



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder vid Lunnavägen (Landvetter 6:638 m.fl.)
Landvetter, Härryda kommun

Lagakrafthandling

2026-03-20

P2026/2



**HÄRRYDA
KOMMUN**
Sektorn för samhällsbyggnad

Sammanfattning av detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter för byggande av småhus i form av radhus, parhus eller villor på fastigheterna Landvetter 6:638 och Landvetter 6:107. Det aktuella området är beläget cirka 1 kilometer nordost om Landvetter centrum. Totalt möjliggörs cirka 12–15 bostäder inom planen. Planen bedöms förenlig med kommunens översiktsplan.

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2025-01-27

Plankarta, 2025-01-27

Grundkarta, 2025-01-09

Fastighetsförteckning 2025-01-27 (publiceras ej digitalt)

Illustrationskarta, 2025-01-27

Granskningsutlåtande 2025-01-27

Samrådsredogörelse, 2025-01-27

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-09-22

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 2023-02-09 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).

Standardförfarande

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När standardförfarande tillämpas antas planen av kommunstyrelsen.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av sektorn för samhällsbyggnad i Härryda kommun. Representanter från andra kommunala förvaltningar och bolag har medverkat vid framtagandet.

Innehåll

Sammanfattning av detaljplanen.....	2
Planhandlingar	2
Förfarande	2
Medverkande.....	3
Innehåll	4
Detaljplanens syfte	6
Planförslag.....	7
Detaljplanens omfattning och lokalisering	7
Genomförandetid.....	8
Allmän plats	8
Kvartersmark	9
Planbestämmelser	17
Användning av mark	17
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	17
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	17
Genomförandefrågor	20
Organisatoriska frågor	20
Fastighetsrättsliga frågor.....	21
Tekniska frågor och utförande	23
Ekonomiska angelägenheter	24
Kommunens ekonomi	25
Konsekvenser	26
Fastigheter.....	26
Kulturmiljö	26
Natur	26
Miljö.....	27
Miljökvalitetsnormer	28
Hälsa och säkerhet.....	31
Sociala.....	34
Riksintresse.....	35
Trafik.....	35
Planeringsunderlag	37

Kommunala planeringsunderlag.....	37
Utredningar.....	37
Regionala planeringsunderlag.....	38
Planeringsförutsättningar	39
Kommunala planeringsförutsättningar.....	39
Regionala planeringsförutsättningar	42
Riksidressen.....	42
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	42
Miljökvalitetsnormer	42
Geotekniska förhållanden.....	43
Hydrologiska förhållanden.....	45
Fysisk miljö	45
Trafik.....	48
Service	52
Kulturmiljö	53
Miljö.....	53
Hälsa och säkerhet.....	57
Sociala.....	60
Teknik.....	60

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter för byggande av småhus på fastigheterna Landvetter 6:638 och Landvetter 6:107.

Planförslag

Detta avsnitt innehåller en redovisning av detaljplanens huvuddrag med vilka förändringar som möjliggörs i området när detaljplanen vunnit laga kraft, samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

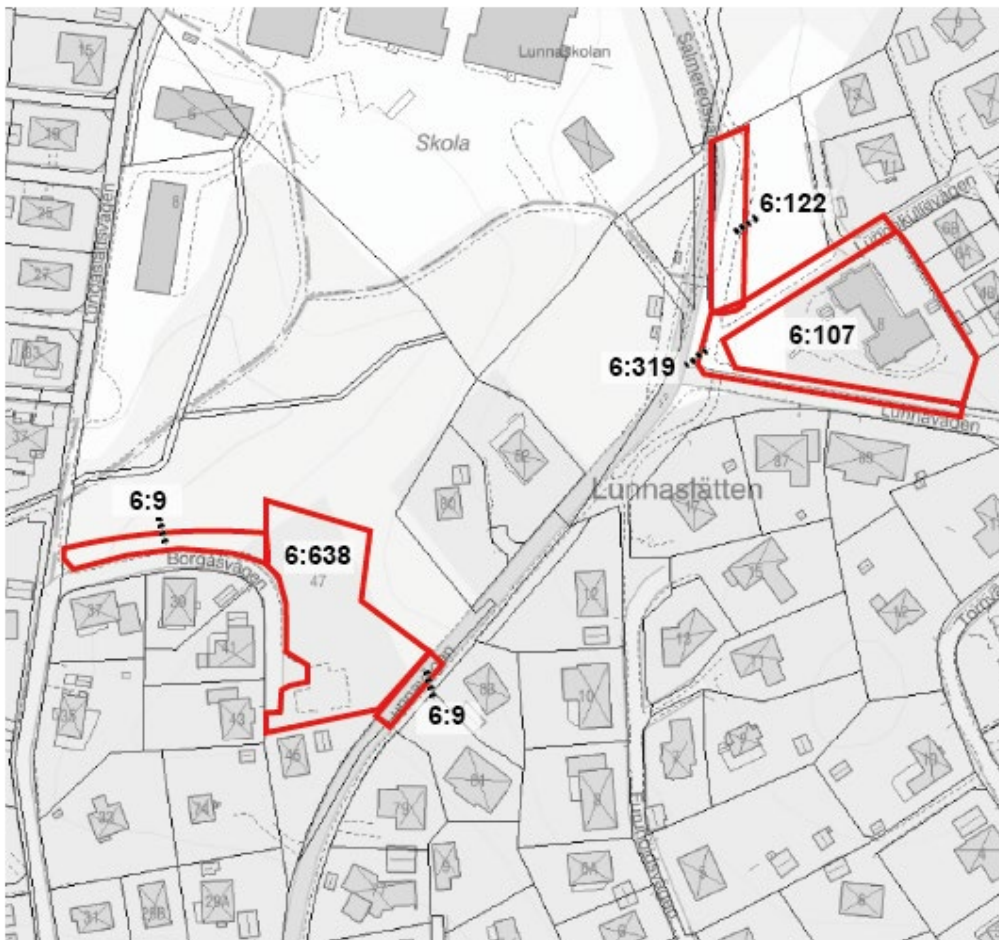
Detaljplanens omfattning och lokalisering

Det aktuella området är beläget cirka 1 kilometer nordost om Landvetter centrum. Planområdet består av fem fastigheter där det föreslås bostäder på två av dem. Båda fastigheterna omgivna av småhusbebyggelse och naturmark. Även, Landvetter 6:122, Landvetter 6:9 och Landvetter 6:319 berörs av planen.

Landvetter 6:638 har en yta på cirka 2215 kvm, Landvetter 6:107 är cirka 2520 kvm.



En översiktskarta som visar aktuellt planområdes läge i Landvetter



En karta som visar aktuella fastigheter

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag då planen får laga kraft. Begreppet genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. 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.

Allmän plats

Planförslaget innebär ingen ny allmän plats i jämförelse med nuläget, utan området försörjs med befintlig infrastruktur.

Natur

Inom detaljplanen föreslås inga nya naturområden. I planförslaget finns två områden planlagda som Natur, dessa har tidigare varit planlagda som park. Syftet med ändringen är att tydliggöra hur dagvattnet ska hanteras för respektive utbyggnadsområde.

Trafik

Biltrafik

Inom detaljplanen föreslås inga förändringar i vägnätet.

Gång- och cykel

Inom detaljplanen föreslås inga förändringar i gång och cykelvägnätet

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

På Landvetter 6:107 och Landvetter 6:122 föreslås att ett befintligt dike inom Landvetter 6:122 nyttjas. Dikets kapacitet behöver säkerställas och utökas för att klara ytterligare flöde. Förslagsvis breddas i detta fall diket i den nordvästra delen av planområdet för ytterligare fördröjning. Detta säkerställs genom att planlägga området som naturmark.

Det är viktigt att det tillkommande dagvatten på fastighet Landvetter 6:107 leds vidare mot det öppna diket. Det sker förslagsvis genom ett rör under befintlig gång-och cykelväg.

För att klara fördröjning men även rening av den förväntade vattenmängd som kommer ackumuleras på Landvetter 6:638 föreslås en lösning likt den i dagvattenutredning, nämligen makadamdiken. Då Härryda kommuns typdiken är djupare och bredare än de diken man föreslagit i dagvattenutredningen beräknas diken kunna komprimeras på mindre yta än den som tidigare presenterats i samma utredning.

Ytorna för rening och fördröjning av dagvatten anläggs på allmän plats längs med Borgåsvägen. I genomförandeskedet kommer kommunen kravställa att fastighetsägare ansluter dagvatten mot makadamdiket som planeras vara otätat.

El-tele och fiber

Härryda Energi AB (HEAB) svarar för elförsörjningen i området. Tillkommande bebyggelsen ansluts till HEAB:s elnät. Framtida ledningsdragning förutsätts kunna ske i vägmark.

Kvartersmark

Till gruppen kvartersmark hör sådant som beskriver kvartersmark. Allt från användning till hur tanken är att kvartersmarken ska se ut när detaljplanen är genomförd.

Bebyggelse

Avsikten med planförslaget är möjliggöra en förtätning och komplettering av befintliga villaområden i norra Landvetter med fler småskaliga bostäder i form av radhus, parhus och/eller enbostadshus. I höjdsättningen har kommunen gjort en avvägning mellan de enskilda intressena och det allmänna intresset av bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Planförslaget innebär en viss förtätning i jämförelse med kringliggande bebyggelse, en våning högre och mindre tomtmark per fastighet, men kommunen bedömer inte att planförslaget kraftigt avviker mot kringliggande bebyggelse. Kommunens bedömning är att cirka 5–7 nya bostäder kan byggas inom Landvetter 6:107 och 6–8 på Landvetter 6:638.

Gestaltning

Den nya bebyggelsen anpassas till topografin och den kringliggande bebyggelsen. I planprocessen har en avvägning gjorts mellan behovet av att möjliggöra bebyggelse i ett centralt och kollektivtrafikhärläge och att beakta påverkan på grannfastigheter. Detta gäller särskilt för Landvetter 6:107, där det finns befintliga bostäder på flera sidor av planområdet.

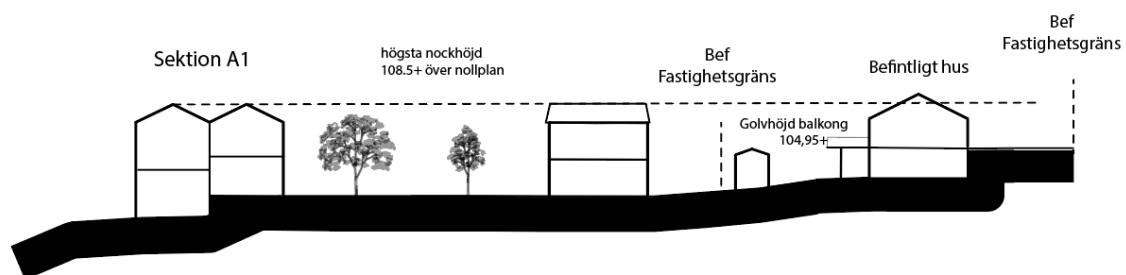
Landvetter 6:107

En högsta nockhöjd på 108,5 meter över noll-planet föreslås för att anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig bebyggelse. Utifrån befintlig markhöjd i närheten av befintliga parhus i öster beräknas två våningar inrymmas plus viss marginal för takkonstruktion. Planen reglerar även att huvudbyggnader som närmast får placeras sex meter från befintliga fastigheter i öster. Detta för att minska påverkan på insyn och skuggning. Avslutningsvis säkerställs att radhuslängor med fler än tre radhus ska delas upp i minst två separata delar. Syftet är att undvika att det blir en allt för lång länga av radhus parallellt med fastigheterna öster om Landvetter 6:107 samt att säkra siktlinjer mellan bebyggelsen.

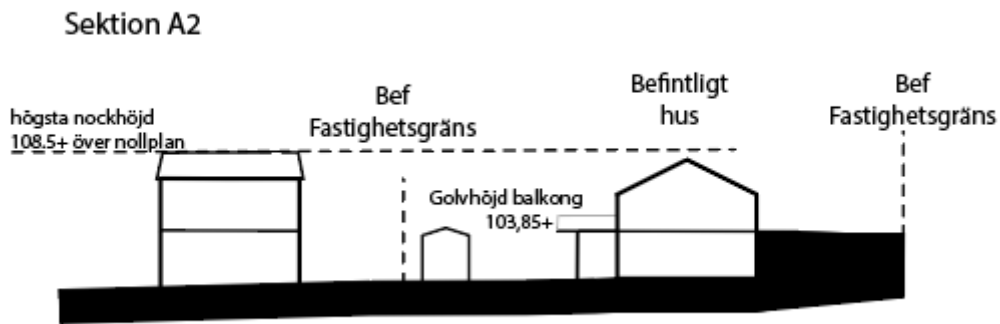
Bostäderna på Landvetter 6:107 planeras att markanvisas efter att planen vunnit laga kraft, vilket innebär att viss flexibilitet i placering och utformning är önskvärd. I markanvisningen avses anpassning till platsen och kringliggande bebyggelse vara ett viktigt kriterium. Eftersom markanvisningens förutsättningar inte är säkerställda i plankartan utgår dock planbeskrivningen inte ifrån detta, utan redogör fortsättningsvis planens konsekvenser utifrån granskningsförslagets planbestämmelser.



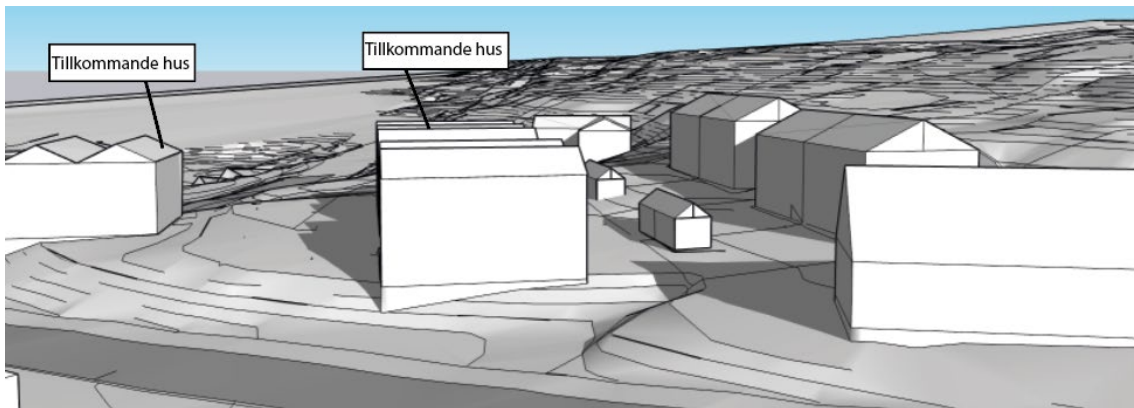
Illustrationen och sektionerna visar på högsta möjliga exploatering som tillåts så nära fastigheterna öster om Landvetter 6:107 som är tillåtet enligt planförslaget.



Sektion A1 enligt illustration ovan. Sektionen visar på högsta möjliga exploatering som tillåts så nära fastigheterna öster om Landvetter 6:107 som är tillåtet. Utöver illustrerade huvudbyggnader kan komplettmentbyggnader tillkomma.



Sektion A2 enligt illustration ovan. Sektionen visar på högsta möjliga exploatering som tillåts så nära fastigheterna öster om Landvetter 6:107 som är tillåtet.



Enkel 3D Volym som visar exploatering tillsammans med befintliga hus. Bilden är tagen söder om Lunnavägen.

Illustrationen och sektionerna ovan är dock enbart en utbyggnad som bedöms påverka befintliga bostäder i öster som mest. Det finns även andra alternativa exploateringar. Utöver illustrerade huvudbyggnader kan komplementbyggnader tillkomma. Den exakta utformningen bestäms i bygglovet efter planerad markanvisning.



Illustration över annan möjlig utformning av planen.

Landvetter 6:638

Inom fastigheten Landvetter 6:638 som är i privat ägo planeras ingen markanvisning. De illustrationer som finns framtagna för fastigheten visar en möjlig utformning av den nya bebyggelsen. Cirka 6–8 nya bostäder bedöms kunna byggas inom fastigheten antingen i form av radhus eller parhus eller enbostadshus. På fastigheten tillåts en högsta nockhöjd på 8,5 meter.

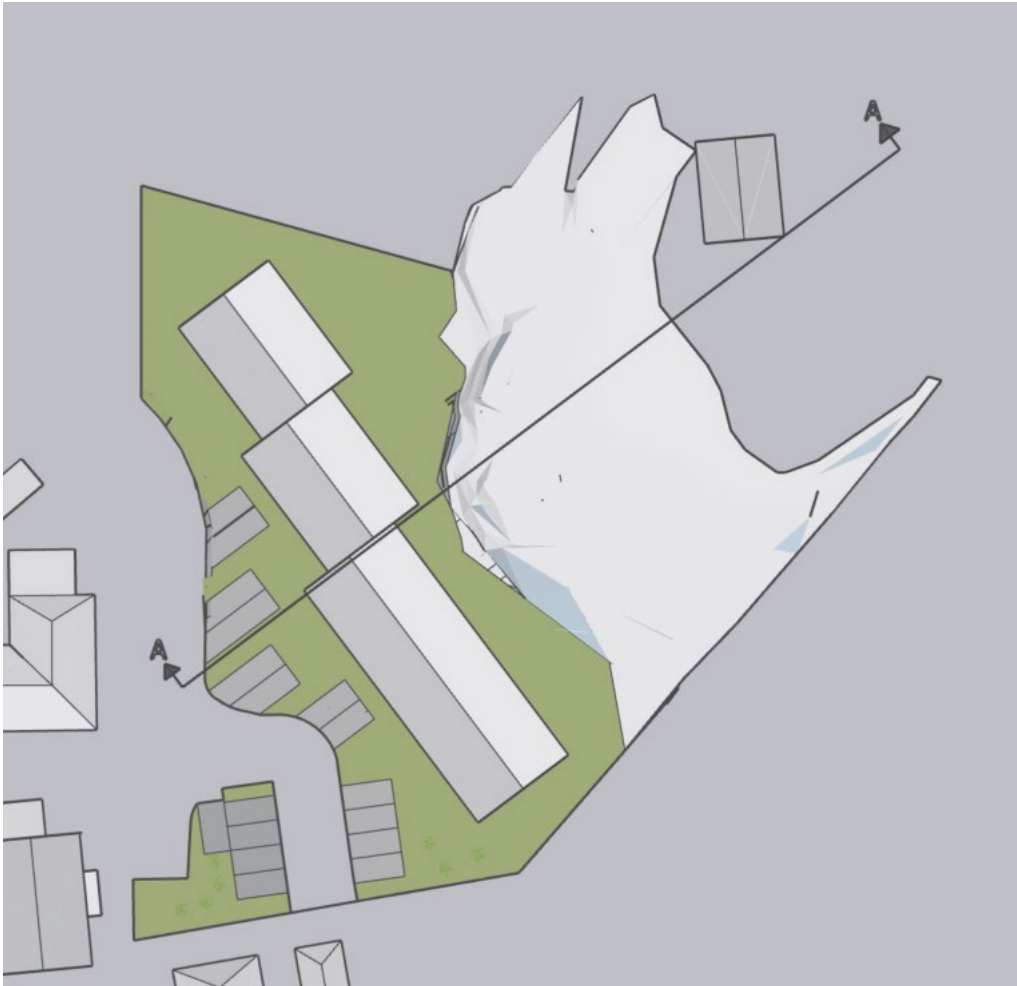
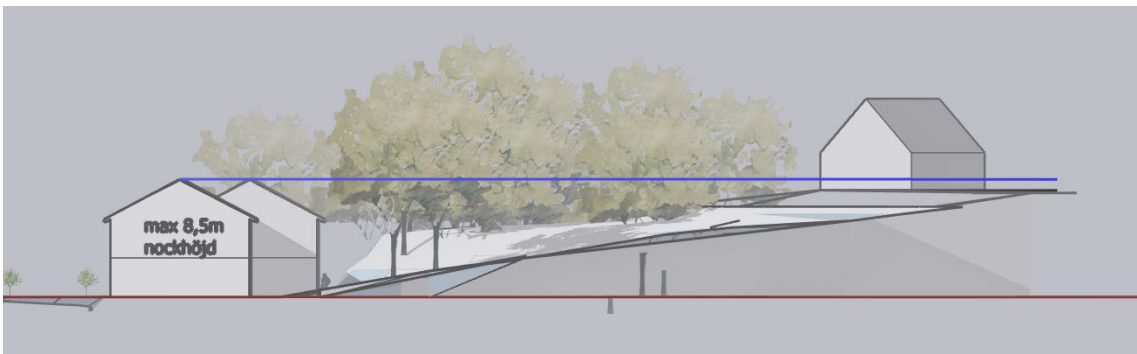


Illustration över de åtta radhusen med högsta tillåtna exploatering.



Exempel på möjlig exploatering av Landvetter 6:638 med åtta radhus.

Sektion A



Sektionen tydliggör att planförslaget har en väldigt begränsad påverkan på fastigheten Landvetter 6:229. Mellan fastigheterna finns Landvetter 6:9 som ägs av kommunen.



Illustrationen visar en alternativ utformning med tre parhus som är sammanbyggda garage,



Bilden visar en alternativ utformning med tre parhus som är sammanbyggda garage.

Trafik

Parkering

Parkering angörs på respektive fastighet. Det kan antingen vara gemensamma parkeringar eller uppdelat på respektive hushåll.

Angöring

Angöring till planområdet sker via Lunnekullevägen respektive Borgåsvägen. På Landvetter 6:107 tillåts en utfart mot Lunnavägen där en parkering skulle kunna anläggas.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

På delar av Landvetter 6:9 och Landvetter 6:122 säkras makadamdiken i planförslaget. Det finns inget som hindrar att kommunen anlägger ett dike på fastigheterna idag, utan åtgärderna är med för att visa att dagvatten kan hanteras inom planområdet.

Energiförsörjning

Befintliga ledningar på Landvetter 6:107 har säkrats i planen via u-område.

Avfallshantering

Vändplatsen för avfallsfordon vid fastigheten Landvetter 6:638 kommer att bevaras. På fastigheten Landvetter 6:107 kan bevarandet av den befintliga utformningen av parkeringsplatsen vara en möjlig lösning för att ha tillräckligt med utrymme för avfallsfordon att vända, vilket har bekräftats av Härryda vatten och avfall. I planförslaget har befintlig vändzon på Landvetter 6:107 säkrats i plan genom prickmark. Andra alternativa lösningar kan också vara godtagbara. Vändzonen för avfallsfordon ska följa Härryda kommuns föreskrifter om avfallshantering.

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

Allmän platsmark

GATA - Användningen Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller som har sitt mål vid gatan. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Motivet till användningen är att bevara befintlig markanvändning.

NATUR - Bestämmelsen anger markanvändning för naturmark. I planen syftar det i huvudsakligen till att hantera dagvatten från tillkommande bebyggelse genom makadamdike.

Kvartersmark

B (BOSTÄDER) - Användningen B avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. Motivet till användningen är att möjliggöra bostäder på respektive fastighet.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud - Bestämmelser om utfart och annan utgång ska tillämpas i gränsen mellan allmän plats och kvartersmark för att reglera var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas mot allmän plats. Bestämmelser anger utfartsförbud. Syftet med utfartsförbudet är att förhindra utfarter mot Lunnavägen från Landvetter 6:638 samt säkerställa att enbart en utfart får ske mot Lunnavägen från Landvetter 1:107

dagvatten - Bestämmelsen syftar till att tydliggöra att ett makadamdike ska angöras på hela eller delar av naturområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Bestämmelsen anger att marken får inte förses med byggnad. Syftar till att förhindra bebyggelse som förhindrar befintlig utfart mot Landvetter 6:9, att säkerställa vändplats på 6:638 samt att förhindra bebyggelse på u-områden.

Korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnad. Bestämmelsen syftar även till att reglera att huvudbyggnad som närmast får ske sex meter från fastigheterna öster om Landvetter 6:107 samt fyra meter från övrig bebyggelse och naturmark.

Höjd på byggnadsverk

hx¹ - Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra 2 våningar samt tak.

hx² - Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Denna bestämmelse utgår från kommunens nollplan. Syftet med bestämmelsen är att premiera bebyggelse på de lägre delarna av fastigheten genom att minska högsta tillåtna höjd om byggnaden placeras på de högre delarna av fastigheten.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u¹ - Markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa mark för befintliga underjordiska ledningar inom kvartersmark.

Takvinkel

o¹ - Takvinkelns minsta vinkel ska vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är att förhindra platta tak

Utnyttjandegrad

ex¹ - Bestämmelsen anger högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 40%. Bestämmelsen anger att varje fastighet enbart får bebyggas med 40% av fastighetsarean. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra friyta exempelvis.

ex² - Bestämmelsen anger högsta byggnadsarea. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att mängden exploatering ej blir mer än illustrationsplanerna visar på Landvetter 6:638 och Landvetter 6:107 om varje bostad inte skulle vara på en enskild fastighet, exempelvis vid en bostadsrättsförening. Bestämmelsen har satts utifrån BYA i illustrationsplanerna, samt med ett tillägg för förråd och en viss säkerhetsmarginal.

Placering

p¹ - Bestämmelsen anger att byggnad ska placeras 2,5 meter från övriga fastighetsgränser alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Bestämmelsen reglerar enbart avstånd inom planområdet, avståndet mot andra fastigheter regleras med prick och korsmark.

p² - Bestämmelsen anger att komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Motivet till bestämmelsen är att reglera ett lämpligt avstånd till grannfastigheter för komplementbyggnader.

p³ - Garage och carport ska vid tvärställning mot gata placeras minst 6 meter från gata och minst 1,5 meter vid parallell parkering mot gata. Bestämmelsen finns för att säkra att bil kan parkeras framför garage/carport.

Skydd mot störningar

m¹ - Bullerskydd till en höjd om 2,1 meter ska finnas mot Lunnavägen. Bestämmelsen finns för att säkerställa att riktvärdena i bullerförordningen ej överskrids. Startbesked får inte ges förrän ett bullerskydd uppförts. Bullerskydd får även uppföras mot Landvetter 6:9 i fastighetsgräns, men är ej obligatoriskt då bullerförordningens riktvärden klaras oavsett.

Utformning

f¹ - Bestämmelsen innebär att enbart parhus, radhus och enbostadshus får byggas inom planområdet. Bestämmelserna syftar till att enbart möjliggöra småhusbebyggelse inom planområdet. Komplementbyggnader är tillåtna.

f² - Bestämmelsen anger att vid fler än tre radhus inom den sekundära egenskapsgränsen så ska de delas upp i minst två separata längor. Bestämmelsen avgränsas av den sekundära egenskapsgränsen. Bestämmelsen syftar till att förhindra att det blir en lång ej uppbruten länga av bebyggelse mot de befintliga fastigheterna öster om Landvetter 6:107.

Villkor för startbesked

a¹ - Startbesked får inte ges för bostäder förrän markens lämplighet avseende föroreningar har avhjälppts till Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Motivet till bestämmelsen är att säkra att de föroreningar som konstaterats på platsen saneras innan bostäder byggs.

a² - Startbesked får inte ges för bostäder förrän bullerskyddåtgärd genomförts. Motivet till bestämmelsen är säkerställa att bebyggelse uppnår trafikbullernormer.

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.

Organisatoriska frågor

Ägoförhållanden

Fastigheterna Landvetter 6:107, 6:122, 6:319 och 6:9 ägs av Härryda kommun.
Fastigheten Landvetter 6:638 ägs av Hagbergs Fastighetsservice KB.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och drift av allmänna platser inom detaljplanen. Kommunen ansvarar även genom det kommunägda bolaget Härryda Vatten och Avfall AB för utbyggnad, drift och underhåll av det allmänna vatten- och avloppsnätet fram till anvisad förbindelsepunkt inom detaljplanen.

Fastighetsägaren av kvartersmark ansvarar för fastighetsbildning samt iordningställande och utbyggnad av den byggrätt som detaljplanen möjliggör. Härryda Energi AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet fram till leveranspunkt för respektive fastighet. IP-Only kan tillhandahålla fiber inom detaljplaneområdet.

Planens genomförande åvilar följande ansvariga:

Part	Ansvarsområde
Härryda kommun	Gator samt gång- och cykelvägar inom allmän platsmark
Fastighetsägare	Kvartersmark
Härryda Vatten och Avfall AB	Dricks-, dag- och spillvattennätet. Dagvattenhantering inom allmän platsmark
Härryda energi AB	Elförsörjning
Solör AB	Fjärrvärme
IP-only	Fiber

Avtal

Planavtal och ramavtal

Kommunen har tecknat planavtal och ramavtal med exploatören och markägaren till fastigheten Landvetter 6:638, Hagbergs Fastighetservice KB.

Planavtalet syftar till att reglera parternas ansvar och villkor för framtagandet av detaljplanen. Ramavtalet syftar till att tidigt och på en övergripande nivå avtala om exploatörens ansvar för genomförandet av sin del av detaljplanen.

Markanvisningsavtal

Efter det att detaljplanen fått laga kraft planerar Härryda kommun att utlysa en markanvisningstävling för planens nordöstra delområde. Området som ska markanvisas är hela den nuvarande fastigheten Landvetter 6:107 som har arealen 2519 kvm. Kommunens bedömning är att cirka 5–7 nya bostäder kan byggas. Målet med markanvisningen är ett hållbart projekt med god arkitektur och lämplig utformning för platsen. När tävlingen är avgjord kommer ett markanvisningsavtal att tecknas mellan kommunen och tävlingens vinnare. Ett markanvisningsavtal är ett avtal mellan en kommun och en exploatör, i det här fallet vinnaren av tävlingen, vilket ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om marköverlåtelse.

Tidplan

Planen bedöms kunna antas första halvåret 2025.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvenser

I tabellen nedan redogörs för den ändrade markanvändningen som ett genomförande av detaljplanen möjliggör. Angivna arealer är ungefärliga och fastställs slutligen vid fastighetsbildning.

Fastighet	Ny användning	Nuvarande användning	Ungefärlig area i kvm
Landvetter 6:107	Bostad	Barnstuga	2520
Del av	NATUR	Park	140
Landvetter 6:122	NATUR	LOKALGATA	120

Del av	GC-väg	Park	250
Landvetter	GATA	Park	40
6:319	GATA	Lokalgata	60
Del av	NATUR	Park	200
Landvetter			
6:9			
Landvetter	Bostad	Barnstuga	2215
6:638			

Fastighetsbildning

Den rådande fastighetsindelningen kommer där så behövs att anpassas till planerad utbyggnad genom avstyckningar och fastighetsregleringar. Efter fastighetsbildning ska all allmän platsmark tillhöra kommunen, vilket även är fallet idag. Fastigheter lämpliga för sina respektive ändamål bedöms kunna bildas inom kvartersmark.

I de fall planen redovisar möjlighet att dela en befintlig bostadsfastighet i flera tomter är det fastighetsägarens ansvar att ansöka om och bekosta avstyckning. Detta görs hos det statliga Lantmäteriet i Göteborg.

Intrång i fastighet (inlösen)

Planen medför inte något intrång i fastighet.

Rättigheter

Avtalsservitut

Inom det sydvästra planområdet finns ett befintligt avtalsservitut för väg mm, akt 14-IM1-92/48803.1, till förmån för Landvetter 6:69, belastande Landvetter 6:638. Exploatören vill inte ändra på detta servitut utan anser att den nytillkommande bebyggelsen kan anpassas efter servitutet.

Inom det nordöstra planområdet finns ett befintligt avtalsservitut för väg, akt 14-IM2-19/586.1, till förmån för Landvetter 6:50, belastande bland annat såväl Landvetter 6:107 som Landvetter 6:122. Dessa fastigheter har blivit belastade med servitutet i samband med diverse lantmäteriförrättningar men berör inte aktuellt område för detaljplanen. Landvetter 6:50 ägs dessutom av Härryda kommun.

Ledningsrätter

Inom det nordöstra planområdet finns även en befintlig ledningsrätt, akt 1401-87/41.1, avseende vatten och avlopp. Rättigheten är belägen i den södra delen av Landvetter

6:107 och gäller till förmån Härryda kommun. Detaljplanen föranleder ingen ändring av ledningsrättsupplåtelsen. Ledningsrättsområdet för befintlig rättighetsupplåtelse har inom kvartersmarken säkerställts med markreservat för underjordiska ledningar (u₁).

Inga övriga kända rättighetsupplåtelser finns inom planområdet.

Tekniska frågor och utförande

Denna del syftar till att förtydliga ansvarsfördelningen och hur man planerar för den tekniska försörjningen inom detaljplanen. Inom detaljplanen finns allmän platsmark i form av natur, gata samt gång- och cykelväg.

Nedan redovisas vilka allmänna anläggningar som ska nyanläggas/byggas om, och vem som ska göra det samt vem som ska ansvara för framtida underhåll och drift.

Gator och trafik

Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av redan befintliga gator och gång- och cykelvägar inom allmän platsmark. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad och underhåll av motsvarade anläggningar.

Vatten och avlopp

Kommunen ansvarar genom huvudmannen Härryda Vatten och Avfall AB för det kommunala VA-nätet. Nya byggrätter anvisas förbindelsepunkt för vatten och avlopp vid fastighetsgräns mot gatan. Fastighetsägare ansvarar själva för utbyggnaden 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 dagvattenhanteringen inom allmän platsmark omhändertas. Dagvattenhanteringen säkerställs genom planläggning av naturmark längs Borgåsvägen samt Salmeredsvägen. Varje fastighet inom kvartersmark ska ansluta sig till de avsedda anslutningspunkterna för dagvattenhantering inom respektive område.

El, tele, fiber

Härryda Energi AB ansvarar för elförsörjningen i området och ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll av elnätet fram till leveranspunkt för respektive fastighet.

IP-Only ansvarar för fibernätet i området. Fibernätet är utbyggt i området fram till leveranspunkt för respektive fastighet.

Fjärrvärme

Solör AB ansvarar för att bygga ut fjärrvärmenät i området (om tillräckligt kundunderlag finns) och ansvarar för nätet fram till leveranspunkt för respektive fastighet. Det nordöstra planområdet ligger långt från befintliga fjärrvärmeledningar, varför fjärrvärme i dagsläget inte är ett alternativ. Vad gäller det sydvästra planområdet finns fjärrvärmeledningar i Borgåsvägen på ett avstånd av drygt 75 meter.

Avfall

Härryda Vatten och Avfall AB är ansvariga för avfallshanteringen. Utrymmen för sortering av avfall i flera fraktioner ska anordnas inom fastigheten, i anslutning till uppställningsplats för hämtningsfordon. Utrymmen ska vara dimensionerade för hämtning veckovis och erbjuda god tillgänglighet samt god arbetsmiljö för hämtningspersonalen.

Ekonomiska angelägenheter

Gatukostnader

Samtliga byggrätter inom planområdet ägs av Härryda kommun samt Hagbergs Fastighetsservice KB (exploatören). Gata är redan utbyggd till exploatörens fastighet Landvetter 6:638, men om det kommer att bli tal om kostnader för denna gata i framtiden kommer det i så fall regleras i ett exploateringsavtal. Därmed kommer ingen gatukostnadsutredning att upprättas.

När kommunen säljer tomterna, förhoppningsvis till vinnaren av markanvisningen, så sätts priset på så sätt att köparen, när de köper marken, även ansetts ha erlagt gatukostnader.

Anläggningsavgift för vattentjänster

Avgift utgår enligt den taxa som gäller den dag debitering sker.

Anslutningsavgift för el

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

Anslutningsavgift för fjärrvärme

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

Anslutningsavgift för fiber

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

Lantmäterikostnader

Uppgift om kostnader för lantmäteriförrättning, till exempel avstyckning eller fastighetsreglering (gränsjustering) kan fås från det statliga Lantmäteriet i Göteborg.

På Landvetter 6:638 ska exploatören stå för nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder.

Det nordöstra planområdet ägs helt av kommunen och där kommer det att behövas några fastighetsbildningsåtgärder. Kostnader för dessa åtgärder kommer kommunen initialt att stå för, men kostnaderna kommer senare att regleras mellan kommunen och markförvärvare i ett framtida avtal, exempelvis marköverlåtelseavtal.

Kommunens ekonomi

Kommunens kostnader för utbyggnad av vatten- och avloppsnätet samt dagvattenanläggning för överskottsvatten från tomterna finansieras via anläggningsavgifter för VA.

För det nordöstra planområdet så kommer kommunen att sälja cirka 6–8 byggrätter och på så sätt få intäkter för försäljning av kvartersmark. Dessa intäkter överstiger med råge de kostnader som kommunen har för framtagande av detaljplan samt för utbyggnad av infrastruktur.

Kostnader för framtagande av detaljplan

Detaljplanen finansieras av kommunen och exploatören. Exploatörens kostnadsåtagande är reglerat genom planavtal.

Konsekvenser

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

Fastigheter

I tabellen nedan redogörs endast för de fastigheter som får förändrad användning av kvartersmark eftersom denna förändring normalt påverkar fastighetens värde i relativt hög grad.

Inom planområdet finns det även små delar av fastigheter som får förändrad användning av allmän platsmark. Gemensamt för dessa är att fastigheterna ägs av Härryda kommun och att inga fastighetsregleringar behöver göras.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Landvetter 6:107	Hela fastigheten som varit planlagd för barnstuga (S), planläggs nu som kvartersmark för bostäder (B).
Landvetter 6:638	Hela fastigheten som varit planlagd för barnstuga (S), planläggs nu som kvartersmark för bostäder (B).

Kulturmiljö

Detaljplanen bedöms inte påverka kulturmiljön eller fornlämningar negativt. Om en lämning skulle påträffas vid schakt- och grävningsarbete föreligger anmälningsplikt enligt Kulturminneslagen. Arbetet ska då omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Natur

Landvetter 6:107 har begränsade naturvärden och det kan vara värdefullt att bevara några av träden, men de bedöms inte ha tillräckligt höga naturvärden för att skyddas genom en planbestämmelse.

Landvetter 6:638 är sedan tidigare ianspråktagen och saknar höga naturvärden. Naturvärde finns i de grövre lövträden i utkanterna av området. Det vore värdefullt för området om lövträd kan bevaras. Det finns goda förutsättningar för att bevara dessa träd eftersom de befinner sig i områdets utkant där bebyggelse enligt detaljplaneförslaget inte är tillåten.

Den sammanfattande slutsatsen är att fastigheterna sedan tidigare är ianspråkta och saknar höga naturvärden. Ytterligare naturvärdesinventeringar eller artskyddsutredningar bedöms inte behövas tas fram.

Ekosystemtjänster

Det finns inga särskilda ekosystemtjänster inom någon av planområdena.

Invasiva arter

Stor aktsamhet bör tillämpas om arbete skall utföras på plats där invasiva arter är etablerade för att förhindra fortsatt spridning.

Härryda kommun föreslår att följande åtgärder alltid vidtas vid markarbete där parkslide finns etablerad:

- Växtmaterial slås ner och transporteras väl förslutet för att minimera risken för spridning till förbränning.
- Schaktmassor skickas på deponi. Även deponimassor skall vara säkrade under transport för att undvika risk för spridning. Säkra även att vald deponi har möjlighet att ta emot jord- och schaktmassor med invasiva växter.
- Maskiner, redskap, skor med mera skall alltid rengöras efter genomfört arbete för att minimera risken att sprida arten vidare. Vattnet som används vid rengöring bör tas omhand på så sätt att nyetablering av växten förhindras.

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. För den aktuella detaljplanen är kommunens ställningstagande att ett genomförande av detaljplanen inte antas innebära en betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning med tillhörande MKB kommer därför inte att genomföras för detaljplanen. Planen avser ett litet område på lokal nivå och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt de utgångspunkter som redogörs i miljöbedömningsförfordningen.

Dagvatten

Dagvattenutredningen visar på att det i huvudsak är ett förändrat klimat som ställer krav på ökad fördröjning inom planområdet. Detta då marken redan idag är planlagd för förskola på båda fastigheterna. Det är klimataktorn på 1,25 tillämpas som gör att behovet av fördröjning krävs. Åtgärderna kan således ses som en form av klimatanpassning. Det innebär att Landvetter 6:107 och Landvetter 6:638 kräver 6 kubikmeter magasinering vardera.

Fördröjningen och platsanspråket har varit styrande i val av dagvattenhantering då halten/mängderna föroreningar i dagvattnet ändras endast marginellt och beräkningarna

visar att halten av samtliga ämnen efter exploatering underskrider riktvärdena i Härryda kommuns dagvattenstrategi.

För Landvetter 6:107 föreslås att ett befintligt dike inom Landvetter 6:122 nyttjas. Dikets kapacitet behöver säkerställas och utökas för att klara ytterligare flöde. Förslagsvis breddas i detta fall diket i den nordvästra delen av planområdet för ytterligare fördröjning. Detta säkerställs genom att planlägga området som naturmark.

Det är viktigt att det tillkommande dagvatten på fastighet Landvetter 6:107 leds vidare mot det öppna diket. Det sker genom ett stick under befintlig gång- och cykelväg.

För att klara både fördröjning och rening av den förväntade vattenmängden som kommer att ackumuleras på Landvetter 6:638 föreslås makadamdiken. Eftersom Härryda kommuns typdiken är djupare och bredare än de diken som föreslagits i dagvattenutredningen, beräknas dikena kunna komprimeras på mindre yta än vad som tidigare presenterats i samma utredning.

Ytorna för rening och fördröjning av dagvatten anläggs på allmän plats längs med Borgåsvägen. I genomförandeskedet kommer kommunen kravställa att fastighetsägare ansluter dagvatten mot makadamdiket som planeras vara otätat.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Exploateringen som planeras är så pass liten att det inte bedöms finnas någon risk för att MKN för luftkvalitet överskrids av detaljplanen. De åtgärder som föreslås kommer att ha en marginell påverkan på luftkvaliteten och uppfylla de fastställda normerna.

Vatten

Den dagvatten- och skyfallsutredning som tagits fram inom ramen för detaljplanen visar att halterna av samtliga analyserade föroreningar ligger klart under riktvärdena från Härryda kommuns Dagvattenstrategi. Genom att dagvatten renas och fördröjs i föreslagna åtgärder inom planområdet förväntas föroreningsbelastningen (halter och mängder) att minska för de flesta ämnen jämfört med befintlig situation. Då planområdet utgör 0,03% av vardera delavrinningsområdets area bedöms genomförandet inte försvåra för recipienterna Mölndalsån - Landvettersjöns inlopp till Tväråns tillflöde och Landvettersjön att uppnå ställda MKN. I detaljplanen föreslås att områdena renas genom makadamdiken på allmän plats.

Buller

För fastigheten Landvetter 6:107 bedöms inga ytterligare bullerreducerande åtgärder behövas. Det finns ingen risk att riktvärden för buller överskrids vid fasad, och det finns goda förutsättningar att anordna tyst sida på platsen.

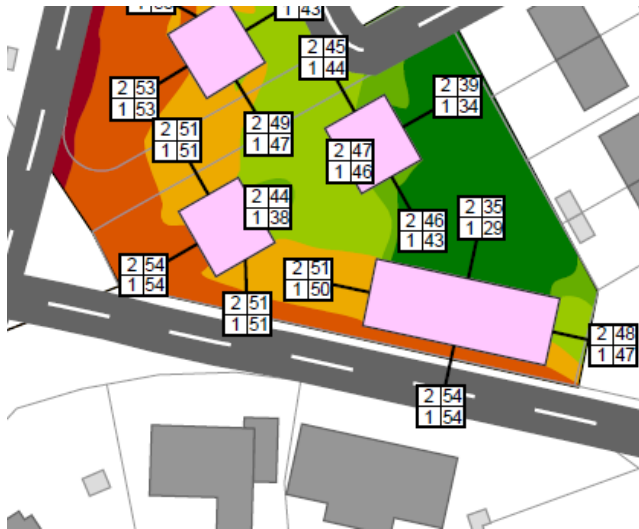


Illustration av ekvivalent ljudnivå inom fastigheten Landvetter 6:107. I förslaget utreddes även en byggnad på Landvetter 6:122 som senare utgått.

På Landvetter 6:638 har bullersituationen hanterats genom att säkerställa att ett bullerskydd anläggs mot Lunnavägen och Landvetter 6:69. Bullerplanket är jämförbart med det befintliga planket. Med det planket bedöms bullernormerna kunna nås både vid uteplats och fasad. För att ytterligare förbättra ljudmiljön kan bullerplanket dras in mot Landvetter 6:9, det skulle förbättra bullersituationen avsevärt men är inte obligatorisk för att klara riktlinjerna för buller. Därför bedöms det tillräckligt att i planen möjliggöra ett sådant bullerskydd.

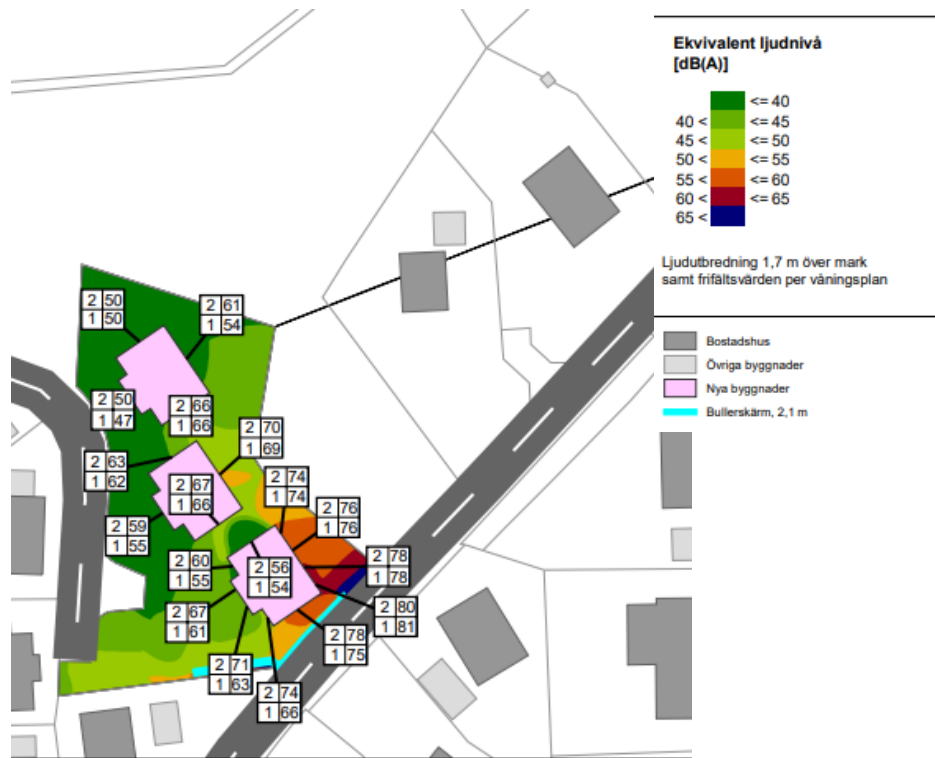


Illustration av bullerutbredningen inom fastigheten Landvetter 6:638 med ekvivalent ljudnivå. I detta förslag har den befintliga bullerskärmen kompletterats med en 2,1 meter hög bullerskärm längs Lunnavägen.

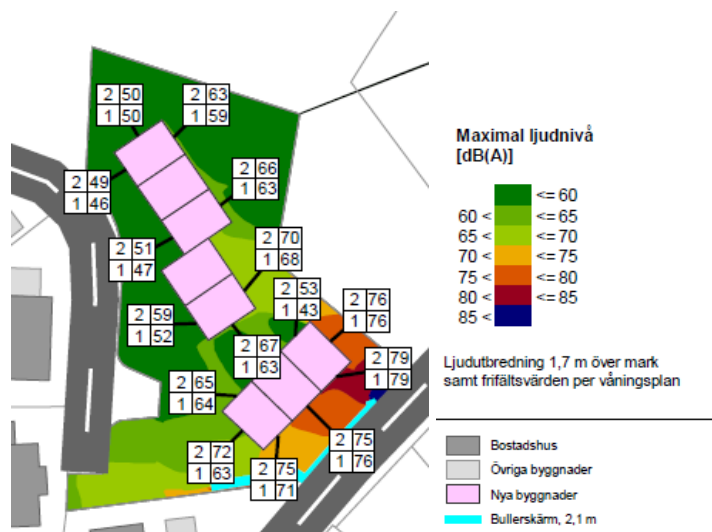


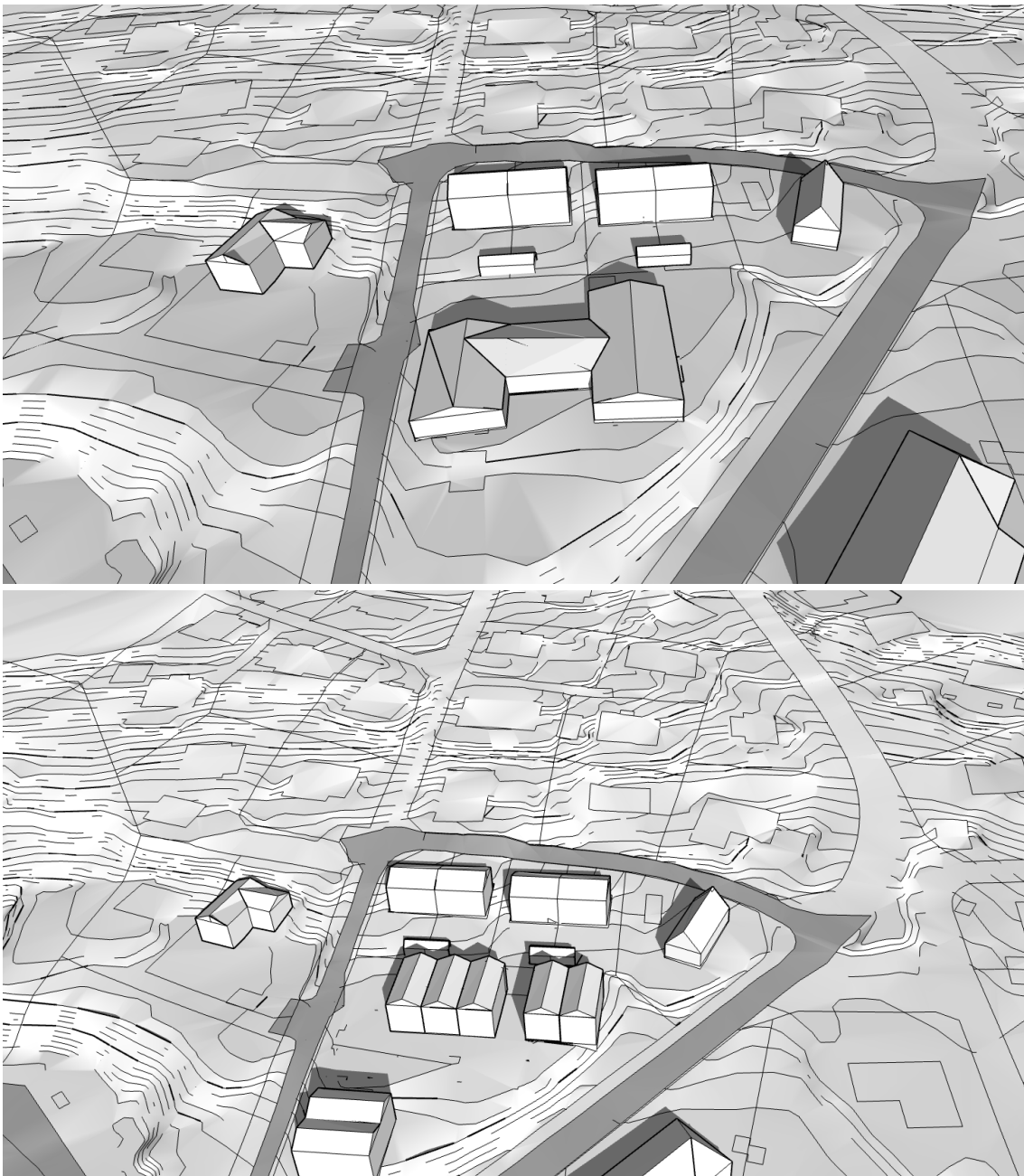
Illustration av bullerutbredningen inom fastigheten Landvetter 6:638 med ekvivalent ljudnivå. I detta förslag placeras bostädernas kortsidor mot Lunnavägen vilket enligt bullerutredningen är en fullgod lösning tillsammans med en bullerskärm på 2,1 meter.

Planen har alltså utrett och möjliggjort flera olika lösningarna för att hantera buller samt säkerställt att förslagen är genomförbara, den exakta utformningen hanteras lämpligen i bygglovsskedet.

Hälsa och säkerhet

Skuggning och dagsljus

Kommunen har tagit fram en skuggstudie för att undersöka påverkan på fastigheterna öster om Landvetter 6:107. Planförslaget på Landvetter 6:638 bedöms inte medföra risk för skuggpåverkan, eftersom området i huvudsak omges av natur och gator. Där har ingen skuggstudie tagits fram. I skuggstudien har den nya bebyggelsen placerats utifrån ett scenario där byggnationen placeras så nära fastighetsgränsen som möjligt, inom ramen för vad planen tillåter. Skuggstudien har genomförts med hjälp av programmet Sketchup, där terrängmodellen bygger på kommunens primärkarta. Befintliga byggnader har modellerats baserat på bygglovsritningar från kommunens arkiv. I studien har skuggor illustrerats vid fyra tidpunkter under vårdagjämningen (20 mars), höstdagjämningen (22 september), sommarsolståndet (20 juni) och vintersolståndet (21 december). Skuggstudien visar att detaljplaneförslaget medför vissa negativa effekter men inte av en betydande art. De största effekterna uppstår vid vintersolståndet, där skuggningen ökar vid kl. 15 jämfört med nuläget. Vid vår- och höstdagjämning sker en marginell ökning av skuggning vid kl. 18. Vid sommarsolståndet påverkas fastigheterna inte alls av skuggning. Trots viss negativ påverkan uppfyller planförslaget Boverkets rekommendation om fem timmars sol under vår- och höstdagjämningen.



Utdrag av påverkan under höstdagjämning klockan 15 i nuläge i jämförelse med exploatering. För att se alla konsekvenser under övriga tider hänvisas till utredning skuggstudie.

Kommunen bedömer därför att förslaget inte utgör en betydande olägenhet för de närliggande fastigheterna. För mer detaljer se Skuggstudie.

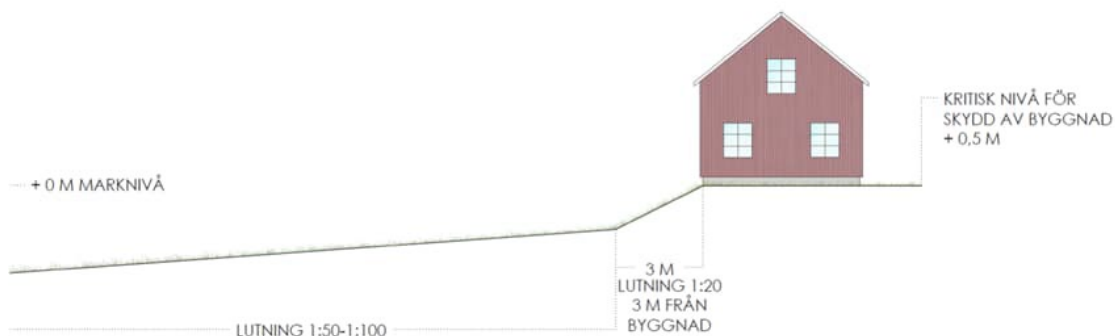
Översvämning

Planområdet är inte utsatt för skyfall i dagsläget, och planförslaget medför ingen ökning av hårdgjorda ytor jämfört med den nuvarande planen. Inte heller innebär förslaget några betydande förändringar av rinnvägar i jämförelse med nuläget. Med tanke på de marginella förändringarna bedöms situationen nedströms inte påverkas negativt.

Tvärtom kan planförslaget medföra en viss förbättring av skyfallssituationen. I dagvatten och skyfallsutredningen har en klimatkfaktor på 1,25. Det innebär att planförslaget är utformat för att hantera ett 25% kraftigare regn än idag, med hänsyn till den förväntade ökningen av nederbörd i framtiden. Klimatfaktorn utgör majoriteten av det tillkommande flödet och som kräver att åtgärder vidtas vid exploatering. Genom de dagvattenåtgärder som föreslås kan därmed situationen förbättras något.

I den fortsatta planeringen bör dock hänsyn tas vid höjdsättning av bebyggelse för att undvika att tillkommande bebyggelse översvämmas. Höjdsättning av området bör utformas så att marköversvämning med skador på byggnader undviks vid större regn. Tomtmark bör generellt höjdsättas till en högre nivå än anslutande gatumark för att en tillfredsställande avledning av yt- och dräneringsvatten samt spillvatten skall kunna erhållas.

Normalt föreslås lägsta golvnivå inte understiga 0,5 m över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten, i enlighet med Svenskt Vatten Publikation P105.



Princip för höjdsättning (Illustration: Norconsult)

I dagvatten och skyfallsutredningen illustrerar även ett dike markerat med grönt som kan hindra översvämningar inne på fastigheten 6:638, detta dike ingår inte i utredningens förslag men visar på ett potentiellt problem och hur det skulle kunna lösas. Det finns även andra möjliga lösningar på skyfallshanteringen som ovan nämnt. Om det i genomförandet bedöms lämpligt att anlägga ett sådant dike ska det utredas om det innebär markavvattning. Markavvattning är förbjuden i Västra Götalands län och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen eller Mark och miljödomstolen.

Olyckor

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 byggnaders angreppspunkter inte överskrider 50 meter. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Skred

Slutningen norr om Landvetter 6:638 bedöms inte påverka byggbarheten på fastigheten dels på grund av avståndet, dels på grund av de goda geotekniska förhållandena.

Inom fastigheten Landvetter 6:122 finns en del av området markerad som NATUR Dagvatten. I det aktuella området finns idag ett krossdike. Detaljplanen hindrar inte att markytan sänks inom detta område, även om det inte är en förutsättning för planens genomförande. Om det vid genomförandet bedöms lämpligt att schakta eller spränga för att utvidga diket, behöver stabiliteten i slänten bedömas med hänsyn till eventuella åtgärder.

Markradon

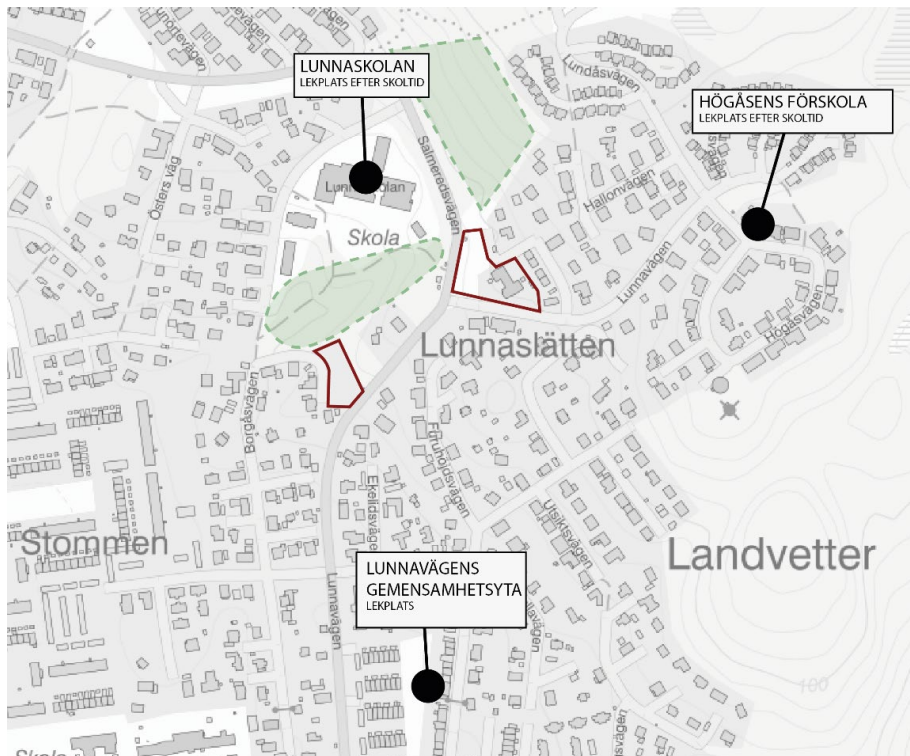
Normalradonmark innebär att byggnader normalt ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningsfri mark/uppfillnad, grundplattor utföras tätare och styvare ökad tjocklek, dubbelarmerad, högre betongkvalitet och att genomföringar måste tätas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

Sociala

Barn

Detaljplaneförslaget innebär att två tidigare förskoletomter ersätts med bostadsbebyggelse. Enligt kommunens lokalresursplan finns inget behov av fastigheterna på kort eller lång sikt. Fastigheterna är inte funktionella för en ny förskola som ofta har 6 avdelningar, vilket gör båda fastigheterna för små. Planförslaget bedöms således inte påverka tillgången på förskoletomter negativt.

Lunnaskolan, Högåsens förskola och Lunnavägens gemensamhetsyta är tre lekplatser som ligger inom cirka 500 meter från planområdena. Det finns en höjdskillnad till bland annat Högåsens förskola. Tillgången till lekplatser bedöms som fortsatt godtagbar. Dessutom finns en god tillgång till naturmiljöer för barn för respektive område. Sammanfattningsvis bedöms tillgången till lekytor försämrats något för de närmaste hushållen, men inte i en betydande grad. Tillgången till lekytor bedöms vara jämförbar med andra delar av Landvetter med en likartad bebyggelsetyp.



Illustrationsbild med avstånd till närmaste lekplatser och naturområden. Naturområden är markerade i grönt. Planområdena i rött.

Trygghet och tillgänglighet

Att ersätta den övergivna förskolan med bebyggelse har bedömts kunna stärka den lokala tryggheten. I bygglovskedet kommer höjdsättningen att studeras i detalj för fastigheterna Landvetter 6:107 för att säkerställa tillgänglighetskraven. Båda fastigheterna ligger i mycket nära anslutning till kollektivtrafik, cykel- och gångvägar.

Service

Enligt kommunens lokalresursplan finns det för närvarande en överetablering av förskolor i Landvetter både på kort och lång sikt. Den föreslagna bostadsbebyggelsen inom fastigheterna bedöms inte innebära negativa konsekvenser för kommunens lokalresursplanering.

Ingen offentlig eller kommersiell service är planerad inom ramen för detaljplanen.

Riksintresse

Planförslaget bedöms inte påverka något riksintresse.

Trafik

Inom detaljplanen föreslås inga förändringar i vägnätet. Lunnekullevägen är visserligen smal, men kommunen bedömer att en förskola genererar mer trafik än 6–8 bostäder, så en breddning av gatan bedöms inte behövas. Dessutom möjliggörs en direktutfart mot

Lunnavägen där parkeringar kan anläggas. Alternativet vore att öppna befintlig gång- och cykelväg mellan Lunnakullevägen och Lunnavägen för trafik. Det har dock avfärdats dels på grund av att det är negativt med ytterligare en utfart så nära busshållplats, dels på grund av att den separata gång-och cykelvägen är en viktig del av det lokala gång-och cykelnätet.

Gång- och cykeltrafik

Planen innebär inga större förändringar för gång och cykeltrafikanter. Planen möjliggör en ny utfart från Landvetter 6:107 till Lunnavägen över gång och cykelbanan.

Parkering

Planförslaget innebär att parkeringarna som finns på Landvetter 6:107 inte kan nyttjas av kringboende. Utgångspunkten är att respektive fastighet ska tillhandahålla det egna parkeringsbehovet.

Planeringsunderlag

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

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Området omfattas ursprungligen av stadsplan S-61, som fastställdes 1985.

Landvetter 6:638 omfattas av P90-16 antagen 1990.

Landvetter 6:108 omfattas av P90-18 och antogs 1990.

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan 2025-01-27

Översiktsplan

Härryda kommuns översiktsplan (ÖP 2012) antagen av kommunfullmäktige 2012-06-18 gäller för aktuellt planområde.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogram 2023–2027 daterad 2022-10-13

Lokalresursplan

Lokalresursplan 2023–2025 (2027)

Hållbarhetsstrategiskt program

Hållbarhetsstrategiskt program 2023 – 2035, Antagen 2023-04-27.

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

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2023-09-22

Utredningar

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

Trafikbullerutredning

Trafikbullerutredning. Framtagen av Norconsult och daterad 2023-12-13.

Dagvatten och skyfallsutredning

Dagvatten- och skyfallsutredning till detaljplan för bostäder vid Lunnavägen.

Framtagen av Norconsult och daterad 2023-09-29.

Geoteknisk utredning

PM Geoteknik. Framtagen av Atkins och daterad 2023-11-24.

Markteknisk undersökningsrapport MUR Geoteknik/Markmiljö framtagen av Atkins och daterad 2023-11-24.

Markmiljöutredning

PM Markmiljöundersökning framtagen av Atkins och daterad 2023-12-01

Markteknisk undersökningsrapport MUR Geoteknik/Markmiljö framtagen av Atkins och daterad 2023-11-24.

Regionala planeringsunderlag

Strukturbild för Göteborgsregionen antagen i Göteborgsregionens kommunalförbund maj 2008.

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 för den privatägda fastigheten Landvetter 6:638 (före detta Borgåsens förskola) beviljat av kommunstyrelsen den 29 maj 2020 § 231. I samband med uppstart av detaljplanen var förvaltningens bedömning att planområdet kunde utökas för att innefatta även de närliggande kommunala fastigheterna Landvetter 6:107 (före detta Lunnekullens förskola).

Översiktsplan

Härryda kommuns översiktsplan (ÖP2012) antogs av kommunfullmäktige den 18 juni 2012. Enligt målen i ÖP2012 ska kommunen möjliggöra en samhällsplanering som utvecklar de befintliga tätorterna, placerar byggnation i närheten av kollektivtrafik och infrastruktur, samt gör noggranna avvägningar mellan exploatering och bevarande. I markanvändningskartan i översiktsplanen visas planområdet som befintliga bostäder. Den föreslagna utvecklingen enligt denna detaljplan bedöms följa intentionerna i översiktsplanen.

Detaljplan

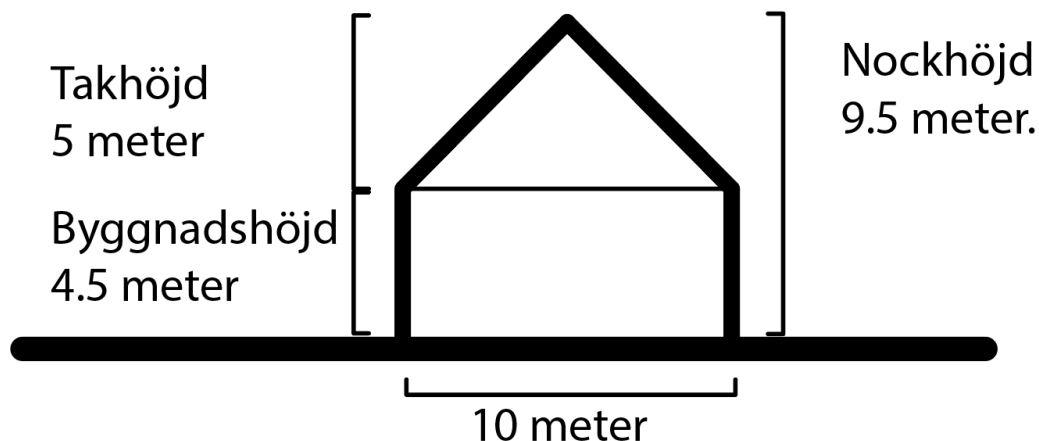
Området omfattas ursprungligen av stadsplan S-61, som fastställdes 1985. Enligt denna plan är Landvetter 6:638 och Landvetter 6:107 avsatta för bostadsbebyggelse, medan Landvetter 6:122 är markerad som naturmark. Stadsplanen reglerar fortfarande stora delar av den omgivande bostadsbebyggelsen.

År 1990 antogs två nya detaljplaner, P90-16 och P90-17, med syfte att möjliggöra etablering av barnstugor på fastigheterna Landvetter 6:638 och Landvetter 6:107. Dessa planer ger en större byggrätt än vad som nyttjas idag.



Utdrag ur P90-16 respektive P90-17 och respektive byggrätt på Landvetter 6:638 och Landvetter 6:107.

I P90-16 och P90-17 anges en maximal byggnadshöjd på 4,5 meter utan begränsningar av taklutning eller byggnadsyta. Vid full utnyttjandegrad av byggrätten skulle nockhöjden kunna uppgå till minst 9,5 meter på båda fastigheterna. Dock har byggrätten inte utnyttjats till denna omfattning, utan bebyggelsen har hittills varit mindre omfattande.



Exempel på en tillåten byggnad enligt befintlig byggrätt. Med 10 meter djup, 45% takvinkel skulle nockhöjden bli 9,5 meter.

Salmeredsvägen, som går längs med delar av Landvetter 6:122 och Landvetter 6:107, omfattas av en separat detaljplan som antogs 2007, P165. Syftet med den detaljplanen var att omvandla Salmeredsvägen från en bussgata till en gata där även biltrafik kan passera.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostäderna inom Landvetter 6:638 ingår i bostadsförsörjningsprogrammet för perioden 2023–2027. Den övriga bebyggelsen kommer att ingå i den kommande revideringen av bostadsförsörjningsprogrammet.

Lokalresursplan

I lokalresursplanen för perioden 2023–2027 konstaterar kommunen att det finns ett överskott av förskoleavdelningar i Landvetter. Detta förväntas fortsätta fram till 2025. Ingen av de aktuella fastigheterna bedöms som lämpliga för att inrätta nya förskolor, eftersom de är för små för ändamålet.

Hållbarhetsstrategiskt program

Sveriges miljömål utgör det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen. 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. Inom kommunen har ett hållbarhetsstrategiskt program antagits, som identifierar fem insatsområden där kommunens arbete ska fokusera:

- Demokrati och delaktighet
- Klimatsmart och resurseffektiv
- Näringsliv och sysselsättning
- Robusta ekosystem och biologisk mångfald
- Trygghet, hälsa och livsvillkor

Denna detaljplan bedöms främst beröra insatsområdet "Klimatsmart och resurseffektiv". Utbyggnadsförslaget innebär att redan ianspråktagen, exploaterad mark som i nuläget är outnyttjad får en ny användning. Genom projektet kompletteras det befintliga bostadsområdet med fler bostäder och den befintliga infrastrukturen kan nyttjas mer resurseffektivt. Dessutom finns det möjligheter att främja byggnation med låg klimatpåverkan på kommunens fastigheter genom en markanvisning. Genom att uppmuntra hållbara byggmetoder och resurseffektivt nyttjande av mark och infrastruktur kan planförslaget bidra till kommunens mål inom detta insatsområde.

Vattenskyddsområde

Området ligger inom den sekundära zonen för vattenskyddsområdet för Rådasjön och Norra Långevattnet. Vid eventuell schaktning och markarbete måste bestämmelserna för vattenskyddsområdet beaktas och följas i samband med bygglov. Detta innebär att särskild hänsyn måste tas för att skydda vattentillgången och säkerställa att inga negativa effekter på vattenskyddsområdet uppstår.

Övriga strategiska planer

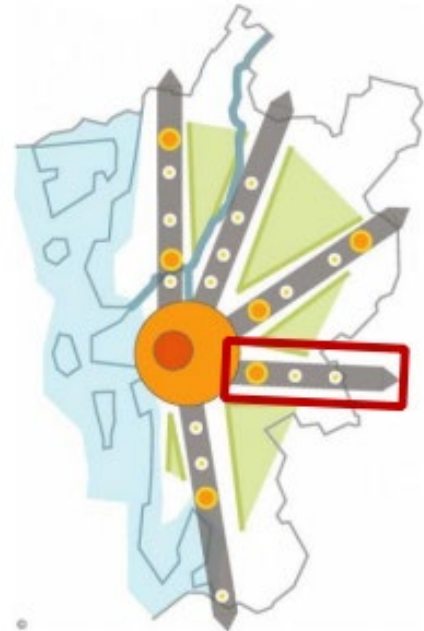
Detaljplaneförslaget påverkar inte områden som har identifierats i kommunens Naturvårdsplan, Grön plan, kulturmiljöplan eller vindbruksplan.

Regionala planeringsföresättningar

Göteborgsregionens kommunförbund (GR), där Härryda, Göteborg och elva andra kommuner ingår har enats om hur den regionala strukturen ska utvecklas. En sammanfattande strukturbild har skapats för att visa huvuddragen i regionens fysiska strukturer. Utvecklingen ska ske utifrån kärnan, stadsområdet, huvudstråken, kustzonerna och de gröna kilarna.

Härryda kommun är en del av det östra huvudstråket. Målet för GR är att stärka huvudstråken för att säkerställa långsiktig livskraft i alla delar av regionen.

Den nuvarande detaljplanen är i linje med strukturbildens mål eftersom den möjliggör för fler bostäder i Landvetter, som är en av orterna längs huvudstråket där en koncentration av bebyggelsen förordas.



Göteborgsregionens strukturbild, med utvecklingsstråket genom Härryda kommun markerat i rött

Riksintressen

Området omfattas inte av några riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Miljökvalitetsnormer

Luft

Att uppfylla miniminivå för godtagbar luftkvalitet syftar till att säkerställa att luftföroreningar inte skadar människors hälsa, naturen och kulturföremål. Luftkvaliteten i Härryda kommun är generellt sett god, och för närvarande överskrider inga gränsvärden inom något bostadsområde

Vatten

Miljökvalitetsnormen omfattar ytvatten i sjöar, vattendrag och kustvatten samt grundvatten. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen. Planområdet tillhör huvudavrinningsområdet Göta älv, avrinningsområdena för ytvatten Mölndalsån -

Landvettersjöns inlopp till Tväråns tillflöde samt Landvettersjön. Mölndalsån är ett naturligt vattendrag som är 8 km långt och tillhör distriktet Västerhavet. Den sammanvägda ekologiska statusen är klassad som "otillfredsställande". Klassificeringen har medel tillförlitlighetsklassning och utslagsgivande för bedömningen är kvalitetsfaktorn för fisk då fiskar inte kan vandra naturligt i vattensystemet. Den kemiska statusen med prioriterade ämnen "uppnår ej god" med avseende på överskridande halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE) som ingår i flamskyddsmedel. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten.

Landvettersjön är en naturlig sjö som är 2 km² och tillhör distriktet Västerhavet. Den sammanvägda ekologiska statusen är klassad i VISS som "måttlig". Vatteninformationssystem Sverige, Klassificeringen har medel tillförlitlighetsklassning och utslagsgivande för bedömningen är kvalitetsfaktorn för fisk då fiskar inte kan vandra naturligt i vattensystemet. Växten sjögull som är en främmande art finns i Landvettersjön och om den ökar kan den ekologiska statusen försämrast. Den kemiska statusen med prioriterade ämnen "uppnår ej god" med avseende på överskridande halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE) som ingår i flamskyddsmedel.

Buller

Idag är den främsta bullerkällan Lunnavägen, det är i synnerhet Landvetter 6:638 som påverkas av buller från trafiken som kör längs med backen söder om fastigheten. Kommunen har i samband med detaljplanen utrett bullerförhållandena på platsen.

Geotekniska förhållanden

Det har gjorts en geoteknisk utredning för detaljplanen. Resultaten från utredningen visar att planerade byggnader inom Landvetter 6:107 och Landvetter 6:638 kan grundläggas med platta på mark på packad fyllning sedan samtliga jordlager med organiskt material schaktats bort.

Strax norr om Landvetter 6:638, cirka 20 meter från fastighetsgräns finns en sluttning. Sluttningen bedöms inte påverka byggbarheten på fastigheten dels på grund av avståndet, dels på grund av de goda geotekniska förhållandena.



Foto på slänten norr om Landvetter 6:638.

Vid Landvetter 6:638 finns även berg öster om fastigheten. I den geotekniska utredningen har det gjorts en bedömning av risk för blocknedfall. Risk för blocknedfall bedöms som mycket liten för samtliga fastigheter.



Foto på berg öster om Landvetter 6:638.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattenytan kan antas följa markytans topografi och i moränen och isälvsaterialet ligga någon eller några meter under markytan. Grundvattenytan kan dock variera avsevärt beroende på årstid och nederbördsförhållanden. Grundvatten påträffades inte i öppna borrhål i den geotekniska utredningen. Grundvattennivån har inte undersökts närmare.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten Landvetter 6:107 ligger en före detta förskola, Lunnekullens förskola. Förskolan finns inte kvar och byggnaden inom fastigheten står oanvänd. Området runt fastigheten består av parhus och fristående villor.

Fastigheten 6:638 har tidigare inrymt Borgåsens förskola, men den har nu rivits. I närheten av fastigheten finns villor i 1.5 våning. Det finns inga bostäder i direkt i anslutning till fastigheten, utan de separeras av antingen naturmark eller gator.



Bilden visar fastighet 6:638, där den nu rivna förskolan en gång låg.



Samma vinkel på sommartid när träden är beklädda med löv.



Bilden visar fastigheten Landvetter 6:107.



Bild på parhus öster om Landvetter 6:107. Fastighetsägarna har satt upp såväl staket, som förråd mot förskolan, vilket minskar insynen mellan fastigheterna-



Bild på parhus öster om Landvetter 6:107. Fastighetsägarna har satt upp staket, häckar och förråd mot förskolan, vilket minskar insynen mellan fastigheterna. -

Landskapsbild

Landvetter 6:638 varierar mellan cirka +80,6 och +81,7. Fastigheten är relativt flack och befintlig markyta utgörs av fyllning då det på denna plats tidigare låg en förskola som nu är riven. Lövträd och enstaka barrträd växer runt fastighetsgränsen.

Landvetter 6:107 varierar mellan cirka +95,5 och +101. Fastigheten är relativt kuperad och består av en gräsbeklädd markyta som sluttar mot korsningen Lunnavägen-Salmeredsvägen. Det ligger även en avvecklad förskola på fastigheten.

Trafik

Landvetter 6:638 nås via Borgåsvägen, som är en vanlig villagata med en separat gångväg.

Landvetter 6:122 och 6:107 nås via Lunnekullevägen, som också är en villagata. Dock blir Lunnekullevägen mycket smal längst ner mot förskolan, med endast cirka drygt 3,5 meter i bredd.

Samtliga vägar inom området är kommunala.



Bild som anger var de tre följande fotografierna på gatorna runt Landvetter 6:107 är tagna.



Foto över Lunnavägen.



Foto över den smalaste delen av Lunnekullevägen.



Foto över den bredare delen av Lunnekullevägen.



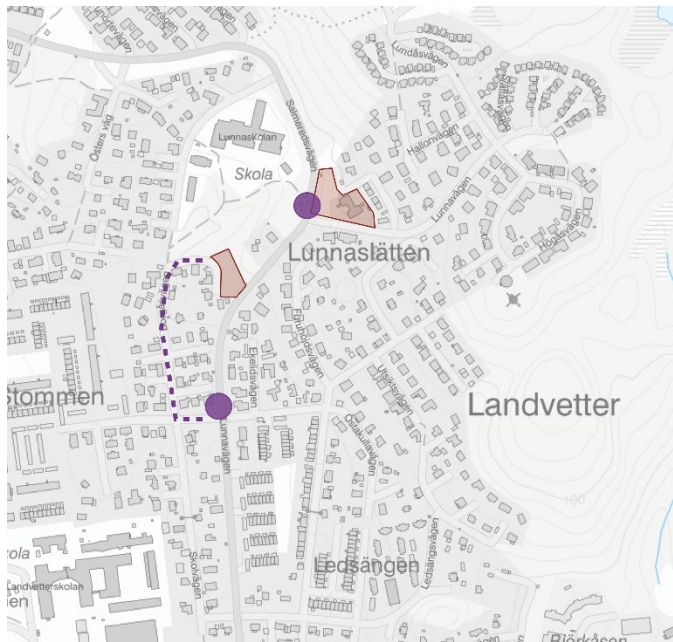
Foto av Borgåsvägen. Längst upp på gatan ligger fastighet Landvetter 6:638.

Gång- och cykel

På båda gatorna sker cykling i blandtrafik. På Borgåsvägen finns delvis separat gångväg.

Kollektivtrafik

För fastigheterna Landvetter 6:107 är närmaste busshållplats Lunnaskolan, som ligger inom 50 meter från fastigheterna. För Landvetter 6:638 är närmaste busshållplats Södra Stomvägen, som ligger cirka 300 meter från fastigheten. För närvarande finns linjebussar med täta avgångar som går till Göteborg från busshållplatserna.



Karta över närliggande busshållplatser.

Den föreslagna bebyggelsen ligger inom 500 meter från en vältrafikerad busshållplats, vilket är i linje med regionens riktlinjer K2020 för att främja ökad användning av kollektivtrafik. Tillgången och tillgängligheten till kollektivtrafik är mycket god för boende i det planerade området.

Parkering

För närvarande finns det en parkering på Landvetter 6:638 och en på Landvetter 6:107 som tidigare har betjänat respektive fastighet.

Service

Två av fastigheterna har tidigare använts som förskolor och är fortfarande planlagda för detta ändamål. Landvetter centrum ligger cirka 1 kilometer från planområdena, vilket ger god tillgång till service.

Kulturmiljö

Utifrån Riksantikvarieämbetets fornminneskarta finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Det finns inte heller några kulturhistoriska värden konstaterade i anslutning till någon av planerna.

Miljö

Natur

Kommunekologen genomförde 2023-06-13 en naturvärdesbesiktning av planområdet. Landvetter 6:107 har tidigare använts som förskola. En stor del av ytan består av byggnader, asfalterade ytor och gräsmatta med berg i dagen. Några enskilda större träd finns. I övrigt består fastigheten av planterade buskar och mindre träd.



Gräsmatta med berg i dagen och byggnader i bakgrunden. Fotot är taget från väster mot öster.



Träddunge i sydöstra delen av fastigheten.

Landvetter 6:638 var tidigare en förskola med nu rivna byggnader. Markytan består främst av grus och sand. Det finns några större träd, inklusive ek, sälg, apel, lönn och asp längs ytterkanterna samt berg i öster. Området gränsar mot vägar och bostäder i söder och väster, och mot ett kommunalt grönområde i norr som används av elever från Lunnaskolan.



Ytan norrifrån utsikt mot Lunnavägen



Grovt lövträd mot Lunnavägen.



Halvgrova ekar i anslutning mot Lunnavägen.

Invasiva arter

På fastigheterna Landvetter 6:107 och 6:122 finns bestånd av parkslide, se bild nedan. Parkslide är en seglivad växt med mycket stor spridningskraft som snabbt kan ta över stora områden och tränga ut andra arter. I dagsläget ingår inte parkslide i EU-lagstiftningen gällande invasiva främmande arter vilket innebär att hanteringen av växten inte är reglerad. På Landvetter 6:107 finns även parksallad som är mycket lättspridd och finns på flera platser i området.



Karta över ungefärlig utbredning av parkslide på Landvetter 6:122 och Landvetter 6:107

Dagvatten

Eftersom två av fastigheterna idag är planlagda som förskolor är skillnaden mellan nuvarande situation och föreslagen exploatering begränsad enligt den dagvattenutredning som tagits fram inom ramen för detaljplanen.

Markföroreningar

Kommunen genomför snart en markmiljöundersökning under detaljplaneprocessen.

I en provtagningspunkt på Landvetter 6:638 uppmättes arsenikhalter som ligger i nivå med känslig markanvändning (KM), i övriga närliggande punkter ligger halterna under KM. KM-riktvärdet för arsenik ligger nära den nivå som motsvarar naturliga bakgrundshalter. Arsenikförekomsten på fastigheten innebär inte enligt kommunens bedömning något större generellt saneringsbehov. Rivningen av förskolan på Landvetter 6:638 har dock utförts ofullständigt. Det ligger fortfarande kvar bland annat kablar och plaströr i marken samt asfaltsbitar. Dessa förhållanden på platsen innebär att marken

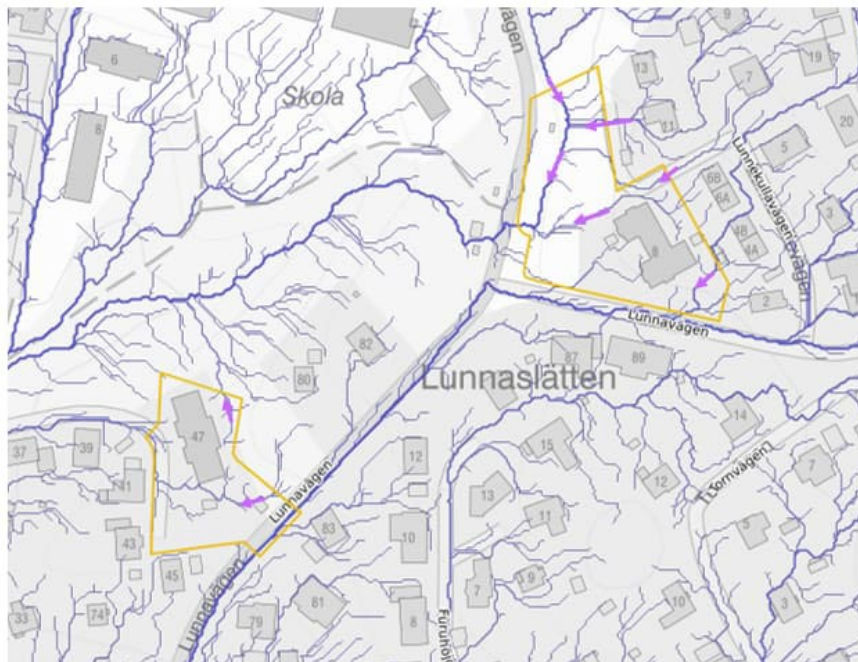
ändå måste hanteras som ett avfall, och avfallet och massor som lämnats kvar vid rivningen måste sorteras och hanteras. Innan åtgärder utförs i marken krävs en anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt § 28 Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd till tillsynsmyndigheten på kommunen.

På Landvetter 6:107 kunde markmiljöprovtagning med geoteknisk borrhandsvagn inte utföras då berg omedelbart påträffades. På fasigheten vilar berget på ett tunt lager av naturlig mulljord. Det finns därav enligt markmiljöundersökningen inga tecken på att området innehåller fyllnadsmassor.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

I dagvatten-och skyfallsutredningen har en enklare kontrollkartering av skyfall genomförts. Den visar att det inte finnas några risker för översvämning vid extrem nederbörd för någon av fastigheterna inom planområdet. Utredningen visar på ett antal flödesvägar som ej bör stängas av i det fortsatta arbetet. Flödesvägarna är schematiskt illustrerade.

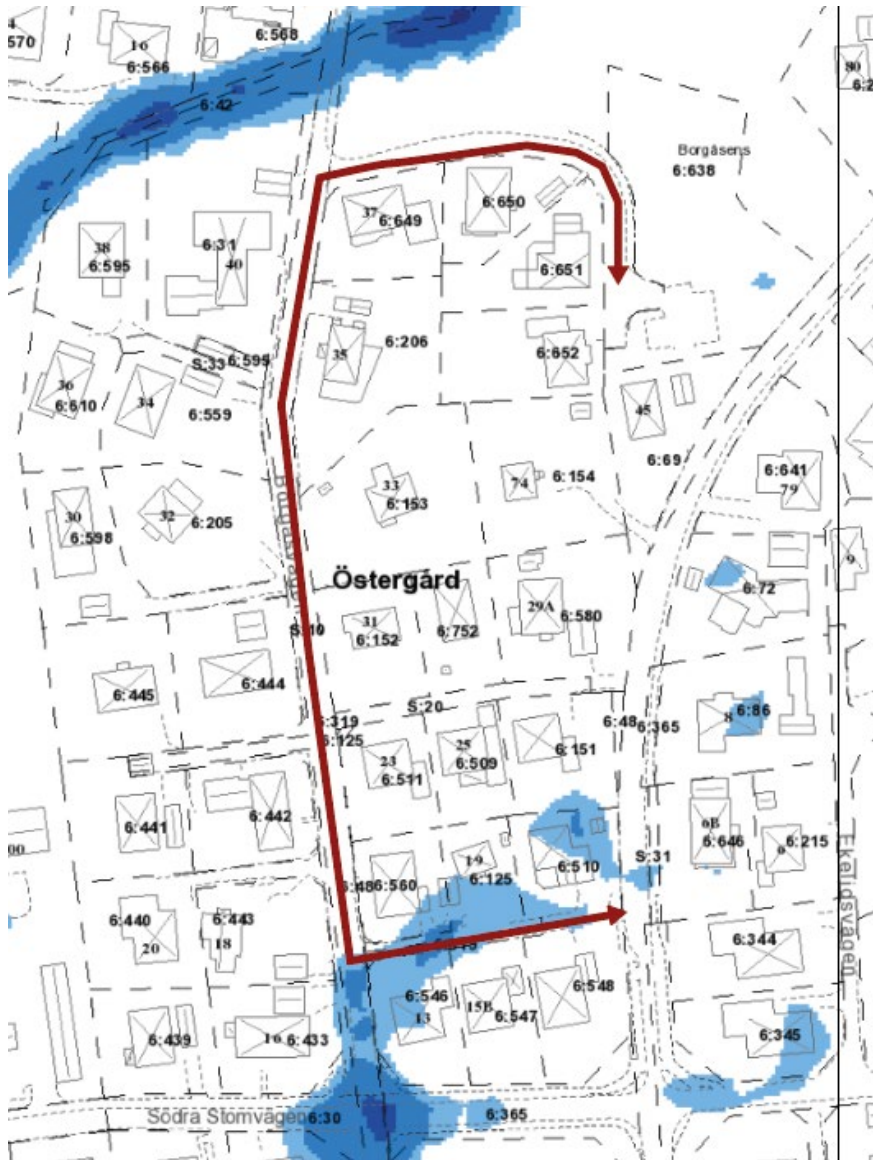


Flödesvägar i området som inte bör stängas in markerade med lila pilar (Scalgo Live, 2023)



Översiktlig karta för översvämmade områden vid ett hundraårsregn för Landvetter 6:107

Landvetter 6:107 har fungerande tillfarter även vid ett hundraårsregn enligt kommunens övergripande skyfallsstudie. För Landvetter 6:638 finns det en risk att tillfarten mellan Södra Stomvägen och Boråsvägen är översvämmad. Det finns dock en tillfartsväg där vattenmängden bedöms bli cirka 0,2 decimeter vid ett hundraårsregn. Dessutom skulle räddningsfordon kunna stanna längs med Lunnaskullevägen vid en akut situation.



Översiktlig karta för översvämmade områden vid ett hundraårsregn för Landvetter 6:638

Risk för skred

Risk för skrev eller ras bedöms inte finnas inom någon av fastigheterna enligt geoteknisk utredning.

Markradon

I samband med planarbetet har ingen enskild radonmätning utförts. Hantering av radonskyddade åtgärder sker i stället i bygglovsprocessen och kräver ingen specifik reglering i detaljplanen. Exempel på sådana åtgärder kan vara tätning av genomföringar i byggnader och att byggnaderna görs så lufttäta som möjligt mot marken. Det är byggherrens ansvar att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder.

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 byggnaders angreppspunkter inte överskrider 50 meter. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Sociala

Barn

Barnkonventionen inkorporerades i svensk lagstiftning den 1 januari 2020. Enligt barnkonventionen ska barnets rättigheter beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. Idag är två av fastigheterna, Landvetter 6:638 och Landvetter 6:107 planlagda som förskolor. På Landvetter 6:107 finns en lekplats som idag ej driftas. Dessutom finns en backe som enligt närboende ofta används som en pulkabacke under vintertid.

Jämlikhet

Den gestaltade livsmiljön påverkar människornas vardag utifrån bland annat hälsa och välbefinnande. Arkitektur, form, design, konst och kulturarv har därför en avgörande betydelse i samhällsbyggandet. Människans och platsens identitet kan stärkas och tryggheten öka med en jämlik tillgång till väl gestaltade och omhändertagna miljöer.

Trygghet

Landvetter 6:107 består idag av en oanvänd förskola i ett centralt läge. En byggnad som är övergiven allt för länge kan riskera att bli utsatt för skadegörelse och annan aktivitet som kan minska den lokala tryggheten.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Landvetter 6:638 och Landvetter 6:107 har tidigare varit anslutna till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Det finns VA-ledningar i direkt anslutning till respektive fastighet. Landvetter 6:107 ligger inom högzon.

Eftersom två av fastigheterna idag är planlagda som förskolor, och en i huvudsak har berg i dagen är skillnaden mellan nuvarande situation och föreslagen exploatering begränsad enligt den dagvattenutredning som tagits fram inom ramen för detaljplanen.

Energiförsörjning

Tillkommande bebyggelsen ansluts till HEAB:s elnät. Landvetter 6:638 och Landvetter 6:107 har tidigare varit anslutna till el-nätet. På Landvetter 6:107 finns en rättighet för elledningar. Ledningsrätten har säkrats i planen via ledningsrätt.

Fjärrvärme

De närmaste ledningarna för fjärrvärme finns på ett avstånd av drygt 75 meter från Landvetter 6:638. För Landvetter 6:107 finns inga ledningar i närheten.

Avfallshantering

Tidigare har avfallsfordon använt en T-korsning vid fastighet Landvetter 6:638 samt parkeringsplatsen vid fastighet Landvetter 6:107 för att vända. Båda dessa platser har blivit granskade av Härryda Vatten och Avfall AB (HVAA) och bedöms som godtagbara.

Avfall ska hanteras enligt Härryda kommuns ”föreskrifter om avfallshantering”. Inom fastigheten ska det finnas utrymme för sortering av avfall i olika fraktioner i närheten av platsen där avfallsfordonen hämtar avfallet. Enligt de allmänna råden i Boverkets byggregler (BBR) bör avståndet mellan byggnadens entréer och utrymmen för avfall inte överstiga 50 meter för flerbostadshus. Utrymmet, såsom en miljöbod, ska vara tillräckligt dimensionerat för att möjliggöra veckovis avfallshämtning och erbjuda en god tillgänglighet samt en bra arbetsmiljö för avfallshämtningens personal.

Mölnlycke januari 2025

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Plan och exploatering

Åsa Lindborg

Johannes Böhm

Anders Graad

Verksamhetschef
Plan och exploatering

Planarkitekt

Mark- och exploateringsingenjör