



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder vid Lyckevägen
(Kullbäckstorp 2:274)

Mölnlycke, Härryda kommun

Lagakrafthandling

2026-04-13
P2026/3



**HÄRRYDA
KOMMUN**
Sektorn för samhällsbyggnad

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen ligger cirka 1 kilometer sydväst om Mölnlycke centrum. Detaljplanen syftar till att möjliggöra att Kullbäckstorp 2:274 styckas av till två bostadsfastigheter. Ambitionen med planbestämmelserna är att utformningen av tillkommande bebyggelse skall kunna ansluta till befintliga byggnader på Kullbäckstorp 2:274 respektive grannfastigheten Kullbäckstorp 2:92.

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling),

Plankarta, 2024-08-12

Grundkarta, 2024-08-12

Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2024-09-03

Samrådsredogörelse, 2024-05-10

Granskningsutlåtande, 2024-09-13

Utredningar och andra förutsättningar redovisas i avsnitten *Planeringsunderlag* samt *Planeringsförutsättningar*.

Förfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med. Kommunen tar då hänsyn till ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen.

Denna detaljplan påbörjades 2023-10-28 och upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av sektorn för samhällsbyggnad i Härryda kommun genom en exploatörsdriven process. Representeranter från andra kommunala förvaltningar och bolag har medverkat vid framtagandet.

Innehåll

Sammanfattning av detaljplanen.....	2
Planhandlingar.....	2
Förfarande	2
Medverkande	2
Innehåll	3
Detaljplanens syfte	5
Planförslag.....	6
Detaljplanens omfattning och lokalisering	6
Genomförandetid	6
Kvartersmark	7
Planbestämmelser	9
Användning av mark.....	9
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	9
Genomförandefrågor	11
Fastighetsrättsliga frågor.....	11
Tekniska frågor	11
Ekonomiska frågor.....	12
Konsekvenser	13
Natur.....	13
Miljö.....	13
Miljökvalitetsnormer	13
Hälsa och säkerhet.....	14
Riksintresse.....	14
Andra konsekvenser	14
Planeringsunderlag	15
Kommunala planeringsunderlag.....	15
Utredningar	15
Planeringsförutsättningar	16
Kommunala planeringsförutsättningar	16
Regionala planeringsförutsättningar	17
Miljökvalitetsnormer	17
Geotekniska förhållanden	17
Fysisk miljö.....	18
Trafik.....	18
Service	19
Kulturmiljö	19

Miljö.....	19
Hälsa och säkerhet.....	20
Teknik	21

Detaljplanens syfte

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

Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Detaljplanen berör ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör att Kullbäckstorp 2:274 styckas av till två fastigheter på cirka 500 kvadratmeter var. I förslag till ny detaljplan blir även befintlig huvudbyggnad på Kullbäckstorp 2:274 planenlig. Totalt medför således planen ytterligare en bostad i jämförelse med nuläge.

Gestaltning

Illustration över möjlig utformning av ny bebyggelse

Ambitionen med planen är att utformningen av tillkommande bebyggelse skall kunna ansluta till befintliga byggnader på Kullbäckstorp 2:274 respektive grannfastigheten Kullbäckstorp 2:92.

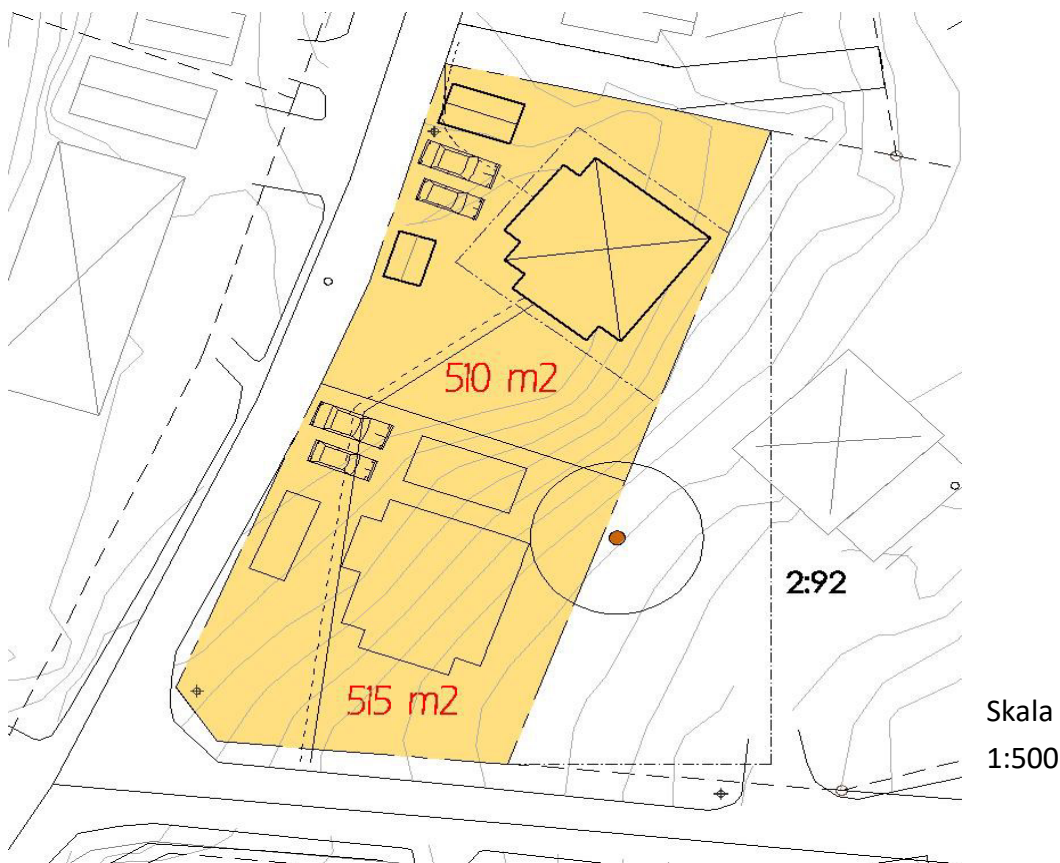


Illustration över möjlig utformning av ny bebyggelse

Trafik

Parkering

Parkering löses inom respektive fastighet.

Angöring

Angöring sker lämpligen via Lyckevägen.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Den nya fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

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

Energiförsörjning

Härryda Energi svarar för elförsörjningen i området.

Bredband

Kabel ligger i Lyckevägen och är indragen i befintlig huvudbyggnad.

Avfallshantering

Sopkärl placeras lämpligen mot Lyckevägen.

Planbestämmelser

Detta avsnitt beskriver motiv till detaljplanens regleringar. Redovisningen sker utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). För att kunna tolka de regleringar som finns i en detaljplan är det viktigt att förstå motiven till dem.

Användning av mark

Kvartersmark

B (BOSTÄDER) - Användningen B avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. Motivet till användning är att tillåta bostäder i enlighet med detaljplanens syfte.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

PRICKMARK (Marken får inte förses med byggnad) - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är att förhindra byggnadsverk som kan hindra siktlinjer i vägkorsningen.

Höjd på byggnadsverk

Högsta byggnadshöjd på huvudbyggnad är 7.5 m - Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Byggnadshöjden mäts utifrån medelmarknivån. Motivet till bestämmelsen är att ha samma tillåtna byggnadshöjd som i den tidigare detaljplan.

Högsta byggnadshöjd på komplementbyggnad är 2,5 m - Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Byggnadshöjden mäts utifrån medelmarknivån. Motivet till bestämmelsen är att ha samma tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad som i tidigare gällande detaljplan.

Markens anordnade och vegetation

Mark inom 6 m från mittpunkt av skyddsvärd ek får ej hårdgöras – Motivet till bestämmelsen är att skydda det skyddsvärda trädet på Kullbäckstorp 2:92. Avståndet är satt utifrån rekommendationer i uttalande från Arborist.

Placering

Byggnadsgrund ska placeras minst 6,5 m från mittpunkt av skyddsvärdt träd eller så påverkan på rotsystemet ej skadar skyddsvärdt träd. - Motivet till bestämmelsen är att skydda det skyddsvärda trädet på Kullbäckstorp 2:92. Avståndet är satt utifrån rekommendationer i uttalande från Arborist.

Komplementbyggnad ska placeras minst 1 m från Lyckevägen och minst 1,5 m från annan fastighetsgräns. Komplementbyggnad får dock sammanbyggas vid fastighetsgräns. Garage/carport ska placeras minst 6 meter från gata vid parallell placering mot gata. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra ny bebyggelse med liknande proportioner och avstånd som befintlig bebyggelse. Att komplementbyggnader får sammanbyggas motiveras av att göra nybyggnation mer yteffektiv.

p1. Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Motivet till bestämmelsen är det bedöms som ett rimligt avstånd till fastighetsgräns. Bestämmelsen gäller ej för befintlig huvudbyggnad på Kullbäckstorp 2:274 då den idag ligger mycket nära Kullbäckstorp 2:92

Utformning

Största takvinkel för huvudbyggnad är 30 grader. Motivet till bestämmelsen är att ha en liknande bestämmelse som i befintlig detaljplan.

Största takvinkel för komplementbyggnad är 20 grader. Motivet till bestämmelsen är att anpassa takvinkeln till befintliga komplementbyggnader.

Endast friliggande huvudbyggnad – Innebär att enbart friliggande villor tillåts. Motivet till bestämmelsen är att ha samma bestämmelse som i befintlig detaljplan.

Komplementbyggnad ska ha sadeltak – Motivet till bestämmelsen är att anpassa nya komplementbyggnader till befintliga.

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsarea är 500 m²- Motivet till bestämmelsen är att ge möjlighet att stycka av fastigheten i lika stora delar i enlighet med detaljplanens syfte.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 25% av fastighetsarean - Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att tillåta en normalstor byggnad i förhållande till fastighetens storlek.

Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 m² per fastighet – Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att ha samma bestämmelse som i befintlig detaljplan för gårdsbyggnad.

Genomförandefrågor

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

I tabellen nedan redogörs för de fastighetsrättsliga konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Kullbäckstorp 2:274	Kan styckas av i två fastigheter.

Tabell ovan redovisar fastighetsrättslig konsekvens för respektive fastighet.

Fastighetsbildning

Detaljplanen redovisar möjlighet att dela befintlig bostadsfastighet. Det är fastighetsägarens ansvar att ansöka om och bekosta avstyckning. Detta görs hos det statliga Lantmäteriet i Göteborg.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter tillsammans, till exempel vägar, grönytor eller lekplatser.

Idag använder fastigheten Kullbäckstorp 2:274 den befintliga gemensamhetsanläggningen Mölnlycke GA:8 för att komma ut till allmän väg. Vid genomförandet av detaljplanen ska en avstyckning göras, vilket medför att den nya fastigheten kommer behöva ansluta sig till gemensamhetsanläggningen Mölnlycke GA:8.

Vid avstyckning har den nya fastigheten möjlighet att ansluta sig till Mölnlycke GA:8 i samma förrättning som avstyckningen. Vid förrättningen beslutar Lantmäteriet om vilket andelstal som ska gälla för Kullbäckstorp 2:274 angående fördelning av kostnader för anläggningens drift och underhåll. Varje fastighet som ingår i gemensamhetsanläggningen är skyldiga att betala utifrån sitt andelstal.

Rättigheter

Övriga rättigheter

Idag går Kullbäckstorps 2:274 VA-ledningar via Kullbäckstorpsvägen. Om ledningarna ej flyttas krävs ett servitut för dessa vid en avstyckning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planområdets tekniska åtgärder innebär att de befintliga ledningarna som går över fastigheten Kullbäckstorp 2:274 ska kunna servas alternativt kommer nya ledningar behöva dras, vilket kommer lösas

på lämpligast sätt i bygglovsprocessen. Den tekniska försörjningen i form av VA och el ansluts till de befintliga näten.

Dagvattenhantering löses i första hand genom fördröjning på respektive fastighet och i andra hand genom anslutning till det kommunala ledningsnätet för dagvatten.

Vid byggnation skall VA-ledningar som går över fastigheten kunna servas alternativt kommer nya ledningar dras. Detta löses på lämpligt sätt i bygglovsprocessen.

Skyddsvärt träd

Inför byggnation ska det angivna skyddsområdet runt trädet avgränsas. Inom området (förutom hårdgörning och uppförande av byggnadsgrund) ska inte följande ske; grävning, körning med tunga fordon, uppläggning av massor, uppställning av bodar eller liknande.

Om marken runt rötterna kompakteras av tunga fordon eller depåer av material, minskar möjligheten för de finare rötterna att ta upp syre. De får också svårare att breda ut sig i den hårda marken. Vattnet som rötterna ska ta upp får svårare att tränga ner om marken kompakteras, vilket kan leda till rotdöd och dålig vitalitet i hela trädet.

Eftersom det avgränsade området är mindre än 15 gånger stammens diameter bör extra hänsyn tas till rötterna vid grävning, även utanför skyddsområdet. Grövre rötter bör så långt som möjligt inte skadas vid grävning, framför allt om de är tjockare än 5 cm. Ett sätt att undvika att skada rötterna är att handgräva runt dem. Rötter som måste kapas, ska beskäras med beskärningssåg eller sekator. Schaktens sidor bör vattnas och täckas under det att arbetet pågår och schakten bör fyllas igen så snart som möjligt.

Enligt arboristens utlåtande rörande den skyddsvärda eken framkommer det att den gren som sträcker sig in över planområdet har en betydande längsgående och troligen genomgående spricka. Fastighetsägaren till Kullbäckstorp 2:92 bär ansvaret för detta och Generellt gäller att fastighetsägaren bär ansvaret om träd eller grenar faller ner på en grannfastighet och orsakar skada.

Det åligger därmed fastighetsägaren till Kullbäckstorp 2:92 att kapa den stora grenen innan den knäcks och skadar den skyddsvärda ekens stam, men också för att förhindra att eventuella skador som en eventuell knäckning av grenen kan medföra inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Exploatören står för samtliga plankostnader genom planavtal. Planavgift tas inte ut.

Drift vatten, spill och dagvatten

Det finns kommunalt vatten och avlopp fram till planområdet idag via det kommunala ledningsnätet. Planförslaget kommer innebära att den nya fastigheten ansluts till det befintliga kommunala VA-nätet via anslutningspunkten som är belägen vid Lyckevägen i anslutning till Kullbäckstorp 2:274 eller på annat lämpligt sätt.

VA-huvudmannen är ansvarig för drift och underhåll av anläggningarna för vatten, spill-, och dagvatten. Härryda Vatten och Avfall är huvudman för VA.

Konsekvenser

I detta avsnitt redogörs för de konsekvenser av olika slag som ett genomförande av detaljplanen kan innebära.

Natur

Den skyddsvärda eken på Kullbäckstorp 2:92 bedöms kunna skyddas med de bestämmelser som föreslås i detaljplanen. Under byggnation är det viktigt att den skyddsvärda eken beaktas, se planens genomförande för detaljerad information.

En arborist har utrett konsekvenserna av planen. Arboristens bedömning är att endast en obetydlig del av trädets rotsystem skulle påverkas av dessa plintar eller grundmuren. Dels är avståndet relativt långt ifrån stammen, dels ligger berggrunden alldeles under ytmyllan på det aktuella stället vilket sammantaget gör att det endast kan röra sig om perifera tunna rottrådar som kan bli påverkade. Arboristens bedömning är därför att trädet inte kommer att ta skada av vare sig dessa plintar eller grundmuren emellan plintarna.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 5 kap 11 a § plan- och bygglagen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om en betydande miljöpåverkan inte kan antas enligt det beslut som avses i 5 kap. 11 a § tredje stycket, ska skälen för bedömningen i den frågan anges.

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

Dagvatten

Dagvatten bedöms i första hand kunna fördröjas på fastigheterna, och i andra hand anslutas till kommunens ledningsnät för dagvatten.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Exploateringen medför enbart en mindre ökning av hårdgjord yta i jämförelse med nuvarande markanvändning. Ökningen bedöms kunna fördröjas och renas lokalt på fastigheten (LOD) Mängden

avrinning som kan antas bildas från fastigheten bedöms därför inte innebära att orenat dagvatten bräddas nedströms planområdet.

Hälsa och säkerhet

Skuggning och dagsljus

Den skyddsvärda eken, som ligger mellan tänkt byggnad på avstyckad del av Kullbäckstorp 2:274 och befintlig byggnad på 2:92, bedöms både till omfång och höjd vara större än möjlig byggnad på 2:274. Detta talar för att eken får en större skuggverkan än en ny byggnad på den avstyckade delen.

Skuggning från ny byggnad på avstyckade delen av Kullbäckstorp 2:274 bedöms inte innebära betydande olägenhet för boende på fastigheten 2:92.

Översvämning

Detaljplanen bedöms inte förändra nuvarande förutsättningar vid ett skyfall.

Buller

Planen medför enbart en ett nytt småhus med tillhörande komplementbyggnad, vilket inte bedöms öka bullernivåerna på kringliggande bebyggelse.

Riksintresse

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintressen.

Andra konsekvenser

Insyn

Föreslagna planbestämmelser, och skyddsavstånd till skyddsvärda ek på Kullbäckstorp 2:92, innebär att en byggnad på den avstyckade delen av 2:274 hamnar ca 15 m från befintlig byggnad på 2:92. Mellan de båda byggnaderna står den skyddsvärda värda eken som ytterligare begränsar insynen till byggnaden på 2:92. Insyn från ny byggnad på avstyckade delen av Kullbäckstorp 2:274 bedöms inte innebära betydande olägenhet för boende på fastigheten 2:92.



Planområdet samt grannfastigheten Kullbäckstorp 2:92 Skyddsvärd ek markerad med cirkel.



Foto enligt pil på vidstående figur.

Planeringsunderlag

Detta avsnitt redovisar en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Inom aktuellt planområde gäller vid framtagande av aktuell detaljplan följande detaljplaner:

- Nuvarande detaljplan är en Byggnadsplan från 1947.

Byggnadsplanen upphör att gälla när detaljplanen vinner laga kraft.

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för Lyckevägen daterad 2024-08-12

Översiktsplan

Översiktsplan för Härrydas kommun antagen 2012-06-18 av kommunfullmäktige.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2023-11-15

Utredningar

Nedanstående utredningar har legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Uttalande av Arborist

Framtagen av Trädjouren och daterat 2021-11-18 samt 2023-10-17.

Planeringsförutsättningar

Detta avsnitt innehåller en redovisning av de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Avsnittet innehåller också en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Kommunala planeringsförutsättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av kommunstyrelsen 2022-06-02 där fastighetsägaren för Kullbäckstorp 2:274 önskade en detaljplan som möjliggör en avstyckning av sin fastighet till två.

Översiktsplan

Föreslagen detaljplan bedöms förenlig med intentionerna i gällande översiktsplan, ÖP 2012. Planen innebär en förtätning i ett kollektivtrafiktätt område.

Detaljplan

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



Utdrag ur byggnadsplanen. Aktuellt planområde markeras översiktligt med blå prick.

Följande bestämmelser gäller för Kullbäckstorp 2:274 i befintlig detaljplan:

- Endast bostadsändamål
- Endast ett fristående bostadshus samt ett garage. I undantagsfall även en gårdsbyggnad
- Minsta fastighetsstorlek 1000 m². I undantagsfall 800 m²
- Högst 1/5-del av fastigheten får bebyggas
- Gårdsbyggnad max 30 m² byggnadsarea
- Bostadshus: Minsta avstånd till fastighetsgräns 6 m
- Gårdsbyggnad: Minsta avstånd till fastighetsgräns 4,5 m eller närmare med grannes medgivande
- Minsta avstånd mellan byggnader på samma fastighet är 12 m. I undantagsfall 4,5 m.

- Minst 9 m obebyggd mark framför fönster till boningsrum
- Byggnadshöjd för huvudbyggnad 7,5 m
- Byggnadshöjd för gårdsbyggnad 2,5 m - i undantagsfall högre
- Högst 2 våningar. Högst 2 lägenheter
- Största taklutning 30°
- Punktprickat område får ej bebyggas

Regionala planeringsförutsättningar

Vattenskyddsområde

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

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

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

Buller

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

Geotekniska förhållanden

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

Markradon

Planområdet ligger inom område som är normalriskområde för radon. Normalriskområde för radon innebär att byggnader normalt ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningsfri mark/uppfillnad, grundplattor utföras tätare och styvare ökad tjocklek, dubbelarmerad, högre betongkvalitet och att genomföringar måste tätas noga. Vid olika gjutetapper kan även gjutfogarna behöva tätas. Ansvar för att bedöma den faktiska risken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder krävs av den som ska bygga.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

I planområdets norra del finns ett enbostadshus uppfört 1991-92 1 meter från fastighetsgräns mot Kullbäckstorp 2:92 samt två mindre komplementbyggnader, 1 meter från fastighetsgränsgräns mot Lyckevägen, uppförda 1993. Avstånd till fastighetsgränser bedömdes som liten avvikelse från gällande detaljplan.



Foton tagna av Ola Torrång.

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



Foton tagna av Ola Torrång.

Landskapsbild

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

Trafik

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 100 m från busshållplats Hönekullavägen.

Biltrafik

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



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

Service

Planområdet är beläget cirka en kilometer från Mölnlycke centrum. Förskola, grundskola samt gymnasium finns inom en radie av cirka 600 m. Ytterligare skolor finns inom en radie av 1,2 km. Allmän lekplats finns på Hönekullavägen, cirka 500 m gångavstånd. Stort naturområde finns ca 100 m västerut.

Kulturmiljö

Planområdet finns inte med i kommunens kulturvårdsprogram.

Fornlämningar

Inga identifierade fornlämningar inom eller i angränsning till planområdet.

Byggnadsminnen

Inga identifierade byggnadsminnen inom eller i angränsning till planområdet.

Miljö

Natur

Planområdet består i den norra delen av tomten av gräsmatta samt i den södra delen av naturtomt med glesa körsbärsträd, björk, japansk nöt, hassel och syrener samt diverse buskar. Drygt 1 meter in på grannfastigheten i öster finns en stor ek med bevarandevärde vars ena gren växer in ca 10 m på planområdet och därmed påverkar möjligheten till framtida byggnation. Enligt bedömning av arborist ser trädet ut att må i huvudsak bra. Några meter upp på stammen finns döda större grenar som förmodligen är naturligt avstötta till följd av bristande ljusinsläpp. Högre upp finns en större horisontell gren som växer ut över grannfastigheten på Lyckevägen 8. Några meter ut på denna gren går en betydande längsgående och troligen genomgående spricka, cirka 1–3 meter lång, antagligen orsakad av naturliga påfrestningar såsom gravitation, vind, regn- och snölast. Arboristens bedömning är att denna gren inom en inte allt för lång tidsrymd kommer att knäckas av sig själv med betydande fläkningsskador som följd. Ett sätt att mildra skadan på trädet vore att kapa grenen innan fläkningen sker på grund av naturliga påfrestningar.



Skyddsvärd ek. Foto taget från Kullbäckstorp 2:274
Byggnad på 2:92 till vänster i bilden bild
Gren som riskerar knäckas markerad med röd pil.



Skyddsvärda eken fotograferad under sommartid med bladverk
Röd pil markerar synlig del av byggnad på
Kullbäckstorp 2:92

Dagvatten

Fastigheten är belägen inom Rådasjöns avrinningsområde. Rådasjön har idag måttlig ekologisk status och en kemisk status som ej uppnår god nivå. Det finns en servicepunkt för anslutning till dagvatten vid Lyckevägen i anslutning till Kullbäckstorp 2:92.

Markföroreningar

Planområdet har tidigare varit naturmark på en privat fastighet utan föroreningar

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Enligt förordningen om trafikbuller (2015:216) bör den ekvivalenta ljudnivån ≤ 55 dBA och maximal ljudnivå ≤ 70 dBA vid en bostadsbyggnads fasad inte överstigas. Motsvarande gäller för uteplats där riktvärdena ekvivalent ljudnivå ≤ 50 dBA och maximal ljudnivå ≤ 70 dBA inte bör överstigas.

Risk för översvämning

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



Skyfallskartering - 100-årsregn

□	0,02005 - 0,1
■	0,100000001 - 0,2
■	0,2 - 0,5
■	0,5 - 1
■	1,000000001 - 31,01199913

Karta över vilka ytor som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Området ingår i verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Härryda Energi.

Bredband

Kabel ligger i Lyckevägen och är indragen i befintlig huvudbyggnad.

Avfallshantering

Härryda Vatten och Avfall AB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området.

Mölnlycke augusti 2024

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Plan och exploatering

Åsa Lindborg

Johannes Böhm

Ola Torrång

Verksamhetschef
plan och
exploatering

Planarkitekt

Planarkitekt konsult

