



Planbeskrivning

Tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Långåker 1:2 m.fl.

inom Kållerød i Mölnådal



Dnr. PEU 24/15

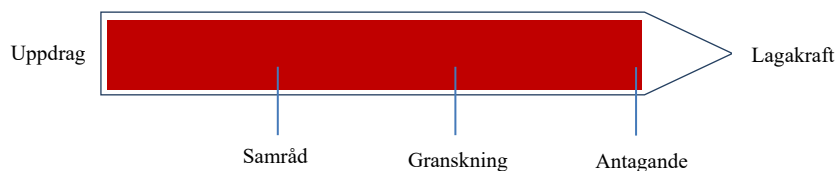
Antagandehandling

upprättad 12 december 2019
reviderad 18 maj 2020

Information

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande, vilket innebär att efter samråd med berörda parter sker en formell granskning. Efter granskningen tas planförslaget upp för antagande i kommunfullmäktige.



Medverkande

Från kommunen har följande medverkat:

Sofia Refsnes	Stadsbyggnadsförvaltningen
Anna Wibling	Stadsbyggnadsförvaltningen
Louise Eiterjord	Stadsbyggnadsförvaltningen
Gustav Magnusson	Stadsbyggnadsförvaltningen
Ingemar Karlsson	Tekniska förvaltningen
Lisa Rex	Miljöförvaltningen
Lisa Lund	Miljöförvaltningen

Från konsulter har medverkat:

Elin Wiman	Radar arkitektur
Magnus Larsson	Radar arkitektur

För exploatören:

Mats Lindström	Privatperson
Hans Lundin	Ombud

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.....	7
<i>Läge</i>	<i>7</i>
<i>Areal och markägoförhållanden</i>	<i>7</i>
Tidigare ställningstaganden	8
<i>Behovsbedömning</i>	<i>8</i>
<i>Riksintressen och hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken</i>	<i>8</i>
<i>Översiktliga planer</i>	<i>8</i>
<i>Detaljplaner</i>	<i>8</i>
<i>Kommunala beslut</i>	<i>8</i>
<i>Vision Mölndal 2022</i>	<i>8</i>
Förutsättningar	9
<i>Mark och vegetation</i>	<i>9</i>
<i>Naturvärden.....</i>	<i>9</i>
<i>Naturvärden.....</i>	<i>10</i>
<i>Fornlämningar och kulturhistoria.....</i>	<i>14</i>
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>15</i>
<i>Service.....</i>	<i>16</i>
<i>Dagsljus.....</i>	<i>16</i>
<i>Störningar</i>	<i>16</i>
<i>Trafik och tillgänglighet.....</i>	<i>16</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>17</i>
Detaljplanens innebörd och genomförande	18
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>18</i>
<i>Naturmark</i>	<i>21</i>
<i>Tillgänglighet och service.....</i>	<i>22</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>22</i>
<i>Friytor och rekreation</i>	<i>23</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>23</i>
<i>Övriga åtgärder</i>	<i>23</i>
Konsekvenser	25

<i>Miljökonsekvenser</i>	25
<i>Landskapsbild</i>	26
<i>Klimatanpassning</i>	27
<i>Sociala konsekvenser</i>	27
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	27
<i>Jordbruksmark</i>	27
Genomförande	29
<i>Organisatoriska frågor</i>	29
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	30
<i>Tekniska frågor</i>	31
<i>Ekonomiska frågor</i>	32

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:

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

Till detaljplanen hör:

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

Utredningar:

- Naturvärdesinventering, Ecocom, 2016-02-28
- Kompletterande naturvärdesanalys, Ecocom, 2017-11-07
- VA-utredning, Mats Lindström 2017-10-24
- Landskapsanalys, Radar 2017-10-13
- Bergtekniskt PM samt geoteknisk bedömning för detaljplan, Norconsult, 2018-12-10
- Sammanställning av resultat från arkeologisk undersökning. Västarvet, 2018-12-13
- PM förprojektering Gata och VA, Markera AB, 2019-06-25

Planens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett lantligt och attraktivt boende i anslutning till natur- och kulturlandskap. Syftet är att kunna uppföra enbostadshus med anpassning till naturmiljön och topografin.

Bakgrund

Fastighetsägaren inkom den 10 mars 2015 med begäran om planbesked för Långåker 1:2. Avsikten var att möjliggöra tio tomter för enbostadshus vid Långåkersvägen. Kommunstyrelsens planeringsutskott lämnade positivt planbesked för enbostadshus 2016-02-09 (§17) och var beredda att starta planarbete med förutsättning att en naturvärdesutredning visar att bebyggelse kan möjliggöras.

I samband med planarbetet inkluderas även Långåkersvägen och Långåker 1:5 som är en bebyggd bostadsfastighet.

I kommunens översiktsplan är området definierat som odlingslandskap och värdefullt kulturlandskap. Området omfattas inte av detaljplan. Del av planområdet ligger inom området som omfattas av Mölndals stad naturvårdsplan.

Huvuddrag

Planförslaget möjliggör för uppförande av 10 nya enbostadshus i en våning med möjlighet till suterrängvåning på del av fastigheten Långåker 1:2 i Hallen i västra Kållered. Planen omfattar även befintlig bostad på Långåker 1:5. Även Långåkersvägen omfattas då förslaget möjliggör för en mindre flytt av vägen västerut. Området ligger lantligt intill kulturhistoriskt intressant bebyggelse och områden med höga naturvärden. Infrastruktur finns utbyggt i området, kompletterande utbyggnad av vattenledning och gata krävs.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i Hallen i västra Källered, cirka 7 kilometer söder om Mölndals innerstad. Planområdet omfattar del av jordbruksfastigheten Långåker 1:2 och ligger på en höjdrygg som till stora delar är trädbevuxen. Planområdet omfattar även Långåkersvägen, Långåker 1:5 samt samfälligheten Långåker s:2.



Figur 1. Ortofoto med ungefärligt läge för planområdet

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 1,5 hektar. Långåker 1:2 och 1:5 är i privat ägo. Samfälligheten Långåker s:2 ägs av Långåker 1:2 och Labacka 1:19 (privat ägo). Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen som är tillhörande planen.

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. Ny bostadsbebyggelse inom området bedöms överens stämma 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. Avstämning av Mölndals stads bedömning görs med länsstyrelsen under plansamrådet.

Riksintressen och hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken

Del av planområdet omfattar jordbruksmark som 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.

Planområdet ligger i närheten av naturreservatet Sandsjöbacka som i de närliggande delarna utgör riksintresse för friluftsliv samt Natura 2000 område enligt fågeldirektivet. Inga andra riksintressen berörs.

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Mölndals stad 2006 anger området som värdefullt kulturlandskap och odlingslandskap. Öster om området ligger tätortsområde med främst bostäder.

Detaljplaner

Planområdet berörs inte av någon tidigare detaljplan.

Kommunala beslut

Beslut om positivt planbesked togs av kommunstyrelsens planeringsutskott 2016-02-09 § 17. Beslutet togs under förutsättning att en naturvärdesutredning visar att bebyggelse kan möjliggöras. Kommunstyrelsen lämnade 2017-03-29 § 105 uppdrag åt stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för Långåker 1:2 under förutsättning att samarbetsavtal upprättas.

Vision Mölndal 2022

Staden har tagit fram en gemensam framtidsbild som beskriver Mölndal 2022. Vision Mölndal 2022 beskriver vad Mölndal som helhet ska vara för typ av stad och vilka kvalitéer i samhällslivet och i stadsbilden som ska eftersträvas. Visionen ska foga ihop olika delar i utvecklingen så att en bra och balanserad helhet mellan regional utveckling, stadsutveckling, näringslivs- och samhällsutveckling samt kommunal service kan uppnås. Visionens tre fokusområden ger en beskrivning av Mölndal 2022:

- En modig stad med tydlig historia
- Mölndal förstärker Västsverige
- En hållbar stad där vi växer och mår bra

Denna detaljplan ligger i linje med stadens vision då en utveckling av Långåker 1:2 bidrar till ett ökat bostadsbyggande i kollektivtrafiknära läge där service och teknisk infrastruktur finns att tillgå samtidigt som krav ställs på en anpassning av tillkommande bebyggelse till landskapet och kringliggande byggnader görs.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Topografi

Planområdet ligger i en västerslutning på en delvis öppen, gräs och slybevuxen, och delvis skogbevuxen höjdrygg med nord-sydlig sträckning. Höjdryggen har en högsta punkt på cirka + 58 meter i sin södra del och i sin östra och södra brant finns höjdskillnader på nästan 20 meter. Den västra sidan, sluttningen ned mot Långåkersvägen, är något flackare och med en lätt sluttande yta närmst vägen och med en relativt jämn stigning upp mot en plåtå. Långåkersvägen ligger i sin södra del på cirka + 35 meter och vid den befintliga bebyggelsegruppen nordväst om planområdet på cirka + 46 meter. Uppfarten vid bostaden på Långåker 1:2 ligger på cirka + 53,5 meter över nollplanet.



Figur 2. 1) Utblick från södra delen av planområdet mot åkerlandskapet. 2) Höjdpunkt, vy från Långåkersvägen. 3) Höjdryggen och trädsilhuetten, vy från nordväst. 4) Utblick över åkerlandskapet i väster. Långåkers gård och befintlig tillfart till Långåkersvägen 12 till vänster.

Landskapsanalys

Landskapet i närområdet utgörs av varierande naturtyper och markanvändning. Höjdryggen gränsar i öster till ett tätbebyggt villaområde och i väster till åkerlandskap/jordbruksmark i dalgången kring Hedbäcken. Åkerlandskapet utgörs av ett småskaligt sprickdalslandskap med varierande naturtyper och topografin är skiftande med mjukt böljande kullar och öppna fält. Kring åkermarken utbreder sig mer sammanhängande naturområden som bland annat består av blandskogar, öppna hällmarker och våtmarker. Stora delar av dessa naturområden ingår i naturreservatet/Natura 2000-området Sandsjöbacka.

Som en del i planarbetet har en analys av landskapet och en bedömning av lämplig omfattning av bebyggelsen med hänsyn till landskapsbilden gjorts. Det bedöms vara av stor vikt för höjdryggens karaktär och naturvärden (se efterföljande avsnitt) att träd och markvegetation i den södra och östra slänten samt kring högsta punkten bevaras. Området har högt rekreativt- och bevarandevärde och kan fungera som en värdeskapande miljö vid framtida bostadsbebyggelse. Området har goda

förutsättningar för en attraktiv boendemiljö med utblickar åt väster och en vacker närmiljö. Ny bebyggelse placeras lämpligast med utgångspunkt från platån och ner i slänten mot Långåkersvägen. På så sätt bedöms ny bostadsbebyggelse utgöra en naturlig komplettering av bebyggelsestrukturen och innebära en by-bildning längs Långåkersvägen samt förhålla sig topografiskt och trädskiljetten på höjdryggen. För bebyggelsen och det fortsatta arbetet bör även följande rekommendationer gälla:

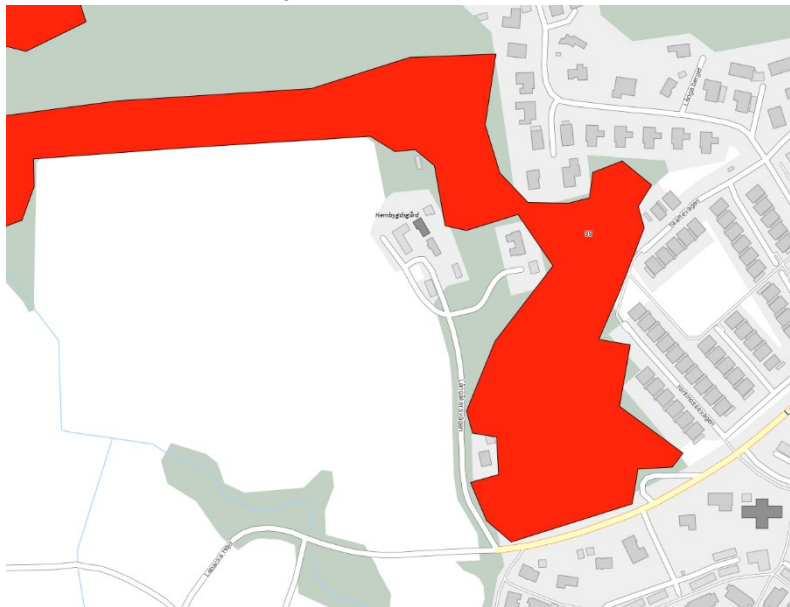
- Ny bebyggelse bör enbart placeras på östra sidan om Långåkersvägen.
- Bebyggelsen bör vara i en (1) våning och suterrängvåning eller sockel för anpassning till topografiskt.
- Bebyggelsestrukturen bör utgöras av friliggande enbostadshus, möjligen kan radhus eller parhus vara möjliga i slänten närmst Långåkersvägen.
- För bebyggelse på platån behövs sannolikt en ny väg med vändplan. Tomter på platån bör samlas runt vändplanen.
- Detaljplanen bör ställa vissa krav på gestaltning, tex materialval och takfärg, för en anpassning till befintlig bebyggelse och karaktär.

Naturvärden

Naturvårdsplan

Mölnåls stads naturvårdsplan pekar ut kända områden i Mölnåldal 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. Del av Långåker 1:2 (se kartan nedan) anges i naturvårdsplanen ha naturvärdesklass 2 - högt naturvärde, vilket innebär "stor positiv betydelse för biologisk mångfald". I värdebeskrivningen anges bland annat att här finns främst ekskog, ställvis med grova träd och öppnare, måttligt till väl hävdad betesmark med viss gödselpåverkan, inslag av grov alm, land, triviallövskog, inslag av lodytor och sparsamt med död ved. I naturvårdsplanen nämns naturvårdsarter från objektet; rostticka, åkerkål, fläcklungört, jungfru Marie nycklar, knägräs och stagg.

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.



Figur 3. Utdrag ur naturvårdsplanen. Röd yta markerar utpekade områden med naturvärden.

Länsstyrelsens lövskogsinventering

Planområdet och dess omedelbara närhet berörs direkt av ett objekt i Länsstyrelsens lövskogsinventeringen. Ska detta visas i kartan ovan? Området har klassen 3 i lövskogsinventeringen, vilket innebär att här finns visst naturvärde, men att skogsvårdslagens skydd för ädellövskog bedöms

vara ett tillräckligt skydd.

Naturvärdesinventering

Naturvårdsobjektet som pekas ut i naturvårdsplanen täcker ett stort område och det är oklart vilka element, strukturer och arter som uppges finnas inom objektet som är påträffade inom eller intill planområdet. Med anledning av detta och att del av fastigheten Långåker 1:2 omfattas av naturvårdsplanen enligt ovan har en naturvärdesinventering genomförts 2016 och en uppföljande inventering och analys genomförts 2017 för att klargöra vilka platsspecifika värden som finns inom och intill planområdet, se avgränsning av inventeringsområdet i kartan nedan. I naturvärdesinventeringen görs en nedbrytning och definiering av delområden av det mer omfattande naturvärdesobjekt som höjdryggen är del av.



Figur 4. Utdrag ur karta i naturvärdesinventering (2017), inventeringsområdet markerat med lila linje. Planområdets ungefärliga läge markerat med gul prick.

Allmän beskrivning av inventeringsområdets naturmiljöer

Inventeringsområdet har en areal av 3,3 hektar och omfattar höjdryggen och avgränsas av Långåkersvägen och Labackavägen samt bebyggelsen i öster och norr. Inventeringsområdet domineras av ekskog, men i ett stråk nära områdets västra gräns finns mer öppen mark med stort inslag av lövslå och högvuxna gräs och örter som tex åkertistel, hundäxing, Johannesört och hallon.

Ekskogen i områdets centrala delar är tät och bevuxen av rakstammiga ekar. De äldsta ekarna har en ålder av 110–120 år, men merparten av träden bedöms vara i åldern 60–100 år. Området har troligen en historia som öppen betesmark, men några biologiska spår av denna naturtyp har inte påträffats. En låg stenmur som går genom den västra delen av skogsbeståndet vittnar dock om att området har agrarhistoriskt ursprung. Inom inventeringsområdets centrala delar finns två avgränsade grandungar med likåldriga träd i åldern 60–80 år. Förutom ek och gran förekommer trädslag som vårtbjörk, rönn, asp och sälg samt i buskskiktet häggmispel, en, hassel och brakved. På grund av att träden står tätt har en avdödning skett, vilket bitvis skapat en allmän förekomst av död ved av främst klena dimensioner. Asp förekommer endast sällsynt i området, men på en klen högstubbe av asp i gränsen mot det öppna området påträffades äldre fruktkroppar av signalarten rävticka. Fältskiktet domineras av arter som tex kruståtel, gökärt, teveronika, vitsippa, vårfryle, smultron och blåbär.

Mot krönet av höjden förekommer berg i dagen, vilket skapat en mer luckig struktur. På de högre delarna ökar förekomsten av enbuskar samt senvuxna träd. Även i den södra delen karaktäriseras skogen av senvuxna träd, och här finns även en yta som påverkats av mindre brand. I den östra branten finns lodytor och block, och på delar med jordlager växer ek och hassel.

Identifierade naturvärdesobjekt

I naturvärdesinventeringen genomförd 2017 identifieras tre naturvärdesobjekt som bedöms ha naturvärde, varav två bedöms ha påtagligt värde, objekt 1 och 3, och ett område ha visst värde, objekt

2. Bevarandevärdet för objekt 1 och 3 värderas därmed prioriterat jämfört med objekt 2. Ur naturvärdessynpunkt bedöms det vara viktigt att bevara delområden med högst biotopvärden och artvärden, såsom den östra branten som beskrivs i naturvärdesinventeringen (område 3). Träd- och buskskikt direkt ovan branten (2) bör bevaras eftersom vegetationen har betydelse för fuktigheten i branten. Den södra delen (1), som består av en sydvänd sluttning/brant med senvuxna ekar och de vidkroniga ekarna i inventeringsområdets nordvästra del, bör också bevaras. Se nedanstående tabell för en djupare beskrivning av respektive delobjekt.



Figur 5. Karta ur naturvärdesinventeringen som visar avgränsning av identifierade naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet viktiga att bevara.

Objekt nr	Naturvärdesklass	Areal	Biotop och biotopvärde	Artvärde	Naturvärdsarter	Naturtyp och beskrivning	Bedömning
1	3	0,4 ha	Ekskog Påtagligt	Visst	Idegran	Skog & träd. Sluttning där ekskogen bitvis har karaktär av ekkrattskog, med flera senvuxna träd och enstaka gamla träd. Död ved efter äldre och senvuxna träd förekommer. Flera av ekarna har utvecklade kronor. I busk-	Biotopvärden är knutna till äldre senvuxna ekar samt död ved. Signalarten idegran växer inom objektet, artvärdet bedöms dock främst vara kopplat till

						skiktet finns en och i trädskiktet finns ek, rönn, oxel och värtbjörk. På döda ekgrenar växer västlig rostticka och på barklös död ved finns svart spiklav. Fältskiktet är glest och till stor del utskuggat, men förekommande arter är blåbär, krustätel och vårfryle.	kryptogamer beroende av senvuxen ek och död ved.
2	3	0,6 ha	Ekskog, igenväxningsmark Visst	Visst	-	Skog & träd. Högre partierna, mindre ytor med berg i dagen. Bitvis halvöppen struktur med brynmiljöer. Enbuskar utgör buskskiktet och ek, asp, oxel och rönn utgör trädskiktet. Senvuxna träd förekommer. Annorlunda karaktär i norr med förekomst av spärr-greniga ekar i anslutning till öppen mark. På död ekved växer korkmussling och rost-öra. I fältskiktet finns ljung, krustätel, bergsyra, teveronika och gökärt. Objektets av-gränsning åt väster är inte tydlig, utan det sker en gradvis förtätning och homogenisering av skogsmiljön åt väster.	Biotopvärden är knutna till brynmiljöer kring ytor med berg i dagen samt förekomst av äldre sen-vuxna lövträd samt död ved. Artvärdet bedöms främst vara kopplat till bryn-miljöer och arter beroende av sen-vuxna lövträd och död ved.
3	3	0,9 ha	Ädellövskog i brant Påtagligt	Visst	Rostfläck, västlig hakmossa, krusig ulota	Skog & träd. Östlig brant, domineras av stora block men övergår på en sträcka till en 5-7 meter hög lodyta. Ek och hassel dominerar träd och buskskikt. Enstaka gamla träd finns. Död ved förekommer sparsamt. Ymnig mossvegetation med stora förekomster av exempelvis västlig hakmossa på de branta partierna.	Biotopvärdet är knutet till den östliga branten med en bitvis fuktig miljö och strukturer i form av lodytor, block och enstaka gamla träd. Artvärdet utgörs av signalarterna rostfläck, krusig ulota och västlig hakmossa, vilka dock får betraktas som regionalt relativt svaga signalarter för värdefulla naturmiljöer.

Ekologiska funktioner

I naturvärdesinventeringen utförd 2017 görs en bedömning av områdets betydelse för de ekologiska funktionerna och den gröna infrastrukturen.

Skogsområdet som utgör Sandsjöbackareservatet har god konnektivitet väster om åkermarken/ kilen, se figur 9, och höjdryggen som planområdet är beläget på bedöms inte ha någon betydande funktion för den storskaliga gröna infrastrukturen inom Slottsskogen-Sandsjöbacka. Höjdryggen utgör en trädbevuxen miljö belägen mellan de större sammanhängande skogsområdena i norr och i söder och bedöms ha en landskapsekologisk betydelse som spridningsväg ur ett lokalt perspektiv. För däggdjur såsom rådjur och hare (observerade vid fältbesök) innebär höjdryggen sannolikt både en spridningsväg och en miljö att söka skydd i. Rådjur och andra hjortdjur förflyttar sig företrädesvis på höjder i landskapet, och förekomst av lämpligt spridningsstråk på högre parti gynnar därför denna artgrupp. Höjdryggen har troligtvis även en positiv påverkan på den lokala populationen av hackspettar (spillkråka och gröngöling är noterade i närområdet). Viktigt för områdets funktion ur ett landskapsekologiskt perspektiv bedöms vara bevarandet av en korridor i nord-sydlig riktning av karaktären ekskog med förekomst av död ved och gamla träd samt arter knutna till fuktiga branter.



Figur 6. Infrarött ortofoto över landskapet runt planområdet (vit markering avser inventeringsområde, se Naturvärdesinventering ovan). Från öster går ett kilformat område utan nämnvärd skog in i det sammanhängande skogsområdet där Sandsjöbacka-reservatet ingår. Denna kil består av bebyggelsen i västra Källered samt åkermarken väster om Långåkersvägen. Kilen är grovt avgränsad med gul linje. Gröna cirklar visar partier med påverkan från bebyggelse och öppen mark, som utgör "flaskhalsar" för bibehållen konnektivitet mellan inventeringsområdet och den sammanhängande skogsmarken norr och söder om inventeringsområdet. Gröna linjer visar konnektivitet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgör den största delen av höjdryggen av urberg. Berg i dagen finns på ett flertal ställen. Marken i delar av platån och västra delen av planområdet utgörs av postglacial finsand. Marken närmst Långåkersvägen utgörs av glaciärlera.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Radon

Enligt den översiktliga radonkartan för Mölndals stad utgör planområdet ett normalriskområde för radon.

Risk för höga vattenstånd

Sydväst om planområdet rinner Långåkersbäcken. Bäcken ligger cirka 150 meter från och drygt 10 meter lägre än planområdet. Planområdet bedöms inte utgöra riskområde för höga vattenstånd.

Fornlämningar och kulturhistoria

Strax sydost om bostaden på Långåkersvägen 10 finns fem skålgropsförekomster på ett stort stenblock. Skålgropar är mindre, runda urgröpningar, förekommande på hällar och block. Skålgropsförekomsterna finns på krönet och på nordöstra hörnet av blocket som är ett 4*4 meter stort och 3 meter högt block. Fornlämningens läge framgår av grundkartan och ligger precis utanför planområdet, i slänten åt öster. Blocket är idag omgivet av sly.

Nordväst om planområdet ligger Källeredes hembygdsgård som utgörs av flera byggnader i äldre gårdsbildning och med fasader av faluröd locklistpanel, sadeltak och lertegel. Bebyggelsen bedöms ha stort kulturhistoriskt värde.



Figur 7. Hembygdsgården vid Långåkersvägen.

Bebyggelse

Inom fastigheten Långå kern 1:2 finns ekonomibygnader tillhörande Långåkers gård samt ett nyare bostadshus. Ekonomibygnaderna har röd träpanel och sadeltak med röda takpannor. Bostadshuset har vit träpanel och rött sadeltak. Byggnaderna ligger intill Källered hembygdsgård.

Vid södra delen av Långåkersvägen finns ytterligare ett bostadshus med grå träpanel och svart sadeltak.



Figur 8. 1-2) Ekonomibygnaderna tillhörande Långåkers gård, vy från väster samt vy från sydost. 3) Det vita bostadshuset strax öster om Långåkers gård. 4) Det grå bostadshuset vid Långåkersvägens södra del.

Service

Kommunal service

I västra Kållerred finns två förskolor, Bölets förskola och Helgereds förskola, och en F-9 skola, Hallenskolan. Förskolorna har 5 avdelningar vardera med en maxkapacitet på 90 barn var. Under 2018 byggdes Hallenskolan ut, från en kapacitet om 425 elever till 500 elever. Enligt avstämning med skolförvaltningen ska de tio föreslagna bostäderna kunna rymmas inom befintlig och planerad kapacitet förutsatt att planerade utbyggnader genomförs.

Kommersiell service

Planområdet ligger med närhet till Kållereds köpstad och Kållereds centrum som har ett stort utbud av kommersiell service, såsom till exempel restauranger, frisörer, apotek, drivmedelsstation, småhandel, livsmedel och skrymmande varor.

Rekreation

Planområdet ligger nära Sandsjöbacka och här finns många anlagda och icke anlagda stigar och leder för vandring, till exempel Torrekullaleden.

Övrigt

I närområdet finns även Apelgårdens kyrka. Närmsta fritidsgård finns i Kållereds centrum. Kvarterslekplats finns vid Skaftevägen, cirka 200 meter fågelvägen från planområdet.

Dagsljus

Planområdet har bra förutsättningar för goda dagsljusförhållanden. Området ligger på en mindre höjd i västerslutning och med öppet åkerlandskap åt väster.

Störningar

Inga störningar i form av trafikbuller eller risker kopplade till farligt gods förekommer.

Luktstörningar i samband med gödsling av jordbruksmark i närområdet bedöms inte utgöra en allvarlig störning då gödsling endast sker ett fåtal gånger per år.

Trafik och tillgänglighet

Området har bra tillgänglighet för alla trafikslag.

Bil

Planområdet nås via Labackavägen (allmän väg) och Långåkersvägen (enskild väg). Labackavägen an knyter till Ekenleden, en knapp kilometer från planområdet.

Gång och cykel

Parallellt med Labackavägen finns delvis utbyggd gång- och cykelbana, fram till hållplatsen Kållerredgården. Där separat bana saknas kan man gå och cykla på gatan eller gå på trottoarer i villaområdena intill Labackavägen.

Från hållplatsen till Långåkersvägen finns trottoar på norra sidan av Labackavägen. Övergångsställen till södra sidan av Labackavägen finns i anslutning till hållplatsen. På Långåkersvägen gäller blandtrafik.

Parkering

Inga allmänna parkeringsplatser finns i området.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats heter Kållerredgården (ändstation med vändslinga) och är belägen vid Labackavägen, ungefär 200–300 meter söder om planområdet. Hållplatsen trafikeras två gånger per timme av en direkt busslinje till/från Mölndals centrum, via Kållereds station och Kållereds köpstad. Till Kållereds station tar resan 4 minuter och till Mölndals centrum tar resan ca 30 minuter.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Långåker 1:2 och 1:5 är idag anslutna genom avtal och enskild anläggning till det kommunala VA-nätet med anslutningspunkt i Labackavägen. Från anslutningspunkten och i vägkanten längs Långåkersvägen finns servisledningar för vatten och avlopp fram till befintlig bebyggelse inom fastigheterna Långåker 1:2, 1:3 och 1:5.

Dagvatten

Planområdet omfattas inte av kommunalt verksamhetsområde. Avrinning från området sker i dag till viss del i befintliga diken längs Långåkersvägen och via Labackavägens diken till recipienten Hedbäcken. Avrinning i marken sker också till Hedbäcken som utgör lågpunkten i området.

Avfall

Befintliga bostäder har avfallshämtning av tekniska förvaltningen. Närmsta återvinningsstation finns vid Bergsjövägen eller vid Kållereds köpstad, ca 1,2 kilometer från planområdet.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Planområdet är idag inte ansluten till fjärrvärme- eller fjärrkylsnätet.

El och tele, bredband/fiber

Ellevio svarar för elförsörjningen i området. I dagsläget finns inga fiberledningar framdragna till området, men utbyggnad är planerad. Fiberledningar finns i närliggande bostadsområden.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse i en lantlig miljö som tillsammans med befintlig bebyggelse bildar en sammanhållen by. Förslaget medger 10 nya enbostadshus, högsta exploatering per fastighet är byggnadsarea 180 m². För att behålla upplevelsen av att bebyggelsegruppen kring hembygdsgården ligger i fonden mot skogen i vyn från Långåkersvägen föreslås ny bebyggelse i den västra raden placeras minst 5 meter från fastighetsgräns mot Långåkersvägen. Detaljplanen möjliggör också att husen placeras 2 meter från fastighetsgräns mot den nya gatuslingan.



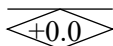
Figur 9 Illustrationskarta över möjlig ny bebyggelse inom området.

Detaljplanen medger att husen uppförs i en våning, utöver det får suterrängvåning och inredd vind utföras. Vidare föreskrivs en största tillåten byggnadsarea, högsta tillåtna nockhöjd angivet i meter över nollplanet, takform samt takvinkel. Detaljplanen anvisar en tillåten högsta nockhöjd mellan +51 och +60 meter över nollplanet. Variationen mellan högsta tillåtna nockhöjd beror på planområdets kuperade topografi.

De föreskrivna nockhöjderna för huvudbyggnad avser den högsta höjd som respektive nock får ha över nollplanet. Som jämförelse ligger marknivån på platån strax öster om planområdet på cirka +54-55 meter över nollplanet. Höjdryggens högsta punkt ligger på cirka +58 meter över nollplanet. Ovan nock får skorstenar, antenner och dylikt uppföras.

Detaljplanen omfattar även en befintlig bostadsfastighet, Långåker 1:5. På tomten står ett 1,5-våningshus med svart sadeltak och grå fasadpanel. Huset är cirka 105 m² i byggnadsarea idag. Samma byggrätt som för de nya bostäderna föreslår även för Långåker 1:5. Planen medger även en utökning av Långåker 1:5 då en yta om cirka 180 m² skapas genom vägflytten.

Nedan beskrivs intentionerna med planbestämmelserna gällande bebyggelsen:



Bostadshusen, beroende på var i området de placeras, får uppföras med en högsta nockhöjd om +51, 54 56, 57, +59 eller +60 meter över kartans nollplan. Den angivna höjden säkerställer att de nya bostadshusen underordnar sig höjdryggens trädridå och ger förutsättning för att bebyggelsen följer terrängen.

Alla nya byggnader ska utföras med sadeltak. Sadeltak regleras i syfta att skapa en god anpassning till kringliggande bebyggelse. Takvinkeln regleras med ett intervall mellan en minsta vinkel om 22 grader och en största vinkel om 38 grader beroende på vilken hustyp som byggs. Bestämmelsen om takvinkel kompletterar den högsta tillåtna nockhöjden och syftar till att reglera största tillåtna volym per fastighet. Takkupor och frontespiser* får uppföras på enplanshus, till en tredjedel av fasadens längd.

Tak ska utföras med taktäckningsmaterial i röda kulörer. Sadeltak i röda kulörer skapar ett homogent taklandskap i byn och innebär en anpassning till befintlig bebyggelse med kulturhistoriskt värde.

Huvudbyggnader får uppföras med en högsta byggnadsarea om 180 m², komplementbyggnad medges ej. Angiven byggnadsarea medger funktionella och ändamålsenliga bostäder. Angiven area medger utrymme för bygglovsbefriade åtgärder enligt PBL 9 kapitlet (Attefallshus) med en bibehållen, för platsen, lämplig skala.

Huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Mot Långåkersvägen och mot naturmarken öster om bostadskvarteren ska byggnader placeras 5 respektive 6 meter från gränsen. I öster innebär det att husen inte kan placeras för långt åt öster, vilket skulle innebära stora markförändringar. Begränsningen innebär även ett tydligt avstånd till område med naturvärden. Åt väster innebär avståndet att vyn från vägen mot grupperingen kring hembygdsgården med skogsbrynet i fonden är intakt.

Markförändringar ska begränsas. På så vis finns förutsättningar för att till vissa delar bevara marken med viss karaktär av befintligt naturområde och uppnå begränsad schaktning, sprängning eller utfyllnad vid byggnation.

Tillkommande bebyggelse ska till sin volym och karaktär ansluta till befintliga miljöer. För nya bostadshus finns en angiven byggrätt i detaljplanen. Val av hustyp, grundläggning och markplanering måste dock ske med hänsyn till topografin så att anpassning ska kunna ske till miljön och befintlig bebyggelse.

Minsta tomtstorlek är 800 m². Det ger rymliga och funktionella tomter med goda möjligheter att anordna lämpliga friytor och uppställningsytor trots den relativt stora höjdskillnaden inom vissa tomter.

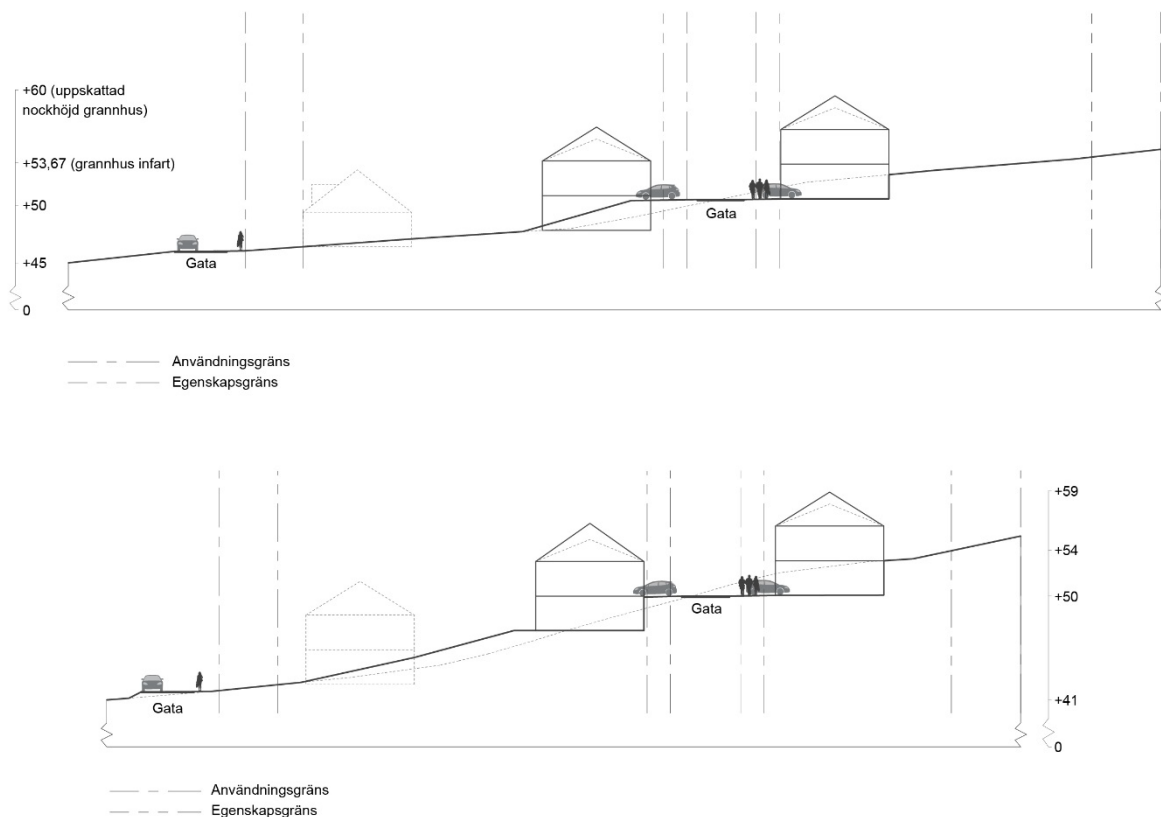
* Med frontespiser menas ett mer eller mindre starkt framträdande mittparti på en byggnads huvudfasad, avslutat med en fronton (låg, ofta triangulär gavel över en portik, en dörr eller ett fönster). En frontespis kan också utgöras av ett uppskjutande parti över en byggnads taklist och på byggnadens mitt, avslutat med fronton.

Markplanering

Generellt krävs marklov för schaktning eller fyllning som avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats inom ett område med detaljplan, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen. Praxis i många kommuner är att en förändring av marknivån större än eller lika med +/- 50 cm kräver marklov, så även i Mölndals stad. Topografin inom planområdet ställer höga krav på markplanering för att uppnå tillgänglighet av gatan och inom respektive tomt. Även anpassningen tomterna sinsemellan kräver god planering. Markförändringar kommer att behöva ske inom respektive ny fastighet för att anordna ändamålsenliga friytor, skapa tillgängliga tomter och anpassa tomterna till varandra. Avsikten är ändå att befintliga markhöjder behålls i så stor utsträckning som möjligt. Främst gäller detta den sydöstra delen där tomterna ligger kring ett höjdparti och där förutsättningarna att åstadkomma vackra naturtomter är goda. I mark/bygglovsskedet sker detaljgranskningen av vilka markförändringar som är lämpliga.

Vid markplanering och val av hustyp/utformning ska tillgänglighetskraven i Boverkets byggregler (BBR) uppfyllas. Det innebär att en bostadsbyggnads huvudentré och entréplanet med kök, badrum och sovrum ska vara tillgängligt från allmän plats/gatan samt angöringen. Enligt nu gällande BBR bör det vara högst en (1) meters nivåskillnad mellan gata och färdigt golv på entréplanet.

Planområdet utgörs av en västlig slänt och topografin innebär att den nya bebyggelsen primärt bör utföras som suterränghus, med källarsockel eller i etage för att minimera behovet av markförändringar och uppfylla tillgänglighetskraven. De i plankartan angivna nockhöjderna har anpassats efter höjdförhållandena vilket ger en naturlig trappning söderut och västerut. För den västra husraden bör hus av tillgänglighetsskäl och möjlighet att skapa ändamålsenliga tomter som vänder sig mot eftermiddagssolen förläggas i höjd med och i anslutning till den nya gatuslingan. Detaljplanen medger dock att hus placeras i den västra delen av tomterna och då även med angöring från detta håll. Detaljplanen reglerar olika nockhöjder beroende på i vilken del av de västra tomterna husen placeras. Husen i den östra raden placeras också med fördel nära den nya gatuslingan för att minimera markförändringar och uppfylla tillgänglighetskraven. Vid annan placering av husen behöver noggrann markplaneringen utföras så att tillgänglig angöring och entréplan kan anordnas.



Figur 10 Principsnitt genom området, norra delen av planområdet överst och södra delen nederst.



Figur 11. Del av planområdet sett från väster. Marknivån vid garaget till det vita bostadshuset till vänster ligger på ca +53,60 meter över nollplanet. Tillåten högsta nockhöjd för ny bebyggelse är +51–60 meter över nollplanet.

Naturmark

Planen omfattar utöver mark för bebyggelse även mark som i planen avsätts för allmän plats NATUR - naturområde och dagvattenhantering.

Naturmarken i planens södra del planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Då platsen saknar betydelse för allmänheten och ligger i anslutning till mark utanför planområdet som förblir i nuvarande fastighetsägares ägo har denna lösning ansetts lämpligast. Områdets funktion för fördröjning av dagvatten säkerställs i exploateringsavtalet.

Tillgänglighet och service

Tillgänglighet till service påverkas inte. Planen medger inga serviceinrättningar. De boende får god tillgång till befintlig service. Tillskottet av bostäder bedöms inte innebära en överskriden kapacitet på områdets kommunala förskolor och skolor.

Trafik och parkering

Utbyggnad av gata och gångväg inom planområdet har studerats ingående i *Förprojektering för gata och VA, Markera AB, 2019-06-25*.

Personbil, renhållningsfordon

Långåkersvägens standard behöver höjas och vägkroppen förstärkas i samband med exploateringen. I södra delen behöver även plats skapas för att möjliggöra ett funktionellt dike på östra sidan av vägen. Vid korsningen söder om Långåkers gård ligger fastighetsgränser för befintlig vägsamfällighet lokaliserad öster om faktisk väg. Planförslaget innebär en anpassning till fastighetsgränserna i norr samt en förskjutning av vägen om 10 meter västerut längs resterande sträcka. En vägflytt ökar möjligheterna att skapa ändamålsenliga tomter med bibehållen exploatering, skapar en mer tillgänglig infart för Långåker 1:5 samt förbättrar tydligheten i korsningen där Långåkersvägen delar sig vid Långåkers gård. Korsningen vid Labackavägen är lägesmässigt oförändrad.

De nya bostäderna föreslås matas med en ny gatuslinga som kommer sträcka sig genom det nya bostadsområdet cirka 40 meter parallellt öster om Långåkersvägen. Bostadsgatan föreslås få en bredd om 4,5 meter med en mötesplats ungefär mitt på sträckan. För att möjliggöra vändning på gatan anordnas en vändplats som utformas som en T-korsning i slutet av sträckan. Personbilar och renhållningsfordon samt utryckningsfordon har möjlighet att vända på denna vändplats. För större fordon som till exempel lastbilar är dock utrymmet begränsat. Större fordon kommer därför behöva backa ut från gatan.

Långåkersvägen kan få en körbana om 5,5 meter. Möjlighet ges att förse gatan med farthinder, förslagsvis kan en förskjutning mitt på sträckningen skapas under förutsättning att sikten är god. Längs Långåkersvägen ryms en gångbana om 1,5 meter som kan ansluta till gångbanan vid hållplatsen vid Labackavägen. Från den nya vändplatsen nås Långåkersvägen via en gånganslutning. För att hantera höjdskillnaderna bör en trappa anordnas. Trappan ska i sådant fall utformas med vilplan och med ledstänger.

Med anledning av höjdnivåerna och att den sannolika hustypen för den västra husraden är suterränghus angörs de lämpligast från den nya gatuslingan. Detaljplanen möjliggör dock angöring direkt från Långåkersvägen. I det västra läget är möjligheterna goda att bygga enplanshus.

På gatan i planområdet kommer främst personbilar och mindre lastbilar såsom renhållningsfordon, flyttbil, leveransbil mm att framföras. Gatan ska även vara tillgänglig för räddningsfordon vid räddningsinsatser. För att en gata ska vara tillgänglig bör lutning uppgå till absolut max 8 %. Lutningen på den nya lokalgatan genom bostadsområdet bör inte vara högre än 2,5 %. I dag är snittlutningen på Långåkersvägen cirka 6 % och den del av uppfarten till befintligt bostadshus på Långåker 1:2 som ingår i planområdet har en lutning på cirka 8 %.

I utbyggnaden av gatemark inom planområdet ingår även kommunalteknisk anläggning för gatubelysning.

Gång och cykel

Gångbana anordnas mellan den nya gatuslingans vändplats och Långåkersvägen. Även längs Långåkersvägens sträckning genom planområdet ska en gångväg anordnas. Gångvägen ansluter till trottoaren vid busshållplatsen på Labackavägen och vidare österut i stadsdelen, vilket ger goda förutsättningar för säkra skolvägar för barn mm. Ingen separat cykelbana kommer dock att utföras. Trafiken på Långåkersvägen kommer fortsatt vara begränsad vilket möjliggör att vägen kan samnyttjas av alla trafikslag.

Kollektivtrafik

Inga förändringar kommer göras avseende kollektivtrafiken. De boende kommer ha god tillgänglighet

till kollektivtrafik. Hållplatsen nås via befintlig trottoar längs Labackavägen.

Parkering

Yta för parkering ska lösas inom respektive fastighet.

Friytor och rekreation

Planen möjliggör tomter med en minsta storlek om 800 m². Det ger goda förutsättningar för uteplatser och friytor på tomterna. I närområdet finns goda möjligheter till rekreation och upplevelserika naturmiljöer. En större lekplats finns vid Skaftvägen, 200 meter fågelvägen från planområdet.

Teknisk försörjning

VA och dagvattenlösningar inom planområdet har studerats i *Förprojektering för gata och VA, Markera AB, 2019-06-25*.

Vatten och spillvatten

Det kommunala verksamhetsområdet för va-ledningar kommer att utökas vilket innebär att nya kommunalägda ledningar läggs i Långåkersvägen samt i den nya gatuslingan. En förbindelsepunkt per ny fastighet kommer att anordnas. Ledningslägen reserveras i detaljplanen genom u-område, sådan mark får inte bebyggas.

Dagvatten

Vid nybyggnation kan man med en hållbar dagvattenhantering skapa hög säkerhet mot skador vid översvämningar och minska utsläpp av dagvattenföroreningar. Dagvatten bör fördröjas så nära källan (den avrunna ytan) som möjligt. Inom planområdet ska dagvatten fördröjas och renas lokalt inom enskild fastighet. Detta löses lämpligast genom att stuprör, dränering och dylikt ansluts till någon form av fördröjningsanläggning inom respektive tomt eller i gemensam anläggning som sedan avleds till lämplig yta för infiltration i marken. Avledning bör ske i öppna diken eller andra typer av öppna system. ”Raka” rör direkt till infiltrationsyta bör undvikas. Kombinationen av fördröjning och infiltration ökar möjligheterna att hantera större regnmängder då infiltration säkrar en långsam bortledning till omkringliggande jord. För att kunna hantera dagvatten inom kvarteretsmark krävs tillräckligt med yta och att marken är eller görs infiltrationsvänlig.

Dagvatten som uppkommer på den nya allmänna platsmarken hanteras av gatans dräneringssystem samt ett nytt öppet vägdike som planeras väster om Långåkersvägens nya sträckning. Det nya diket kommer fortsatt att avleda vatten via Labackavägens diken eller grönytor till recipienten Hedbäcken. Innan avledning placeras med fördel ett strypt utlopp för att begränsa flödet från området vid större regn. Totalt finns en potentiell fördröjningskapacitet i diket om 200 m³. Dikets potentiella area uppgår i ca 1800 m², alltså finns goda möjligheter att tillgodose kraven både med avseende på rening och på fördröjning.

-

Läs mer om rening mm under *Konsekvenser – Påverkan på vatten*.

Avfall

Gatuområdet uppfyller kommunal standard och är framkomlig för flerfacksbil. Vändning är möjlig för renhållningsfordon.

El, tele

Befintliga el- och teleledningar finns utbyggt i området. Exploatören ansvarar för att ta kontakt med berörda ledningsägare i god tid innan byggnationen inleds. En ny transformatorstation som kan komma att erfordras för det nya området behov kan placeras i planområdets närhet söder om Labackavägen inom fastigheten Långåker 1:2. Markåtkomst för den nya transformatorstationen ska säkras genom avtal med fastighetsägaren.

Övriga åtgärder

Radon

Byggnader ska utföras så att krav på inomhusluften enligt Boverkets byggregler uppfylls. Med lämpliga åtgärder kan tillfredsställande bostadsmiljö åstadkommas.

Risk och räddningstjänstfrågor

Området är tillgängligt för räddningstjänst. Entréer kan nå inom 50 meter från uppställningsplats. Inga riskfaktorer finns att beakta.

Arkeologi

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka registrerade fornlämningar. En arkeologisk utredning har tagits fram (Västarvet 2018-12-13) och bilagts planhandlingarna inför granskning. Fältundersökningar har utförts 2018-12-10. Inget av arkeologiskt intresse har framkommit. Inga ytterligare arkeologiska undersökningar har bedömts nödvändiga.

Stabilitet och blocknedfall

Förutsättningarna för bra grundläggning är goda då området utgörs av sand, som vatten snabbt rinner igenom, och berg. Hög vattenhalt i jordarten är en av faktorerna för till exempel skred. Sättningar i hus beror ofta på konstruktionsfel i byggnaden eller på rörelser i marken. Inga riskfaktorer för sättningsrörelser, såsom till exempel återkommande tunga transporter, förekommer i området.

Inför granskning 1 har en bergteknisk utredning och geoteknisk bedömning för detaljplan upprättats (Norconsult 2018-12-10). Marken inom planområdet bedöms utgöras av sand alternativt lera till begränsat djup. Lutningen inom området är relativt flack och området ligger på stort avstånd från Långåkersbäcken som annars skulle kunna utgöra en skredrisk.

Sammantaget bedöms ingen skredrisk eller risk för blocknedfall mot bebyggelse föreligga för befintliga eller planerade förhållanden.

Dagsljus

Öster och söder om planområdet kommer en trädridå att finnas kvar vilket begränsar den tidiga morgonsolen och möjligen solljuset mitt på dagen under vår och höst. På vintern står solen lågt generellt. Området har i övrigt goda dagsljusförhållanden tack vare det öppna västerläget som på sommarhalvåret ger bra förutsättningar för sol till sent på kvällen för hela området.

Planen medger enbostadshus vilket i sig ger goda dagsljusförhållanden på respektive tomt och inne i bostäderna. Volymerna ger heller inte några utbredda skuggor för grannar.

Berganläggning

Planområdet är inom riskområde för sekretessbelagd berganläggning. Detta innebär att alla former av vibrationsskapande arbeten (t.ex. schaktning, pålning, spontning, sprängning m.m.) kan komma att beröras av restriktioner. För att skydda anläggningen kan också begränsning i form av lägsta tillåtna grundläggningsnivå bli aktuell.

Innan bygg- och marklov beviljas ska samråd ske med anläggningens ägare Gryaab och med Kretslopp och Vatten för bedömning om åtgärdens påverkan på anläggningen, tunnelingenjor@gryaab.se. Under projektering ska Göteborgs stads anvisningar i "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten" följas. Remiss ska inkomma till lagesremisser@kretsloppochvatten.goteborg.se

Konsekvenser

En utbyggnad enligt planen överensstämmer med Mölndals stads målsättning att förtäta i kollektivtrafiknära lägen. Läget för exploateringen medför att befintlig infrastruktur kan utnyttjas och de boende i området får tillgång till bra kollektivtrafik och närhet till service. Bostadsområdet bedöms kunna byggas ut med bevarande av naturvärden och ekologiska funktioner. Det bidrar till en god resurshushållning och medverkar till en hållbar utveckling.

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvensbeskrivning

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. Mölndals stad har bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för den aktuella detaljplanen. Avstämning av Mölndals stads bedömning görs med länsstyrelsen under plansamrådet.

Påverkan på luft

Förslaget innebär att 10 hushåll tillkommer i området. Det bedöms ha en marginell påverkan på trafiken i stadsdelen och luftmiljön. Stadsdelen har god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelbanenät vilket ger bra förutsättningar för att resor kan ske kollektivt eller till cykel istället för med bil. Lokal service nås inom några minuters bussresa och Mölndals och Göteborgs centrum nås enkelt med buss och byte till tåg.

Miljö kvalitetsnormen för luft bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

Påverkan på vatten

Planen medger bostäder, vilket inte innebär en riskfaktor för uppkomst av föroreningar, och en begränsad tillkomst av hårdgjorda ytor. Möjligheterna för infiltration av dagvatten inom kvarteretsmark är goda och omfattningen av parkerade bilar är begränsad. Lösningar för rening och fördröjning av dagvatten från området har studerats i *Förprojektering för gata och VA, Markera AB, 2019-06-25*.

En föroreningsanalys har i samband med detta utförts för planområdet, med hänsyn tagen till ursprunglig föroreningsituation och framtida situation med eventuella åtgärder för att uppnå riktlinjerna. Av föroreningsanalysen framgår att föroreningsbelastningen från området ökar något till följd av planförslaget. Med hjälp av reningslösningar kan dock föroreningshalterna minska och för samtliga föroreningsämnen ligga under de satta målvärdena. För allmän platsmark krävs ca 40 m² reningslösningar i form av gröna diken, översilningsytor, täckdiken etc. För kvarteretsmark krävs ca 45 m² reningslösningar, ca 3,5 m² per fastighet, för att uppnå målvärdet för samtliga ämnen. Det erforderade fördröjnings- och reningsbehovet av dagvatten inom allmän platsmark planeras tillgodose genom vägdike som går längs med Långåkersvägen. Totalt finns en potentiell fördröjningskapacitet i diket om 200 m³. Dikets potentiella area uppgår i ca 1800 m², alltså finns goda möjligheter att tillgodose kraven både med avseende på rening och på fördröjning.

Miljö kvalitetsnormen för vatten bedöms därmed inte påverkas negativt av planens genomförande.

Naturvärdesobjekt

Sammantaget bedöms planförslaget vara anpassat till de tre identifierade naturvärdesobjekten. Planområdets avgränsning bedöms säkerställa livsmiljöerna i objekten och ett genomförande av förslaget bedöms inte innebära en betydande negativ påverkan på naturvärden. Som underlag för bedömningen hänvisas till naturvärdesinventeringen (2017) där en analys av vilken påverkan som olika alternativa utbredningar av ny bebyggelse har på naturvärdesobjekten.

I naturinventeringens analys bedöms alternativ 3 påverka inventeringsområdets biotopvärden på så sätt att mindre delar av västra kanten av naturvärdesobjekt 2 kan komma att försvinna, se figur 12 för avgränsning av identifierade naturvärdesobjekt i förhållande till den östra användningsgränsen för

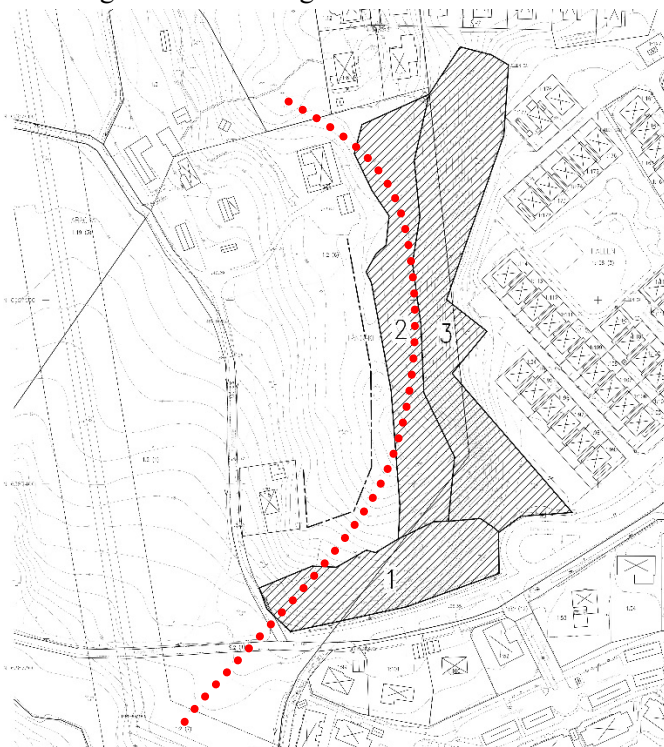
bostäder. Ett antal medelålders ekar behöver tas ned och en asphögstubbe med rävticka i den västra delen av inventeringsområdet tas bort. En minskning av död ved beräknas ske över hela området vilket ger en minskning av artrikedomen av kryptogamer, insekter och fåglar knutna till dessa strukturer. För tickan bedöms konsekvensen som begränsad eftersom lämplig livsmiljö på platsen endast utgörs av den aktuella asphögstubben som är murken och troligen inte utgör ett lämpligt substrat för rävticka särskilt länge till. I övrigt bedöms konsekvenserna av förändringarna för biotopvärdet som begränsade. Vidare bedöms ett genomförande av alternativ 3 främst att partier utan särskilda naturvärde berörs. Utifrån nuvarande kunskap påverkar planförslaget inte några rödlistade arter.

Möjliga kompensationsåtgärder för att stärka befintliga naturvärdesobjekt är tillförsel av död ved, exempelvis kan äldre och murkna träd inom övriga delar av inventeringsområdet förflyttas till nämnda naturvärdesobjekt. Flytt av stammar och grova grenar från träd som avverkas i samband med exploateringen till oexploaterade delar av planområdet avses regleras i exploateringsavtal.

Ekologisk funktion

Ett genomförande av planförslaget bedöms ha en viss påverkan ur ett landskapsekologiskt perspektiv. Påverkan bedöms dock vara acceptabel då det även efter plangenomförandet kommer finnas ett grönstråk i nord-sydlig riktning som kan utgöra en grön infrastruktur för djur och växter så att den ekologiska funktionen behålls.

Användningsgränsen för bostäder är anpassad till de utpekade naturvärdesobjekten och förhåller sig i övrigt till det område som bedöms viktigt att bevara för att säkerställa ett grönstråk samt spridnings- och rörelsekorridor för djur och växtliv. Bostadstomter har även en begränsad påverkan utanför sina gränser. Djur kommer även att kunna röra sig inom framtida tomtmark och karaktären och naturvärden i resterande delar av höjdryggen kommer enbart marginellt att förändras vilket bidrar till att minimera förändringen av den ekologiska funktionen.



Figur 12 Karta med de identifierade naturvärdesobjekten inom höjdryggen och den östra användningsgränsen för bostäder. Den streckade röda linjen visar en ett stråk som bedöms viktigt att bevara för den ekologiska funktionen.

Landskapsbild

Planförslaget följer de bedömningar och rekommendationer som gjorts i analysen av landskapet. Planområdets avgränsning innebär att slänten kan bebyggas och att viss del av trädbeståndet kommer behöva tas ned. Bebyggelsen bedöms dock underordna sig landskapet och trädskiljet. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på landskapsbildningen.

Kulturmiljö

Planen medger kompletterande bebyggelse i ett landskapsrum med tydligt lantlig karaktär, i jämförelse med den mer urbana miljön öster och söder om planområdet. I landskapsrummet som betraktaren upplever från Långåkersvägen finns relativt få byggnader. Området ligger dock intill en befintlig grupp av byggnader med bostäder och verksamheter och bedöms utgöra ett naturligt tillskott i strukturen genom sin placering på östra sidan Långåkersvägen och föreslagen omfattning. Bebyggelsen anpassas till omgivningen genom gestaltungsbestämmelser samt med ett avstånd till de utpekade fornminnen.

Klimatanpassning

Inga instängda områden där vatten kan bli stående vatten skapas inom planområdet. Höjdryggen utgör inget tillrinningsområde eftersom ingen avvattnings sker från annan plats in på området.

Sociala konsekvenser

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. De föreslagna förändringarna kommer bidra med förtätning med bostäder i ett lantligt, men ändå relativt centralt läge. Området har goda förbindelser med kollektivtrafik, säkra gångvägar i en miljö med begränsad trafik, närhet till offentlig och kommersiell service och förutsättningar för ett väl fungerande vardagsliv. Ett genomförande av planförslaget kommer bidra till ett större utbud av småhusenheter inom Mölndals stad. Källered och planområdets närmiljö består till stor del av småhusenheter, men med tanke på dagens prisläge och efterfrågan är ett tillskott av småhusenheter positivt. Förtätningen bidrar till måluppfyllelse om att 95% av alla bostäder ska max ha 400 meter till kollektivtrafik med en turtäthet om minst 15 minuter.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär en komplettering i en redan utbyggd infrastruktur vad gäller tekniska försörjningssystem, kommunikationer samt offentlig och kommersiell service. Detaljplanens ekonomiska konsekvenser påverkar främst fastighetsägaren för Långåker 1:2 som får inkomster för försäljning av mark samt utgifter för kostnader för anslutningsavgift för vatten och avlopp, anläggande av infiltrationsanläggning för dagvattenhantering, anläggande av ny gata samt förrättningskostnader för avstyckning av tomter. Fastighetsägare till Långåker 1:5 får kostnader för planavgift vid en eventuell ansökan om bygglov för om- eller tillbyggnad samt en anslutningsavgift för vatten och avlopp. Även ägare till Långåker 1:3 kommer belastas med anslutningsavgift för vatten och avlopp. Mölndals stad bekostar utbyggnad av ledningsnät för vatten- och avlopp.

Jordbruksmark

Ett genomförande av planförslaget innebär att cirka 1900 m² åkermark tas i anspråk för allmän plats GATA. Marken är utpekad som odlingslandskap och värdefullt kulturlandskap i stadens översiktsplan. Åkermarken används idag för vallodling. En uppskattning av den totala åkermarken väster och sydväst om planområdet bedöms vara runt 20 hektar. Jordbruksmarken avgränsas av skogsmark och befintlig bebyggelse i söder och i öster.

Enligt plan- och bygglagen ska en bedömning om markens lämplighet för föreslagen användning göras. Vid prövningen ska miljöbalkens hushållningsbestämmelser tillämpas. Miljöbalken anger vidare att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § miljöbalken, MB).

Jordbruksmark kan anses brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion. Eftersom marken används för vallodling bedöms den vara brukningsvärd. Någon analys av värdet för övrig jordbruksproduktion har inte gjorts. Vid en bedömning av lämpligheten att ta i anspråk åkermark för att flytta en befintlig väg har en avvägning gjorts mellan den berörda markens värde för jordbruket och möjligheten att tillskapa nya

bostäder i området samt en bättre standard på en väg som har ett visst allmänintresse som tillfart till Kållereds hembygdsgård.

Med nuvarande underlag görs bedömningen att marken är lämplig för visst jordbruk. Den berörda marken, utgör dock en ytterst begränsad del av intilliggande åkermark och det ekonomiska bortfallet och bortfall för jordbruksvärdet bedöms vara försumbart. Möjlighet att även fortsatt bedriva småskalig jordbruksverksamhet bedöms fortsatt som god.

Stadens samlade bedömning

Planförslaget medger bebyggelse som bedöms vara en lämplig komplettering av stadsdelens bebyggelsestruktur. Den tänkta utformningen och placeringen är anpassad till landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Någon betydande olägenhet för omgivningen bedöms inte uppkomma. Redovisad användning bedöms vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov av bostäder.

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:

Granskning	4:e kv. 2019
Granskning 2	1:a kv. 2020
Antagande	3:e kv. 2020
Laga kraft	3:e kv. 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren 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

Delat huvudmannaskap för allmän plats råder inom planområdet.

Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom detaljplaneområdet är ny lokalgata och gångväg.

Allmän plats med enskilt huvudmannaskap inom detaljplaneområdet är ett mindre naturområde med dagvattenhantering.

Kommunen avser att utöka verksamhetsområdet för vatten och avlopp och befintliga fastigheter utmed Långåkersvägen samt tillkommande fastigheter kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningar ska placeras inom område för allmän plats gata. I planområdets sydvästra del är ett mindre område planlagt som allmän plats natur med enskilt huvudmannaskap för anläggande av en öppen dagvattenlösning för omhändertagande av tillkommande dagvatten från befintliga och nya fastigheter 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.

I planområdets södra del är ett område avsatt för tekniska anläggningar (E) med syftet att säkerställa nödvändigt utrymme för uppförande av tryckstegringsstation för de kommunala vattenledningarna.

Avtal

Ett samarbetsavtal har tecknats mellan Mölndals stad och fastighetsägaren avseende planläggning av Långåker 1:2.

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan Mölndals stad och fastighetsägaren avseende genomförandet av detaljplan för Långåker 1:2 m.fl.

Sammanfattning av exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll:

Exploateringsavtalet avser att reglera kostnader, utförande och standard för utbyggnad av allmän plats gata och vatten- och avlopp inom planområdet, samt anläggande av erforderlig dagvattenhantering. Erforderlig fastighetsbildning ska klargöras i exploateringsavtalet såsom avstyckning av småhusfastigheter, fastighetsreglering för anpassning till ny allmän plats, servitut, ledningsrätt eller avstyckning inom område för teknisk anläggning med mera.

Exploateringsavtalet ska träffas mellan kommunen och fastighetsägaren innan detaljplanen antas. Nedan följer en sammanfattning av exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll:

- I exploateringsavtalet ska klargöras att fastighetsägaren ansvarar för att bygga ut kommunal gata och vatten och avlopp inom planområdet och sedermera överlämna anläggningarna till Staden.
- Mark som är utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannskap i detaljplanen, och som ägs av fastighetsägaren vid tidpunkt för detaljplanens antagande, ska överlätas till Staden utan ersättning.
- Fastighetsägaren ska inkomma med en säkerhet till Staden avseende dennes åtagande att bygga ut kommunal gata och VA. Säkerheten ska vara Staden tillhanda innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

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

Planområdet omfattar fastigheterna Långåker 1:2 som ägs av exploitören, Långåker 1:5 (privat ägo) samt samfälligheten Långåker s:2 som har två delägande fastigheter, Långåker 1:2 och Labacka 1:19. Fastighetsbildningsåtgärder som ska genomföras enligt nya detaljplanen:

- del av Långåker 1:2 som är planlagd som kvartersmark bostad ska styckas av till nya bostadsfastigheter
- del av Långåker 1:2 som är planlagd som kvartersmark bostad ska överföras till Långåker 1:5
- del av Långåker 1:2 som är planlagd som allmän plats gata ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunala fastigheten Hallen 1:198
- del av Långåker s:2 som är planlagd som kvartersmark bostäder ska regleras till blivande bostadsfastigheter eller överföras till Långåker 1:5
- del av Långåker s:2 som är planlagd som allmän platsmark gata inom detaljplanen ska genom fastighetsreglering överföras mellan Långåker 1:2 och Långåker s:2 i syfte att Långåker s:2 ska sammanfalla med det område som är utlagt som allmän plats gata i detaljplanen

Servitut, gemensamhetsanläggning, ledningsrätt

Bildandet av eventuella gemensamhetsanläggningar görs genom en lantmäteri-förrättning och sker förslagsvis i samband med avstyckningen av tillkommande bostadsfastigheter.

Det finns ett befintligt servitut för väg som gäller till förmån för Långåker 1:3 (Hembygdsgården) och Långåker 1:5 som belastar Långåker s:2. Detaljplanen syftar till att tillskapa allmän plats gata för del av Långåkersvägen, vilket gör nämnda servitut onödigt. Servitutet bör upphävas genom fastighetsreglering.

För den nya tryckstegringsstationen för vatten som ska anläggas inom E-område (tekniska anläggningar) kan servitut eller ledningsrätt tillskapas för att säkra markåtkomsten.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansvarar för att fastighetsbildning berörande kvartersmark och allmän plats med enskilt huvudmannaskap söks, samt står förrättningskostnaderna kopplade till dessa åtgärder. Fastighetsbildning avseende kvartersmark avsatt för teknisk anläggning (E) samt allmän plats med kommunalt huvudmannaskap söks och bekostas av Staden.

Tekniska frågor

Allmän plats

Anläggningar som omfattas av allmän plats med enskilt huvudmannaskap är naturområde. Skötsel och drift av samtliga anläggningar inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap kan vid behov ske genom bildande av en gemensamhetsanläggning, se avsnitt om servitut och gemensamhetsanläggning ovan.

Gata

I tillkommande exploateringsavtal förbinder sig exploatören till att bygga ut och bekosta allmän plats gata inom planområdet enligt den standard som är överenskommen i exploateringsavtalet som ska upprättas innan detaljplanen antas. En förprojektering av gata (och VA) har tagits fram, för att fastlägga utformningen (höjd, bredd och lutning) av den nya gatan inom planområdet för att säkerställa framkomligheten för drifts- och renhållningsfordon samt räddningstjänst.

Utöver vad som framgår av förprojekteringen ska även gatubelysning byggas ut till kommunal standard.

Allmän platsmark gata ska inom planområdet ha kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen ansvarar för att snöröjning och övrigt vägunderhåll sköts inom planområdet för att stadens renhållningsfordon ska kunna utföra soptömning och för att räddningsfordon ska komma fram.

Natur

I planområdets sydvästra del är ett område planlagt som natur och dagvattenhantering, för att möjliggöra anläggande av en öppen dagvattendamm för omhändertagandet av tillkommande dagvatten från fastigheterna inom planområdet. Allmän plats natur med enskilt huvudmannaskap ska driftas och skötas av fastighetsägarna inom planområdet.

Kvartersmark

Detaljplanen medger att kvartersmarken delas in i 10 bostadsfastigheter. De nya fastigheterna planeras att säljas styckvis och obebyggda. Exploatören ansvarar för att kvartersmarken ansluts till gator inom och utanför planområdet.

Gestaltning

Planområdet ligger inom område som i översiktsplanen är utpekade som värdefullt kulturlandskap och odlingslandskap. Intill planområdet ligger Kållereds hembygdsgård som bedöms ha stort kulturhistoriskt värde. För att bevara landskapsbilden och karaktären för platsen är det därför viktigt

att gestaltningen av den nya bebyggelsen inom kvartersmarken, samt anläggningarna inom allmän platsmark anpassas till terrängen och att utförandet håller en hög nivå. Gestaltningsnivåer och kvalitetsnivåer kommer vidare att regleras i kommande exploateringsavtal.

Parkering

Parkering löses inom varje enskild fastighet.

Vatten och avlopp samt dagvatten

Exploateringen förutsätter en utökning av kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. En tryckstegringsstation behöver anläggas för att klara försörjningen av dricksvatten till samtliga fastigheter inom planområdet. Ett område i planområdets södra del har avsatts för tekniska anläggningar (E) där tryckstegringsstationen avses att placeras. Exploatören bygger ut vatten och avlopp inom planområdet, och lämnar över anläggningarna till Staden. Till följd av detta befrias samtliga fastigheter inom planområdet från delar av anläggningsavgiften. Dock ska lägenhetsavgiften avseende VA erläggas av samtliga fastigheter. Staden bygger fram VA till planområdet och därmed till tryckstegringsstationen.

Dagvattnet skall fördröjas och renas inom planområdet innan det leds vidare och når recipienten Hedbäcken. Fördröjning kan ske inom respektive fastighet eller i en gemensam lösning. Avvattnning från gata inom planområdet ska ske till öppna dikeslösningar där det är möjligt. I planområdets sydvästra del har ett mindre område planlagts som allmän plats natur och dagvattenhantering med enskilt huvudmannaskap för att möjliggöra för anläggande av en gemensam öppen dagvattenlösning.

El, tele

Befintliga el- och teleledningar finns utbyggt i området. Exploatören ansvarar för att ta kontakt med berörda ledningsägare i god tid innan byggnationen inleds. Eventuell flytt av ledningar för att möjliggöra bebyggelsen ska bekostas av exploatören om inte annat följer av respektive avtal.

Renhållning

Sophantering sker inom varje enskild fastighet. Gatan inom planområdet är utformad för att möjliggöra rundkörning (vändplats) och renhållningsfordonen behöver inte backa vid tömning av sopkärlen. I övrigt gäller Mölndals stads renhållningsföreskrifter.

Ekonomiska frågor

Utgifter för Staden

Staden erhåller en utgift för utbyggnad av va-ledningar fram till planområdet samt byggnation av tryckstegringsstation för vatten. Detaljplanen medför även kostnader för staden inom planområdet för framtida skötsel av allmän platsmark gata och gångväg.

Staden ska även stå för vissa fastighetsbildningsåtgärder.

Inkomster för Staden

Staden erhåller intäkter från exploatören i form av lägenhetsavgifter för VA. Exploatören ska vidare betala planavgift i samband med att detaljplanen antas och vinner laga kraft.

Planekonomi och finansiering

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen regleras genom erläggande av planavgift enligt vad var tid gällande plantaxa och hanteras i samarbetsavtal mellan Staden och exploatören.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören svarar för alla kostnader som föranleds av detaljplanens genomförande inom kvartersmark och allmän plats. Det innebär att exploatören belastas av kostnader för:

- All utbyggnad inom kvartersmark (B)
- Anläggande av ny väg inom allmän platsmark gata
- Anläggande av nya vatten- och avloppsledningar inom allmän plats
- Anläggande av gemensam dagvattenlösning och erforderligt dagvattennät (diken etc)
- Eventuell flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark
- Fastighetsbildning berörande kvartersmark (B)
- Anslutning av va, el, tele
- Anslutningar till allmän plats
- Planavgift
- Överlåtelse av allmän platsmark samt kvartersmark för tekniska anläggningar (E) till staden utan ersättning

Konsekvensbeskrivning av övriga berörda fastighetsägare

Långåker 1:5 ligger idag utom detaljplanelagt område och kommer efter detaljplanens antagande att omfattas av detaljplanen för Långåker 1:2 mfl. Detaljplanen säkerställer nuvarande byggrätt inom Långåker 1:5 samt ger fastighetsägaren rätt till att exploatera fastigheten med en maximal byggyta på 180 m². Nya va-ledningar kommer att anläggas med direktanslutning till det kommunala va-nätet och fastighetsägaren kommer att belastas med en anslutningskostnad enligt vid debiteringstillfället gällande va-taxa.

Långåker 1:3 ligger utom planområdet, men kommer att i likhet med övriga fastighetsägare inom planområdet att få en ny anslutning till det kommunala va-nätet och kommer därmed att belastas med en anslutningskostnad enligt vid debiteringstillfället gällande va-taxa.

Labacka 1:19 som är delägare i samfälligheten Långåker s:2 berörs av detaljplanen, då delar av Långåker s:2 kommer att planläggas som kvartersmark och allmän platsmark gata. En överenskommelse mellan fastighetsägaren till Labacka 1:19 och fastighetsägaren till Långåker 1:2 (exploatören) avses att tecknas, se avsnitt fastighetsbildning.

För stadsbyggnadsförvaltningen

Lisa Östman
Planchef

Sofia Refsnes
Planarkitekt