Komplementbyggnad, såsom garage/carport ska placeras minst 6,0 meter från gata och 1,5 meter till annan gränsande fastighet eller sammanbyggas med grannes över tomtgräns om tak och fasader har likadant utförande</p> <p>Bestämmelsen anger att placering av komplementbyggnad, såsom garage/carport. Bestämmelsen syftar till att reglera byggnation för nära angränsande fastigheter, vägar och naturområden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § punkt 1 PBL.</p> <p>Marken får inte förses med byggnad</p> <p>Bestämmelsen anger område där byggnad ej får uppföras. Bestämmelsen syftar till att förhindra byggnation på området. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § punkt 1 PBL.</p> <p>Marken får endast förses med komplementbyggnad</p> <p>Bestämmelsen anger område där endast komplementbyggnad får uppföras. Bestämmelsen syftar till att reglera byggnation på områden som ej bedöms vara lämpliga för placering av huvudbyggnad. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § punkt 1 PBL.</p>

<p>f₁</p> <p>f₂</p>	<p>Utformning</p> <p>Endast friliggande enbostadshus med en lägenhet</p> <p>Bestämmelsen anger tillåten bebyggelseyp. Syftet med bestämmelsen är att reglera att endast enbostadshus med en lägenhet får uppföras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § punkt 1 PBL.</p> <p>Komplementbyggnad, såsom garage, får inte inredas för bostadsändamål</p> <p>Bestämmelsen anger tillåten utformning av vind i komplementbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att reglera möjligheten att använda garage för bostadsändamål. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § punkt 1 PBL.</p>
<p>m₁</p> <p>m₂</p>	<p>Skydd mot störningar</p> <p>Sovrum ska vara vända mot ljuddämpad sida</p> <p>Bestämmelsen anger tillåten placering av sovrum i områden som är utsatta för höga bullernivåer. Syftet med bestämmelsen är att skapa god ljudnivå och att förhindra att sovrum utsätts för höga bullernivåer. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 12 § punkt 1 PBL.</p> <p>Minst en uteplats ska vara skyddad från buller</p> <p>Bestämmelsen anger tillåten placering av minst en av fastighetens uteplatser i område som är utsatta för höga bullernivåer. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fastighetsägaren anordnar minst en av uteplatserna tillhörande bostad så att den inte är utsatt för höga bullernivåer. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 12 § punkt 1 PBL.</p>
	<p>Administrativa bestämmelser</p>
<p>a₁</p>	<p>Strandskydd</p> <p>Strandskyddet är upphävt för kvartersmark</p> <p>Bestämmelsen anger upphävande av strandskydd på kvartersmark. Syftet med bestämmelsen är att endast upphäva strandskyddet i områden där det är aktuellt. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 17 § PBL.</p>

<p>a₂</p>	<p>Strandskyddet är upphävt för allmän plats</p> <p>Bestämmelsen anger upphävande av strandskydd på allmän plats. Syftet med bestämmelsen är endast upphäva strandskyddet i områden där det är aktuellt. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 17 § PBL.</p>
	<p>Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen får laga kraft</p> <p>Bestämmelsen anger att detaljplanen har en genomförandetid på 5 år. Syftet med en förhållandevis kort genomförandetid är att allmän plats inom området är utbyggd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 21 § PBL.</p> <p>Detaljplanen med dess planbestämmelser fortsätter att gälla tills dess att detaljplanen ändras, upphävs eller ny detaljplan tas fram för området.</p>

PLANENS KONSEKVENSER

Avvägningar enligt miljöbalken

Kommunens intensjoner är att den planerade markanvändningen inte ska innebära en konflikt med riksintressen enligt miljöbalken kap 3 och 4. Därav framgår två alternativ till planutformning eftersom markanvändningen kan komma att ha inverkan på fortsatt planering av riksintresse för kommunikationer och pågående utredning av korridor för Ny järnväg Göteborg-Borås.

Detaljplanen kommer lokalt inte att medföra att någon miljö kvalitetsnorm enligt Miljöbalken kapitel 5 överskrids.

Undersökning av 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”.

Detaljplanen omfattar ett mindre område för bostadsbebyggelse i ett samhälle med utbyggd infrastruktur som gator, vatten- och avlopp, elförsörjning och kollektivtrafik.

Planen innebär ingen betydande miljöpåverkan och särskild miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte.

Planen avser ett litet område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Planen berör inte Natura 2000 eller verksamheter enligt MKB-förordningens bilaga 1 eller 3. Någon miljöbedömning av planen behövs därför inte. Samråd har skett med Länsstyrelsen, som delar kommunens bedömning.

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 miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Trafik

Planförslaget innebär inte några nya vägar. Däremot påverkas området av buller från den redan befintliga Eskilsbyvägen.

Skydd mot störningar säkerställs genom planbestämmelser som anger att sovrum ska vara vända mot ljuddämpad sida samt att minst en uteplats ska vara skyddad från buller.

Omgivningspåverkan

Natur

Detaljplanen medför inte att nya markområden exploateras och bedöms därmed inte medföra att några betydande naturvärden går förlorade.

Med områdets läge i ett befintligt samhälle finns relativt goda möjligheter att nyttja kollektivtrafik för miljöanpassade och resurssnåla transporter.

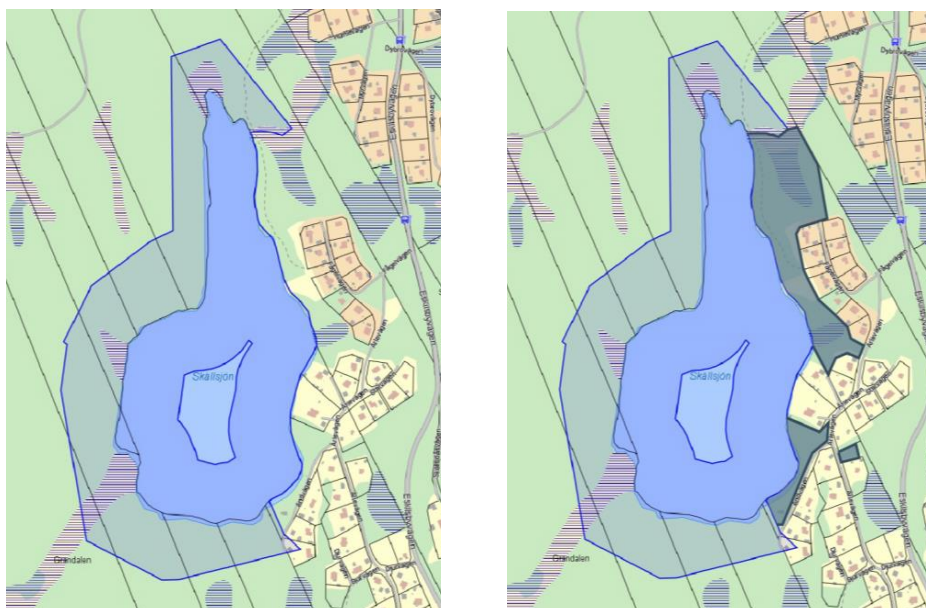
Kulturmiljö

Inga kulturvärden bedöms påverkas negativt. Området är inte utpekad som intressant kulturmiljö. En utökad byggrätt kommer att innebära en omvandling från fritidsområde till ett område med permanenta bostäder. Bedömningen är att en utbyggnad redan skett i området.

Strandskydd

Strandskyddet är i dagsläget upphävt om 100 meter inom planområdet.

Kommunfullmäktige föreslås upphäva den del av strandskyddet som inträder och kommer att gälla på redan ianspråktagen kvartersmark och allmän plats Gata i samband med antagandet av detaljplanen. De områden som omfattas av upphävande är angivet med bestämmelsen a₁ och a₂ i plankartan. Det innebär att området kommer att ha strandskyddade områden på allmän platsmark Natur med föreslagen detaljplan. Skäl vid om upphävande enligt miljöbalken 7 kapitlet 18 c § som hänvisas till är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.



Gällande strandskydd samt område där strandskydd återinträder.

Naturvärden

Naturvärden så som växt- och djurlivets livsvillkor bedöms inte påverkas på ett negativt sätt då området som berörs av upphävande av strandskydd till största del redan är ianspråktagen. Strandskyddet återinträder på allmän platsmark Natur.

Allmänhetens tillgänglighet

Tillgängligheten till strandzonen bedöms inte förändras med aktuell plan, snarare säkerställas genom strandskydd på allmän platsmark Natur.

Framkomlighet till ytorna närmast vattnet kommer vara densamma som i dagsläget.

Hållbar utveckling

Miljömål och Agenda 2030

Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen. Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljö kvalitetsmål och 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 miljömålen om begränsad klimatpåverkan, frisk luft och god bebyggd miljö samt relevanta miljömål i kommunens Strategisk plan Agenda 2030 Version 2.0 Dnr 2019KS606.

Den tänka utvecklingen bedöms vara förenlig med dessa miljömål då förslaget inte ämnar möjliggöra för någon ny bebyggelse. Planen förväntas därför inte medföra någon trafikökning till och från området eftersom antalet bostäder inte avses att öka. Detta regleras genom minsta fastighetsstorlek samt att endast enbostadshus med en lägenhet får uppföras. Det betyder att det lokalt inte heller medför att någon av de hittills antagna miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)

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

Då planförslaget inte ämnar möjliggöra för ytterligare bostäder kommer luftkvaliteten inte att påverkas.

Regional planering

Planförslaget bedöms var förenlig med Göteborgsregionens kommunalförbunds strukturbild med en samlad utveckling i huvudstråken då det inte innebär en förtätning inom ett område som inte är markerat för förtätning. Med områdets läge i ett befintligt samhälle finns relativt goda möjligheter att utnyttja kollektivtrafik och cykel för miljöanpassade och resurssnåla transporter.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning för förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Allmän plats (vägar och grönområden)

Med huvudmannskap avses ansvaret för anläggning, drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. I detta fall områden betecknade GATA och NATUR i plankartan. Dessa områden ingår idag i den befintliga gemensamhetsanläggningen Landvetter GA:11, som förvaltas av Skällsjöns vägförening. Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet deltar i GA:11 och ansvarar gemensamt för drift och underhåll.

Föreslagen detaljplan ger inget upphov till förtätning utan endast utökade byggrätter för befintliga fastigheter. Området ligger lantligt med relativt långt avstånd till service. Eftersom kommunen inte har några planer på att utöka området med nya byggrätter har kommunen inte någon intension att ta över befintliga vägar. Därför föreslås enskilt huvudmannskap i detaljplanen, vilket innebär att Skällsjöns vägförening kommer fortsätta ansvara för vägar och grönområden.

Kvartersmark för bostadsändamål

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

I området finns idag befintliga gemensamhetsanläggningar för vatten (Landvetter GA:58) och avlopp (Landvetter GA:59), vilka förvaltas av Skällsjöas VA samfällighetsförening.

Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet deltar i båda gemensamhetsanläggningarna, och ansvarar för drift och underhåll av VA-ledningarna.

El, fiber med mera

Härryda Energi AB samt Ellevio AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet och ansvarar därmed för drift och underhåll av elnätet fram till leveranspunkt för respektive fastighet.

IP-Only har utbyggt fibernät i området och ansvarar för drift och underhåll av nätet fram till leveranspunkt för respektive fastighet.

Skanova AB har teleledningar inom området och ansvarar för drift och underhåll av nätet fram till leveranspunkt för respektive fastighet.

Fastighetsbildning med mera

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

Bygglov med mera

Ansökan om bygg-, rivnings- och marklov skickas till och handläggs av bygglovsenheten i Härryda kommun. Nybyggnadskarta beställs av kommunens mät-och gisenhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 70 fastigheter, se utförlig beskrivning i avsnittet ”markägoförhållanden” på sid. 9.Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och omprövning av GA:11

Allmän platsmark

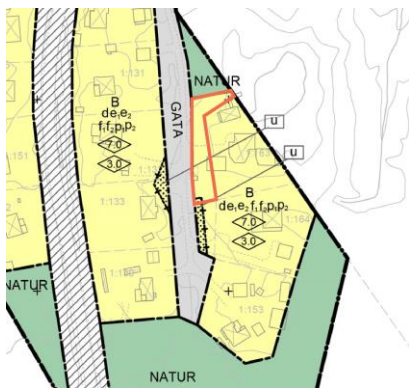
Planen medger att del av Landvetter 6:167, som tidigare inte varit planlagd, kommer att utgöra allmän platsmark GATA i gällande planförslag. Kommunen bedömer att marken i stort sett redan är belastad av GA:11 på dessa ställen och att det därför inte får några direkta konsekvenser för fastighetsägaren. Berörd fastighetsägare har dock rätt att få frågan prövad genom att ansöka om omprövning av GA:11 hos lantmäteriet.

Befintlig vägstruktur behålls inom området. Föreslagen detaljplan möjliggör dock för bredare gator samt ett fåtal vändplatser för att bland annat renhållningsfordon ska kunna vända på ett trafiksäkert sätt. Omprövning av GA:11 sker i en anläggningsförrättning av lantmäteriet.

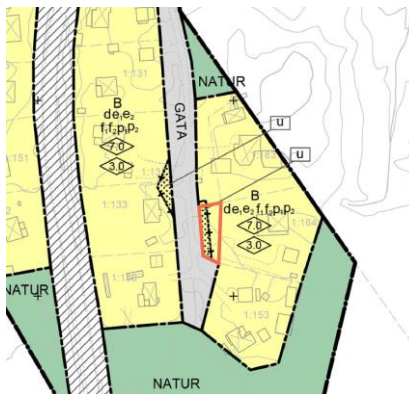
Rätt att begära förrättning har, enligt Anläggningslag (1973:1149), deltagande fastigheter, ägare av en fastighet som enligt detaljplanen helt eller till viss del ska användas för allmän platsmark och kommunen.

Kvartersmark, fastighetsregleringar

Detaljplanen möjliggör att cirka 584 kvadratmeter av Landvetters-Backa 1:5 regleras till Landvetters-Backa 1:163. Området är markerat med röda begränsningslinjer i nedanstående kartbild. Marken har sedan tidigare utgjort allmän platsmark PARK och ingått i GA:11, men ska enligt gällande planförslag utgöra kvartersmark. Berörd fastighetsägare har därmed möjlighet att förvärva denna mark genom att teckna en överenskommelse om fastighetsreglering med kommunen eller genom att ansöka om fastighetsreglering hos lantmäteriet. GA:11 har även rätt att ansöka om få GA:n omprövad i en anläggningsförrättning via lantmäteriet för att denna yta ska utgå ur GA:ns drift- och underhållsansvar.



Detaljplanen möjliggör även att cirka 267 kvadratmeter av Landvetters-Backa 1:5 regleras till Landvetters-Backa 1:164. Området är markerat med röda begränsningslinjer i nedanstående kartbild. Marken har sedan tidigare utgjort allmän platsmark PARK och ingått i GA:11, men ska enligt gällande planförslag utgöra kvartersmark. Berörd fastighetsägare har därmed möjlighet att förvärva denna mark genom att teckna en överenskommelse om fastighetsreglering med kommunen eller genom att ansöka om fastighetsreglering hos lantmäteriet. GA:11 har även rätt att ansöka om få GA:n omprövad i en anläggningsförrättning via lantmäteriet för att denna yta ska utgå ur GA:ns drift- och underhållsansvar.



Kvartersmark, u-områden

Områden betecknade u i plankartan innebär att marken ska reserveras för allmännyttiga underjordiska ledningar. I detta fall är VA- samt fiberledningar (GA:58 samt GA:59) redan förlagda inom dessa områden och rättighets- och ersättningsfrågan är sedan tidigare utredd och beslutad av lantmäteriet. Därav medför dessa u-områden inte någon ytterligare last för berörda fastighetsägare

Ekonomiska angelägenheter

Omprovning av gemensamhetsanläggning GA:11

Vid omprovning av GA:11 fördelas anläggningskostnader, kostnader för drift och underhåll samt förrätningskostnad mellan deltagande fastigheter enligt de andelstal som beslutas av lantmäteriet vid anläggningsförrättningen.

Bygglov, anmälan, planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Anslutning till elnät och fiber

Kostnad för anslutning till elnätet samt fiber står fastighetsägarna själva. För uppgift om kostnad kontaktas Härryda Energi/Ellevio/IP Only.

Kommunens ekonomi

Kommunens kostnad för planläggning uppskattas bli finansierad via planavgift i samband med ansökan om bygglov.

Mölnlycke december 2021

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Planenheten med medverkan av Mark- & Bostadsenheten

Maja
Andersson

Charlotte
Lundberg

Johanna Kling

Verksamhetschef
plan och bygglov

Planarkitekt

Mark- och
exploateringsingenjör