



Planbeskrivning

Tillhörande detaljplan för

Gårda-Barnsjöområdet (Lindome 6:34 m.fl.)

inom östra Lindome



Dnr: KS 00143/2024

Samrådshandling

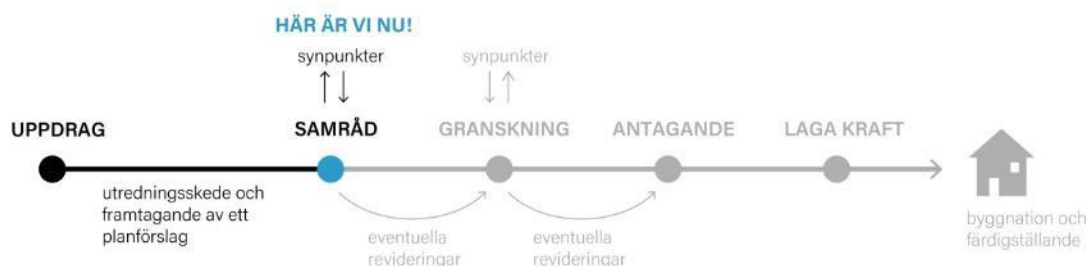
20 mars 2024

Information

Samråd pågår **22 mars 2024 – 21 april-2024**. Information om planförslaget lämnas av **Magnus Lövdahl** magnus.lovdahl@molndal.se, 031-315 14 31 och **Viktor Brandt Johnson**, 031-315 14 68, viktor.brandt-johnson@molndal.se

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande, vilket innebär att detaljplanen kungörs och samråds med berörda parter. Efter samråd sammanställs synpunkter i en samrådsredogörelse som bifogas planhandlingarna. Därefter sker en granskning där synpunkter inhämtas och sammanställs i ett granskningsutlåtande. Efter granskningen tas planförslaget upp för antagande i kommunfullmäktige.



Medverkande

Planarbetet har bedrivits av planenheten inom Samhällsbyggnadsförvaltningen i Mölndals stad. Deltagare från ett flertal olika förvaltningar och avdelningar har medverkat i arbetet. Bland annat mark- och exploateringsavdelningen, bygglovsavdelningen, bygg- och miljöförvaltningen och tekniska förvaltningen. Flera privata markägare har även bidragit med utformningsförslag och ritningar i planarbetet. Medverkande konsulter anges i respektive underlagsdokument.

Innehållsförteckning

Handlingar	5
Planens syfte	6
<i>Syfte</i>	<i>6</i>
<i>Bakgrund.....</i>	<i>6</i>
<i>Huvuddrag</i>	<i>6</i>
Plandata.....	6
<i>Läge</i>	<i>6</i>
<i>Areal och markägoförhållanden</i>	<i>8</i>
Tidigare ställningstaganden	9
<i>Behovsbedömning</i>	<i>9</i>
<i>Riksintressen</i>	<i>9</i>
<i>Strandskydd</i>	<i>10</i>
<i>Jordbruksmark</i>	<i>10</i>
<i>Översiktliga planer</i>	<i>11</i>
<i>Detaljplaner</i>	<i>11</i>
<i>Planprogram</i>	<i>12</i>
<i>Vision Mölndal 2040</i>	<i>13</i>
<i>Regionala och kommunala planer och mål</i>	<i>13</i>
Förutsättningar	14
<i>Mark och vegetation</i>	<i>14</i>
<i>Naturvärden.....</i>	<i>15</i>
<i>Fornlämningar och kulturhistoria.....</i>	<i>19</i>
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>21</i>
<i>Service.....</i>	<i>22</i>
<i>Störningar och risker.....</i>	<i>22</i>
<i>Trafik och tillgänglighet.....</i>	<i>24</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>25</i>
Detaljplanens innebörd och genomförande	27
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>27</i>
<i>Planbestämmelser</i>	<i>29</i>
<i>Användning av mark- och vattenområden</i>	<i>29</i>
<i>Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap</i>	<i>30</i>
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....</i>	<i>31</i>
<i>Administrativa bestämmelser.....</i>	<i>32</i>
<i>Huvudmannaskap för allmän plats.....</i>	<i>32</i>

<i>Anpassning till landskapet</i>	33
<i>Naturmark</i>	33
<i>Strandskydd</i>	34
<i>Tillgänglighet och service</i>	34
<i>Trafik och parkering</i>	34
<i>Friytor och rekreation</i>	36
<i>Teknisk försörjning</i>	36
<i>Övriga åtgärder</i>	38
Konsekvenser	41
<i>Miljökonsekvenser</i>	41
<i>Landskapsbild</i>	42
<i>Klimatanpassning</i>	42
<i>Sociala konsekvenser och barnkonsekvenser</i>	42
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	43
Genomförande	44
<i>Organisatoriska frågor</i>	44
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	45
<i>Tekniska frågor</i>	46
<i>Ekonomiska frågor</i>	47

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen tillhör denna planbeskrivning som ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften som planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Detaljplanen består av:

- Plankartor i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

Till detaljplanen hör:

- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Grundkarta i skala 1:1000 (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)

Utredningar:

- Dagvattenutredning, Markera, rev. 2024-01-19
- PM Förprojektering VA, Markera, rev. 2024-01-19
- PM Förprojektering Väg, Markera, rev. 2024-01-19
- Gatukostnadsutredning, Mölndal stad, 2024-03-11
- Geoteknisk undersökning: PM beträffande geotekniska förhållanden, GF konsult, 2004-01-28
- Kompletterade geoteknisk undersökning: PM beträffande geotekniska och markmiljötekniska förhållanden, GF konsult, 2004-10-20
- Magnetfält från kraftledning vid befintliga fritidsbostäder vid Barnsjön, Lindome, 2018-07-28
- Naturvärdesinventering Gårda Barnsjön etapp 2, Calluna, 2018-05-21

Underlagens status:

Planarbetet för Gårda Barnsjöområdet har pågått under en längre tid och under processens gång har såväl förslag som underlag tagits fram och uppdaterats i omgångar. Det har inneburit att planeringsunderlagen som ligger till grund för samrådsförslaget är av varierande omfattning, kvalitet och ålder. Vissa underlag omfattar exempelvis delvis andra geografiska områden än det aktuella planförslaget. I kommande planering inför granskning och antagande av planförslaget är avsikten att planeringsunderlaget kommer att uppdateras efter behov och utifrån inkomna synpunkter i samrådet.

Planens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för helårsboende och att tillskapa fler bostäder i ett attraktivt och naturnära område som sedan tidigare är bebyggt med främst små fritidshus. Vidare syftar detaljplanen till att förbättra infrastrukturen i området och då främst avseende vatten, avlopp och tillfartsväg.

Bakgrund

Området Gårda-Barnsjön redovisades som ett utbyggnadsområde för nya bostäder i översiktsplanen från 2006 och är i nuvarande översiktsplan utpekad som ett område för vatten och avlopp i omvandlingsområden. Delar av området är idag planlagt under 1940- och 60-talet, med både avstyckningsplan och byggnadsplaner, vars byggrätter är anpassade för fritidshus. Av 155 berörda fastigheter är ungefär 100 bebyggda och minst två tredjedelar används som helårsboende. Genom området går en 145 kV kraftledning.

Planarbete för en förändring inom det tidigare fritidshusområdet i anslutning till södra och norra Barnsjön har pågått sedan tidigt 2000-tal. Området har över tid omvandlats från ett fritidshusområde till permanentboende, men teknisk infrastruktur och byggrätt har inte förändrats över tid. Idag finns ett stort behov av att hantera dessa frågor. Ett planuppdrag (PU 17/2) gavs 2002 av planeringsutskottet vilket resulterade i ett av kommunstyrelsen godkänt planprogram 2005-10-05. Den 28 juni 2017 beslutade kommunstyrelsen dels om att avbryta tidigare planuppdrag och dels om nytt planuppdrag för Gårda barnsjön (PU 33/17). Det föreslagna planområdet motsvarar i stort den östra delen av det tidigare antagna planprogrammet. Tidigare framtaget planprogram utgör formellt inte ett underlag till detaljplanen, men utgör tillsammans med tidigare utförda utredningar ett kunskapsunderlag för detaljplanen. Det finns även ett positivt planbesked för en etapp 2 i dalgången väster om södra Barnsjövägen, men detta projekt är ej prioriterat att påbörjas inom den närmaste framtiden.

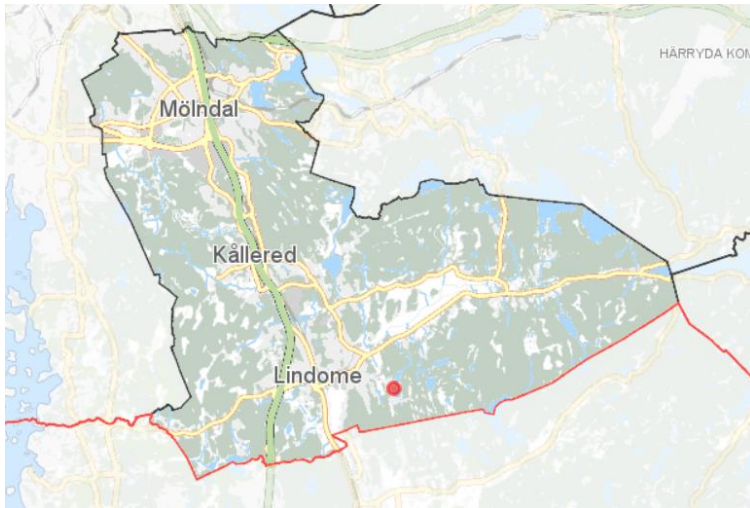
Huvuddrag

Planförslaget möjliggör permanentboende genom utökad byggrätt för merparten av befintliga en- och tvåfamiljshus. Planen ger också möjlighet att skapa ytterligare cirka 104 nya bostadsfastigheter för småhus, delvis genom avstyckning av befintliga bostadsfastigheter men också genom möjlighet till en mer samlad nybyggnation främst lokaliserade väster om Barnsjövägen. Vidare skapas förutsättningar för ett kommunalt övertagande av del av Barnsjövägen samt en utbyggnad av kommunalt VA i området. Området ligger lantligt intill kulturhistoriskt intressanta miljöer och områden med höga naturvärden. Området har en organisk tomt- och bebyggelsestruktur som vuxit fram över tid och anpassats till det omgivande landskapet.

Plandata

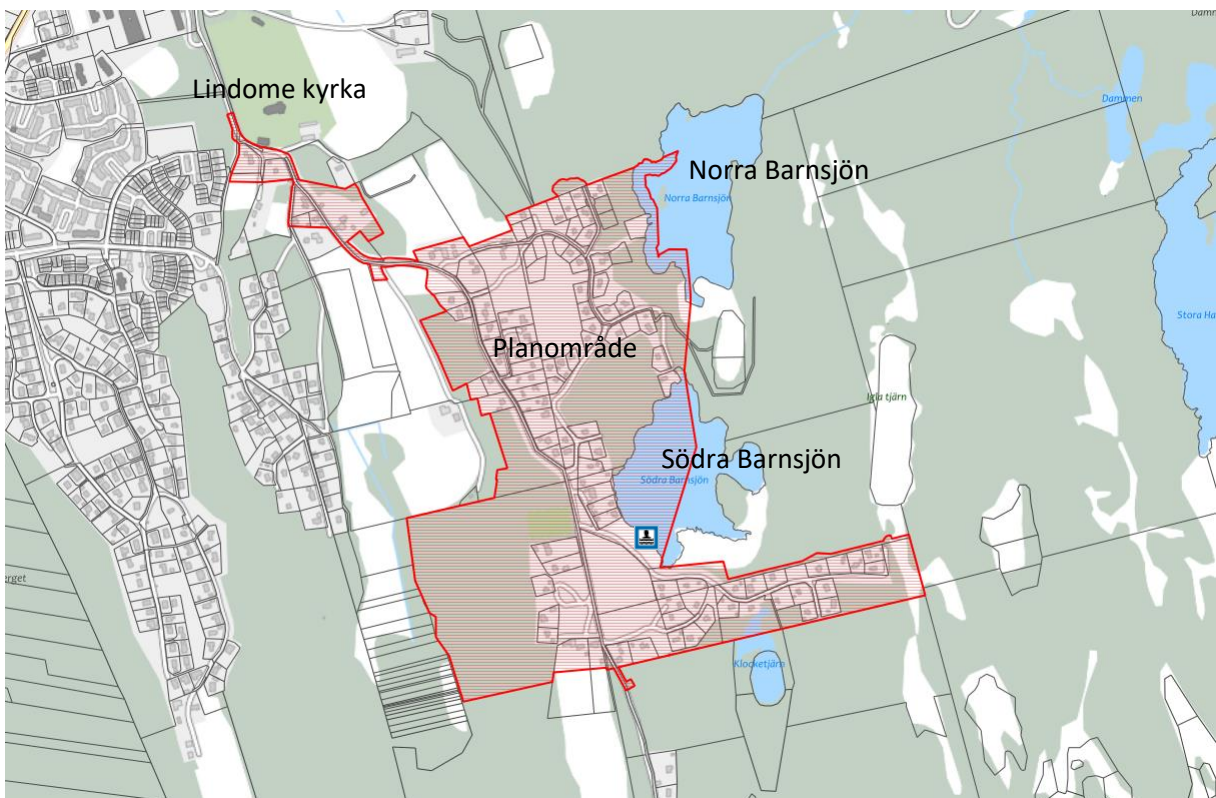
Läge

Planområdet är beläget intill Södra Barnsjön och Norra Barnsjön i östra Lindome, cirka 2 till 3 kilometer från Lindome centrum och 1 mil söder om Mölndals innerstad. Barnsjöområdet är ett naturskönt område i utkanten av Lindome samhälle. För att vara ett fritidshusområde ligger det förhållandevis nära till kollektivtrafik och annan samhällsservice som skola, affärer, kyrka, förskola, med mera.



Figur 1. Översiktskarta med ungefärligt läge för planområdet markerad med röd prick

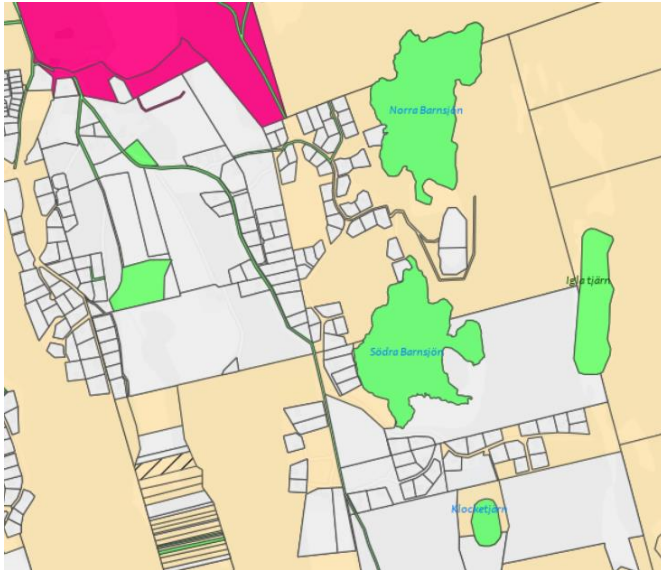
Planområdet ligger sydost om Lindome kyrka och omfattar främst de bebyggda områdena väster och söder om Barnsjöarna samt viss omgivande naturmark. Avgränsning av planområdet framgår av i figur 2.



Figur 2. Översiktskarta med ungefärligt planområde markerat med röd linje.

Areal och markägorförhållanden

Planområdet omfattar cirka 50 hektar och sträcker sig ca 1,5 kilometer från dess sydöstra till nordöstra ände. Marken ägs huvudsakligen av privata fastighetsägare men även kommunen äger en del mark, främst naturmark. Planen omfattar även omgivande naturmark och del av barnsjöarna. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen som är tillhörande planen.



Figur 3. Karta som visar markägorförhållanden i området. Vita fastigheter är privatägda, gula ägs av kommunen, gröna är samfälligheter och rosa ägs av Svenska kyrkan.

Tidigare ställningstaganden

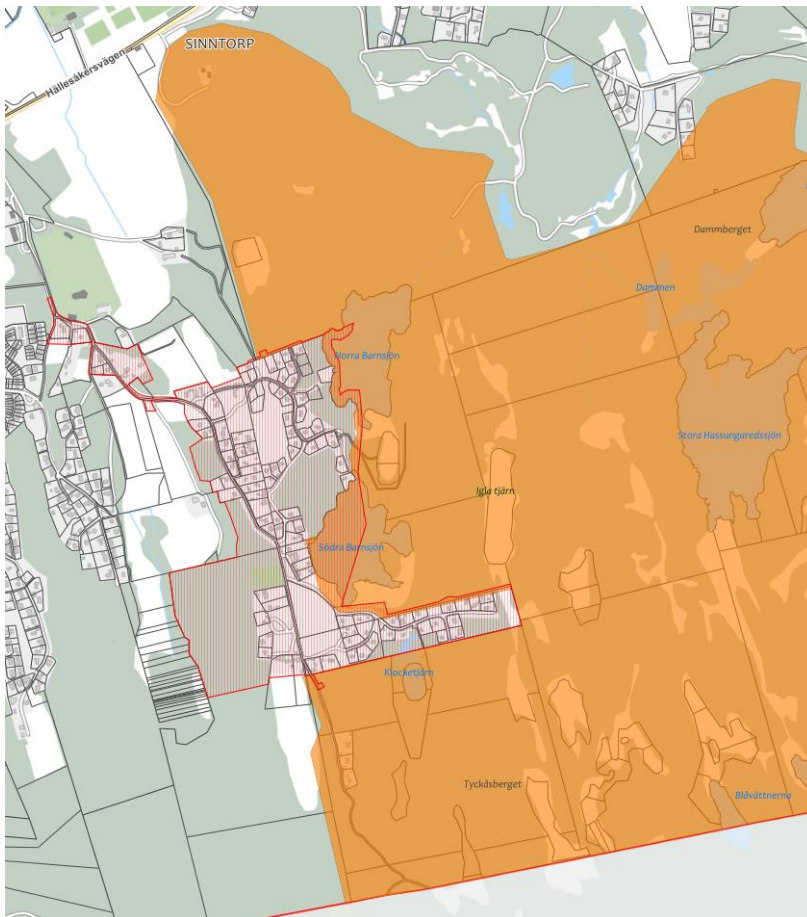
Behovsbedömning

Enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34 § ska en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. Till grund för behovsbedömningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser. Mölndals stad har bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för den aktuella detaljplanen. Behovsbedömning har stämts av med länsstyrelsen 2017-12-11 vilka meddelade att de delade kommunens bedömning 2018-04-04.

Ny bostadsbebyggelse inom området bedöms överensstämma med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden i 3:e kapitlet. Området omfattas inte av bestämmelserna enligt 4:e kapitlet och detaljplanen bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna enligt 5:e kapitlet överskrids.

Riksintressen

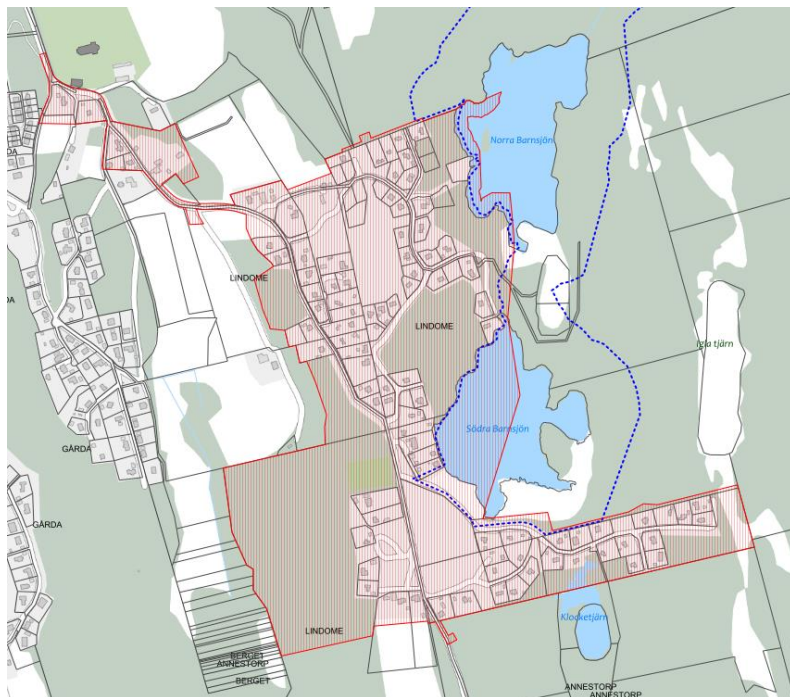
Planområdet angränsar till område av riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalken 3 kap. 6 §, FO 14 Hassungared. Hassungared beskrivs som ett tätortsnära naturområde av lokalt och regionalt värde och som Lindomes största friluftslivsområde med goda förutsättningar för att utveckla områdets friluftslivsvärden. Vissa delar av planområdet som planläggs som vattenområde och natur ingår i området för riksintresse friluftsliv. Även tre mindre delar av planområdet som är avsedda för pumpstationer ingår i området. Påverkan på riksintresset beskrivs i senare kapitel om konsekvenser. Området utgörs av en högplatå med kuperade barrskogsområden och en hel del sjöar varav de största är Stora och Lilla Hassungaredsjön. I öster begränsas området av Björnarås. Inga andra riksintressen berörs.



Figur 4. Karta som visar ungefärligt planområde (röd skrafferad yta) i förhållande till riksintresse för Friluftsliv (orange transparent yta).

Strandskydd

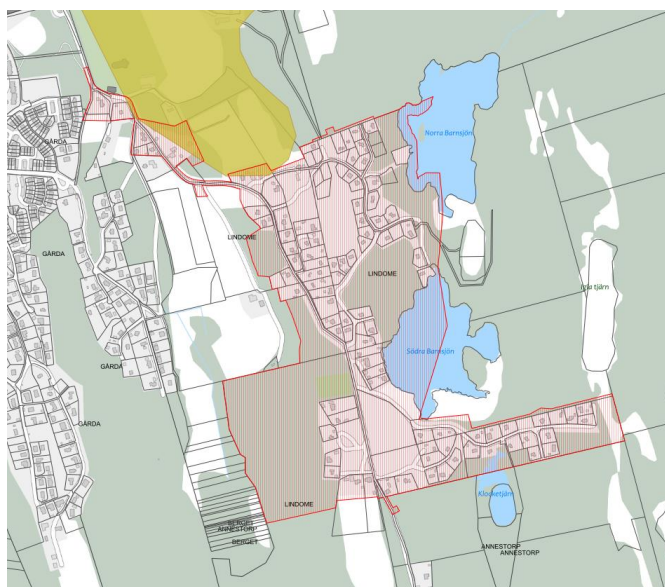
Delar av planområdet i anslutning till Norra Barnsjön och Södra Barnsjön omfattas av strandskydd enligt miljöbalken 7 kap. 13-14 §§. För andra delar som omfattas av gällande byggnadsplaner är strandskyddet sedan tidigare upphävt, men det återinträder i och med planläggningen.



Figur 5. Karta som visar planområdet (röd skrafferad yta) i förhållande till nu gällande strandskyddsgräns (blå streckad linje).

Jordbruksmark

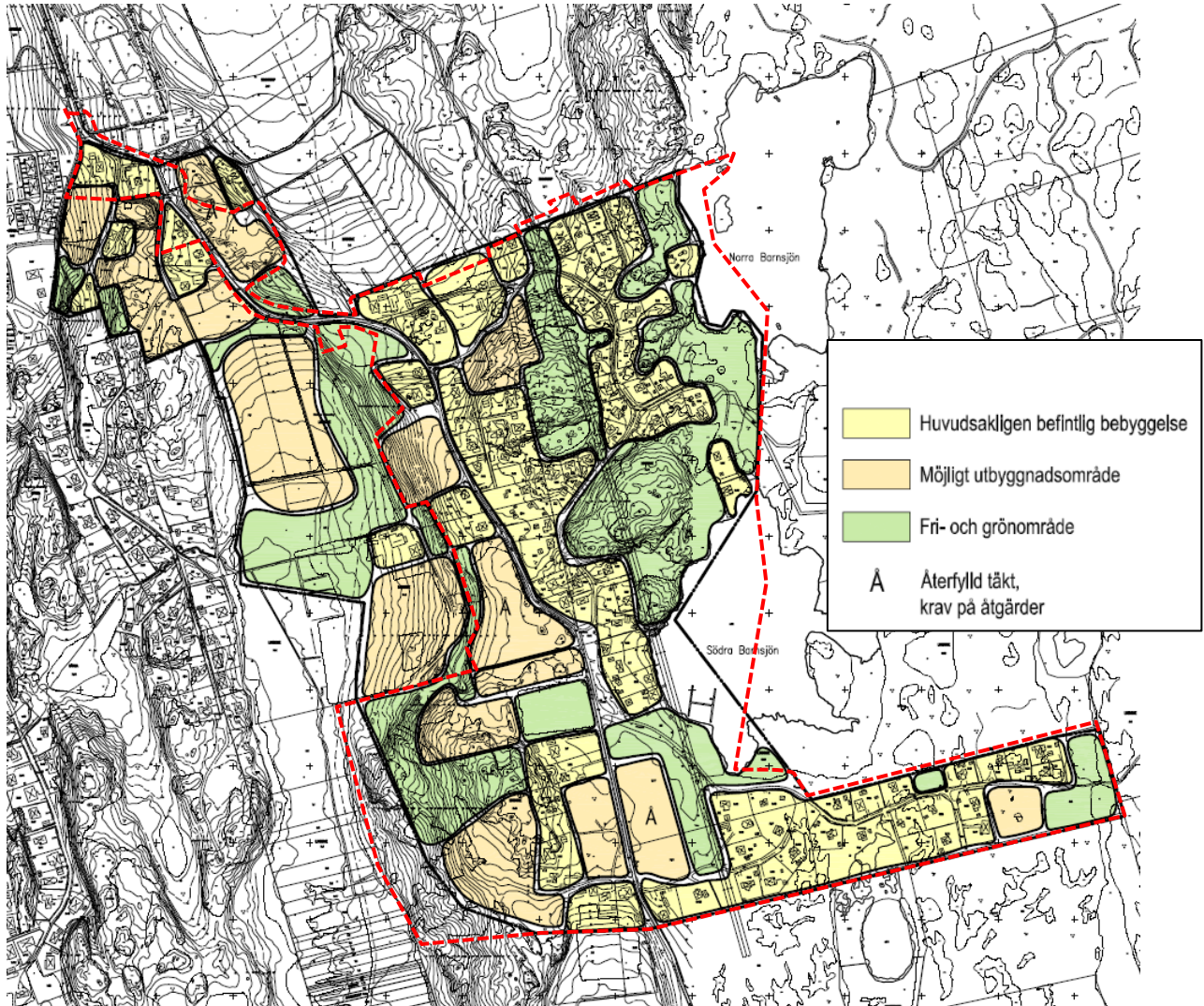
Planområdet angränsar även till jordbruksmark och odlingslandskap som pekats ut som värdefull i den regionala bevarandeplanen för odlingslandskapet. Jordbruksmark är av nationell betydelse enligt miljöbalken 3 kap. 4 §. Bestämmelserna anger sammanfattat att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta inte kan ske på annan plats. Den del av planområdet som överlappar viss mark från den regionala bevarandeplanen består främst av mark som tidigare använts för tänkt och verksamheter och bedöms ej vara brukningsvärd jordbruksmark.



Figur 6. Kartan visar planområdet (röd skrafferad yta) i förhållande till den regionala bevarandeplanen för jordbrukslandskapet (gul yta).

Planprogram

Ett planprogram upprättades för området 2005. Programmet utgör formellt inte ett underlag till detaljplanen, men utgör tillsammans med tidigare utförda utredningar ett viktigt kunskapsunderlag. Planprogrammet omfattade ett större område än vad den nu aktuella detaljplanen gör. Enligt programmet bedömdes att ca 160-180 ytterligare bostäder kan tillkomma i inom programområdet. De västligt belägna områdena utanför det nu aktuella planområdet innefattar det som benämns som etapp 2 och som kan vara aktuellt för framtida planläggning, detta är emellertid inte ett prioriterat planprojekt för närvarande.



Figur 8. Kartutdrag ur planprogrammet som visar föreslagen markanvändning. Planområde för aktuell detaljplan ungefärligt markerat med röd streckad linje.

Vision Mölndal 2040

Kommunfullmäktige i Mölndal har 2022 antagit en vision som ger en gemensam bild av hur man vill att Mölndal ska vara år 2040. Visionen lyder:

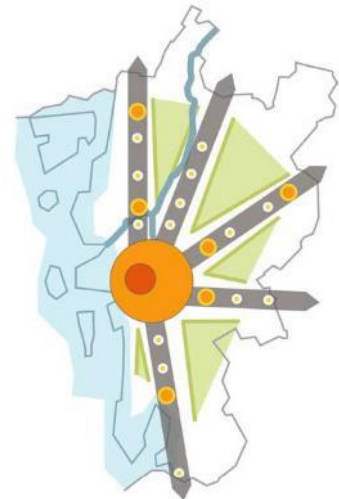
”Mölndal är den hållbara staden där vi lär hela livet. Med kunskap, mod och kreativitet förstärker vi Västsverige. Vi är en levande kommun där människor möts och är delaktiga. God livskvalitet är den övergripande strävan som genomsyrar allt från stadsplanering till utbildning och omsorg. Idrott och ett rikt kulturliv är tillgängligt för alla. I Mölndal kan du styra dina livsval och nå din fulla potential. Vem du än är. Vare sig du vill bo med naturen runt hörnet eller mitt i ett stadsliv. Vårt innovativa näringsliv är ett av de ledande i utvecklingen av Göteborgsregionen. Hållbara kommunikationer gör det enkelt att leva, verka i och besöka Mölndal. Tillsammans utvecklar vi vår kommun för kommande generationer.”

Detaljplanen bedöms vara förenlig med visionen och i synnerhet dess skrivelser om att styra sina livsval och nå full potential, då planen möjliggör bostäder för olika grupper och individer med olika behov.

Regionala och kommunala planer och mål

Strukturbild för Göteborgsregionen

Planområdet är beläget i randzonen mellan ett av huvudstråken och en grön kil enligt strukturbilden. Enligt strukturbilden utgör huvudstråken ryggraden i Göteborgsregionen vilka ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. De gröna kilarna ska tas till vara och utvecklas för att stärka Göteborgsregionen som helhet. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt markanvändningen i mötet mellan tätortsområden och landsbygd och/eller grönområden vilket innefattar planområdet.



Förutsättningar

Mark och vegetation

En landskapsinventering gjordes inom ramen för tidigare planprogram. En aktualisering av programmets analys har gjorts och summeras nedan. En naturinventering (Calluna, 2018-05-21) har även gjorts för området väster om Barnsjövägen.

Topografi

Landskapsmässigt består området av ett småbrutet mosaiklandskap splittrat av småhusbebyggelse och med öppna ytor som dels har varit åker dels beteshagar före ianspråktagande av fritidshusbebyggelse. Området består till stora delar av tomtmark med bostadshus med trädgårdar och små grusvägar, men även skogsmiljöer och öppen gräsmark (åker eller f.d.kultiverad betesmark) förekommer. Naturområden har sparats på höjder och i anslutning till Södra och Norra barnsjön. Terrängen är i övrigt kuperad och på sina håll mycket blockrikt med berg i dagen. Den östra delen ligger högt och är relativt kuperad medan den västra delen av området ligger i västsluttning. Söderut övergår sluttningen till torvmossen Långemosse.

Vegetation och övrig växtlighet

En variation av olika trädslag förekommer där tall dominerar i omfattning följt av björk, sälg, asp och rönn. Inom området finns partier med hållmarkstallskog varvat med fuktigare stråk. Enstaka döda tallar och björkar och förekommer spritt. Små diken med lite rinnande vatten förekommer i gräsmarken tillsammans med flertalet gamla stenmurar. Bitvis förekommer en blandskog på ca 20-50 år med viss variation i trädslag med enstaka förekomster av död ved. Det förekommer också stenmurar i skogsmiljöer vilket tillsammans med gamla döende enar vittnar om att området förr varit mer öppet och fungerat som betesmark.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jordarten i området till stora delar av berg med stråk och fläckar av postglacial sand och finsand, glacial grovsilt-finsand, sandig morän, samt mosstorv och kärrtorv. I dalgången väster om planområdet är jordarten morän omväxlande med sorterade sediment.

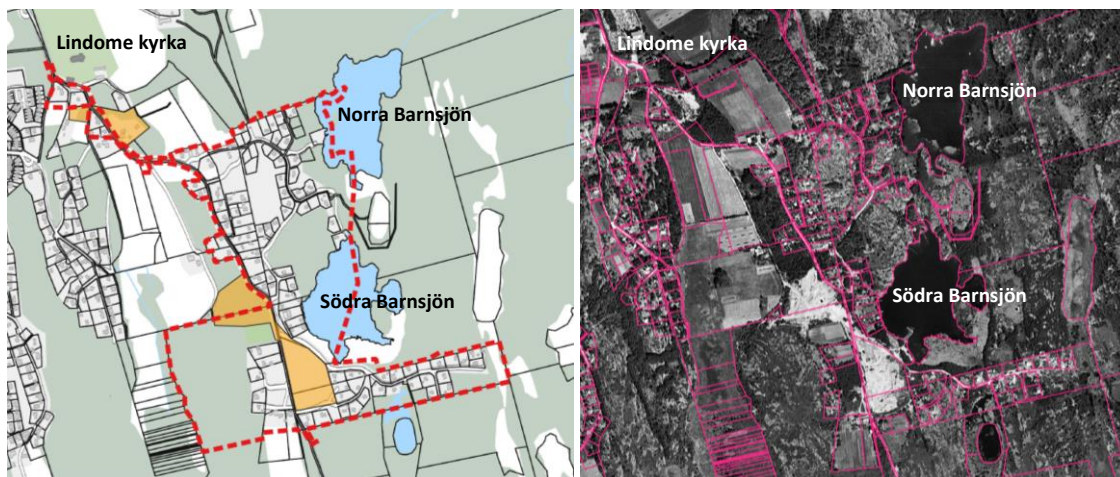
Geotekniska undersökningar har utförts av GF konsult 2004. Resultaten visar att marken i området huvudsakligen består av fastmarksområden med berg i dagen eller med små djup till berg. I några områden förekommer relativt fast lera och torrskorpelera samt siltig sand. Enstaka punkter med lösare lera och dyrtorv förekommer. Några stabilitetsproblem bedöms inte föreligga och hela planområdet bedöms vara byggbart. Inga områden har identifierats där det kan förekomma risk för blocknedfall.

I planområdets södra del, inom fastigheterna Lindome 6:17, Lindome 6:21(1), Lindome 2:30(4) och Lindome 14:1 (1) finns två återfyllda tidigare grustäkter. Täkterna var tidigare sammankopplade med varandra och delar av täktområdet ligger utanför planområdet. Det finns även två ytterligare tidigare grustäkter strax utanför planområdet i nordväst. En återfylld nordost om Barnsjövägen (inom fastigheten Lindome 3:6(5)) samt en äldre öppen men igenväxt grustäkt sydväst om Barnsjövägen (inom fastigheten Gårda 2:18).

Resultaten från de geotekniska undersökningarna visar att fyllnadsmassorna i de återfyllda täkterna är av varierande art. De består i huvudsak av lera och torrskorpelera av relativ god fasthet. Dessa massor mellanlagras av skikt med lösare lera. Det förekommer även skikt med mulljord eller friktionsmaterial. Fyllnadsmassornas mäktighet uppgår till 3,0 meter eller mer. De bedöms endast vara måttligt sättningsbenägna. Detta på grund av att de nu har legat på platsen i över 20 år och att leran tycks ha relativt god fasthet.

I det mellersta täktområdets västra kant finns en lerslännt som består av återfyllda lermassor. Höjdskillnaden i slänten uppgår till ca 4 meter och lutningen bedöms vara ca 1:3. Fältkarteringen och genomförda geotekniska fältundersökningar visar på att slänten består i huvudsak av lera med medelgod fasthet eller torrskorpelera.

Samtliga tre återfyllda täktområdena bedöms som byggbara. I området intill lerslännten i mellersta utfyllnadsområdet kan dock släntstabilitetsproblem förekomma. Ytterligare geotekniska undersökningar avses genomföras under skedet mellan samråd och granskning.



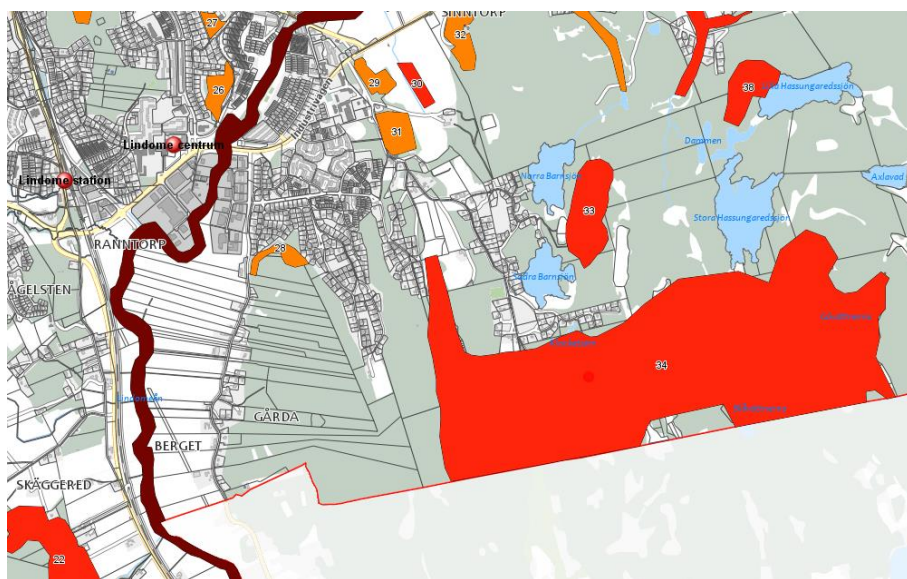
Figur 9. Kartan till vänster visar ungefärlig lokalisering av tidigare täktområden (orange markering) i och i anlutning till planområdet (röd markering). Bilden till höger är ett ortofoto från någon gång mellan 1971-1976 med fastighetsgränser från 2019 ritade med rosa linjer och där de då aktiva täkterna syns tydligt.

Naturvärden

Naturvårdsplan

Mölnadalss stads naturvårdsplan pekar ut kända områden i Mölnadal med höga naturvärden. Den innehåller mål och förslag på åtgärder samt riktlinjer för hur naturen ska beaktas för att uppfylla miljömål och uppnå ett hållbart samhälle med rika naturupplevelser. Planområdet angränsar till (se kartan nedan) i naturvårdsplanen utpekade större område/naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 2 - högt naturvärde, vilket innebär ”stor positiv betydelse för biologisk mångfald”. I naturvårdsplanen anges att områdena med naturvärdesklass 2 är särskilt känsliga ur ekologisk synpunkt enligt miljöbalken 3 kap. 3§. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

I värdebeskrivningen för objekt 34 anges att området är ett stort, sammanhängande vildmarksområde som Bohusleden löper igenom. I väster finns myrkomplex med mossar, sumpskog och källpåverkade fuktängar (Surkekällan) samt fragment av äldre granskog. I de centrala delarna dominerar hållmarker och fukthedar. I öster finns trivialare blandskog samt skogssjöarna Gövätterna och den svagt välvda, hydrologiskt opåverkade mossen Gövattensmossen.



Figur 10. Utdrag ur naturvårdsplanen. Röd yta markerar utpekade områden med naturvärden klass 2, ”Högt naturvärde”. Orange yta markerar områden med naturvärden klass 3, ”Påtagligt naturvärde”.

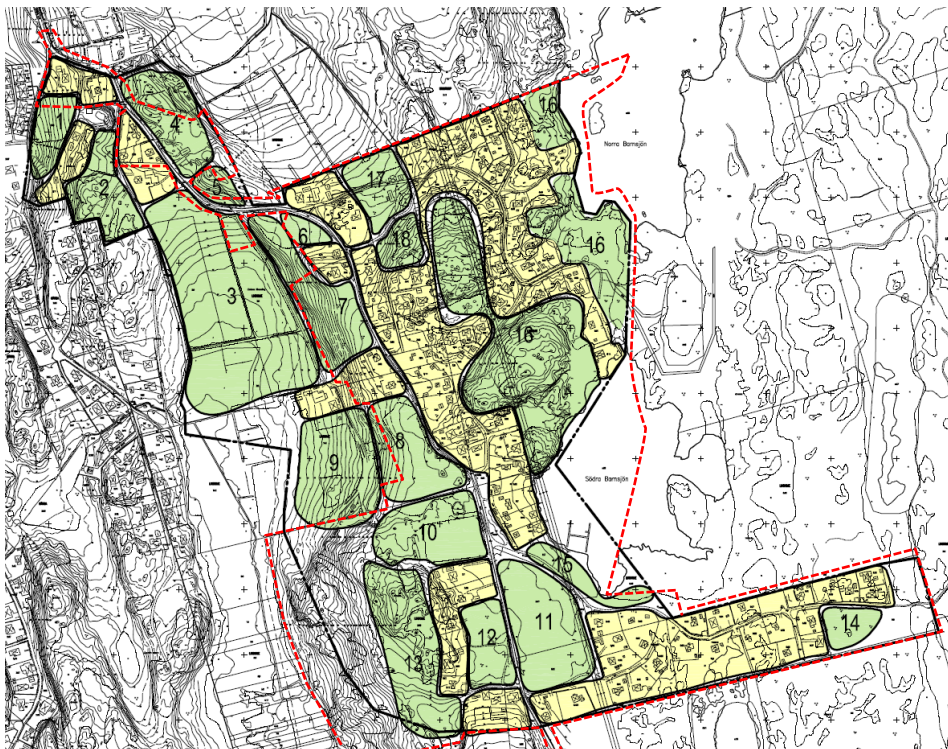
Naturvärdesinventering

Ingen fullständig naturvärdesinventering har utförts som omfattar hela planområdet men i samband med att ett planprogram upprättades för området 2005 har en översiktlig landskapsinventering och beskrivning av naturvärden genomförts. Inventeringen omfattade ett större område än det aktuella planområdet och utfördes på en översiktlig nivå. Enstaka värdefulla träd har inte inventerats. Enligt inventeringen är det främst tallpartier med karaktärsfulla gamla knotiga tallar som är värda att ta hänsyn till och bevara, dels som dungar och dels som enstaka solitärer.

Längs en del av Barnsjövägen finns också en stenmur som sannolikt omfattas av det generella biotopskyddet. Muren ligger huvudsakligen utanför detaljplaneområdet men en mindre del avses planeras som naturmark och gata i planen.

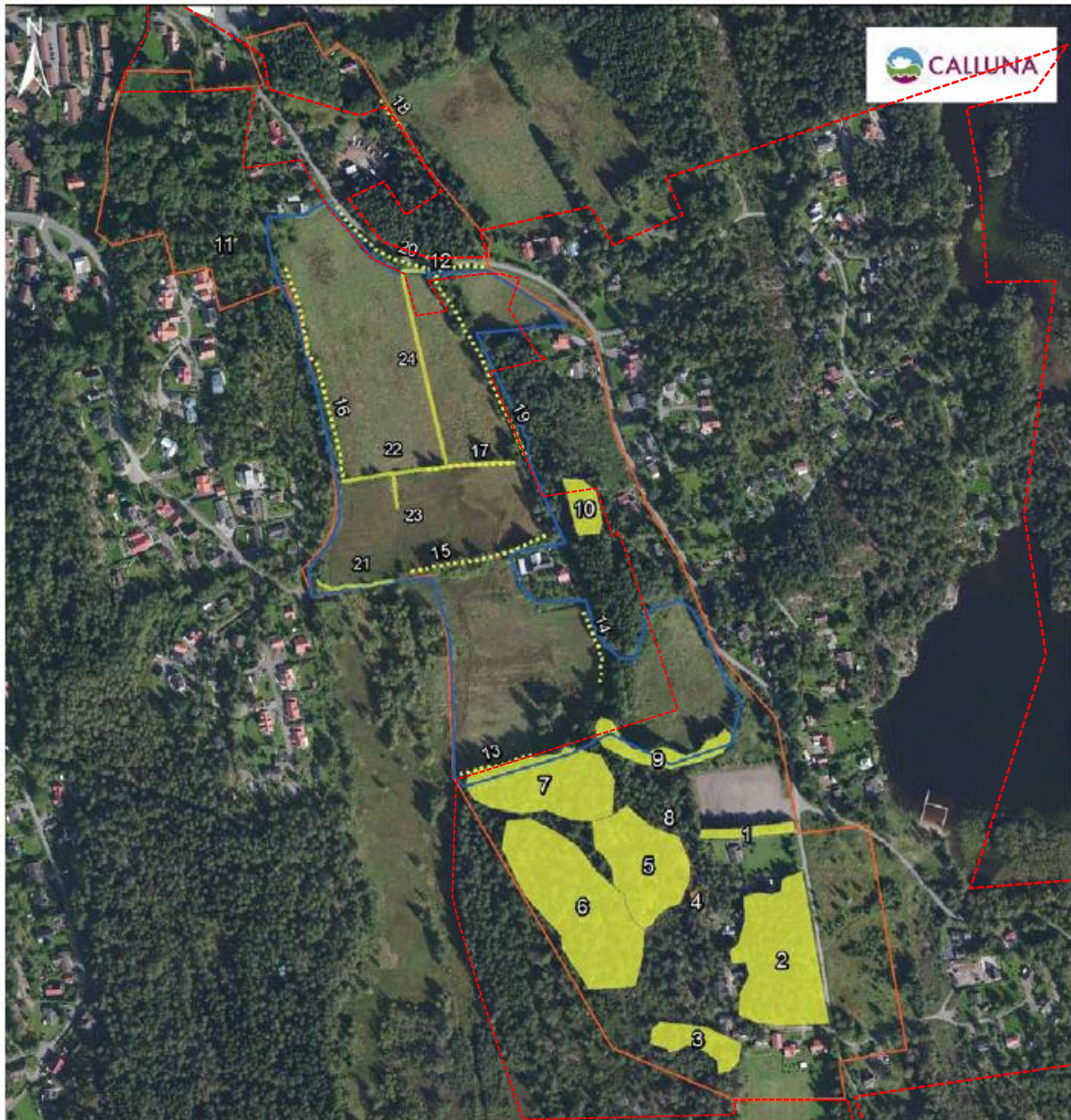
Inventeringen har identifierat 18 olika områden som beskrivs kortfattat enligt nedan samt redovisas på kartan i figur 11 nedan.

1. Hagmark i västersluttning. Inga utpekade höga naturvärden eller arter men kan skapa en behövlig övergångszon. Vid eventuell bebyggelse bör obebyggd mark sparas för att få ett friområde mot befintlig radhusbebyggelse i väster.
2. Delvis igenvuxen hagmark. Bitvis längs grusvägen finns en vacker gärdesgård. Mot söder fortsätter området och är skyddat som naturområde i gällande detaljplan.
3. Stor öppen yta, beteshage. Både i väster och öster kantas ytan av gärdesgårdar.
4. Öppen yta som börjar växa igen (återfylld täkt). Enstaka stora fina träd finns i kantzonen.
5. Värdefull tallbevuxen kulle med blockig karaktärsfull mark.
6. Liten åker där det finns ett värde i att skapa öppenhet runt gården Lindome 3:6.
7. Blockrik brant sluttning med blandad vegetation och en delvis sönderfallen gärdesgård. Sluttningen har högt naturvärde och är värdefull att bevara för landskapets karaktär. Östra delen har lägre naturvärde och kan med fördel bebyggas för att skapa sammanhang i bebyggelsen.
8. Stor öppen yta, återfylld täkt, med fin talldunge i mitten som bör sparas och integreras vid en eventuell byggnation.
9. Västersluttning med några träd, främst tall, men mest slyvegetation.
10. Stor grusyta med bollplan.
11. Stor yta, återfylld täkt, som börjar växa igen med både träd och sly. Ytan har inget större naturvärde.
12. Inklämd yta, mellan tomter och väg, som till stor del är bevuxen med tät vegetation. I södra delen finns ett enbestånd.
13. Norra delen består av en höjd med blockrik tallmark, varav flera karaktärsfulla knotiga tallar. Delar av denna kan vara värdefull att bevara vid en eventuell byggnation. Den sydligare delen sluttar mot syd och väster och består av blandad skog med mycket sly. Denna del har landskaps- och naturmässigt lägre värde.
14. Liten yta i ytterkanten av ett glest etablerat sommarstugeområde. Enbacke med fältskikt av ris, blåbär och lingon. Ytan avgränsas i söder av högre vegetation som med fördel kan gallras i kanten för att få en övergångszon.
15. Öppen yta av klippt gräsmark längs strandlinjen. Här finns en etablerad badplats med vissa installationer som bänk, boj mm. Värdefull att bevara.
16. Mycket kuperad terräng bevuxen med främst tall. Värdefullt att bevara.
17. Slyig norrsluttning främst ask, sälg och björk med landskapsmässigt litet värde.
18. Hällmark med berg i dagen främst bevuxet med tall och en. Fältskikt av ris. Vegetationen och marken har ett visst naturvärde.



Figur 11. Utdrag ur "Detaljplanprogram Gårda-Barnsjöområdet". Karta tillhörande Landskapsinventeringen utförd av Flygfältsbyrån som visar de områden som beskrivs i inventeringen. Planområdet är ungefärligt markerat med röd streckad linje.

Det har även tagits fram en naturvärdesinventering av Calluna 2018 som berör de västra delarna av planområdet samt områden belägna utanför planområdet. Denna var ursprungligen framtagen för en etapp 2, där delar av områdena nu ingår i framtaget planförslag. Denna utredning omfattar primärt områden väster om Barnsjövägen, men även ett mindre område i nordöst, öster om Barnsjövägen som ingår i planområdet. I utredningen har 16 naturvärdesobjekt identifierats som ligger helt eller delvis inom planområdet. I och med att denna utredning är mer aktuell och detaljerad än landskapsinventeringen från tidigare planprogram har den bedömts vara det mest aktuella underlaget att utgå ifrån för planeringen i de områden som den innefattar.



Naturvärdesinventering enligt SIS Standard. Detaljeringsnivå: Detalj

- Inventeringsområde Gårda etapp 2
 - Landskapsobjekt
 - Stenmur - Biotopskydd. NV-klass 4 "visst naturvärde" (8 objekt)
 - Dike/linjärt småvatten - Biotopskydd. NV-klass 4 "visst naturvärde" (4 objekt)
- Naturvärdesklass ytojekt**
- 1 Högsta (0 objekt)
 - 2 Högt (0 objekt)
 - 3 Påtagligt (1 objekt)
 - 4 Visst (11 objekt)



Figur 12. Karta hämtad ur naturvärdesinventeringen utförd av Calluna 2018 som visar identifierade naturvärdesobjekt. Planområdet är ungefärligt markerat med streckad röd linje.

Nedan följer en kort sammanfattning av de naturvärdesobjekt som identifierats som berörs av planområdet:

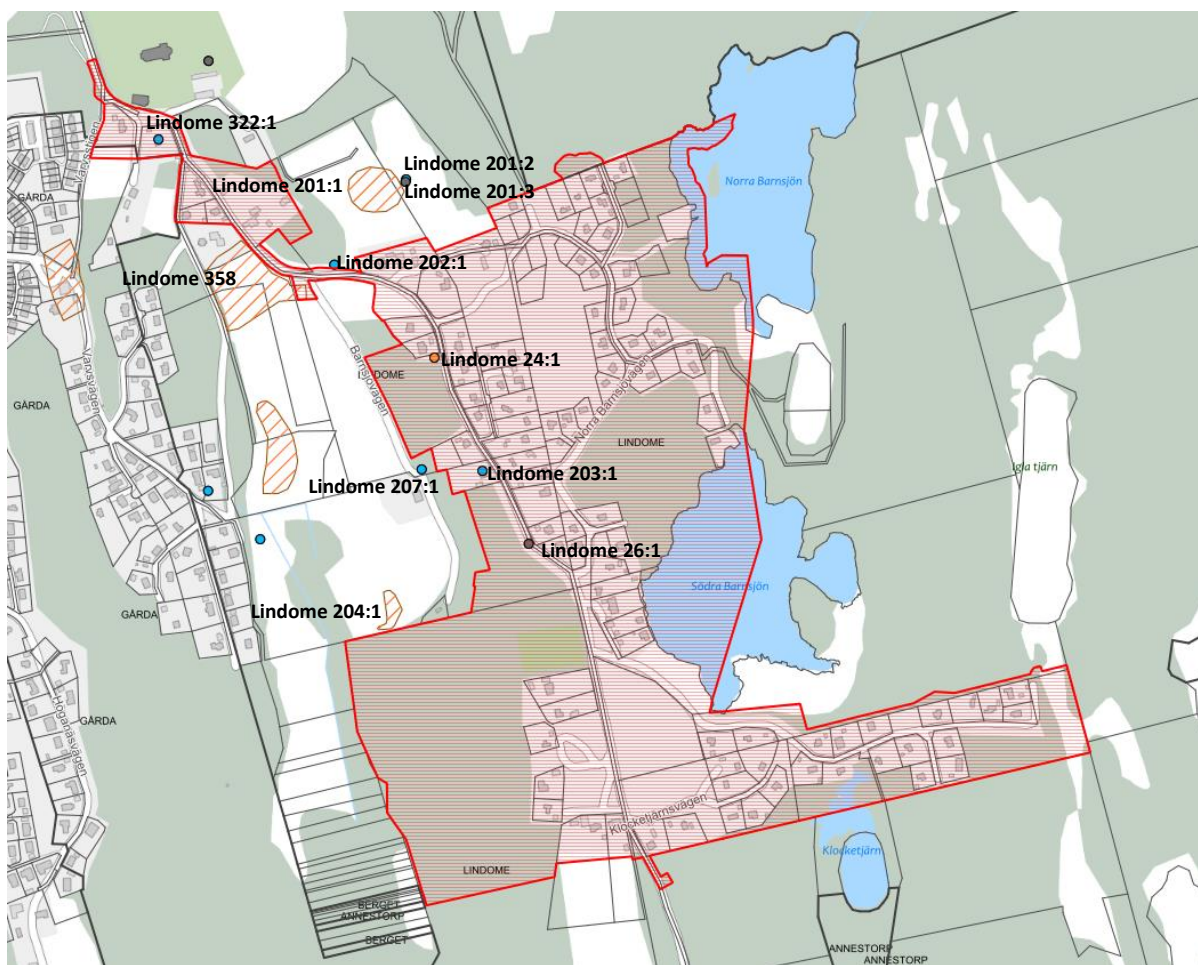
1. Lövträdsrik brynmiljö, naturvärdesklass 4 (visst naturvärde)
2. Tallskog, naturvärdesklass 4 (visst naturvärde)
3. Tallskog, naturvärdesklass 4 (visst naturvärde)
4. Naturliga småvatten, naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde)
5. Hällmarkstallskog, naturvärdesklass 4 (visst naturvärde)
6. Blandskog, naturvärdesklass 4 (visst naturvärde)
7. Blandskog, naturvärdesklass 4 (visst naturvärde)
8. Blandskog, naturvärdesklass 4 (visst naturvärde)
9. Triviallövskog, naturvärdesklass 4 (visst naturvärde)
10. Blandskog, naturvärdesklass 4 (visst naturvärde)
12. Vägkantsvegetation, naturvärdesklass 4 (visst naturvärde)
13. Stenmur, naturvärdesklass 4 (visst naturvärde), generellt biotopskydd
14. Stenmur, naturvärdesklass 4 (visst naturvärde), generellt biotopskydd
18. Stenmur, naturvärdesklass 4 (visst naturvärde), generellt biotopskydd
19. Stenmur, naturvärdesklass 4 (visst naturvärde), generellt biotopskydd
20. Stenmur, naturvärdesklass 4 (visst naturvärde), generellt biotopskydd

Fornlämningar och kulturhistoria

Enligt Riksantikvarieämbetets karttjänst (Fornsök) finns 6 objekt som berörs av planområdet samt ytterligare 5 objekt i planområdets omedelbara närhet. Objekten beskrivs i tabellen och deras geografiska läge redovisas på kartan nedan. 2005-2006 genomfördes arkeologiska undersökningar i området (Riksantikvarieämbetet väst rapport 2005:12 och 2006:8). Objekten RAÄ 24, 26, 80 203, 204, 207, 322 och 358 ingick. Av dessa berörs RAÄ 24, 26, 203, 322 och 358 av planområdet och 204 ligger strax utanför. Av utredningarna framgår att RAÄ 24, 204 och 358 omfattas av fornlämningskydd enligt kulturminneslagen med tillhörande fornlämningsområden. De föreslås slutundersökas om de ska påverkas av exploatering.

Berörs av planområdet		
RAÄ-nummer	Antikvarisk bedömning	Beskrivning
Lindome 202:1	Övrig kulturhistorisk lämning	Fyndplats inom fastigheten Lindome 3:6(5) vid Barnsjövägen. Okänd status, förstörd enligt anteckning.
Lindome 203:1	Övrig kulturhistorisk lämning	Fyndplats inom fastigheten Lindome 2:10. Okänd status. Fastigheten är bebyggd.
Lindome 26:1	Ingen antikvarisk bedömning	Grav markerad av sten/block vid Barnsjövägen vid gränsen mellan Lindome 14:1 och Lindome 2:12. Troligen rest av domarring. Lämningen är förstörd/borttagen.
Lindome 322:1	Övrig kulturhistorisk lämning	Fyndplats inom fastigheten Lindome 9:8. Okänd status. Fastigheten är redan bebyggd och det saknas vidare information om lämningen.
Lindome 358	Fornlämning	Boplats inom fastigheterna Lindome 3:9 och Lindome 3:8. Ej skadad, delundersökt.
Lindome 24:1	Fornlämning	Stensättning inom fastigheten Lindome 3:6(1). Ej skadad. Ej undersökt.

Utanför planområdet		
Lindome 201:1	Möjlig fornlämning	Möjlig boplats inom fastigheterna Lindome 3:6(5) och Lindome 3:7(1). Okänd status.
Lindome 201:2	Övrig kulturhistorisk lämning	Fyndplats inom fastigheten Lindome 3:7(1). Okänd status.
Lindome 201:3	Ingen antikvarisk bedömning	Röse inom fastigheten Lindome 3:7(1). Förstörd.
Lindome 204:1	Fornlämning	Boplats inom fastigheten Lindome 14:1(1). Ej skadad. Delundersökt.
Lindome 207:1	Övrig kulturhistorisk lämning	Fyndplats inom fastigheten Lindome 3:6(1). Okänd status.



Figur 13. Karta med data från Riksantikvarieämbetet som visar fornlämningar inom och omkring planområdet. Ungefärlig gräns för planområdet är inritad med röd linje. För de lämningar som omnämns ovan har RAÄ-nummer har angivits vid respektive symbol.

Bebyggelse

Planområdet är i huvudsak bebyggt med sommarstugor av mycket varierande storlek, utformning och karaktär. Området började byggas ut som fritidshusområde under 1940-talet. Idag är de flesta åretruntbostäder och kraftigt om- och tillbyggda. Några få har sitt ursprungliga utseende kvar. Vissa inslag av äldre bebyggelse finns också, främst i form av ett mindre antal små gårdar. Utmed Barnsjövägen finns en blandning av gamla bondgårdar, sommarstugor och några moderna villor. Närmare Barnsjöarna finns främst fritidshusbebyggelse i olika grader av omvandling till åretruntboende.

Planområdet berör 155 fastigheter och inom planområdet finns cirka 100 fastigheter som är bebyggda med bostadshus. Majoriteten används som helårsboende. Vid en inventering 1996 som omfattande 109 fastigheter var 67 helårsboende, 26 fritidshus och 16 obebyggda. Vid en översiktlig VA-utredning 2001 hade antalet helårsbostäder stigit till ca 85. Det finns ett stort bebyggelsetryck i området. Större delen av nuvarande bebyggelse ligger innanför detaljplan. De befintliga byggnadsplanerna tillåter i regel max 60 m² byggnadsarea. Med det stora bebyggelsetrycket har 75 m² byggnadsarea kommit att tillämpas som praxis för vad som kan godtas som mindre avvikelse mot detaljplanen. För de delar som ligger utanför detaljplan har emellertid betydligt större hus godkänts. Bebyggelsen består huvudsakligen av envåningshus. Trots mängden av helårsboende är områdets småskaliga karaktär till stor del bevarad.



Helårsboende i nordvästra delen av området.



Bevarad äldre gård vid Barnsjövägen i nordväst.



Fritidshusbebyggelse i nordöstra delen.



Fritidshusbebyggelse längs Norra Barnsjövägen.



Villor längs Barnsjövägen.



Villor längs Barnsjövägen.

Service

Kommunal service

En grundskola, Sinntorpsskolan, (F-9) med gymnastiksal finns nordväst om planområdet ca 300-400 meter från planområdets nordvästra del och knappt två kilometer från planområdets sydöstra del. De tre närmaste förskolorna är Höganäs förskola, Kyrkängens förskola och Barnsjövägens förskola. Barnsjövägens förskola byggdes under 2010-talet med kapacitet för fyra avdelningar och möjlighet för en etapp 2 med ytterligare två avdelningar. Idag används två avdelningar och det bedöms därmed finnas viss kapacitet för ytterligare barn i och med detaljplanens föreslagna utbyggnad.

Lindome centrum ligger ca tre kilometer nordväst om området. Där finns bland annat bibliotek, fritidsgård, näridrottsplats och idrottshall. Lindevi idrottsplats med fotbollsplaner ligger öster om Lindome drygt två kilometer från planområdet.

Kommersiell service

Ingen kommersiell service finns inom planområdet. Närmaste livsmedelsbutik ligger i Lindome centrum. Där finns också ett visst utbud av diverse butiker och tjänsteverksamheter så som apotek, restaurang, postombud, gym, frisör, bilverkstad med mera.

Rekreation

Planområdet ligger naturskönt i direkt anslutning till stora naturområden med många stigar och vandringsleder omkring Hassungaredssjöarna. Området gränsar till ett område av riksintresse för friluftsliv. Inom planområdet finns en kommunal badplats med en liten lekplats.

Övrigt

Lindome Kyrka ligger strax utanför planområdet i norr och kan fungera som en samlingsplats i samband med event som exempelvis konserter och gudstjänster.

Störningar och risker

Området ligger långt från tungt trafikerade vägar och järnvägar och har ingen genomfartstrafik utöver de trafikrörelser som alstras småhusen i området samt besökare till natur och rekreation inom området. Inga betydande störningar från lokalt trafikbuller förväntas överskrida gällande riktvärden. Inga andra kända störningskällor beträffande buller finns i området.

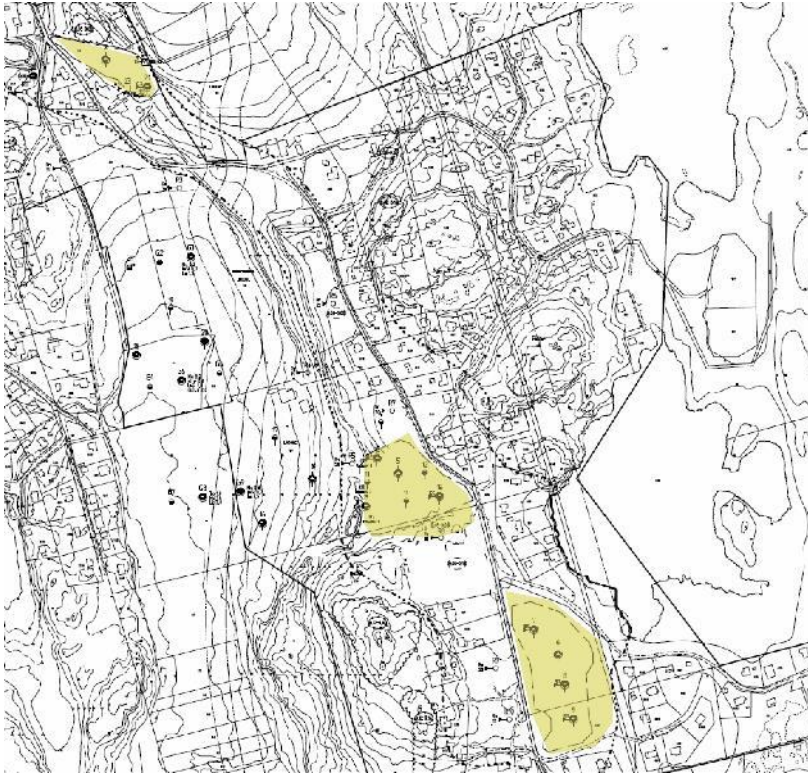
Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens EBH stöd för potentiellt förorenade områden finns det ett objekt utanför planområdet, i nordvästra delen av området. Det gäller del av fastigheten Lindome 3:6 där det funnits en verkstadsindustri.

Inom planområdet samt i dess närhet finns flera återfyllda grustäcker. I samband med de geotekniska underökningarna har dessa också undersökts med avseende på markföroreningar. Undersökningen har varit översiktlig och syftade till att fastställa om föroreningar kan förväntas förekomma i täktområdena.

Resultatet visar på halter över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning, KM, för 2 av jordproverna som skickades in för analys tagna i täkterna som berörs av planområdet. I ett prov ligger halterna av cancerogena PAH och halten av kadmium något över riktvärdet för KM. I ett prov överstiger halterna av cancerogena PAH Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning, MKM. Övriga PAH överstiger riktvärdet för KM. Enligt utredningen finns det inget som tyder på att andra massor än lera, grus och en mindre del byggavfall har deponerats i området.

Kompletterande markmiljöundersökningar som även närmare bedömer behov av eventuella saneringsåtgärder avses att utföras mellan samråd och granskning.



Figur 14. Kartan visar provtagningspunkter och ungefärliga lägen för de tidigare täkterna i området.

Radon

Översiktliga radonmätningar har utförts punktvis inom planområdet som visar att området huvudsakligen är normalriskområde. Vissa punkter visar dock på att delar av området utgörs av högriskområde.

Kraftledning

Genom planområdet går en 145 kV kraftledning i luften och några av de befintliga husen i området ligger förhållandevis nära ledningen. I samband planarbetet har en utredning av magnetfälten från ledningen utförts under 2018. I samband med utredningen utfördes mätningar och beräkningar av magnetfältet från ledningen. Det finns inga riktvärden för hur starka magnetfält som är acceptabla i samband med planering av bostäder, utöver Strålsäkerhetsmyndighetens allmänna råd om exponering för allmänheten på 100 mikrottesla. Dock har Svenska kraftnät en policy för planering av nya ledningar som är att magnetfälten normalt inte ska överstiga 0,4 mikrottesla (μT) där människor varaktigt vistas. Enligt utredningen ligger magnetfältets årsmedelvärde från ledningen i området något under 0,4 μT på 25 meters avstånd från ledningen.

De närmast belägna befintliga bostadshusen i området ligger på omkring 14-15 meter från kraftledningen. Vid dessa byggnaders fasad närmast kraftledningen bidrar kraftledningen med ett magnetfält på ca 0,9-1 μT .

Naturgasledning

Genom planområdet i nord-sydlig riktning går en naturgasledning som korsar Barnsjövägen. Ledningen korsar planområdet i ett läge där inga befintliga bostadsfastigheter finns i nära anslutning till ledningen. Närmaste bostadshus ligger på ca 35 meters avstånd till ledningen.

Trafik och tillgänglighet

Bil

Planområdet angörs med bil via Barnsjövägen som går genom planområdet. Den ansluter i norr till Industrivägen och tar slut strax söder om planområdet. Då Barnsjövägen i övrigt saknar andra anslutningar till det övriga vägnätet sker all trafikmatning norrifrån och det finns ingen genomfartstrafik. Samtliga gator i området har idag privat huvudmannaskap och dessa förvaltas av vägföreningar

Barnsjövägen är idag utformad som enfältsväg och har en körbanebredd som varierar mellan 3 och 5 meter. På majoriteten av sträckan är vägen för smal för att mötas på och där finns mötesfickor, dessa är dock relativt glest placerade. Vägrenen är smal och på vissa delar finns det varken vägren eller stödremsa. Siktsträckorna är också korta på vissa delar av vägen. Särskilt sträckan söder om Lindome kyrka har mycket låg standard och många smala passager mellan befintliga bostäder. De oskyddade trafikanterna hänvisas till blandtrafik och har ingen säker zon att färdas i. I anslutning till badplatsen vid Södra Barnsjön förgrenas Barnsjövägen i två mindre vägar med samma namn, en söderut och en österut. Den södergående sträckan ansluter längre söderut till Klocketjärnsvägen som endast trafikmatar ett fåtal fastigheter inom södra delen av planområdet. Barnsjövägen är asfalterad med undantag för kortare sträckor söder om förgreningen. Vägsträckan norr om Södra Barnsjöns badplats har generellt sett en högre standard än sträckorna söder om badplatsen.

En bit in i planområdet ansluter Norra Barnsjövägen till Barnsjövägen. Den går som en slinga runt en höjd genom den norra delen av planområdet och ansluter till Barnsjövägen igen en bit norr om badplatsen vid Södra Barnsjön. Norra Barnsjövägen har en körbana som är ca 3 meter bred och mötesmöjligheter ges främst i samband med fastighetsinfarter och mindre grusvägar som ansluter till vägen. Vägen kantas av vägdiken, ibland på båda sidor av vägen. Vägen har en mestadels en äldre asfaltsbeläggning som på många platser är sliten och sprucken och delvis saknas beläggning. Delar av sträckan går genom kuperad terräng vilket bitvis medför branta lutningar och begränsad sikt.



Barnsjövägen.



Norra Barnsjövägen.

Enligt trafikmätningar utförda 2018 var trafikflödet för den norra delen av Barnsjövägen 875 fordon/dygn.

Parkering

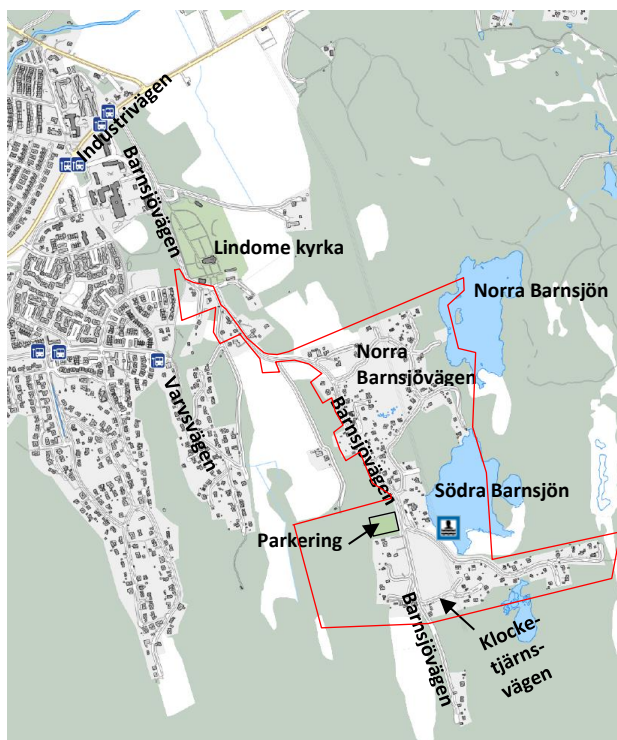
Vid badplatsen vid Södra Barnsjön finns en tidigare fotbollsplan som numera är omgjord till parkeringsplats framförallt för badgäster på sommaren. Parkeringen har även platser för rörelsehindrade och rymmer en stor mängd bilar. Norr om planområdet, vid Lindome kyrka, finns också ett 50 tal parkeringsplatser som tillhör kyrkan. Parkering till bostadsfastigheter i området sker på egen fastighet.

Gång och cykel

Inom planområdet saknas i stort särskilda gång- och cykelvägar. Gående och cyklister måste därför samsas om vägutrymmet med bilister och övriga trafikanter. I planområdets nordvästra hörn, vid Lindome Kyrka, ansluter dock Barnsjövägen till det sammanhängande gång- och cykelvägnätet i Lindome och via det till resten av Mölndal.

Kollektivtrafik

De nordvästra delarna av planområdet ligger inom 400 meter från busshållplats med kvartstrafik vid Varvsvägen som är närmaste hållplats. Ytterligare hållplatser (Sinntorpsskolan och Lindome kyrka) finns vid Industrivägen ca 600 meter norr om planområdet. Inga busslinjer trafikerar vägarna inom planområdet och de östra delarna av planområdet har omkring 800-1600 meter till närmaste busshållplats vid Varvsvägen.



Figur 15. Kartan visar en översikt över vägsystemet i området med busshållplatser, badplatsen och fotbollsplanen markerade. Planområdet ungefärligt markerat med röd linje.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Med undantag för ett fåtal fastigheter i planområdets nordvästra hörn ligger planområdet utanför kommunens verksamhetsområde för VA. Kommunalt VA saknas därmed för huvuddelen av planområdet.

Huvuddelen av befintliga bostadsfastigheter inom planområdet har enskilda VA anläggningar. 2018 utfördes en inventering av befintliga VA anläggningar i området. Cirka två tredjedelar av alla vattenbrunnar i området är djupborrade, en fjärdedel av fastigheterna med indraget vatten har grävda brunnar och ett fåtal i västra delen är anslutna till det kommunala dricksvattennätet.

Majoriteten av fastighetsägarna i området har en sluten tank för uppsamling av spillvatten. Inventeringen av enskilda avloppsanläggningar visade att cirka en tredjedel av alla med sluten tank enbart leder svartvatten till tanken och har trekammarbrunn på fastigheten vartill de leder sitt

gråvatten. Cirka en fjärdedel av fastigheterna leder allt sitt spillvatten till trekammarbrunn där några även har markbädd. Några få fastighetsägare har sedan tidigare förberett sina fastigheter för anslutning till kommunalt VA.

Dagvatten

Hela planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Vissa dagvattenanläggningar finns dock i området. I dagsläget avleds dagvattnet i området via fastighetsägarnas egna lösningar, såsom stenkistor och ytlig avledning från utkastare till närliggande dike. Planområdet är kuperat vilket gör att den naturliga avrinningen från flera fastigheter medför att vatten ytledes avrinner ut från planområdet till omgivande naturmark.

Recipienter för dagvattnet från planområdet är förutom Södra och Norra Barnsjön de diken och vattendrag som finns direkt nedströms området. Bondabäck är definierad som övrigt vatten av Vattenmyndigheten. Södra Barnsjön, Kungsbackaån och Lillån är utpekade vattenförekomster som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Även Norra Barnsjön är en vattenförekomst, men den är ännu inte statusklassificerad. För en mer omfattande beskrivning av recipienter se dagvattenutredningen (Markera 2024-01-19).

Under delar av planområdet finns också en sand- och grusförekomst, Lindome SE638958-127884, som utgör ett grundvattenmagasin. Magasinet har god kvantitativ och god kemisk status. I dagsläget finns inga fastslagna vattenskyddsområden i anslutning till grundvattenförekomsten inom planområdet.

Avfall

Hämtning av avfall sker i nuläget vid respektive fastighet.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Finns inte utbyggt till området. Närmaste ledning för fjärrvärme ligger i Viktors väg ett par hundra meter väster om planområdet.

El och tele, fiber

Området är anslutet till teleledningar och elledningar, till stor del genom lokala luftledningar. Det finns även en större transmissionsluftledning som korsar området. Bredband genom fiber finns i delar av området.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Bebyggelse

Detaljplanen innebär utökad byggrätt för huvuddelen av befintliga bostäder för att möjliggöra helårsboende. Där utöver möjliggörs skapandet av upp till 104 nya bostadsfastigheter, främst genom avstyckningar från större fastigheter. Bebyggelsen avses liksom idag huvudsakligen bestå av småskaliga friliggande småhus på egna fastigheter men ett antal parhus möjliggörs också i anslutning till Barnsjövägen. Befintliga byggnader har i stor utsträckning byggts om och till i omgångar vilket skapat en stor variation i storlek och utformning av byggnaderna i området. Det är därför utmanande att hitta gemensamma nämnare och nyckeltal för att uppnå en enhetlig planreglering av byggrätter inom planområdet. Samtidigt utgör den stora variationen i området en viktig del av områdets karaktär som innebär att en friare reglering kan vara lämplig.

Ambitionen har varit att försöka hitta ett antal bebyggelse typer för planområdet inom vilka befintlig och ny bebyggelse kan inrymmas. Generellt har utgångspunkten varit att planen ska medge småhus i ett och ett halvt plan av en storlek anpassad för åretruntboende. Byggnader ska generellt placeras friliggande och minst 4 meter från fastighetsgräns. Den stora variationen i vissa områden har dock inneburit ett behov av att göra lokala avvikelser från dessa principer med mer platsanpassade regleringar på fastighetsnivå. I stort har dock utgångspunkten varit att utgå ifrån de fyra bebyggelse typer som beskrivs nedan.

Bebyggelse typ 1

Små bostadshus särskilt anpassade för att byggas i souterräng i mer kuperade områden där byggnadens fotavtryck minimeras. Största tillåtna byggnadsarea (BYA) är 125 kvadratmeter per fastighet. Av dessa får maximalt 100 kvadratmeter användas för huvudbyggnaden och 25 kvadratmeter är reserverade för komplementbyggnader (garage, förråd med mer). Högsta tillåtna höjd från medelmarknivå vid husets fasad till taknock (nockhöjd) är 8 meter. Maximalt 1 våning får byggas men utöver detta får souterrängvåning utföras där terrängen så medger. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 750 kvadratmeter.

Bebyggelse typ 2

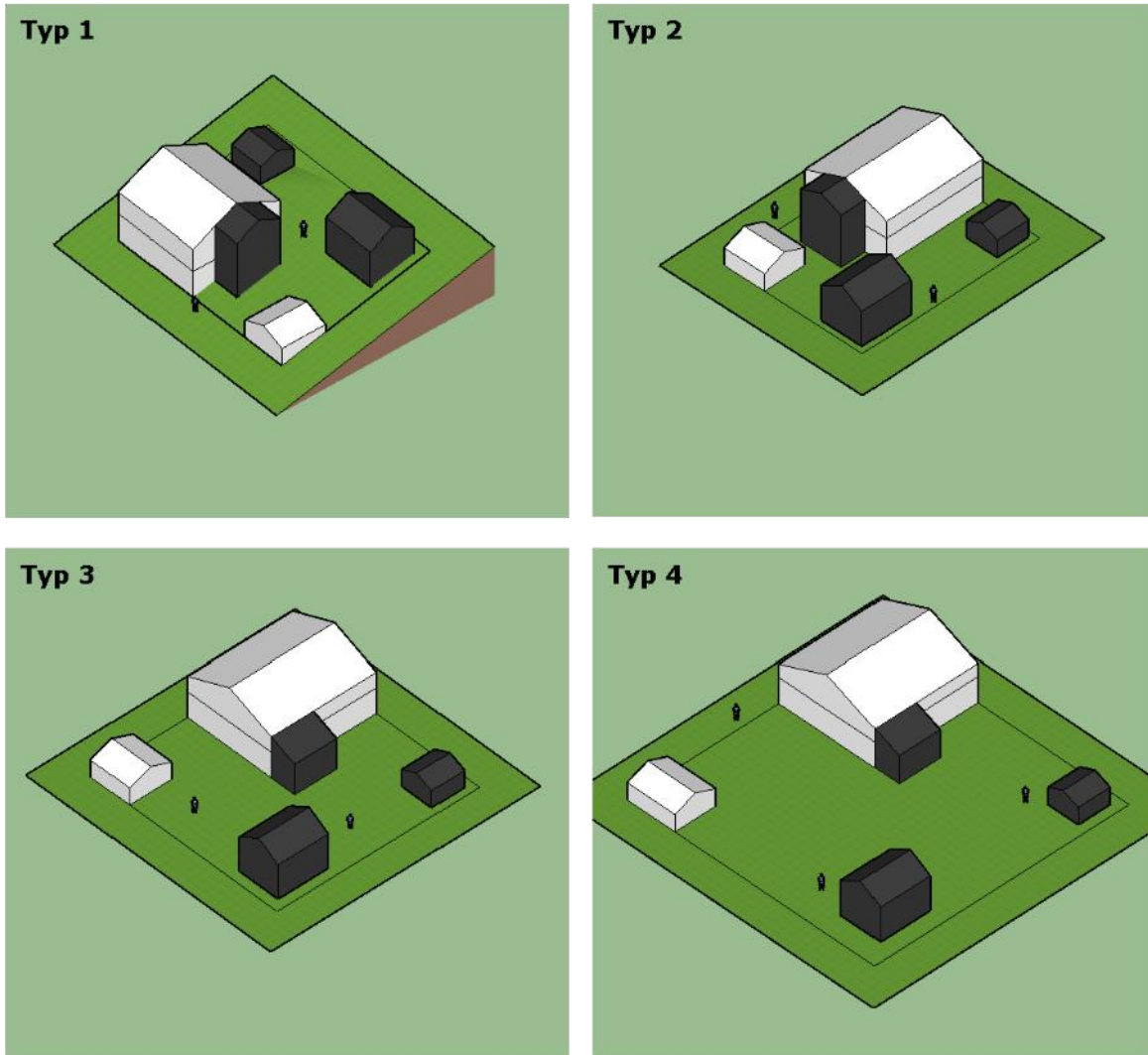
Små en- och en halvplans bostadshus som ligger relativt tätt på förhållandevis små fastigheter. Största tillåtna byggnadsarea (BYA) är 145 kvadratmeter per fastighet. Av dessa får maximalt 125 kvadratmeter användas för huvudbyggnaden och 25 kvadratmeter är reserverade för komplementbyggnader (garage, förråd med mer). Högsta tillåtna höjd från medelmarknivå vid husets fasad till taknock (nockhöjd) är 8 meter. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 750 kvadratmeter.

Bebyggelse typ 3

Något större en och en halvplans bostadshus som ligger lite glesare på större fastigheter. Största tillåtna byggnadsarea (BYA) är 160 kvadratmeter per fastighet. Av dessa får maximalt 135 kvadratmeter användas för huvudbyggnaden och 25 kvadratmeter är reserverade för komplementbyggnader (garage, förråd med mer). Högsta tillåtna höjd från medelmarknivå vid husets fasad till taknock (nockhöjd) är 8 meter. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter.

Bebyggelse typ 4

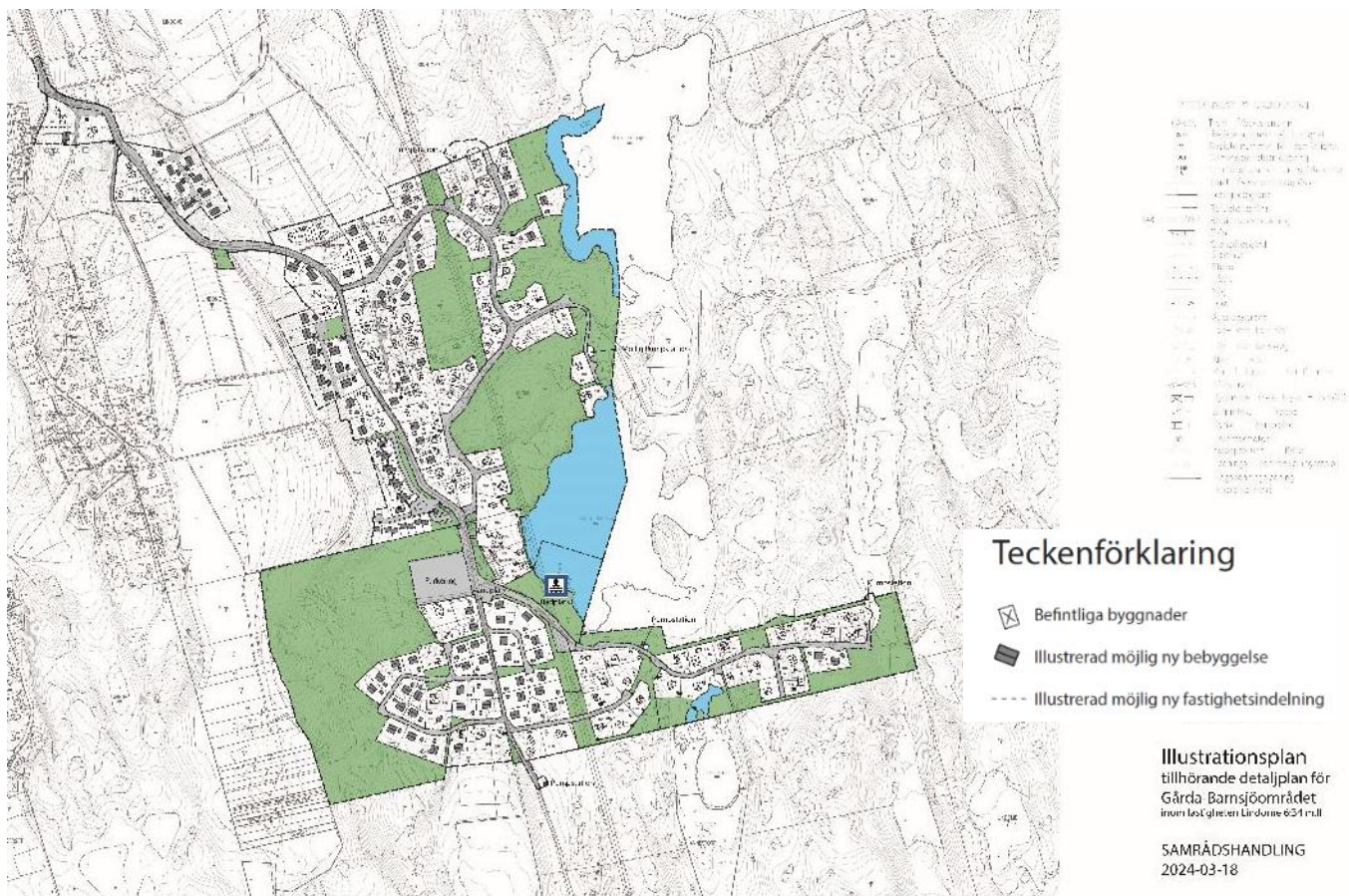
Lite större bostadshus som ligger relativt glest på stora fastigheter. Största tillåtna byggnadsarea (BYA) varierar beroende på befintlig bebyggelse samt platsens förutsättningar. Generellt tillåts huvudbyggnader omkring 150-180 kvadratmeter samt 30 kvadratmeter eller mer som är reserverade för komplementbyggnader (garage, förråd med mer). Högsta tillåtna höjd från medelmarknivå vid husets fasad till taknock (nockhöjd) är 8 meter. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är huvudsakligen 1000 kvadratmeter men i vissa fall 1500 kvadratmeter.



Figur 16: Illustrationer som visar möjliga sätt att bygga med ett maximalt utnyttjande av byggrätten för respektive typbebyggelse. Den gröna fyrkantiga ytan visar minsta tillåtna fastighetsstorlek för respektive typbebyggelse (750 kvm för typ 1 och 2, 1000 kvm för typ 3 och 1500 kvm för typ 4). Byggrätt enligt planförslaget illustreras med vita volymer. Svarta volymer illustrerar möjliga bygglovsbefriade åtgärder som tillåts enligt gällande lagstiftning (Attefallsbyggnader och friggebodar). Avståndet 4 meter från fastighetsgräns är markerat med svart linje. För typ 4 redovisas en huvudbyggnad med byggnadsarea (BYA) 150 kvm och en komplementbyggnad med BYA 30 kvm. Typ 1 är illustrerad i souterräng med en lutning på ca 22 % (ca 12,5 grader).

I planområdets sydvästra del planläggs även för ett område med parhus som ett komplement till det övriga beståndet av friliggande småhus. Dessa har särskilda planbestämmelser beträffande exploateringsgrad för att möjliggöra mer yteffektiva tomter. Där tillåts 110 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet varav 15 kvadratmeter endast får användas för komplementbyggnader vilket innebär att huvudbyggnaderna får vara som störst 95 kvadratmeter byggnadsarea. Minsta fastighetsstorlek är 320 respektive 350 kvadratmeter.

En illustrationsplan har tagits fram som utgör en bilaga till detaljplanen och illustrerar planens innebörd med vilka avstyckningar och nybyggnadsområden som möjliggörs.



Figur 17: Utdrag ur Illustrationsplanen tillhörande detaljplanen.

Planbestämmelser

Nedan beskrivs kortfattat intentionerna med planbestämmelserna samt eventuella stöd för tolkning av bestämmelsen. Lagstöd för planbestämmelserna anges i plankartan.

Användning av mark- och vattenområden

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA	<p><i>Gata</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att norra delen av Barnsjövägen, som har funktionen av huvudgata, övergår till kommunalt huvudmannaskap samt rustas upp och breddas till kommunal standard.</p>
P-PLATS	<p><i>Parkeringsplats</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa parkeringsmöjligheter för besökare till området och då främst badplatsen.</p>
PARK	<p><i>Park</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att del av den stora parkeringsplatsen i anslutning till badplatsen vid Södra Barnsjön kan användas som park ifall hela ytan inte behövs för parkering.</p>

PARK ₁	<i>Badplats</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den kommunala badplatsen vid Södra Barnsjön finns kvar.
NATUR	<i>Naturområde</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att naturområden bevaras.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

GATA ₁	<i>Lokalgata</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att befintliga gator som inte avses övergå till kommunalt huvudmannaskap kvarstår som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Samt att nya gator avsedda för lokal trafik har enskilt huvudmannaskap i enlighet med sedan tidigare rådande förhållande i området.
-------------------	---

Kvartersmark

B	<i>Bostäder</i> Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse.
E ₁	<i>Transformatorstation</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa möjligheten att anlägga erforderliga transformatorstationer.
E ₂	<i>Pumpstation</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa möjligheten att anlägga erforderliga pumpstationer.


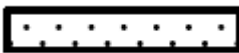

Vattenområden

W	<i>Vattenområde</i> Bestämmelsen syftar till att bevara befintliga vattenområden.
W ₁	<i>Badplats</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den kommunala badplatsen vid Södra Barnsjön finns kvar.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

fördröjning ₁	<i>Fördröjningsmagasin för dagvatten.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa möjligheten att anlägga erforderliga anläggningar för fördröjning av dagvatten.
--------------------------	---

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

<p>e₁₋₁₉</p>	<p><i>Största exploatering är XX kvadratmeter byggnadsarea per fastighet varav XX kvadratmeter per fastighet endast får användas för komplementbyggnader</i></p> <p>Bestämmelserna om största exploateringsgrad syftar till att ge de byggrätter som bedömts vara lämpliga i de olika delarna av planområdet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestämmelsen e₁ motsvarar en exploatering enligt bebyggelse typ 1 och kombineras som regel med bestämmelserna d₁, p₁, f₁, högsta nockhöjd om 8 meter. • Bestämmelsen e₂ motsvarar en exploatering enligt bebyggelse typ 2 och kombineras som regel med bestämmelserna d₁, p₁, högsta nockhöjd om 8 meter och minsta takvinkel om 22 grader. • Bestämmelsen e₃ motsvarar en exploatering enligt bebyggelse typ 3 och kombineras som regel med bestämmelserna d₂, p₁, högsta nockhöjd om 8 meter och minsta takvinkel om 22 grader. • Bestämmelserna e₄ motsvarar en exploatering enligt bebyggelse typ 4 och kombineras som regel med bestämmelserna d₃, p₁ och minsta takvinkel om 22 grader. Högsta nockhöjd varierar mellan 8 meter. • Övriga e-bestämmelser utgör undantag där särskilda anpassningar krävs på grund av områdets förutsättningar.
	<p><i>Högst nockhöjd i meter</i></p> <p>Bestämmelserna om högsta nockhöjd syftar till att skapa en enhetlig skala på bebyggelsen i området, säkerställa bebyggelsens småskaliga karaktär samt begränsa påverkan på landskapsbilden.</p>
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p>
	<p><i>Marken får endast förses med komplementbyggnad</i></p>
<p>p₁</p>	<p><i>Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns vid nybyggnation och tillbyggnad.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att bevara områdets småskaliga och brokiga karaktär, säkerställa acceptabla brandskyddsavstånd och motverka risken för störningar mellan fastigheter. Detta genom att nya huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns men utan att befintliga byggnader som är placerade på kortare avstånd till fastighetsgräns blir planstridiga.</p>
<p>f₁</p>	<p><i>Maximalt 1 våning får uppföras. Utöver angivet våningsantal får vind inredas eller suterrängvåning anordnas där terrängen så medger.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att styra ny bebyggelse som placeras i kuperad terräng så att den utformas på ett sätt som minskar påverkan på naturmiljön och landskapsbilden. Detta genom att uppmuntra till souterränglösningar vilket minskar behovet av omfattande terrasseringar och schaktarbeten.</p>

f ₂	<i>Marken är avsedd för miljöhälsa/sophämtning</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa plats för gemensam avfallshantering.
d ₁₋₅	<i>Minsta fastighetsstorlek i kvadratmeter är XX</i> Bestämmelser om minsta fastighetsstorlek syftar till att begränsa hur tätt området kan bebyggas och hur många bostadsfastigheter som är möjliga att skapa i området. Syftet är både att bevara områdets karaktär samt att begränsa antalet boende och därmed också belastningen på infrastruktur och kommunal service i området.
þ o o o d	<i>Körbar förbindelse får inte anordnas</i> Bestämmelsen syftar till att skapa en trafiksäker gatumiljö genom att antalet utfarter mot allmän väg begränsas samt att utfart förbjuds vid känsliga punkter.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid	<i>Genomförandetiden är 10 år</i>
u ₁	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa möjligheten att förlägga erforderliga allmännyttiga underjordiska ledningar inom kvartersmark.
l ₁	<i>Markreservat för allmännyttig luftledning</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att befintlig luftledning genom området kan finnas kvar.
g ₁	<i>Markreservat för gemensamhetsanläggning för infartsväg</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa ytor för infartsvägar.
Strandskydd	<i>Strandskyddet är upphävt. Detta gäller kvartersmark, allmän plats GATA och GATA₁ samt områden som omfattas av egenskapsbestämmelsen fördröjning.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att föreslagen exploatering samt nödvändiga tekniska anläggningar kan genomföras även där strandskyddet annars skulle återinträda till följd av planeringen.
Villkor för startbesked	<i>Startbesked får inte ges för nybyggnad av huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad större än 50% av befintlig huvudbyggnads bruttoarea förrän anslutning till kommunalt vatten och avlopp har kommit till stånd.</i> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en viss utbyggnad i området utan att det innebär en ökad negativ påverkan på vattenkvalitet under tiden fram till dess att utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp sker.
a ₁	<i>Marken ska omfattas av servitut eller ledningsrätt för kommunala dagvattenanläggningar.</i> Bestämmelsen syftar till att ge rådighet för dagvattenhantering inom kommunalt verksamhetsområde.
a ₂	<i>Startbesked får inte ges för byggnad förrän markförorening har sanerats</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken blir lämplig för sin användning inom tidigare täktområden.

Huvudmannaskap för allmän plats

Inom planområdet är huvudmannaskapet för gator enskilt och har så varit historiskt. Genom detaljplanen föreslås huvudmannaskapet för huvudgatan Barnsjövägen fram till badplatsen övergå till kommunalt huvudmannaskap. Denna del av gatan är av större kommunalt intresse och nyttjas av en bredare allmänhet. Därmed bör huvudmannaskapet vara kommunalt.

Övriga befintliga gator kvarstår med enskilt huvudmannaskap. Även nya lokalgator föreslås ha enskilt huvudmannaskap. Motivet till detta är att:

- De huvudsakligen är till för de boende i området. Det kommunala och allmänna behovet är begränsat.
- Huvudmannaskapet för gator i området är idag enskilt och har varit det historiskt. Det finns redan etablerade vägföreningar.

Därmed bedöms det finnas skäl att frångå huvudregeln att allmänna gator som regel ska ha kommunalt huvudmannaskap vid detaljplanering för dessa gator.



Illustration som visar vilka gator och parkeringsytor som kommer att ha kommunalt huvudmannaskap markerade i rött.

Anpassning till landskapet

Delar av planområdet är mycket kuperade och byggnation i dessa delar riskerar att innebära omfattande schaktarbeten som kan få stor påverkan på landskapet och naturen i dessa områden. För att minimera påverkan har särskilda bestämmelser utformats för dessa områden (bebyggelse typ 1). Syftet är att styra byggnationen mot hus med mindre byggnadsarea som uppförs i souterräng och därmed lättare kan placeras i kuperad terräng utan att lika omfattande behov av markarbeten krävs.

Naturmark

Planförslaget innebär påverkan på områden som enligt naturvärdesinventeringen (Calluna, 2018) bedömts ha naturvärdesklass 4, visst naturvärde.

I området i sydvästra delen av planområdet där en mer samlad ny exploatering planeras kommer område 2 och 3 enligt naturvärdesinventeringen att försvinna till följd av exploateringen. En avvägning har gjorts i planarbetet där det bedömts vara en mindre påverkan på helheten i området. Det

har bedömts vara av större värde för så väl naturvärden som landskapsbild att bevara område 4-9 som ligger samlat på och i anslutning till en höjd.

I väster berörs norra delen av naturområde 10 av exploatering. Påverkan bedöms bli liten då endast en liten del av området påverkas.

I väster berörs också naturvärdesobjekt 12, 19 och 20. 19 och 20 är stenmurar vilka är biotopskyddade. Stenmurarna, särskilt 20, kommer delvis att påverkas för att möjliggöra breddning av Barnsjövägen. Biotopskyddsdispens för påverkan som är nödvändiga för planens genomförande avses sökas innan planen antas.

Strandskydd

Delar av planområdet i anslutning till Norra Barnsjön och Södra Barnsjön omfattas av strandskydd enligt miljöbalken 7 kap. 13-14 §§. För andra delar som omfattas av gällande byggnadsplaner är strandskyddet sedan tidigare upphävt, men det återinträder i och med planläggningen. Strandskyddet avses upphävas inom delar av planområdet. Upphävande förslås ske för all mark planerad som kvartersmark, allmän plats GATA och GATA1, områden som omfattas av egenskapsbestämmelsen fördröjning och områden på allmän plats med bestämmelsen u₁. Upphävande föreslås ske med stöd av de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 c–d § miljöbalken.

De skäl som anses vara aktuella är att området:

- *är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.* Detta innefattar fastigheter med bostäder samt vägar som redan existerar och där strandskyddet tidigare varit upphävt, samt fastigheter som tidigare varit planlagda för bostäder. Mölndals stads bedömning är att dessa fastigheter inte har betydelse för strandskyddets syften i planområdet.
- *behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet.* Detta innefattar vissa pumpstationer för vatten och avlopp som är nödvändiga för att förbättra den kommunala infrastrukturen och sanitära situationen i området. De aktuella anläggningarna planeras inom område där strandskyddet idag är upphävt men återinträder i samband med planläggningen.

Tillgänglighet och service

I och med ombyggnad och upprustning av Barnsjövägen med ny gång- och cykelbana förbättras tillgängligheten till och inom området. Den nya vägen kommer också förberedas med vändplats för att göra det möjligt att trafikera med buss fram till badplatsen. Planen medför ingen direkt påverkan på serviceutbudet i området.

Trafik och parkering

Detaljplanen innebär att norra delen av Barnsjövägen fram till badplatsen, vilken fungerar som huvudgata, övergår till kommunalt huvudmannaskap. Övriga gator, befintliga samt nya, kommer även fortsättningsvis ha enskilt huvudmannaskap. I samband med att kommunen övertar huvudmannaskapet för norra delen av Barnsjövägen kommer den att rustas upp för att bättre möta de behov som finns för området.

I planområdets sydvästra del, där huvuddelen av den nya bebyggelsen planeras, skapas en ny gatustruktur med små lokalgator med enskilt huvudmannaskap för att tillgängliggöra den nya bebyggelsen.

Vissa fastigheter som kan bildas med stöd av planen saknar direkt anslutning mot allmän plats. För dessa fastigheter kommer infartsväg behöva ordnas över angränsande fastigheter. Det föreslås hanteras genom servitut eller gemensamhetsanläggning. För att säkerställa att detta är möjligt har stråk säkrats i detaljplanen genom begränsning av markens byggande (prickmark).

Trafikflöden och kapacitetsutredning

Under 2018 utfördes en översiktlig trafikutredning som studerade trafikflöden vid den tiden och efter tänkt exploatering i området. Utredningen har tagit höjd för hela den tänkta exploateringen i Gårda Barnsjöområdet vilket innefattar den nu aktuella detaljplanen samt planläggning som kan komma att påbörjas framöver (etapp 2). Då delar av det som ursprungligen var tänkt att ingå i etapp 2 har införlivats i planarbetet för etapp 1 har fördelningen mellan etapperna förändrats mot vad som antogs i analysen. I och med att flera förändringar gjorts kopplat till bland annat områdets utbredning och kommunalt huvudmannaskap för gata bedöms inte utredningen vara ett aktuellt underlag för detaljplanen i sin helhet, men dess flödesmätningar som redovisas nedan bedöms fortfarande ha relevans för planförslaget.

Enligt trafikmätningar utförda 2018 var trafikflödet för den norra delen av Barnsjövägen 875 fordon/dygn. Enligt trafikutredningen beräknas den totala exploateringen i Gårda Barnsjön (etapp 1 och etapp 2) generera ca 880 ytterligare fordonsrörelser/dygn. Det motsvarar alltså en fördubbling av trafikmängden på norra delen av Barnsjövägen. Trafikutredningen studerade även kapaciteten för korsningspunkten där Barnsjövägen möter Industrivägen och konstaterar att korsningen har kapacitet att klara trafikflödet från ett fullt utbyggt område (etapp 1 och etapp 2) med god marginal.

Barnsjövägen

Barnsjövägen fram till och med badplatsen övergår till kommunalt huvudmannaskap. Den föreslås även fortsättningsvis vara utformad som enfältsväg, men körbanan breddas till 5,5 meter för att möjliggöra möte på huvuddelen av sträckan. På vissa delsträckor finns bebyggda fastigheter på båda sidor om vägen som begränsar vägområdets bredd, här smalnas körbanan tillfälligt av till 3,5 meter. I samband med vägens ombyggnad anläggs en 2,5 m bred kombinerad gång- och cykelbana för sträckan mellan kyrkan och badplatsen. Gång- och cykelbanan föreslås ligga på västra sidan av vägen och skiljs från körbanan med ett makadamdike.

Söder om badplatsen kvarstår Barnsjövägen med enskilt huvudmannaskap med nuvarande utformning men kompletteras med dagvattenåtgärder för vilka kommunen är huvudman. Vägen är huvudsakligen utformad med ett körfält på omkring 3,5 meter vilket innebär att två bilar inte kan mötas. Sträckan kompletteras med mötesplatser. I slutet av Barnsjövägen föreslås en vändplats som möjliggör backvändning för typfordon Los.

Norra Barnsjövägen, Klocketjärnsvägen samt nya gator och mindre tillfartsvägar genom naturmark
Dessa befintliga gator samt nyttillkomna gator planeras som allmän plats med enskilt huvudmannaskap så som det historiskt varit i området. Det gäller även befintliga infarter till ett fåtal fastigheter som idag går helt eller delvis genom naturmark. Dessa befintliga gator kvarstår med nuvarande utformning men kompletteras med dagvattenåtgärder för vilka kommunen är huvudman. Nya gator planeras med motsvarande utformning som befintliga. Det innebär en smal enfältsväg som kompletteras med mötesplatser på lämpliga platser.

Mindre infartsvägar inom kvartersmark

Inom planområdet finns ett antal mindre infartsvägar, befintliga och nya, som endast betjänar en eller ett fåtal fastigheter och där det saknas ett allmänt intresse till nyttjande. Dessa infartsvägar planeras som kvartersmark som inte får bebyggas (prickmark). I vissa fall kombinerat med markreservat för gemensamhetsanläggning.

Kollektivtrafik

För att möjliggöra en eventuell framtida busslinje i området reserveras yta i anslutning till grusplanen/parkeringen vid Södra Barnsjön för en busshållplats. Yta för att säkerställa vändmöjlighet för lastbil och buss reserveras också.

Parkering

Den befintliga grusplanen som finns i anslutning till badplatsen och används som parkering planläggs som allmän plats för parkering och park. Avsikten är att medge en flexibilitet i användningen då det är mycket svårt att bedöma behovet av parkering för badplatsen samt då behovet varierar kraftigt för olika tider på året. Med en flexibel användning kan ytan anpassas efter behoven och det är möjligt att samnyttja den som parkering och exempelvis fotbollsplan under tider då parkeringsbehovet är lägre. Längre österut, närmare badplatsen, föreslås ytterligare en parkering som är tänkt att tjäna badgäster. Denna parkering utformas för att rymma 3 handikapplatser samt 50-60 cykelparkeringar.

Renhållning

Fastigheterna i området har i nuläget avfallshämtning vid tomtgräns. I planförslaget kvarstår detta för befintliga fastigheter. För flera av de tillkommande områdena med flera med nya småhus föreslås plats för gemensamma avfallslösningar i miljöhus, men i vissa tillkommande fastigheter innebär förslaget hämtning vid respektive fastighet. Avfallshanteringen och ytterligare gemensamma lösningar kan behöva studeras närmare i fortsatt planprocess.

Friytor och rekreation

Inom planområdet säkerställer detaljplanen att flera större naturområden samt badplatsen vid Södra Barnsjön bevaras. Tillgängligheten till kringliggande natur- och friluftsområden säkerställs också i planen genom att passager genom bebyggelsen säkerställs inom allmän plats gata eller natur.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planförslaget möjliggör utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp till planområdet. Ett nytt ledningssystem planeras inom området. Det ansluts till befintligt VA system vid två punkter, Kyrkängens tryckstegringsstation (Varvsstigen) och i Varvsvägen. Nya ledningar föreslås huvudsakligen förläggas i befintliga och nya gator men på några ställen förläggs de genom naturmark som delvis ligger inom privatägda eller samfälliga fastigheter. För att säkerställa rådighet över de kommunala ledningar som förläggs inom privat eller samfällig mark avses servitut och/eller ledningsrätt upprättas. Stöd för detta regleras i plankartan genom markreservat. De stora nivåskillnaderna mellan barnsjöområdet och anslutningen till befintliga dricksvattennätet innebär att tryckstegring behöver utföras för att klara vattenförsörjningen i området. Kyrkängens tryckstegringsstation är belägen vid Dälavägen och förslaget är att bygga om stationen för att klara vattenförsörjningen till Barnsjöområdet.

Då området är kuperat är det inte hållbart att avleda hela området spillvatten med självfall utan det krävs det att pumpstationer anläggs. I den VA-utredning med tillhörande förprojektering som utförts i samband med planarbetet (Markera 2024-01-19) har det identifierats 5 platser där pumpstationer avses placeras. Möjligheten att uppföra dessa har säkerställts i planen inom markanvändning E1. Utgångspunkten för placering av pumpstationer har varit att de ska ligga minst 50 meter från närmaste bostad. Det har dock visat sig att vissa pumpstationer behöver anläggas närmare än 50 meter från bostadshus. Detta då avståndet skulle innebära långa servicevägar eller att pumpstationerna skulle hamna inom strandskyddat område. Topografin har inneburit att två av pumpstationerna måste placeras i relativt otillgängliga lägen. För att nå dessa krävs att branta servicevägar anläggs. Dessa servicevägar planeras inom kvartersmark för tekniska anläggningar (pumpstation) som inte får byggas (prickmark). Pumpstationerna ska förses med nödutlopp och utlopp för nödräddning föreslås gå via en bräddbrunn innan utlopp i slänt. Det finns då möjlighet till sedimentation och bräddbrunnen föreslås också utföras med ledning i botten som kan leda tillbaka det bräddade spillvattnet till pumpstationen när den har möjlighet att pumpa det vidare i ledningssystemet igen.

Vissa fastigheter som kan bildas med stöd av planen saknar direkt anslutning mot allmän plats och det planerade VA huvudledningarna. För dessa fastigheter kommer VA serviser behöva ordnas över angränsande fastigheter. Det föreslås hanteras genom servitut eller gemensamhetsanläggning. För att säkerställa att detta är möjligt har stråk säkrats i detaljplanen genom begränsning av markens byggande (prickmark) och bestämmelsen u_1 om markreservat för allmännyttig underjordisk ledning.

Dagvatten och skyfall

Huvuddelen av planområdet föreslås införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Med utgångspunkt i att bibehålla den naturliga avrinningen och anordna öppna dagvattenlösningar så långt som möjligt utgörs föreslagen dagvattenanläggning längs allmänna och enskilda gator huvudsakligen av makadamdiken med underliggande dränledningar, och längs fastighetsgränser av öppna diken. På så sätt fås trög avledning och dagvattnet renas i direkt anslutning till källan för föroreningarna. Före utsläpp till omgivande naturmark föreslås ytterligare rening och fördröjning av dagvattnet i dagvattenanläggningar på ett flertal platser. Utsläpp till naturmark bör ske genom översilning där det inte finns ett tydligt anslutande dike för att undvika erosion. Totalt fördröjningsbehov för området beräknats till ca 1880 m³. Hela fördröjningsbehovet bedöms kunna lösas med föreslagna diken och dagvattenåtgärder vid utsläppspunkterna till omgivande naturmark.

För att säkerställa dagvattenhanteringen även vid förhållanden som överstiger systemens kapacitet vid dimensionerande regn krävs det att höjdsättningen av nya fastigheter medger en säker ytlig avledning till recipienten, d.v.s. att sekundära rinnvägar säkras upp inom planområdet. Det är viktigt att undvika att instängda områden skapas när nya fastigheter bebyggs. Marken inom planområdet är relativt kuperad, och lutar i stor utsträckning från fastigheterna ut mot Barnsjöarna alternativt mot dalgången i väst. Vid skyfall avleds dagvattnet huvudsakligen längs lokalgatorna. Det är därför viktigt att se över var lågpunkterna för dessa gator finns så att vattnet leds bort från bebyggelse. Det finns befintliga fastigheter som drabbas av kraftiga regn. Dessa fastigheter rekommenderas se över sin höjdsättning för att minimera skador vid kraftiga regn. Parkeringen/grusplanen vid badplatsen är en lokalt instängd lågpunkt där en stor volym vatten kan ansamlas. Inom området finns också flera planerade fastigheter som ligger i anslutning till befintliga lågpunkter samt med byggnader som riskerar att blockera viktiga rinnvägar vid skyfall. Dessa fastigheter måste höjdsättas så att byggnader säkras från översvämning och säkra avledningsstråk skapas. Se dagvattenutredningen, Markera (2024-01-19) för en redovisning av dessa fastigheter samt förslag på åtgärder.

Beräkningar av föroreningsbelastning har genomförts och de visar att föroreningshalterna generellt minskar till följd av exploateringen. Med avseende på att enskilda Va-anläggningar ersätts med kommunala ledningsnät minskar också halterna av näringsämnen avsevärt jämfört med nuvarande situation. För att uppnå Mölndals stads målvärden behövs rening av dagvattnet. Halten av fosfor är dock hög i förhållande till målvärdet även med reningsåtgärder. Kravet på 50 µg/l fosfor är strängt, bara den atmosfäriska depositionen är ca 32 µg/l. Det är inget specifikt område som genererar fosforföroreningarna så en justerad disponering av ytan inom planområdet kommer sannolikt inte förbättra situationen. Baserat på att den årsvisa belastningen på recipienterna minskar jämfört med befintlig situation bedöms omfattningen av föreslagen dagvattenhantering vara rimlig sett ur tekniskt, miljömässigt och ekonomiskt perspektiv.

Avfall

Kommunen förordar samlade lösningar för avfallshantering. För de områden som föreslås få en samlad ny exploatering har ytor avsatts för samlad gemensam avfallshantering. Där det varit möjligt att hitta lämpliga platser har sådana ytor avsatts även i områden med befintlig bebyggelse. För en betydande del av den befintliga bebyggelsen kommer dock även fortsättningsvis hämtning av avfall ske vid respektive fastighet.

Övriga åtgärder

Radon

Översiktliga radonmätningar har utförts punktvis inom planområdet som visar att området huvudsakligen är normalriskområde. Vissa punkter visar dock på att delar av området utgörs av högriskområde. Byggnader ska därför utföras med radonsäker grund om inte fördjupad utredning visar på annat.

Risk och räddningstjänstfrågor

Genom planområdet går en 145 kV kraftledning i luften och några av de befintliga husen i området ligger förhållandevis nära ledningen. I samband med planarbetet har en utredning av magnetfälten från ledningen utförts under 2018. I samband med utredningen utfördes mätningar och beräkningar av magnetfältet från ledningen. Det finns inga riktvärden för hur starka magnetfält som är acceptabla i samband med planering av bostäder, utöver Strålsäkerhetsmyndighetens allmänna råd om exponering för allmänheten på 100 mikrottesla. Dock har Svenska kraftnät en policy för planering av nya ledningar som är att magnetfälten normalt inte ska överstiga 0,4 mikrottesla (μT) där människor varaktigt vistas. Enligt utredningen ligger magnetfältets årsmedelvärde från ledningen i området något under 0,4 μT på 25 meters avstånd från ledningen.

I detaljplanen har ett område om 25 meter på båda sidor om kraftledningen avsatts med begränsningar av markens nyttjande. Inom 15 meter från kraftledningen tillåts inga nya byggnader uppföras (prickmark) och inom 15-25 meter från kraftledningen tillåts endast komplementbyggnader uppföras (korsprickad mark). På några platser ligger befintliga byggnader närmare kraftledningen än dessa avstånd. Där har reglering med begränsning av markens nyttjande förlagts i linje med nuvarande fasadliv mot kraftledningen. Detta för att säkerställa att byggnaderna inte utökas eller flyttas närmare kraftledningen men utan att göra dem planstridiga.

Genom planområdet i nord-sydlig riktning går också en naturgasledning som korsar Barnsjövägen. Ledningen korsar planområdet i ett läge där inga befintliga bostadsfastigheter finns i nära anslutning till ledningen. Närmaste bostadshus ligger på ca 35 meters avstånd till ledningen. Avstånd om minst 25 meter från gasledning hålls till nya fastigheter för bostadsbebyggelse. Vid en befintlig bostadsfastighet, Lindome 3:88, har mark inom 25 meters avstånd från ledningen planlagts som prickmark.

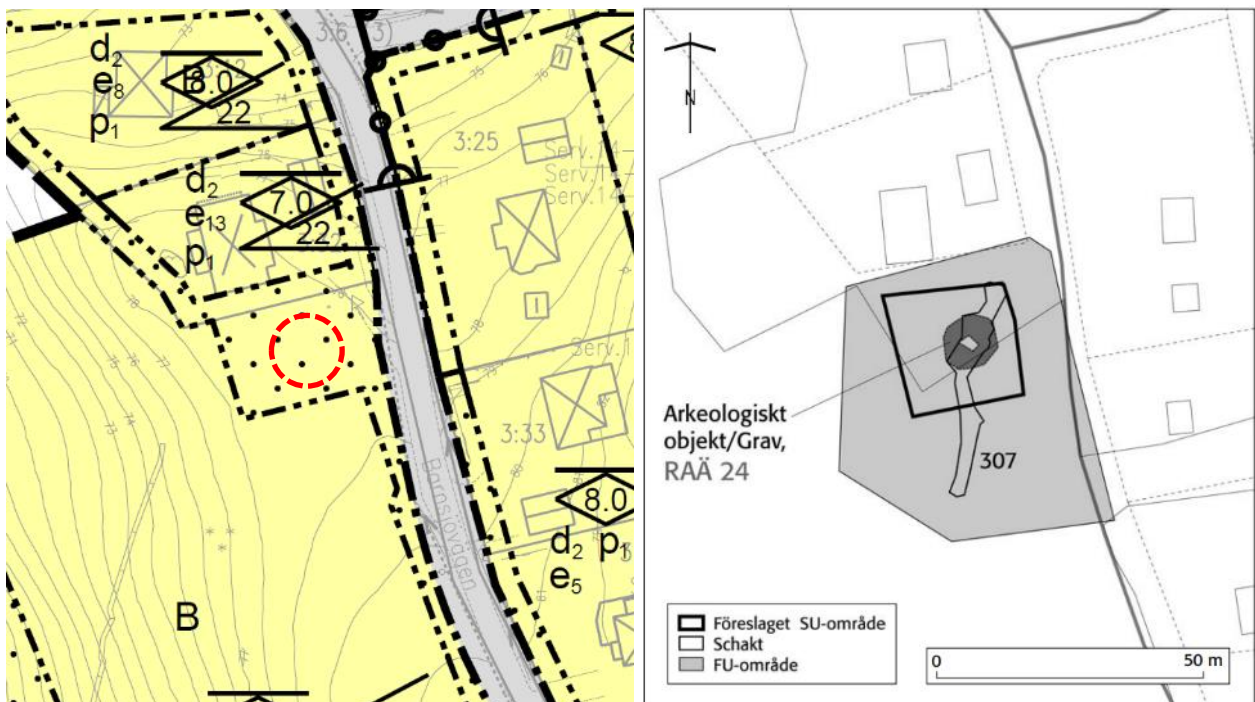
Arkeologi

Sex fornlämningar berörs av planområdet. I tabellen nedan beskrivs hur de påverkas av planförslaget.

RAÄ-nummer	Antikvarisk bedömning	Typ och status	Påverkan
Lindome 202:1	Övrig kulturhistorisk lämning	Fyndplats. Okänd status, förstörd enligt anteckning.	Ligger norr om Barnsjövägen, strax utanför planområdet. Vägen breddas något norrut men berör inte fornlämningen.
Lindome 203:1	Övrig kulturhistorisk lämning	Fyndplats. Okänd status.	Ligger väster om Barnsjövägen på en bebyggd fastighet. Detaljplanen möjliggör utbyggnad av huset men innebär i övrigt ingen ytterligare påverkan.
Lindome 24:1	Fornlämning	Stensättning. Ej skadad, ej undersökt.	Ligger väster om Barnsjövägen i nära anslutning till en bebyggd fastighet. Fornlämningen skyddas i detaljplanen genom begränsning av markens nyttjande (prickmark). Den berörs dock indirekt av planförslaget genom att Barnsjövägen flyttas närmare vid breddning av vägen samt att nya bostadsfastigheter planeras i nära anslutning till fornlämningen.
Lindome 26:1	Ingen antikvarisk bedömning	Grav markerad av sten/block. Troligen rest av domarring. Lämningen är förstörd/borttagen.	Ligger väster om Barnsjövägen. Lämningen är redan förstörd/borttagen men platsen påverkas genom breddning av vägen.
Lindome 322:1	Övrig kulturhistorisk lämning	Fyndplats. Okänd status.	Fastigheten är redan bebyggd. Detaljplanen möjliggör utbyggnad av huset men innebär i övrigt ingen ytterligare påverkan.
Lindome 358	Fornlämning	Boplats. Ej skadad, delundersökt.	En mindre del av lämningen planläggs som natur i planen och avses bland annat användas som yta för dagvattenhantering.

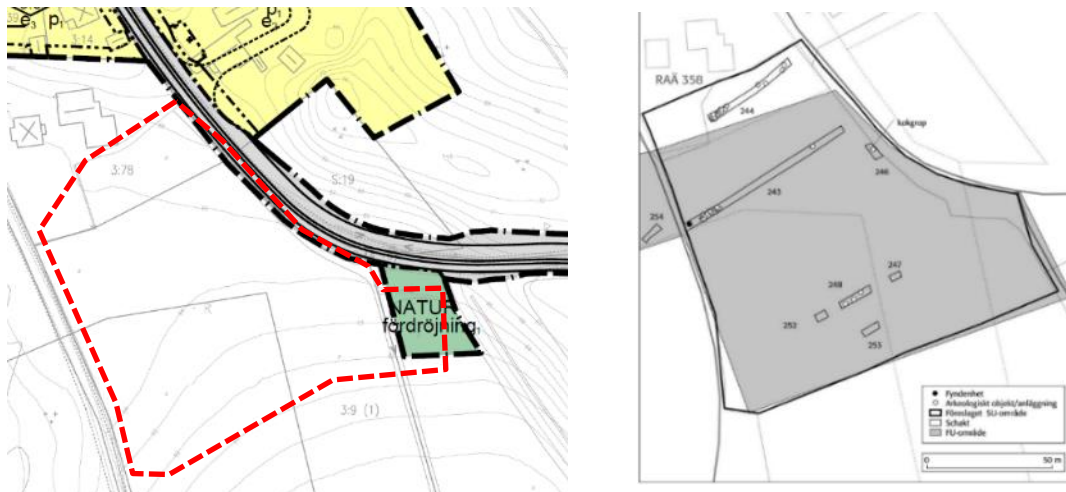
Gällande RAÄ 202:1, 203:1, 26:1 och 322:1 påverkas dessa i begränsad utsträckning av detaljplanen. De utgör heller inte fasta fornlämningar och har därmed inte samma skydd enligt kulturminneslagen. Ingen anpassning av planen har bedömts nödvändig för dessa.

RAÄ 24:1 är en fast fornlämning med fornlämningskydd enligt kulturminneslagen och med ett tillhörande fornlämningsområde. Planförslaget har anpassats genom att ingen tillkommande bebyggelse tillåts i fornlämningens direkta närhet. Breddning av Barnsjövägen innebär att vägen kommer något närmare fornlämningen.



Figur 18. Bilden till vänster är ett urklipp ur plankartan där fornlämningen har markerats ungefärligt med röd markering. Bilden till höger är ett urklipp ur förundersökningen från 2006 (RAÄ rapport 2006:8) som visar förundersökningsområdet (FU-område), grävt schakt och föreslaget slutundersökningsområde (SU-område) för RAÄ 24:1.

Även RAÄ 358 är en fast fornlämning med fornlämningskydd och ett tillhörande fornlämningsområde. Den berörs inte av någon exploatering till följd av planförslaget men berörs i mindre grad i och med att Barnsjövägen byggs om och breddas och därmed kommer närmare.



Figur 19. Bilden till vänster är ett urklipp ur plankartan med linjer från förprojekteringen av gatan pålagda. Fornlämningens utbredning har markerats ungefärligt med röd markering. Bilden till höger är ett urklipp ur förundersökningen från 2006 (RAÄ rapport 2006:8) som visar förundersökningsområdet (FU-område), grävt schakt och föreslaget slutundersökningsområde (SU-område) för RAÄ 358.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvensbeskrivning

Mölnbalds stad har bedömt att planläggningen inte riskerar att innebära betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för den aktuella detaljplanen. Tidigt samråd om bedömningen har genomförts med länsstyrelsen vilka meddelade att de delade kommunens bedömning. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Under rubrikerna nedan i detta kapitel görs dock en översiktlig beskrivning av hur detaljplanen bedöms påverka miljön.

Påverkan på luft

Detaljplanen innebär att området kompletteras med ytterligare bostadsbebyggelse. Därmed ökar också motortrafiken till och från området vilket kan leda till något ökade utsläpp av avgaser. Trafikmängderna är dock fortsatt relativt små och bedöms vara långt under de nivåer som normalt krävs för att det ska föreligga någon risk att riktvärden för luftkvalitet överskrids.

Påverkan på vatten

I samband med att detaljplanen upprättas föreslås området införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, avlopp och dagvatten. Flera åtgärder för att leda, fördröja och rena dagvatten i området kommer att genomföras. Åtgärderna bedöms innebära en betydande minskning av bebyggelsens påverkan på vattenmiljön.

Under delar av planområdet finns en sand- och grusförekomst, Lindome SE638958-127884, som utgör ett grundvattenmagasin. Magasinet har god kvantitativ och god kemisk status. Planförslaget användning med småhus bedöms inte påverka detta grundmagasin negativt. Nordöst om planområdet finns ett mindre vattenskyddsområde, Sinntorp. Planområdet angränsar ej direkt till detta och bedöms inte påverka området.

Enligt beräkningar i dagvattenutredningen (Markera, 2024-01-19) minskar halterna av näst intill samtliga föroreningsämnen till följd av planförslaget jämfört med nuvarande situation. Halten av fosfor överskrider dock uppsatt målvärde både före och efter exploatering. Detta gäller för alla avrinningsområden. Målvärdet 50 µg/l är mycket strängt och svårt att uppnå.

Mängderna för samtliga föroreningar som transporteras till samtliga recipienter minskar på årsbasis. Därför anses exploateringen med föreslagna dagvattenhantering inom planområdet kunna ske med en positiv påverkan på vattenkvaliteten i recipienterna trots att halten för fosfor överstiger stadens målvärde. Beräkningarna omfattar endast föreslagna makadamdikena längs allmänna och enskilda gator som reningsåtgärd, och inte de föreslagna samlade åtgärderna vid utloppen i form av ytterligare makadamdiken, svackdiken eller torra dammar. I utsläppspunkterna kommer därmed halter och mängder vara något lägre än vad beräkningarna visar. Omfattningen av föreslagna dagvattenhantering bedöms vara rimlig baserat på att dagvatten från villaområden med låg trafikbelastning är förhållandevis rent.

Med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms inte plangenomförandet enskilt försämra status eller äventyra möjligheten att uppnå fastställda MKN för närliggande ytvattenförekomster. För en mer detaljerad redogörelse för påverkan på respektive recipient se dagvattenutredningen (Markera, 2024-01-19).

Naturvärdesobjekt

Detaljplanen innebär att några naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) skadas eller försvinner. Den innebär också några genombrott genom biotopskyddade stenmurar. Samtidigt säkerställer detaljplanen att idag oskyddade naturområden bevaras genom att de planläggs som allmän plats natur. Mölndals stad avser söka biotopskyddsdispens för stenmurarna under fortsatt planprocess. Sammantaget bedöms detaljplanen innebära en liten negativ påverkan på naturvärden inom planområdet.

Ekologisk funktion

Ny bebyggelse i området till följd av detaljplanen kan i viss utsträckning begränsa vissa arters möjlighet att röra sig genom området. Bebyggelsen är dock fortsatt gles kommer även fortsättningsvis att erbjuda flera möjligheter för olika arter att röra sig relativt fritt genom och omkring området. Flera större naturområden bevaras och för ett starkare skydd genom detaljplanen. Sammanfattningsvis bedöms påverkan på den ekologiska funktionen bli liten.

Landskapsbild

Planen innebär att obebyggda områden tas i anspråk för bostadsbebyggelse och att befintlig bebyggelse tillåts förändras till en något tätare bebyggd miljö med större byggnader. Delar av de områden som kan byggas med stöd av planen är starkt kuperade med branta slänter. Bebyggelse i dessa områden riskerar att innebära omfattande markarbeten vilket kommer att innebära en påverkan på landskapsbilden i området. För att minska påverkan har planbestämmelserna för de mer kuperade områdena anpassats för att styra bebyggelsen mot mindre byggnader som uppförs i souterräng. Dessa kan lättare placeras i landskapet med minskat behov av markarbeten. Trots detta kommer planen innebära en påverkan på landskapsbilden i området till att präglas i något högre grad av den bebyggda miljön och i något mindre grad av det naturliga landskapet.

Klimatanpassning

Det finns befintliga samt föreslagna fastigheter som kan drabbas vid kraftiga regn. I dagvattenutredningen föreslår åtgärder för dessa fastigheter. Föreslagna och planerade dagvattenåtgärder minskar risken för skador i samband med kraftiga skyfall.

Sociala konsekvenser och barnkonsekvenser

Att studera de sociala konsekvenserna av planförslaget är ett sätt att arbeta med den sociala dimensionen i planeringsprocessen. Den sociala hållbarheten inkluderar värden som jämlikhet, trygghet, identitet, integration, demokrati, arbetstillfällen och rättvisa. Målet är ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls och där alla känner sig välkomna.

Planförslaget innebär en omfattande förändring i Barnsjöområdet och möjliggör fler byggrätter samt utökad kommunal infrastruktur. De utökade byggrätter som möjliggörs gör att området kan få en mer diversifierad karaktär och på sikt ett varierat småhusutbud, vilket även möjliggörs genom tillskapandet av byggrätter för mindre parhus. Detta kan innebära möjligheter för att olika åldersgrupper och personer i olika livssituationer kan bo i område vilket ger en större social diversifiering.

Planförslaget möjliggör även bättre vägar för gång och cykel, vilket ger möjlighet till alternativa färd sätt och mindre bilberoende, vilket också kan ge positiva effekter där olika livsstilar kan samsas. Området har även god koppling till natur- och rekreationsområden vilket kan främja hälsa och välmående.

Konsekvenser för barn

Barnsjöområdet bedöms ha goda förutsättningar som livsmiljö för barn. Det finns naturområden både inom och runt planområdet som kan användas för lek. Även badplatsen med strand i området är

anpassad för barn. Planförslaget bedöms inte ge några större negativa konsekvenser för barn. Fler bostäder innebär mer trafik, men ovan beskrivna trafikåtgärder med gång- och cykelväg längs Barnsjövägen bedöms ge ökad trafiksäkerhet och även större möjligheter för barn att ta sig till skolan genom gång eller cykel.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär omfattande åtgärder i infrastruktur som resulterar i ekonomiska konsekvenser för såväl enskilda fastighetsägare, fastighetsägare med större exploateringsfastigheter inom området, samt för stadens ekonomi.

För enskilda fastighetsägare tillkommer flera avgifter på grund av detaljplanens genomförande. Dessa inkluderar anläggningsavgift för kommunalt vatten och avlopp, gatukostnadsersättning samt plan- och bygglovsavgifter vid ny- eller tillbyggnad. För gatukostnadsersättningen kan anstånd beviljas. Dessa kostnader beskrivs ytterligare under genomförandedelen senare i planbeskrivningen. Planförslaget innebär detaljplaneläggning med större byggrätter, vilket bedöms ge högre fastighetsvärden för enskilda fastigheter inom planområdet.

För staden innebär planförslaget kostnader kopplat till utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, dagvattenanläggningar samt gatuinfrastruktur.

Genomförande

Planbeskrivningen ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna ska förtydliga detaljplanens syfte från genomförandesynpunkt, men har ingen rättsverkan, utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet beräknas ske enligt följande tidplan:

Samråd 1:a - 2:a kv. 2024

Granskning 1:a kv. 2025

Antagande 3:e kv. 2025

Laga kraft 4:e kv. 2025

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Inom planområdet kommer det finnas allmän plats som antingen har kommunalt eller enskilt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, och enskilt huvudmannaskap hanteras genom en eller flera samfällighetsföreningar i området. Allmän plats som omfattas av detaljplanen är

- Delar av Barnsjövägen och Norra Barnsjövägen, Lindome 2:30, Lindome 6:21 m.fl. fastigheter markerade som GATA och GATA₁, med kommunalt respektive enskilt huvudmannaskap
- Del av Lindome 2:30 markerad som P-PLATS och PARK
- Del av Lindome 6:3 markerad som PARK₁, vilket innefattar park och badplats
- Delar av Lindome 6:34, Lindome 3:6, Lindome 2:30, Lindome 6:5 m.fl. markerade som NATUR, vilket innefattar de flesta icke ianspråkta ytor inom planområdet

Anläggningar inom kvartersmark

Blivande fastighetsägare inom planområdet ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark samt anslutningar till allmän plats när det gäller utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll.

Inom planområdet planeras det anläggas 5 kommunala pumpstationer för spillvatten inom kvartersmark. Dessutom ska det byggas en ny transformatorstation för elförsörjning.

Avtal

Avsikten är att exploateringsavtal ska ingås mellan kommunen och ägare till fastigheterna Lindome 14:1, Lindome 6:17, Lindome 6:21 och Lindome 3:6. Exploateringsavtalen avser att reglera erforderlig fastighetsbildning såsom exempelvis fastighetsreglering och avstyckning för anpassning till allmän plats och kvartersmark. Kostnadsansvar för utbyggnad av allmän plats (Barnsjövägen) med kommunalt huvudmannaskap ska också hanteras. Samordningsfrågor mellan parterna i byggskedet ska också klargöras i genomförandeavtalet. Erforderliga avgifter såsom exempelvis VA-avgift hanteras också. Exploateringsavtal ska träffas mellan kommunen och exploatörerna innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Ansökan om fastighetsbildning samt inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt för respektive berörd fastighet ska vara inlämnad till lantmäterimyndigheten innan bygglov beviljas för den föreslagna bebyggelsen.

Fastighetsbildning

För att möjliggöra ombyggnation och breddning av Barnsjövägen behöver inlösen av privat mark som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ske. Inlösenförfarandet ska ske genom fastighetsreglering. Tabell över fastigheter som berörs framgår nedan.

Lindome s:44
Lindome 3:6
Lindome 9:1
Lindome 14:1
Lindome s:19
Lindome 6:17
Lindome 3:43
Lindome 9:5
Lindome 3:10
Lindome 11:1
Lindome 3:9
Lindome 3:29
Lindome 3:78
Lindome 3:36
Lindome 3:25
Lindome 9:8
Lindome 2:14
Gårda 2:18
Lindome 6:7

Mark avsedd för allmän plats Natur ska också lösas in genom fastighetsreglering på flera platser inom planområdet. Tabell över fastigheter som berörs framgår nedan.

Lindome 6:92
Lindome 6:21
Lindome 6:17
Lindome 3:6 (1)

Ytor avsedda för pumpstationer tillhörandes det kommunala avlopps nätet kan antingen styckas av till egna fastigheter eller ingå i större kommunala fastigheter.

Samtliga ytor som enligt plankartan ska vara allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, och som inte är i kommunens ägo, ska förvärvas av kommunen.

Nya tomter avsedda för småhusbebyggelse ska avstyckas från Lindome 2:30, Lindome 14:1, Lindome 3:6 m.fl.

Gemensamhetsanläggning

Förvaltning av allmän plats med enskilt huvudmannaskap ska hanteras genom samfällighetsförening/-ar som förvaltar en eller flera gemensamhetsanläggningar. Redan idag finns befintliga samfällighets- och vägföreningar inom planområdet som sköter delar av vägsystemet.

Ledningsrätt, servitut och nyttjanderätt

Nya kommunala vatten- och avloppsledningar, inklusive pumpstationer, inom planområdet ska upplåtas med ledningsrätt i de fall då de placeras inom privata fastigheter. Områden för ledningslägen och tekniska anläggningar säkerställs i plankartan genom bestämmelserna prickmark, u-områden och E-områden. För befintliga luftburna elledningar ska ledningsrätt skapas.

Tekniska frågor

Allmän plats

Åtgärder i det kommunala gatunätet kommer att projekteras och iordningställas av kommunen. Kommunen ansvarar för att Barnsjövägen, som är utlagt som allmän plats Gata med kommunalt huvudmannaskap, projekteras och byggs ut. Detta inkluderar även till gatan hörande gång- och cykelväg. Kommunen ansvarar också för att parkeringsplats i anslutning till badplatsen iordningställs. Inom allmän plats ska även kommunala dagvattenanläggningar anläggas.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för att kvartersmarken ansluts till befintliga gator inom och utanför planområdet. Kommunen ansvarar för att erforderliga pumpstationer för spillvatten byggs ut.

Vatten och avlopp samt dagvatten

Kommunen kommer bygga ut nya kommunala vatten- och avloppsledningar inom planområdet, för att försörja hela planområdet med vatten- och avlopp.

Ett kommunalt verksamhetsområde för dagvatten föreslås inrättas för merparten av planområdet.

5 pumpstationer för spillvatten ska anläggas och ägas av kommunen för att hantera det nybyggda spillvattensystemet inom planområdet.

El- och teleledning samt optokablar

Finns utbyggt i området.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området, och energiförsörjning hanteras av respektive fastighetsägare.

Ekonomiska frågor

Utgifter för kommunen

Kommunen erhåller en utgift för utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar inom allmän platsmark, inom och utanför planområdet. Kommunen erhåller även en utgift för anläggandet av allmänna va-ledningar samt pumpstationer inom och utanför planområdet i samband med iordningställandet av allmän plats.

Inkomster för kommunen

Merparten av kostnaden för utbyggnad av allmän plats Gata kommer finansieras genom gatukostnadsersättning. Hur stor ersättning det rör sig om och hur denna fördelas mellan fastighetsägarna inom planområdet kommer klargöras i en gatukostnadsutredning. Gatukostnadsutredningen tas fram parallellt med detaljplanen, och avses antas samtidigt som detaljplanen.

Kommunen kommer erhålla en försäljningsintäkt till följd av försäljning av nyskapade småhustomter inom kommunal mark.

Dessutom ska erforderliga avgifter, såsom exempelvis anläggningsavgift för vatten- och avlopp, erläggas av fastighetsägarna inom planområdet.

Planekonomi och finansiering

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen regleras genom erläggande av plan- och bygglovsavgift, enligt vid var tid gällande plantaxa. Avgifterna kommer utgå vid bygglovsansökan för de byggrätter som detaljplanen medger. För vissa fastigheter, där ett större antal byggrätter föreligger, kan det bli aktuellt att teckna exploateringsavtal och att därmed planavgiften erläggs vid detaljplanens laga kraftvinnande.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna/fastighetsägarna

Respektive fastighetsägare svarar för alla kostnader som föranleds av detaljplanens genomförande på kvartersmarken. Det innebär att fastighetsägarna belastas av kostnader såsom all utbyggnad inom kvartersmark, kostnader för utbyggnad av allmän plats Gata (del av Barnsjövägen), fastighetsbildning, med mera. Hur mycket respektive fastighet ska bidra med till kostnaden för utbyggnad av del av Barnsjövägen klargörs i till detaljplanen tillhörande gatukostnadsutredning.

Fastighetsägarna får även utgifter för bland annat anslutning av nybyggt kommunalt vatten- och avlopp. Fastighetsägarna kan vidare bekosta upprättandet av detaljplanen genom erläggande av plan- och bygglovavgift. Plan- och bygglovavgift kommer utgå vid bygglovsansökan för de byggrätter som detaljplanen medger.

För samhällsbyggnadsförvaltningen

Elisabeth Östman
Planchef

Magnus Lövdahl
Planarkitekt

Viktor Brandt Johnson
Planarkitekt