

Planbesked för LSS-boende i Råda 1:1 samt
Solsten 1:104 vid Råda portar i Mölnlycke

21

2024KS77

Kommunstyrelsen

Datum
2024-05-17

Diarienummer
2024KS77 214

Planbesked för LSS-boende i Råda 1:1 samt Solsten 1:104 vid Råda portar i Mölnlycke

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beviljar ansökan om planbesked för fastigheterna Råda 1:1 samt Solsten 1:104.

Planarbetet kan påbörjas år 2024 och beräknas antas under 2026.

Sammanfattning av ärendet

Sektorn för teknik och förvaltningsstöd lämnade den 2 februari 2024 in en ansökan om planbesked för delar av fastigheterna Råda 1:1 samt Solsten 1:104 i Mölnlycke. Området är beläget cirka en kilometer nordväst om Mölnlycke centrum i anslutning till korsningen för bostadsområdet Råda portar och Platåvägen. Ansökan avser möjliggöra byggnation av 6 lägenheter (cirka 600 kvadratmeter bruttoarea) i ett gruppboende.

I gällande översiktsplan ÖP 2012 samt samrådsförslag till naturvårdsplan från 2021 anges att ytan ingår i ett större område som besitter högre naturvärden. Ytan är idag planlagd som parkändamål i gällande detaljplan. Naturvärden på platsen behöver utredas vidare i kommande planläggning.

En planläggning av bostadsändamål i enlighet med ansökan skulle ge kommunal nytta för kommunens bostads- och lokalförsörjning. Kommunen har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för avsedd målgrupp. Förvaltningens samlade bedömning är att det är lämpligt att pröva ansökan i en detaljplaneprocess.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse den 17 maj 2024
- Ansökan om planbesked daterad 2 februari 2024
- Förprövningsrapport daterad 9 april 2024

Ärendet

Sektorn för teknik och förvaltningsstöd lämnade den 2 februari 2024 in en ansökan om planbesked för delar av fastigheterna Råda 1:1 samt Solsten 1:104 vid Råda portar i Mölnlycke. Området är beläget cirka en kilometer nordväst om Mölnlycke centrum i anslutning till korsningen för bostadsområdet Råda portar och Platåvägen. Ansökan avser möjliggöra

byggnation av 6 lägenheter i ett gruppboende (avser personer som bedömts vara i behov av bostad enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade – LSS). I Lokalresursplan 2024-2028 anges målsättningen att en ny gruppboende med motsvarande storlek som avser denna ansökan (cirka 600 kvadratmeter bruttoarea) ska vara i drift till hösten 2028.

Gällande översiktsplan (ÖP2012) anger att området har naturvärdesklass 2 samt samrådsförslaget till naturvårdsplan från 2021 beskriver att området klassificeras till nivå 3. Området beskrivs ingå i ett sammanhängande gröonstråk. I samrådsförslaget till översiktsplan från 2023 anges att ytan ingår i sammanhängande bostadsbyggelse i Mölnlycke. Ytan är idag planlagt som parkändamål genom gällande detaljplan (stadsplan) S-4.

Fastigheten är kuperad och sluttar från Platåvägen mot Råda portar, vilket betyder att förslaget behöver under planarbetet utvecklas så att byggrätten anpassas till terrängen i förhållande till områdets förutsättningar. Det gäller exempelvis hur byggrätten kan anpassas till terrängen i förhållande till de tillgänglighetskrav som finns för ett gruppboende.

I en kommande planprocess behöver följande utredningar upprättas (fler kan behöva tas fram):

- Arkeologisk utredning samt eventuellt kulturmiljöutredning
- Bullerutredning
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Geoteknisk utredning samt bergteknisk utredning
- Naturvärdesinventering med kompletterande fördjupningar (grod- och kräldjur, fåglar samt fladdermöss)
- Trafikutredning samt projektering av höjder för fastigheten i förhållande till byggrätt
- Ev. barnkonsekvensanalys

Avsedd exploatering skulle ge en kommunal nytta för kommunens bostads- och lokalförsörjning då ansökan är i linje med gällande lokalresursplan. Kommunen har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för de som kvalificeras till att bo på gruppboende med stöd av LSS. Under 2023 har förvaltningen översiktligt utrett var ett gruppboende skulle kunna lokaliseras och landat i att avsedd plats har bäst förutsättningar. Det beror bland annat på att infrastrukturen är utbyggd och att platsen har god försörjning av kollektivtrafik, vilket är en förutsättning för att kunna rekrytera personal.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplaneläggning av cirka 600 kvadratmeter bruttoarea ger en förhållandevis liten byggrätt jämfört med de resurser som krävs för att ta fram detaljplanen. Det innebär att arbetsinsatsen i planarbetet som krävs för arbetstimmar och utredningar kommer kraftigt överstiga intäkten som ges vid planavgift. Investeringskostnaden för kommunala försörjningssystem är däremot låg då området redan har utbyggd infrastruktur. Kostnaden för planläggningen behöver ställas mot det kommunala

bostadsförsörjningsansvaret att försörja avsedd målgrupp med bostäder samt ge möjliggöra för kommunens verksamheter till att följa lokalresursplanen. I annat fall behöver en alternativ lokalisering identifieras för ett gruppboende om lokalresursplanens intentioner ska kunna förverkligas.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att det är lämplig att gå vidare med att pröva detaljplaneläggning för bostäder i enlighet med ansökan. Förvaltningen bedömer att det är prioriterat att möjliggöra för en planläggning av området för bostadsändamål trots att projektet skulle ge en begränsad byggrätt. Projektet skulle vara en del i kommunens arbete med bostadsförsörjningsansvaret att försörja avsedd målgrupp med bostäder samt ge långsiktiga förutsättningar för kommunens verksamheter till att följa lokalresursplanen.

Ett planarbete skulle kunna inledas under hösten 2024 och ett planförslag antas under 2026. Beslutar kommunstyrelsen om ett positivt planbesked kommer det utredningsarbete som är säsongsberoende (utredningar av naturvärden) att påbörjas, vilket minskar tidspressen för detaljplanearbetet. Planläggningen skulle strida mot gällande översiktsplan. Av detta skäl ska en detaljplaneprocess ske genom ett utökat förfarande. Under planprocessen behöver utvecklingsförslag arbetas fram som tar hänsyn till platsens förutsättningar.

Louise Skålberg
Samhällsbyggnadschef

Åsa Lindborg
Plan och exploateringschef



Fastighet

Fastighetsbeteckning (eller någon av de ingående i området) Solsten 1:104, Råda 1:1
Fastighetens adress (eller någon av de ingående i området) Platåvägen, Råda Portar
Fastighetsägare (företag eller förnamn och efternamn) Härryda kommun

Sökande

Namn (förnamn och efternamn) Anders Johansson
Adress Råda torg 1
Postadress 435 80 Mölnlycke
E-postadress anders.k.johansson@harryda.se
Företag Härryda kommun
Organisationsnummer/personnummer 212000-1264
Kontaktperson (om annan än sökande)
Telefon 031-724 64 61
Faktureringsadress (om annan än ovan) fullmakt krävs TOF 2381

Personuppgifter kommer att behandlas enligt personuppgiftslagen (PuL)

Förslaget avser (bifoga karta, projektbeskrivning, illustrationer eller annat)

Avser LSS-boende med 6 lägenheter. Bifogar situationsplan samt planritning.

Tid för beslut om planbesked

Enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 5 kap 4 § ska planbesked ges inom fyra månader, efter att komplett ansökan inkommit. Kommunen och sökande kan komma överens om annan tid.

Avgift för planbesked

Med stöd av plan- och bygglagen (2010:900), PBL 12 kap 8 §, kommer en avgift att tas ut enligt gällande plan- och bygglovtaxa antagen av Kommunfullmäktige den 12 december 2019.

Avgift tas ut även om ansökan avslås

Faktura sänds separat.

Upplysningar


Härryda kommun tar ut en planavgift för detaljplanearbeten. Avgiftens storlek beror på storleken på det som detaljplaneläggs och på hur mycket tid som kommunens handläggning tar. Avgiften styrs enligt gällande plan- och bygglovstaxa antagen av Kommunfullmäktige 12 december 2019.

När ansökan om planbesked skickas till kommunen förväntas det av dig som sökande att du eller ditt företag har ekonomiska möjligheter att genomföra det som du önskar planlägga.

Information om GDPR

De personuppgifter som du lämnar till oss behandlas i enlighet med dataskyddsförordningen. Mer information om vad detta innebär för dig hittar du på kommunens hemsida, www.harryda.se/gdpr

Underskrift sökande (ansvarig för att avgiften betalas)

Namnsteckning 
Namnförtydligande Anders Johansson
Datum 2024-02-01

Underskrift medsökande

Namnsteckning
Namnförtydligande
Datum

Underskrift fastighetsägare

Namnsteckning
Namnförtydligande
Datum



Skala 1:400

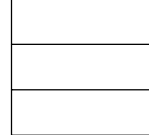
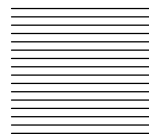

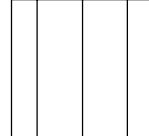
0 5 10 20 30 40 [m]

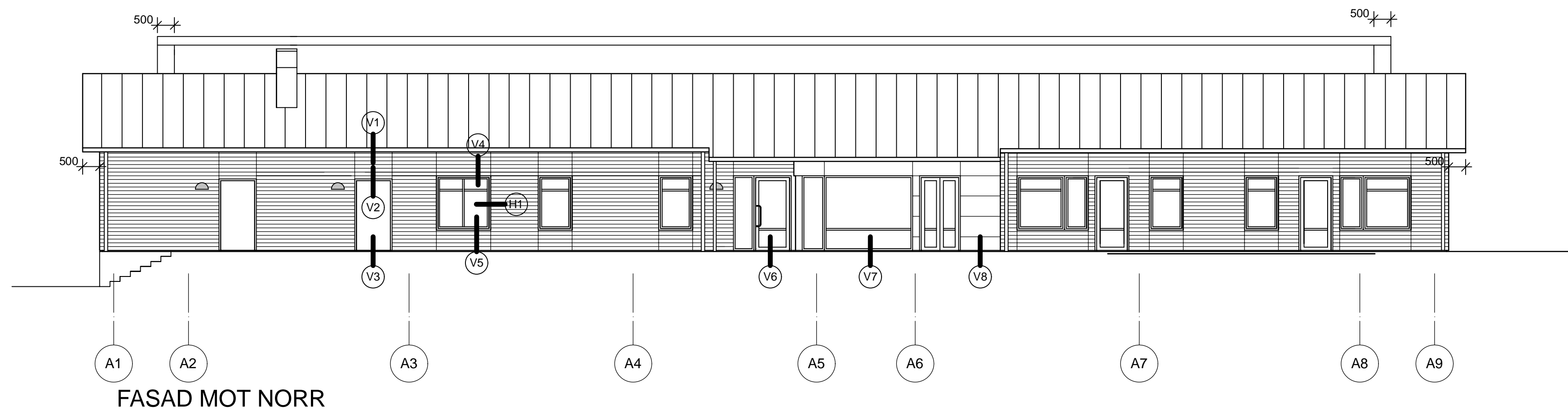
Datum: 02.1.2024

Sektor för Samhällsbyggnad, Härryda kommun. Kartan har ej rättsverkan. Fastighetsgränser och ledningsinformation kan ha ett ungefärligt läge i kartan. För exakt ledningsinformation, kontakta Ledningskollen.

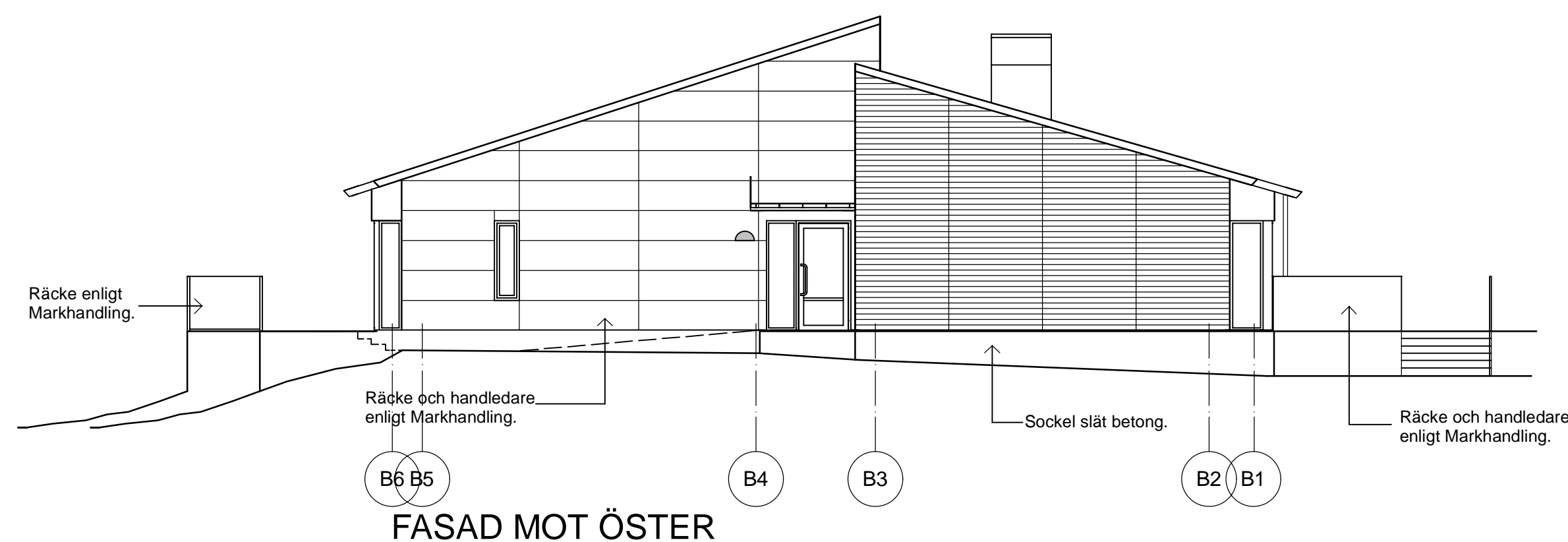
FÖRKLARINGAR

Mått anges i millimeter.
Bröstningshöjd fönster anges från färdigt golv.

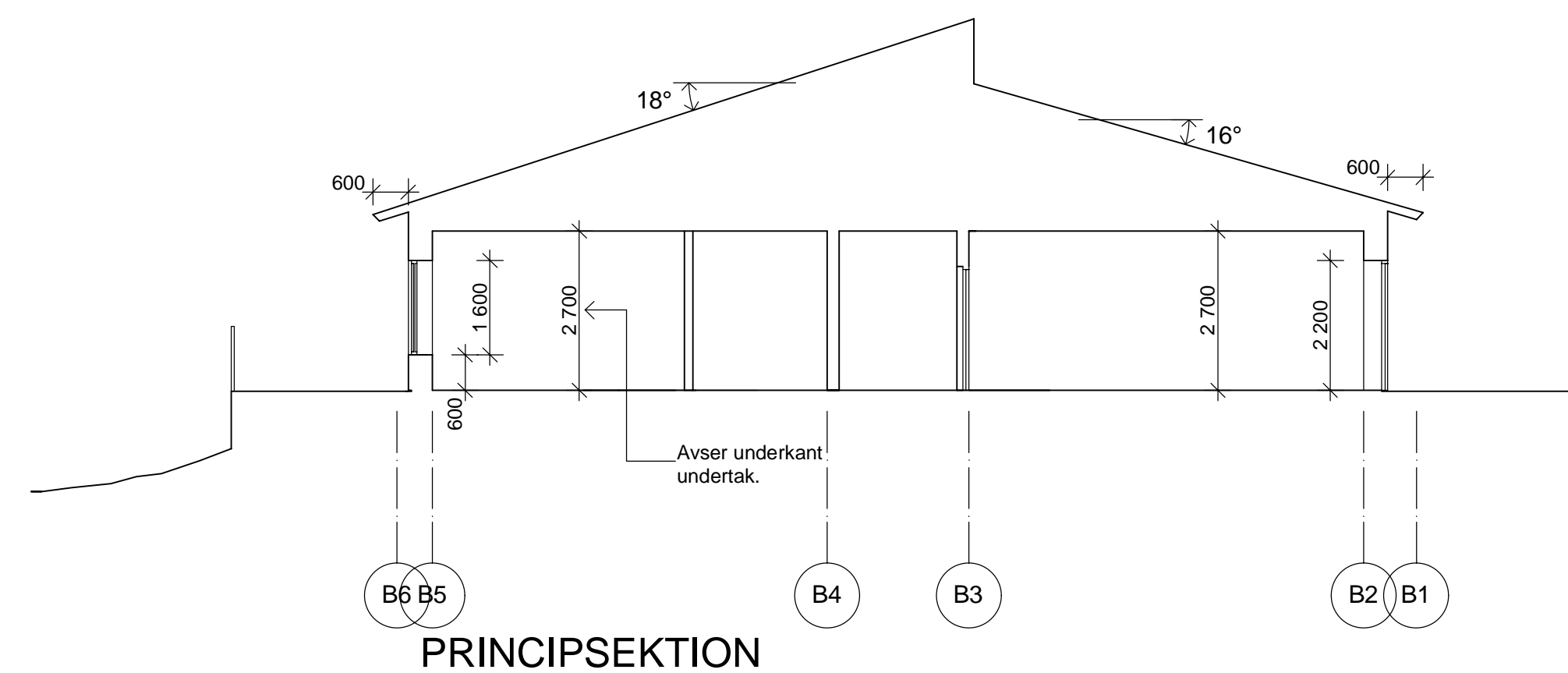
-  Fibercementskivor
Typ 1
-  Fibercementskivor
Typ 2
Monterade på klink
-  Belysningsarmatur
enl.E
-  Bandtäckt plåt
Förpatinerad zinkplåt



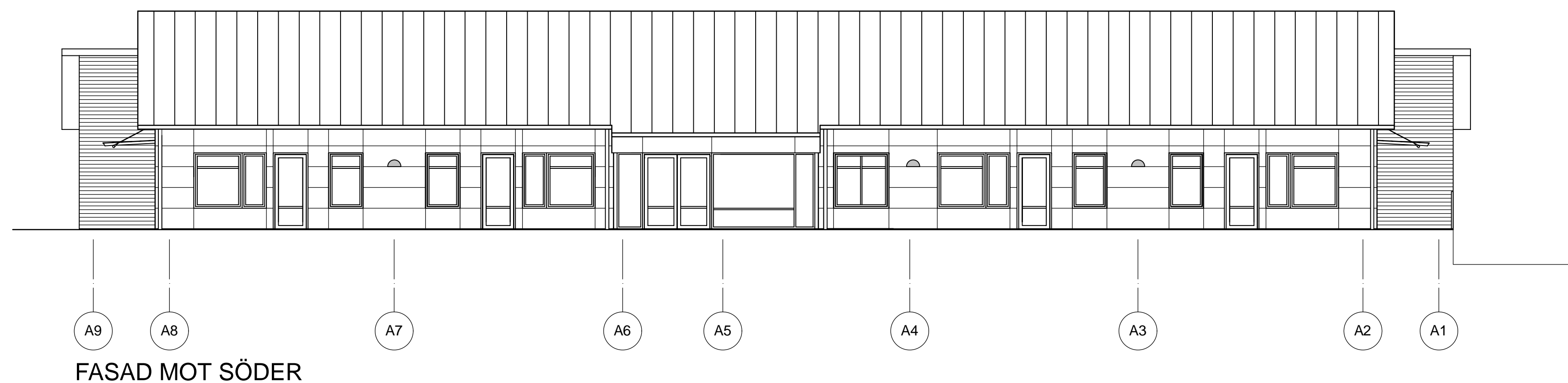
FASAD MOT NORR



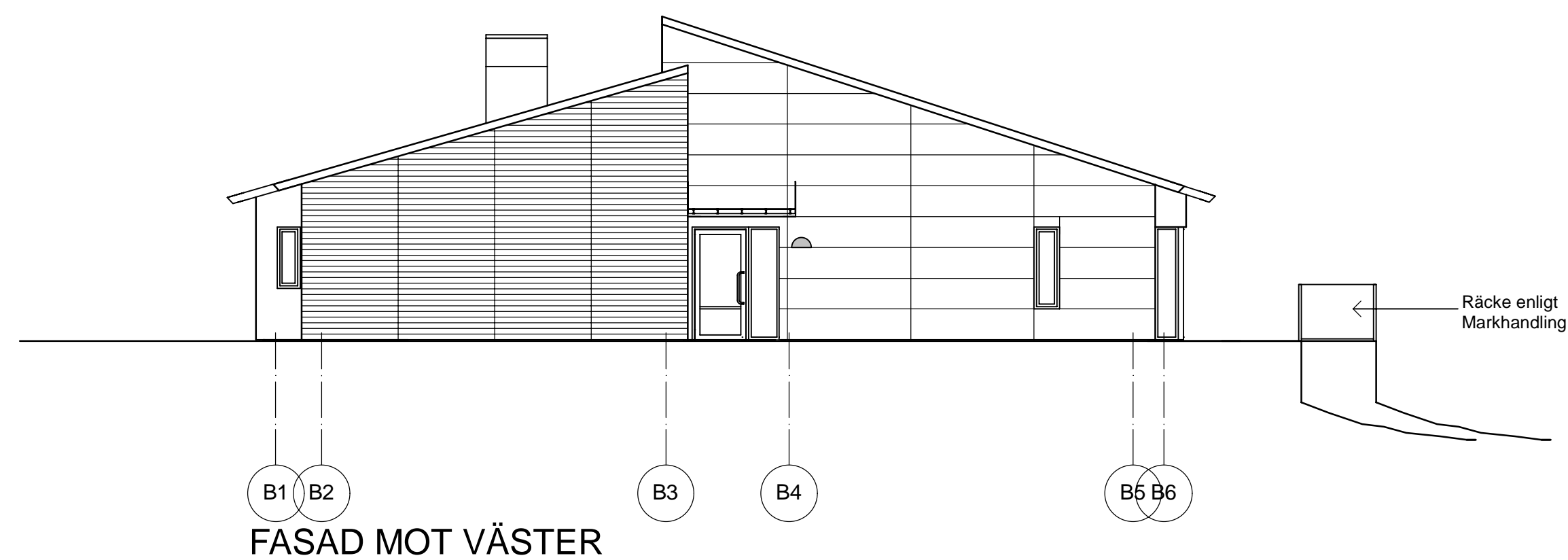
FASAD MOT ÖSTER



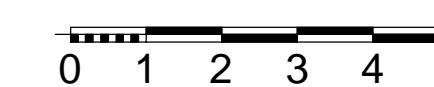
PRINCIPSEKTION



FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT VÄSTER



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

RELATIONSHANDLING



A	Pyramiden arkitekter AB	tel: 031-7501303	lena.sunden@pyramiden.se
K	Integra Engineering AB	tel: 010-1025182	tobias.gronlund@integra.se
VVs	Källö VVS-Konsult AB	tel: 0707-607011	niklas@kallo.se
E	BA Eteknik AB	tel: 0300-72560	tommy@baeteknik.se
M	GMB	tel: 0708-146227	jek@gmb.nu

PROJEKTNUMMER	RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE
	L.Sundén	L.Sundén
DATUM	PROJEKTANSVARIG	ARB.NUMMER
2017-03-29	L.Sundén	16.020-1

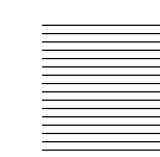
ÖSTRA BACKA GRUPPBOENDE
LANDVETTERS-BACKA 1:28
HÄRRYDA KOMMUN
NYBYGGNAD


FASADER, SEKTION

SKALA	RITNINGNUMMER	BET
A1 1:100 A3 1:200	A-40.3-01	

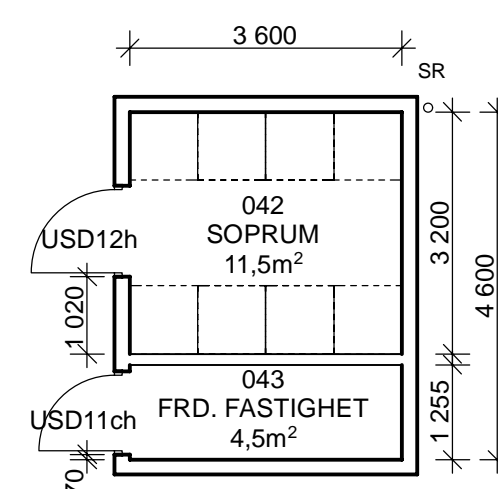
FÖRKLARINGAR

Mått anges i millimeter.

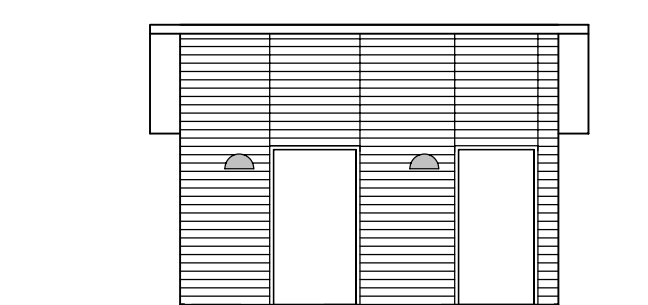
 Fibercementskivor
Typ 2
Monterade på klink

 Belysningsarmatur
enl.E

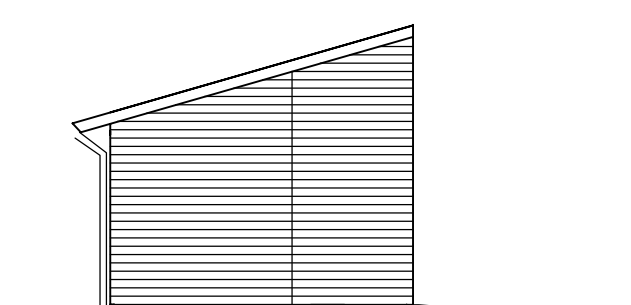
 Bandtäckt plåt
Förpatinerad zinkplåt



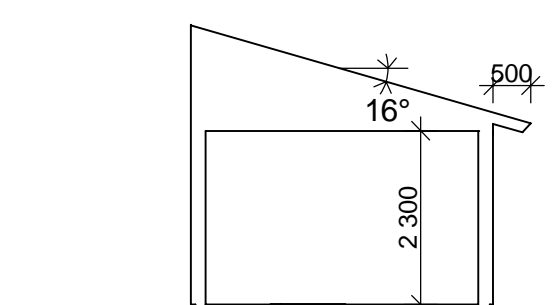
PLAN



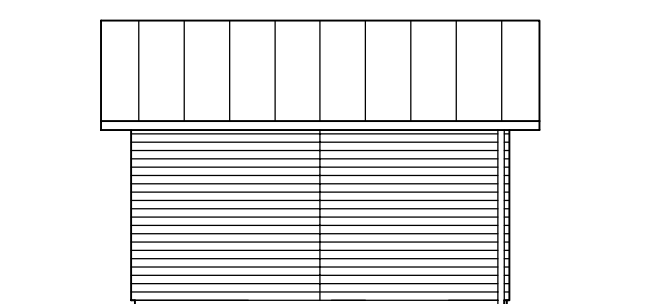
FASAD MOT VÄSTER



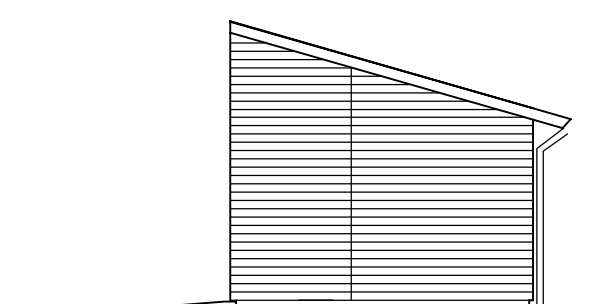
FASAD MOT NORR



PRINCIPSEKTION



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT SÖDER

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

RELATIONSHANDLING

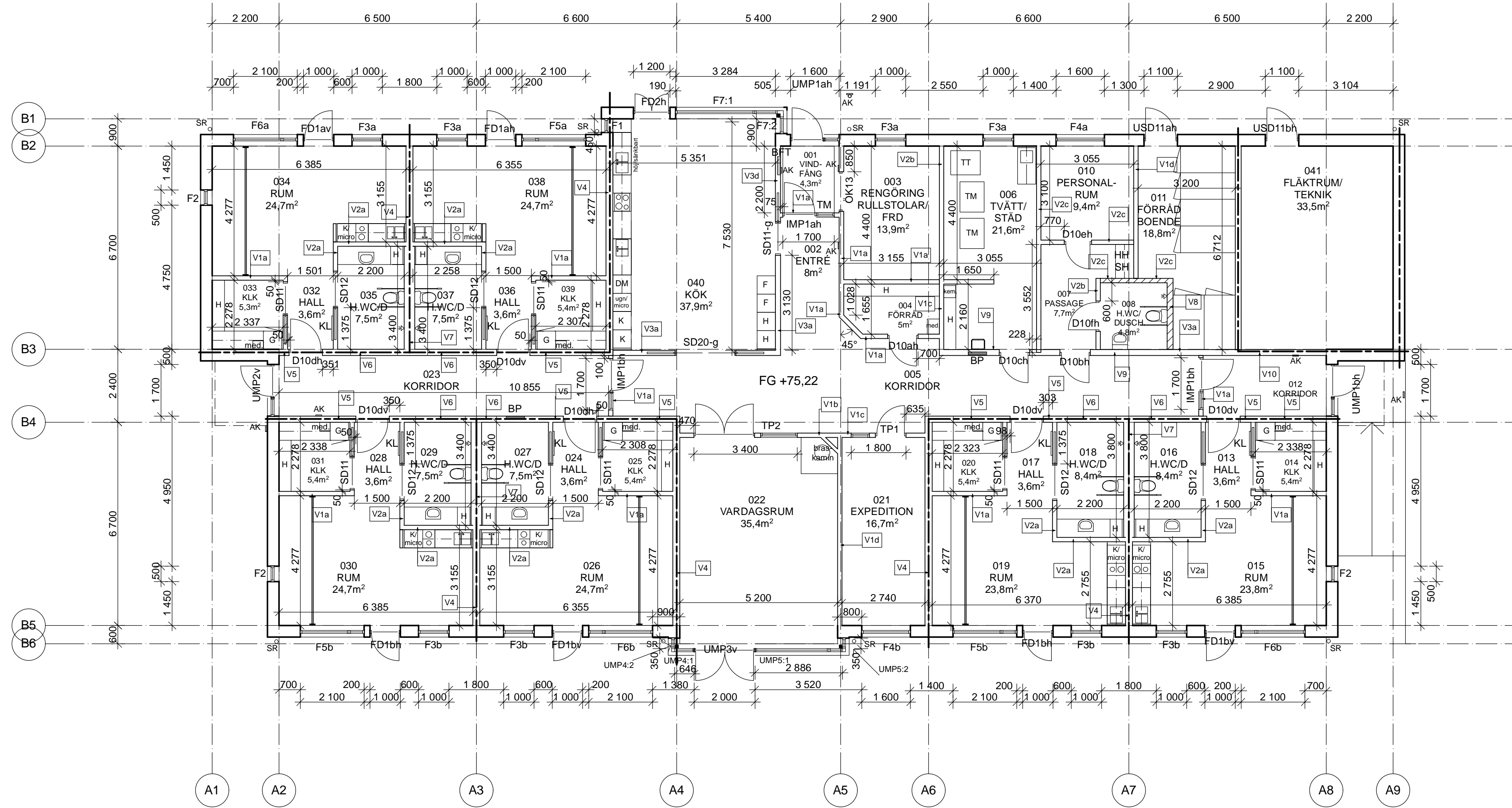


A	Pyramiden arkitekter AB	tel: 031-7501303	lena.sunden@pyramiden.se
K	Integra Engineering AB	tel: 010-1025182	tobias.gronlund@integra.se
VVs	Källö VVS-Konsult AB	tel: 0707-607011	niklas@kallo.se
E	BA Eteknik AB	tel: 0300-72560	tommy@baeteknik.se
M	GMB	tel: 0708-146227	jek@gmb.nu

PROJEKTNUMMER	RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE
2017-03-29	L.Sundén	L.Sundén

ÖSTRA BACKA GRUPPBOENDE
LANDVETTERS-BACKA 1:28
HÄRRYDA KOMMUN
NYBYGGNAD
KOMPLEMENTBYGGNAD
PLAN, FASADER, SEKTION

SKALA	RITNINGNUMMER	BET
A1 1:100 A3 1:200	A-40.1-03	



PLAN VÅNING 1

FÖRKLARINGAR

Mått anges i millimeter.

-----	BRANDCELLSGRÄNS EI 60
BP	Infälld brandpost
BFT	Brandförsvarstabla
UMP	Utvändigt metallparti
f	Fast fönster
USD	Utvändigt ståldörr
SR	Stuprör
IMP	Invändigt metallparti
D	Invändigt massiv trädörr
SD	Invändigt massiv trädörr-skjuddörr
SD-g	Invändigt massiv trädörr-helglasad skjuddörr
H	Hyllinredning
AK	Armbågskontakt för dörrautomatik
TM	Torkmatta 2200x1700mm
HH	Hatthylla
SH	Skohylla
KL	Krokläst

Väggar utförs enligt Gyproc. Brandkrav enligt planritning. Samtliga väggar skall ansluta mot överliggande bjälklag och utföras så att erforderliga brand- och ljudkrav uppfylls. Förstärkningar skall utföras för installationer, inredningar o.dyl. För väggar i WC (vilka kaklas) kan yttre skiva bytas mot vanlig gips istället för Robust. Skivor i våtrum skall vara typ Knauf Danogips Aquapanel.

FÖRKLARINGAR

Litt.	Vägg	Mått	Ljudkrav
V1a	XR 95/95 (450) 1R1-11R M0	145mm	-
V1b	XR 95/95 (450) 1R1-11R M0	145mm	30R _w dB
V1c	XR 95/95 (450) 1R1-11R M0	145mm	35R _w dB
V1d	XR 95/95 (450) 1R1-11R M0	145mm	44R _w dB
V2a	XR 95/95 (450) 2V-11R M0	145mm	-
V2b	XR 95/95 (450) 2V-11R M0	145mm	35R _w dB
V2c	XR 95/95 (450) 2V-11R M0	145mm	44R _w dB
V3a	XR 120/120 (450) 1R1-11R M0	170mm	-
V3b	XR 120/120 (450) 1R1-11R M0	170mm	30R _w dB
V3c	XR 120/120 (450) 1R1-11R M0	170mm	35R _w dB
V3d	XR 120/120 (450) 1R1-11R M0	170mm	44R _w dB
V4	XR 70/70x2 (450) 1R2-21R M140	230mm	60R _w CdB
	Reglar dras isär 15mm		
V5	XR 70/70x2 (450) 1R1-11R M140	200mm	52R _w CdB
V6	XR 70/70x2 (450) 2V-11R M140	200mm	52R _w CdB
V7	XR 120/120x2 (450) 3V-3V M140	345mm	60R _w CdB
	Reglar dras isär 30mm		
V8	XR 145/145 (450) 2V-2 M0	195mm	44R _w dB
V9	XR 145/145 (450) 1R1-2V M145	195mm	52R _w dB
V10	XR 145/145 (450) 1R1-11R M145	195mm	56R _w dB

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

RELATIONSHANDLING



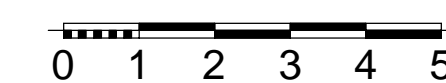
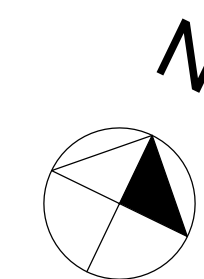
A	Pyramiden arkitekter AB	tel: 031-7501303	lena.sunden@pyramiden.se
K	Integra Engineering AB	tel: 010-1025182	tobias.gronlund@integra.se
VVs	Källö VVS-Konsult AB	tel: 0707-607011	niklas@kallo.se
E	BA Eteknik AB	tel: 0300-72560	tommy@baeteknik.se
M	GMB	tel: 0708-146227	jek@gmb.nu

PROJEKTNUMMER	RITAD/KONSTR AV	HANDLAGGARE
	L.Sundén	L.Sundén
DATUM	PROJEKTANSVARIG	ARB.NUMMER
2017-03-29	L.Sundén	16.020-1

ÖSTRA BACKA GRUPPBOENDE
LANDVETTERS-BACKA 1:28
HÄRRYDA KOMMUN
NVBYGGNAD

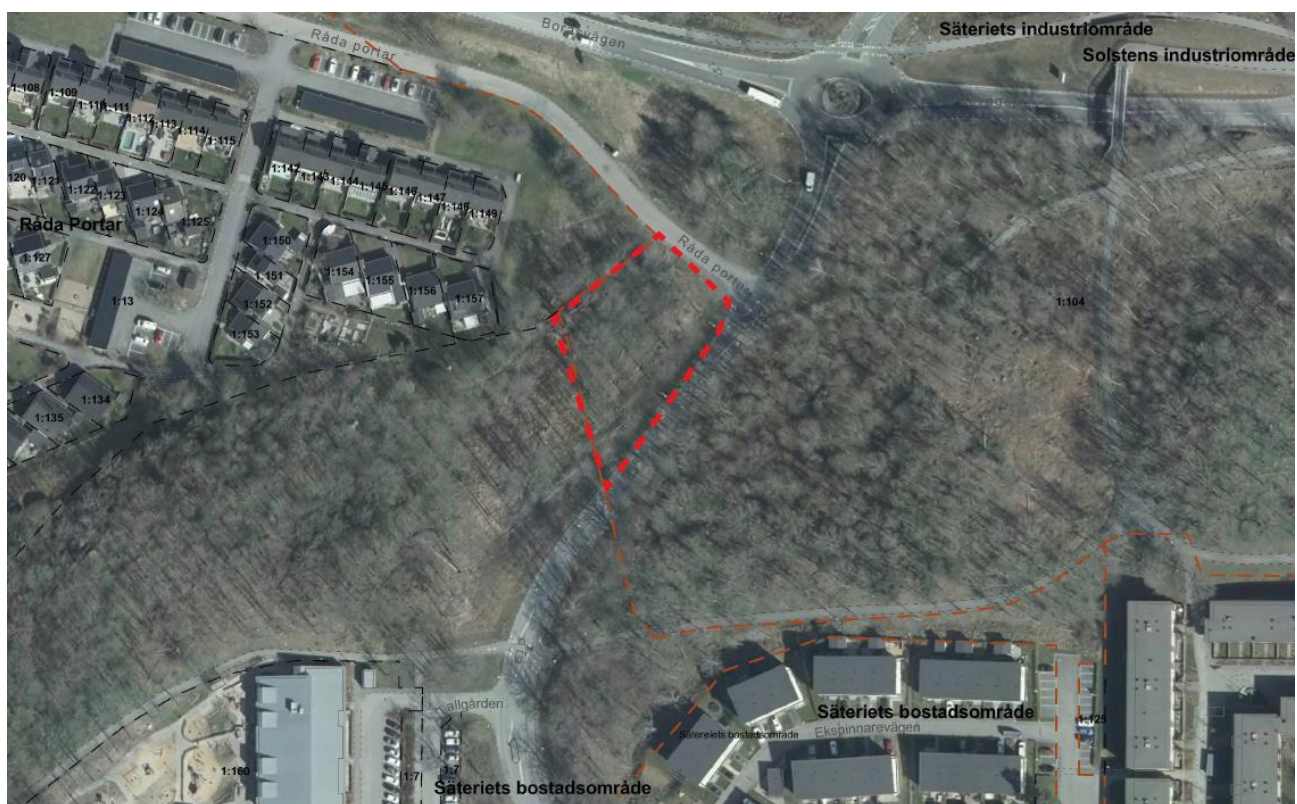
PLAN VÅNING 1

SKALA	RITNINGNUMMER	BET
A1 1:100 A3 1:200	A-40.1-01	



Förprövningsrapport

Planbesked för gruppboende vid Råda 1:1 samt Solsten 1:104 angränsande till Råda portar i Mölnlycke



Innehållsförteckning

Inkommen ansökan.....	3
Sökandes förslag till markanvändning	4
Styrande dokument och tidigare beslut	4
Lokalresursplan 2024-2028	6
Bostadsförsörjningsprogram 2023-2027	6
Strategisk plan för Härryda kommun mandatperioden 2023-2026	6
Hållbarhetsstrategiskt program 2023-2035	7
Översiktlig planering	7
Gestaltad livsmiljö och kulturmiljö.....	9
Bedömning av föreslagen markanvändning	9
Områdets och platsens förutsättningar	9
Elförsörjning	11
Vatten och avlopp samt dagvatten och skyfall	11
Geoteknik och bergteknik	12
Naturvärden	14
Analys av samband, beroenden och prioriteringsgrund.. Fel! Bokmärket är inte definierat.	
Slutsats	16
Förslag till fortsatt hantering	16
Detaljplanearbete	16
Bilaga 1 – ansökan om planbesked	18
Bilaga 2 – gällande detaljplaner (stadsplaner).....	19

Inkommen ansökan

Kommundel	Mölnlycke
Sökanden	Sektorn för teknik och förvaltningsstöd
Inkommen	2024-02-02
Markägare	Härryda kommun

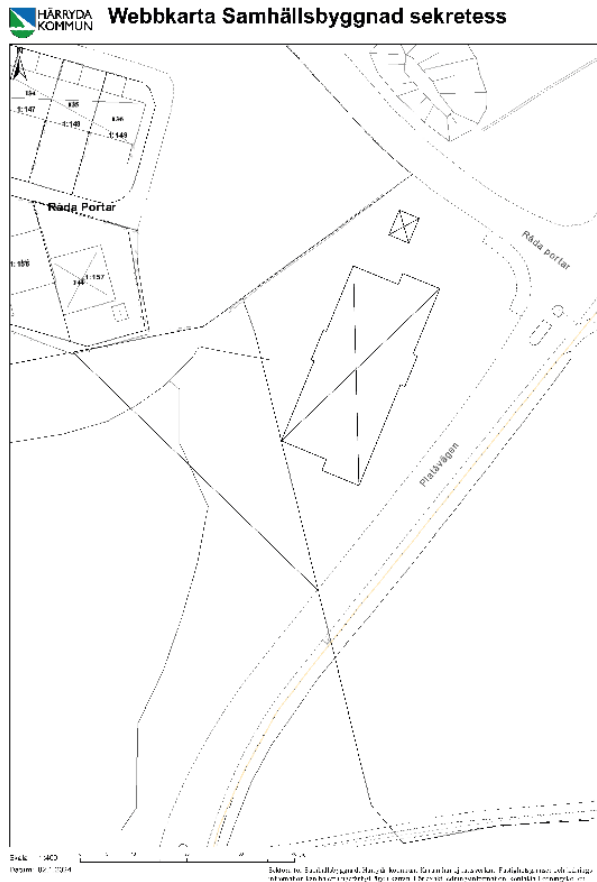
Området för ansökan om planbesked ligger i Mölnlycke, cirka 1 kilometer nordväst om Mölnlycke centrum. Platsen är beläget i anslutningen till korsningen för Råda portar samt Platåvägen som har nära förbindelse till Boråsvägen. Marken inom aktuell fastighet är idag planlagd för parkändamål. Aktuell yta är nära belägen till befintligt bostadsområde i Råda portar.

Planbeskedet avser uppförande av ett LSS-boende om cirka 600 BTA. För tillhörande ändamål kommer det att behövas parkeringsplatser samt en ändamålsenlig tillfart till området.

Busshållplats finns nära beläget från Boråsvägen, vilket varit ett viktigt skäl för sökanden för vald lokalisering för att möjliggöra en god personalförsörjning till avsett LSS-boende. Området ansluts via gång- och cykelväg från Platåvägen. Råda portar har ingen gång- eller cykelväg. Alla transporter på denna väg sker i blandtrafik.



Sökandes förslag till markanvändning

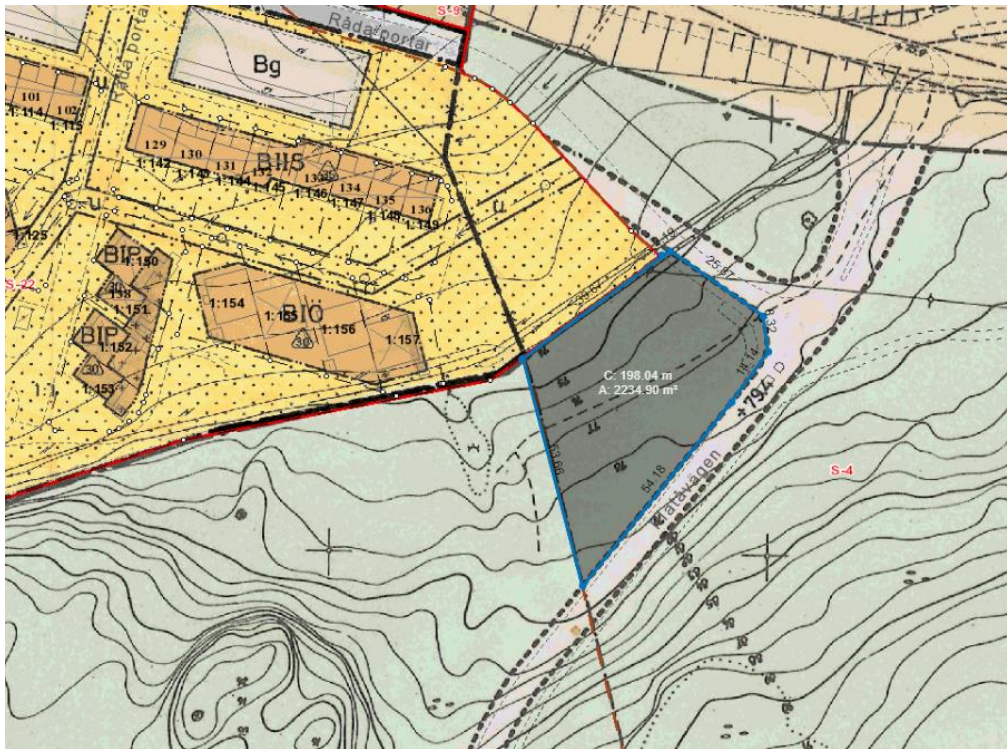


Skiss från sökanden till gruppboende

Sökandens avsikt är att en byggnad om cirka 600 BTA uppförs i anslutning till Råda portar samt Platåvägen. Sökanden har i överenskommelse med sektorn för samhällsbyggnad lämnat in ett översiktligt underlag som kommer att justeras under en eventuellt kommande detaljplanprocess. Flertalet frågor är därför inte hanterade, som exempelvis möjlig angöring och parkering samt hantering av lutningar på området. Detta kommer behöva utredas vidare i kommande planprocess.

Styrande dokument och tidigare beslut

Området omfattas av detaljplan (tidigare stadsplan) S-4. Angiven yta avses som park i gällande plan (se bilaga 1). I angränsning till planområdet gäller detaljplan (tidigare stadsplan) S-22.

Angränsande detaljplan (tidigare stadsplan) S-11

Aktuellt område för ansökan om planbesked i förhållande till gällande detaljplaner och fastighetsgränser

Lokalresursplan 2024-2028

I lokalresursplanen för Härryda kommun för åren 2024-2028 (beslutad av kommunstyrelsen) anges att en gruppbostad med 6 lägenheter ska uppföras 2028. Sektorn för teknik och förvaltningsstöds ansökan om planbesked avser uppnå lokalresursplanens mål med avsedd planprocess.

Produktionsplan för detaljplaner 2024-2028

I produktionsplan för åren 2024-2028 anges inte projektet som ansökan om planbesked avser möjliggöra.

Strategisk plan för Härryda kommun mandatperioden 2023-2026

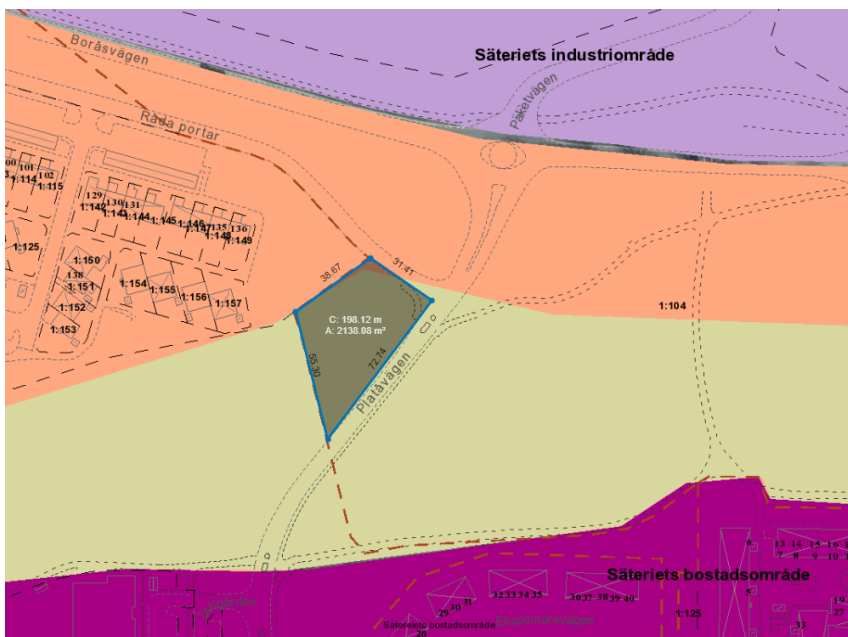
I den strategiska planen för Härryda kommun för nuvarande mandatperiod beskrivs att en grundläggande princip för bostadsbyggandet och samhällsutveckling att arbeta med blandade upplåtelseformer och samhällsservice i detaljplaner där så är möjligt. I dagsläget saknas denna typ av boendeform i området och skulle komplettera det befintliga bostadsbeståndet.

Hållbarhetsstrategiskt program 2023-2035

I kommunens hållbarhetsstrategiska program anges målsättningen att skapa ett varierat bostadsutbud med boendeformer som är fysiskt och ekonomiskt tillgängliga för olika grupper samt anpassat för olika behov under olika skeden i livet. Ett LSS-boende på avsedd plats skulle ligga i linje med målsättningen.

Översiktlig planering

Gällande översiktsplan (ÖP 2012) anger att området har höga naturvärden med hänsynsnivå 1 och 2 i gällande naturvårdsplan. I samrådsunderlag framtaget till ny naturvårdsplan från 2021 anges område vara klassificerat som hänsynsnivå 3.

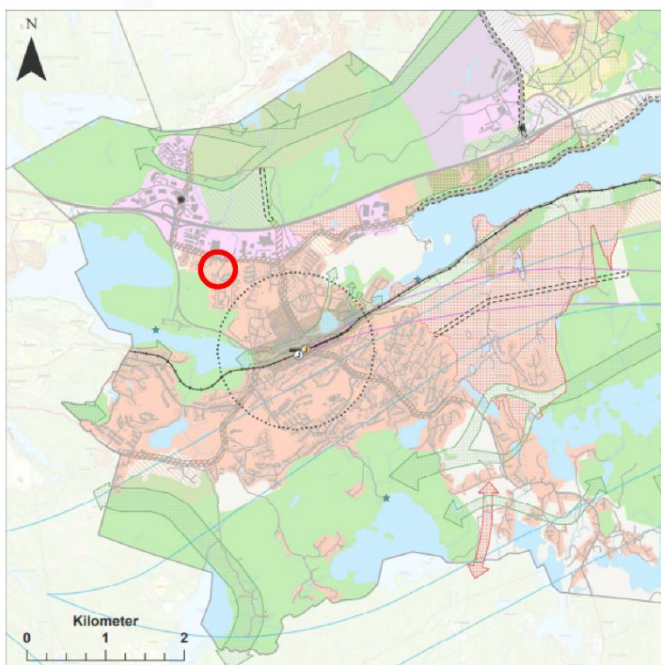


Ungefärligt område som är aktuellt för planläggning i förhållande till gällande översiktsplan ÖP 2012. Området ingår i klassificeringen "värdefull natur (hänsynsnivå 1 och 2 i naturvårdsplan)".



Ungefärligt område som är aktuellt för planläggning i förhållande till samrådsförslag till ny naturvårdsplan från 2021. Ytan ingår i hänsynsnivå 3.

Då en planläggning av området avviker från gällande översiktsplan ska en kommande detaljplan tas fram med ett utökat förfarande. Samrådsförslaget till ny översiktsplan (från 2023) anger att ytan tillhör sammanhängande bostadsbebyggelse i Mölnlycke. Vid fallet att samma yta består som sammanhängande bostadsbebyggelse vid kommande översiktsplan som fått laga kraft skulle projektet vara i enlighet med den nya översiktsplanen.



Ungefärligt område för ansökan om planbesked i förhållande till samrådsförslag till ny översiktsplan.

Gestaltad livsmiljö och kulturmiljö

Kommunen har tagit fram ett program för gestaltad livsmiljö. Programmet handlar om en helhetssyn på utformningen av våra livsmiljöer; platserna där vi bor, arbetar och lever våra liv. Skriften "Gestaltad livsmiljö – arkitektur och byggande i Härryda kommun" är ett stöd för att all utveckling och varje byggnation ska bli en förändring som bidrar till en attraktiv livsmiljö.

I kommande planläggning behöver det utredas hur utvecklingsförslaget kan anpassas till den befintliga miljön. I planprocessen kommer det behöva utredas hur angöring kan ske. Området lutar kraftigt, vilket gör det viktigt under planprocessen att studera om angöring ska ske från Råda portar eller Platåvägen (trafikverksamheten har förordat anslutning från Råda portar för motortrafik samt gång- och cykelanslutning till Platåvägen). Om anslutningen för motortrafik skulle ske vid Råda portar finns förutsättning att få en god anpassning till bostadsområdet i väster.

Under processen bör det utredas om bostadsbyggnaden kan uppföras i souterräng, vilket skulle möjliggöra att byggnadens utformning skulle följa terrängen. Detta behöver ställas mot vilka förutsättningar som finns att uppföra ett hus i souterräng mot tillgänglighets- och utformningskrav som finns för LSS-boenden. Av tillgänglighetsskäl kan det vara fallet att hela byggnaden behöver uppföras i en och samma nivå.

Under planprocessen kommer det behöva studeras hur byggrätten kan anpassas till befintlig bebyggelse. Detta gäller exempelvis insyn och skuggning samt arkitektoniska uttryck.

Fastigheten ligger i anslutning till Säteriet. Vissa sammanknutna värden med området kan vara värdefulla utifrån en kulturmiljöhistorisk aspekt. Framst gäller detta en befintlig stenmur som löper genom området. Det kan bli aktuellt att behöva utreda vilken påverkan som skulle ske på kulturmiljön samt under processens gång se hur kulturmiljön kan tillvaratas.

Bedömning av föreslagen markanvändning

Områdets och platsens förutsättningar

I denna del av Mölnlycke saknas idag gruppboenden. Gruppboenden för de som har särskilt behov har kommunen också en skyldighet att tillhandahålla för de som bedöms vara i behov av en sådan boendeform (antingen i offentlig eller privat regi). Ytan som är aktuell för planbeskedet är avgränsad men bedöms i detta skede vara tillräcklig för att kunna möjliggöra bostadsändamål för ett mindre antal enheter (i ansökan anges 6 stycken lägenheter med tillhörande ytor som krävs för ett funktionellt LSS-boende).

I fortsatt planarbete kommer det vara viktigt att tidigt utreda hur kommande byggrätt kan utformas med vad som tillhör avsett bostadsändamål för ett LSS-boende.

Området är kuperat och lutar kraftigt i västlig riktning. Vid kommande planläggning kommer det vara viktigt att utreda hur en kommande byggrätt kan utformas. Detta innefattar följande frågor att ta hänsyn till:

- Angöring till fastigheten.
- Gestaltning – hur byggrätten kan anpassas till de befintliga förhållandena. Det kan vara lämpligt att byggnaden uppförs i souterräng, vilket behöver utredas i förhållande till tillgänglighetskraven för avsedd verksamhet.
- Gestaltning och anpassning av byggrätten i förhållande till befintliga bostäder. I kommande planarbete behöver frågor såsom insyn och skuggning utredas.
- På vilket sätt den befintliga stenvallen kan besitta ett kulturmiljövärde och hur denna kan bevaras för att låta platsen leva vidare. Det behöver utredas en eventuell koppling till Råda säteri utifrån ett arkeologiskt och kulturmiljömässigt perspektiv. Det kan även bli aktuellt att samråda med Länsstyrelsen.
- Hur dagvatten- och skyfallsförhållandena kan omhändertas (se separat rubrik).



Området lutar mot väster



Närlägnade bostäder till området



Befintlig stenmur i området

Vid kommande planläggning kommer det vara viktigt att utreda hur buller från riksväg 40 samt Platåvägen kan hanteras. Det kan bli aktuellt att kommande byggrätt regleras med att sovrum ska placeras med tyst sida.

Inför kommande planprocess kan det vara aktuellt att utreda hur ett kommande planförslag skulle innebära utifrån ett barnkonsekvensperspektiv.

Elförsörjning

En utveckling i enlighet med ansökan ger en marginell påverkan på behovet av ström då det är en mindre byggrätt som planeras för. En dialog kommer att tas med Härryda Energi under kommande planprocess. Idag finns elledningar nedgrävda längsmed Platåvägen. Detta kommer behöva beaktas i en kommande planläggning samt genomförande av planen.

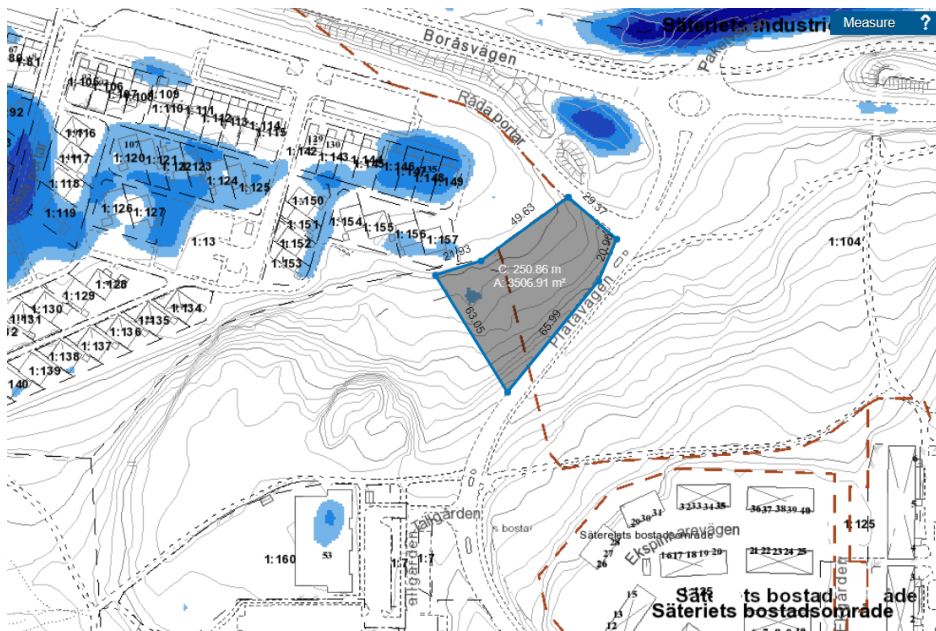
Vatten och avlopp samt dagvatten och skyfall

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp samt inom vattenskyddsområdet för Rådasjön. Ledningssystem är utbyggt i anslutning till aktuellt område. Under kommande planläggning samt genomförande behöver det utredas hur vatten och avlopp kan kopplas på ett ändamålsenligt sätt.

På fastigheten Råda 1:13 (skifte nr 3) finns ett antal dagvattenledningar som är närbelägna till aktuellt område. I tillgängligt underlag anges att ledningarna har ett osäkert läge. Under kommande planprocess kan det behöva utredas ledningarnas exakta lokalisering.

Ett flertal dagvattenledningar ansluter till området. Dessa ledningar avser främst att avvatta Platåvägen samt området vid Tallgårdens förskola.

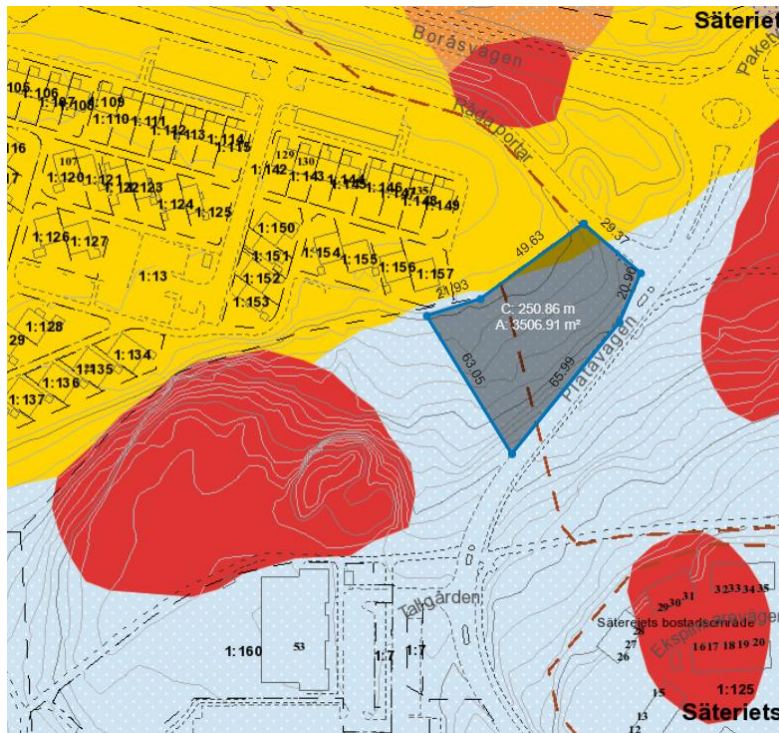
Med avseende på områdets lutningar kommer skyfallsförhållandena behöva utredas. Den kommunövergripande skyfallskarteringen från 2021 visar att det finns en lågpunkt i områdets sydvästra kant. Det närbelägna bostadsområdet till väster samt sänkan mellan Råda portar och Boråsvägen är sårbara för skyfall. Gällande lagstiftning anger att skyfallsförutsättningarna inte får förvärras för andra fastigheter vid en planläggning. Frågan behöver utredas vidare i en kommande planprocess.



Kommunövergripande skyfallskartering för 100-årsregn från 2021 i förhållande till aktuellt område för ansökan

Geoteknik och bergteknik

De geotekniska förhållandena i området bedöms initialt som relativt goda. SGU:s jordartskarta visar att området består i huvudsak av sandig morän. Ett hörn i nordväst består av lera. I kommande planprocess kommer en geoteknisk utredning med tillhörande stabilitetsutredning behöva upprättas.



De geotekniska förhållandena bedöms initialt som förhållandevis goda. Ovanstående karta visar att området består i huvudsak av sandig morän samt delvis med lera.

En bergteknisk utredning kommer sannolikt behöva upprättas. Sydväst om området finns en berghäll som överblickar området samt sluttar mot aktuellt område. I regel brukar Statens Geotekniska Institut (SGI) kräva att vid planläggning nära höjdformationer ska en bergteknisk utredning upprättas som bedömer risker för blocknedfall samt eventuella åtgärder som krävs. Åtgärder kan krävas i form av planbestämmelser eller avtal med exploatören om åtgärder som exempelvis behöver göras i samband med detaljplanens genomförande.



Blick över området från aktuell berghäll



Aktuell berghäll sett från området

Naturvärden

Som tidigare beskrivits under rubriken *Översiktlig planering* är området angivet i både översiktsplanen, gällande naturvårdsplan samt samrådsförslaget till naturvårdsplan från 2021. Området bedöms vara av naturvärdesklass 2 respektive 3. Vid platsbesök av kommuneologen har bland annat följande naturvärden identifierats:

- Medelgrova ekar, sälg, hassel, björk samt grov död ved.
- En stenmur löper i kanten mot gräsmattan vid befintligt bostadsområde.

Utöver ovanstående löper ett dike/bäck genom området. Denna får sannolikt tillförsel av dagvatten genom avvattningen av Platåvägen med tillhörande dagvattenledningar.



Dike/bäck genom området

Initialt behöver en naturvärdesinventering med tillägg för fågel, grod- och kräddjur samt fladdermöss upprättas. För tilläggen ska även bedömningar om kontinuerlig ekologisk funktion (KEF) upprättas.

Samlad bedömning av ansökan om planbesked

Uppförande av LSS-bostäder på avsedd plats ger måluppfyllnad att utveckla avsett område med ett varierat bostadsutbud. Projektet skulle även ge måluppfyllnad till lokalresursplaneringen då det bedöms finnas ett behov i framtiden med ett LSS-boende.

Området ligger nära i förhållande till befintlig infrastruktur samt sammanhållande bebyggelse. Inga större investeringar bedöms behövas utifrån ett investeringsperspektiv. Områdets förutsättningar är däremot komplexa i förhållande till att en mindre yta avses planläggas. Ekonomiskt sett kommer det innebära att en större mängd arbete behöver läggas i förhållande till den mindre storleken på exploateringen. Denna aspekt behöver avvägas mot den kommunala nyttan där lokalresursplanen anger att det finns ett behov av att uppföra ett gruppboende till 2028 i motsvarande storlek som ansökan avser möjliggöra.

Då gällande översiktsplan anger att området har naturvärdesklass 2 och ingår i ett större sammanhängande område med höga naturvärden ska en kommande planläggning ske genom ett utökat förfarande.

Slutsats

Föreslagen utveckling har ett tätortsnära läge i Mölnlycke samt ligger inom sammanhållande bebyggelse. Inga större investeringar behöver göras för exempelvis infrastruktur. Området har också god försörjning med kollektivtrafik med närheten till Boråsvägen med bland annat expressbussar. Föreslagen exploatering passar väl till det närliggande bostadsområdet Råda portar i storlek och användning. Det är viktigt att dessa värden säkerställs i planarbetet. Viktigt också är att byggrätten anpassas till terrängen då området sluttar.

Då ansökan om planbesked är översiktlig behöver exploateringsförslaget utvecklas tidigt under planprocessen. Bland annat behöver följande utvecklas:

- Angöring till fastigheten samt parkering och avfallshantering.
- Gestaltning – hur kan byggrätten anpassas till befintliga förhållanden samt verksamhetsbehovet som finns för ett LSS-boende (avseende exempelvis tillgänglighet).

Den samlade bedömningen är att ett positivt planbesked bör lämnas. Det finns flera aspekter att hantera i en kommande detaljplanprocess. I detta läge bedöms de kunna hanteras inom en detaljplanprocess. Frågorna kommer vara relativt komplexa att hantera i förhållande till den begränsade exploatering som avses.

Ett kommande planarbete har hög prioritet för att pröva förutsättningarna till detaljpaneläggning av berört område. Den höga prioriteten grundar sig i lokalresursplanens avsikt att möjliggöra etablering av ett gruppboende till 2028. I dagsläget är det osäkert om en verksamhetsstart kan ske till 2028. Detta på grund av tidsåtgången att ta fram en detaljplan samt eventuell prövning i rättsväsendet, efterföljande bygglovsprövning samt byggnation. Planstart bedöms kunna ske 2024.

Förslag till fortsatt hantering

En detaljplanprocess bedöms kunna inledas utan att exempelvis planprogram eller andra prövningsprocesser upprättas. Kommande detaljplanprocess behöver ske med ett utökat förfarande då den strider mot gällande översiktsplan (är dock förenlig med samrådsförslag till översiktsplan).

Detaljplanearbete

Den samlade bedömningen är att ansökan tillstyrks. Under tidigt skede i kommande planprocess är det viktigt att ett tydligare utvecklingsförslag tas fram. Till detta behöver det beaktas hur följande hanteras:

- Hur byggrätten hanterar höjderna på fastigheten samt angöring, parkering och avfallshantering.
- På vilket sätt kan angöringen samordnas med den befintliga stenvallen samt i förhållande till fastighetsgränserna?

- Vilka förutsättningar som finns för att beakta buller. Kan det krävas att byggrätten regleras med tyst sida på grund av buller från Riksväg 40 eller Platåvägen?

Utöver ovanstående har eventuella naturvärden stor betydelse för hur en planläggning kan utformas på fastigheten. För att kunna upprätta en undersökning om betydande miljöpåverkan kommer naturvärdesutredningar att behövas.

Förutsättningarna för stenvallen i områdets västra kant behöver utredas. Kan de besitta kulturmiljövärden som behöver beaktas?

Följande utredningar bedöms behövas under kommande detaljplaneprocess:

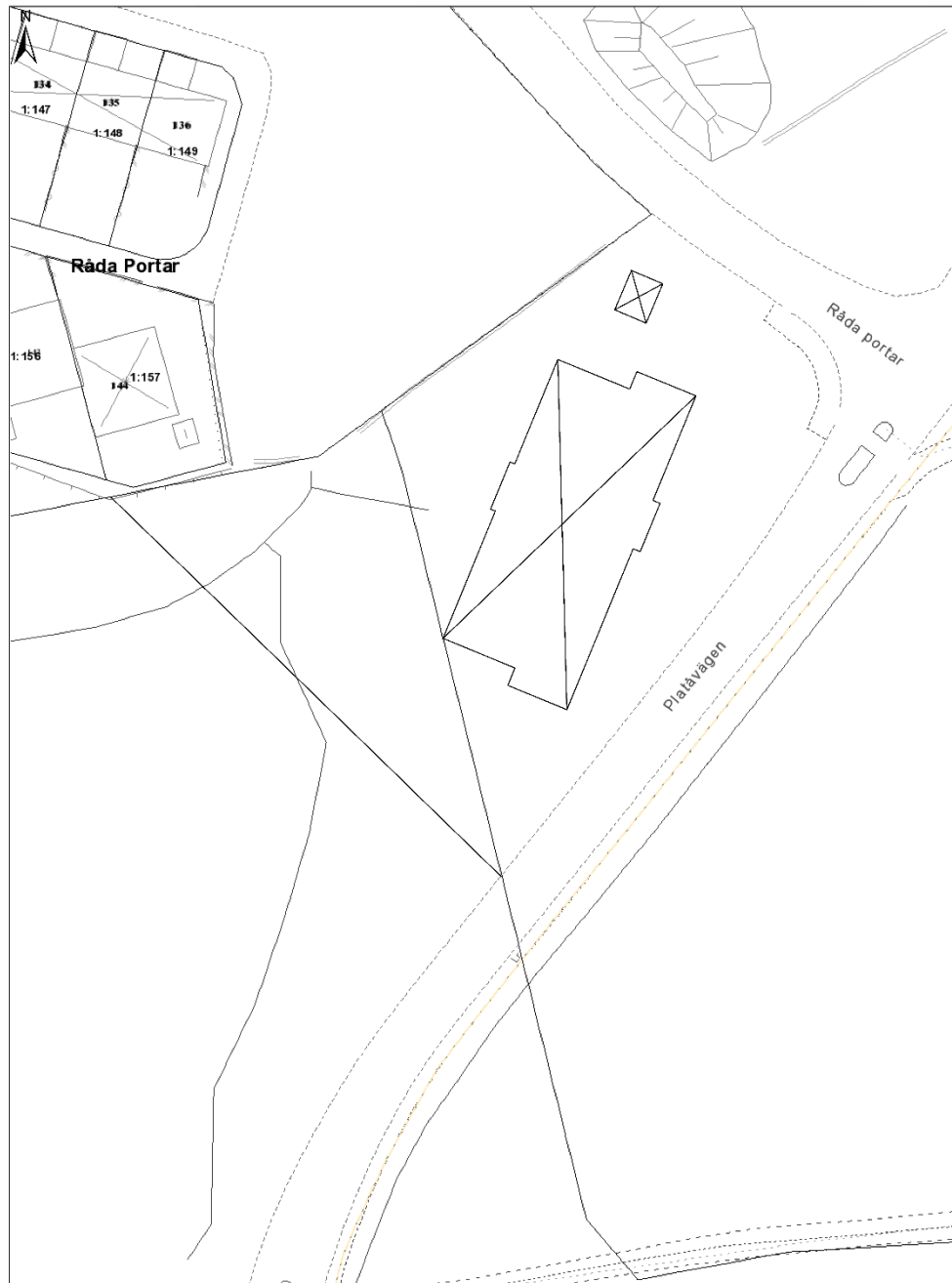
- Arkeologisk utredning samt eventuellt kulturmiljöutredning.
- Bullerutredning.
- Dagvatten- och skyfallsutredning.
- Geoteknisk utredning samt bergteknisk utredning.
- Naturvärdesinventering med kompletterande fördjupningar för artinventeringar (grod- och kräldjur, fåglar samt fladdermöss) med tillhörande bedömningar om kontinuerlig ekologisk funktion.
- Solljus- och skuggstudie.
- Trafikutredning samt projektering av höjder för fastigheten i förhållande till byggrätt.
- Ev. barnkonsekvensanalys.

En första preliminär bedömning är att projektet inte bör resultera i betydande miljöpåverkan, alltså att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. För att kunna göra en fullständig bedömning bör naturvärdesinventeringar samt utvecklingsförslag upprättas för att kunna se hur påverkan på vilka kumulativa effekter en exploatering skulle kunna medföra.

Bilaga 1 – ansökan om planbesked



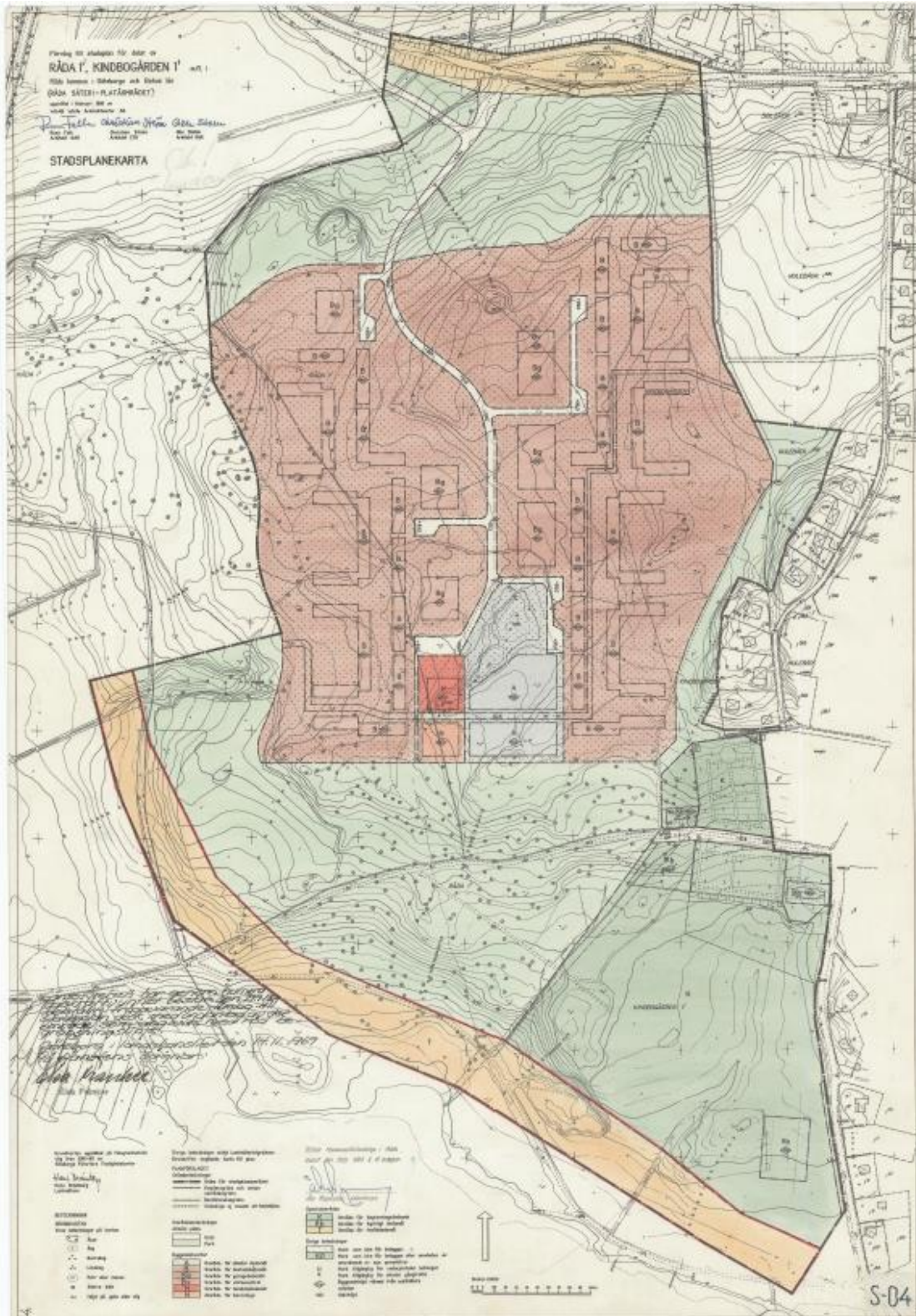
Webbkarta Samhällsbyggnad sekretess



Skala 1:400
Datum: 02.1.2024

Sektorn för Samhällsbyggnad, Hällyda kommun. Kartan har ej rättsverkan. Fastighetsgränser och ledningsinformation kan ha ett ungefärligt läge i kartan. För exakt ledningsinformation, kontakta Ledningskollen.

Bilaga 2 – gällande detaljplaner (stadsplaner)



Gällande detaljplan (stadsplan S-4) för fastigheten

