

**Detaljplan för del av Stora Bugärde 1:1 m. fl.
BUA SÖDRA
i Stora Bugärde, Härryda kommun**

Planbeskrivning

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt att redovisa de förutsättningar och de syften planen har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Orten Stora Bugärde ligger vid länsväg 156 mellan Härryda och Hällingsjö. Den har vuxit fram genom inflyttning i tidigare fritidshus och har numera en befolkning av 365 personer.

Området har varit skogs- och utmarker, som tillhört traktens jordbruk. Under 1950-talet avstyckades ett stort antal tomter för fritidsbostäder. Fritidsbostäderna hade enkel standard. Det var små hus med TC och utan indraget vatten. Det var få som hade bil, så det gjorde ingenting att vägarna var smala och delvis mycket branta.

Redan under sextiotalets bostadsbrist började folk bosätta sig permanent i fritidsbostäderna. Denna utveckling har fortsatt så att cirka 80 % av de bebyggda fastigheterna nu används för helårsboende och man kan förvänta sig att de flesta bebyggda fastigheter blir helårsbostäder i framtiden.

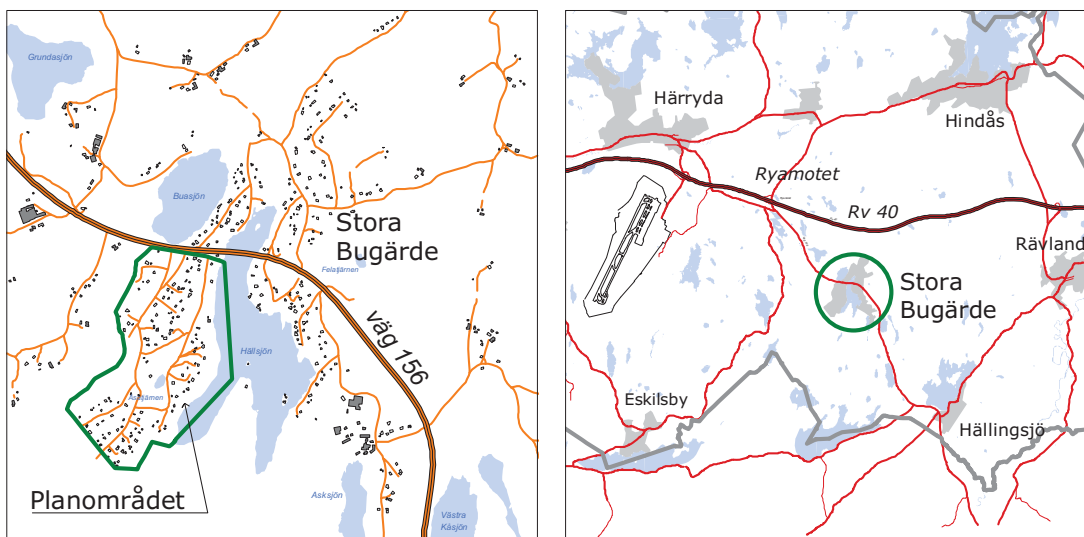
Den ändrade användningen samt de ökade kraven på boendestandard har medfört problem med framför allt vatten och avlopp. En VA-plan som anvisar enskilda vatten- och avloppslösningar för varje fastighet har därför upprättats. Även vägstandarden är ett problem med den alltmer ökande biltrafiken.

Avsikten är att hela orten ska detaljplaneras och denna plan är en första etapp som omfattar det område som kallas *Bua södra*. Syftet med detaljplanen är att ge byggrätter för småhus för permanent boende för redan avstyckade fastigheter enligt den gamla planen, att lägga fast att vatten- och avloppsanläggningar ska följa upprättad VA-plan samt att anvisa utrymme för godtagbar vägstandard. Inga nya avstyckningar tillåts.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Avsikten är att hela Stora Bugärde ska detaljplanläggas. Denna första etapp ligger i sydvästra delen av Stora Bugärde och omfattar samma område som en av de gällande detaljplanerna för fritidsbebyggelse. Avgränsningen framgår av nedanstående bild.



Areal

Planområdets areal är cirka 45 hektar.

Markägare

All kvartersmark inom området har privata ägare. All allmän plats (vägar och naturmark) ägs av Bua södra vägsamfällighet (2/5) tillsammans med två andra vägsamfälligheter i området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan för Härryda kommun – ÖP-2002

Stora Bugärde är markerat som omvandlingsområde på markanvändningskartan i gällande översiktsplan, ÖP 2002, antagen den 22 januari 2002.

I planbeskrivningen till översiktsplanen står: *Stora Bugärde kommer inte att anslutas till kommunalt VA". Det är ett stort och tätt område med mark som är svår att använda till enskilda infiltrationsanläggningar. En VA-plan som visar hur vatten och avlopp kan lösas för olika grupper av fastigheter måste göras. Nya bostäder ska inte tillåtas förrän en samlad bedömning av hela området gjorts.*

I samrådshandlingen till översiktsplan ÖP2011 står: *Stora Bugärde är det enda större omvandlingsområde, som ligger avskilt från samhällena i de östra delarna. En VA-plan har upprättats för hela området. Nya detaljplaner med större byggrätter och krav på VA-lösningar enligt VA-planen ska upprättas.*

Kraven på avloppsanläggningar kommer att öka och det är inte troligt att det i längden är möjligt med enskilda avloppsanläggningar i ett så stort och tätt område som Stora Bugärde. Man bör därför räkna med att kommunalt eller annat gemensamt VA-system blir nödvändigt i framtiden. I samband med det kan ytterligare förbättring av vägarna göras, samtidigt som utökade byggrätter ges i nya detaljplaner. Bua södra ligger inom beräknat max.buller 70 dBA. Övriga delar av Stora Bugärde ligger utanför beräknat max.buller 70 dBA. Om nya bostäder kan bli aktuellt i framtida planer går därför inte att bedöma idag. Nya bostäder bör för närvarande inte tillåtas.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan (tidigare byggnadsplan) 14-BJK-1675 (B-9), fastställd 1953-08-27. Största tillåtna byggnadsarea är sammanlagt 80 m². Inom ett mindre område längs väg 156 gäller detaljplan (tidigare byggnadsplan) 14-BJK-1699:1 (B-64), fastställd 1964-04-03.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

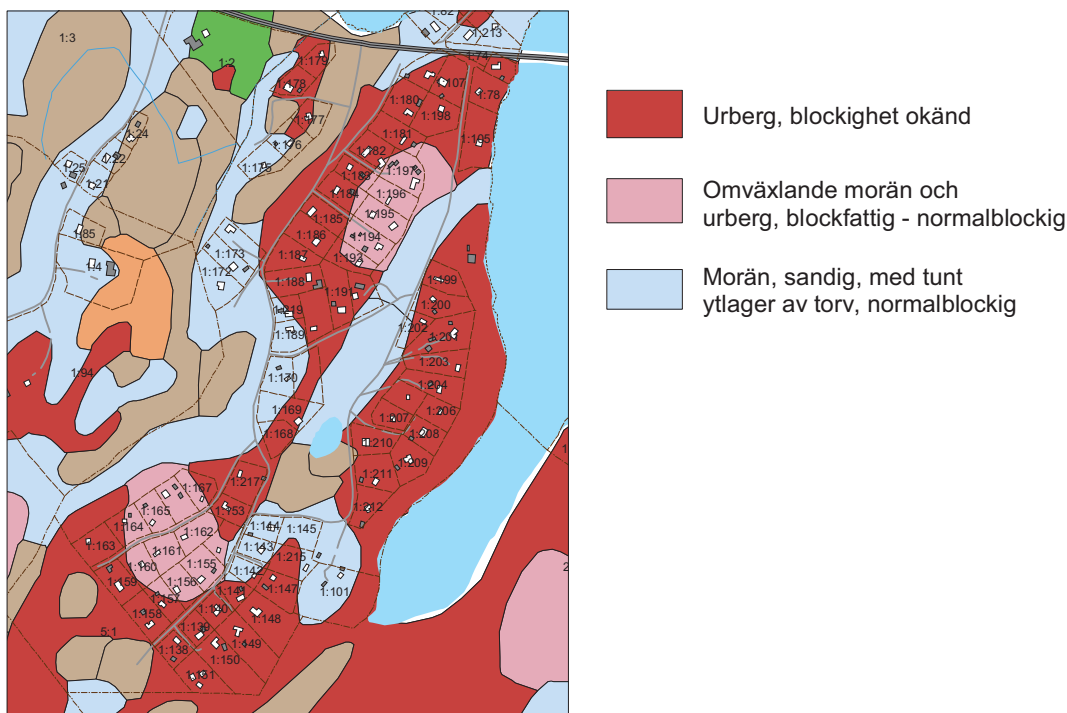
Topografi och landskapsbild

Området är kraftigt kuperat med bebyggelsen företrädesvis samlad på höjderna. Strandområdet mot Hällsjön är till stora delar brant och otillgängligt, men från badplatsen och norrut är lutningen mera måttlig. Väg 156 i norr ligger betydligt lägre än angränsande bostadsfastigheter. Området avvattnas både mot Hällsjön och mot Buasjön norr om väg 156.

Mark

Geoteknik

Planen innehåller inga nya byggrätter förutom i området för samlingslokal. Det har därför inte ansetts befogat med en geoteknisk undersökning i planskedet. Vid prövning av bygglov för ny- och tillbyggnader får det bedömas om en geoteknisk utredning krävs för enskilda objekt.



Utdrag ut SGU:s jordartskarta

Av SGU:s jordartskarta framgår att marken ner till 0,5 m består av ovanstående jordlager.

I VA-planen finns följande beskrivning av områdets jordlager: *Området består till större delen av berg i dagen. I västra delarna förekommer moränavlagringar som i höjdområdena övergår i tunna moräntäcken. I en svacka väster om Hällsjön går ett smalt stråk i nordostlig riktning med ett mäktigare moräntäcke. Moränavlagringen når från Hällsjön fram till Åsatjärnen som omges av kärr- och mossmark med torvbildning. Lokalt förekommer vittrat berg i dagen med tunt moräntäcke. Smala moränfyllda berggrundsvackor är vanligt förekommande.*

Risk för höga vattenstånd

Den lägst belägna byggrätten är belägen 4 m ovanför grundkartans strandlinje mot Hällsjön. Det bedöms som en tillräcklig säkerhetsmarginal för översvänningsrisk.

Fornlämningar

På riksantikvarieämbetets fornminneskarta finns inga markeringar.

Bebyggelse

Planområdet omfattar sammanlagt 81 fastigheter som i den gällande planen från 1953 har byggrätt för fritidshus. Den sammanlagda byggnadsytan för huvudbyggnad och uthus får där vara 80 kvm. Trots att planen var avsedd för fritidshus som förutsatte att några avloppsanläggningar inte fick förekomma, är numera 59 fastigheter permanent bebodda. Det innebär 72 % av fastigheterna. Tre fastigheter är obebyggda.

Det finns önskemål från många fastighetsägare om att få bygga till sina hus till en storlek som numera är vanlig för småhus. Det är inte möjligt idag eftersom det strider mot den gamla fritidshusplanen.

Mot bakgrund av den VA-plan som upprättats och som visar att vatten- och avloppsfrågan går att lösa med enskilda anläggningar för samtliga fastigheter, kan detaljplanen ändras så att småhus för permanent boende får uppföras.

Bestämmelserna om utformning av småhus följer planerna i liknande områden i kommunen. Största tillåtna byggnadsarea är för huvudbyggnad 125 kvm och för uthus 50 kvm. Det finns två alternativ till byggnadshöjd och taklutning. Antingen en våning med taklutning 18-22 grader där suterrängvåning är tillåten eller en våning med förhöjt väggliv och största taklutning 38 grader där inredd vind är tillåten. Där fastigheterna är lämpliga med avseende på nivåskillnader tillåts en största byggnadsarea för huvudbyggnad av 175 kvm under förutsättning att byggnaden uppförs som enplanshus utan inredd vind eller suterrängvåning.

Väg 156 norr om området är starkt trafikerad och befintliga byggnader närmast vägen har enligt en äldre utredning bullervärden som överskrider gällande riktvärden för ny bebyggelse. Bestämmelse om att marken närmast väg 156 inte får bebyggas, eller enbart bebyggas med uthus har införts på aktuella fastigheter. Det innebär att eventuella tillbyggnader av befintliga bostadshus inte kan göras mot väg 156.

Service

Området har från början varit ett fritidshusområde och har därför ingen egen service. Tidigare skolor och förskolor finns i Härryda och Hällingsjö. Senareskola finns i Rävlanda. Närmaste livsmedelsbutik finns i Hällingsjö. Närmaste samhälle med bredare serviceutbud är Landvetter.

Friytor

Lek och rekreation

I den nordöstra delen av området finns en gemensam badplats vid Hällsjön. Där finns även en dansbana som sköts av en fritidsförening. Anläggningen ligger på vägsamfällighetens mark. Området har i planen betecknats som samlingslokal. Det finns möjlighet att uppföra ytterligare någon byggnad på området.

Närlek kan ske på tomtmark eller inom naturmark. I områdets närhet finns skogs- och kulturlandskap med goda möjligheter till rekreation.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet har tillfart från väg 156. Hastigheten är skyltad till 80 km/tim förbi Åsastigen. Längre österut genom Stora Bugärde där sikten är sämre är hastigheten begränsad till 60 km/tim. Bua södra vägsamfällighet är väghållare inom området. Vägarna är asfal-

terade men smala, i allmänhet ca 3,5 m breda. Mötesplatser är anlagda på ett flertal platser. Några vändplatser finns men de är i allmänhet för små för att t ex renhållningsfordon ska kunna vända utan besvär. Det förekommer att vändplatser delvis ligger inom tomtmark. Gång- och cykelbanor saknas.

Avsikten är att huvudmannskapet för vägar och naturmark även i fortsättningen ska vara enskilt. Detaljplanen ger utrymme för breddning av vägarna och anläggande av större vändplatser där vändning av renhållningsfordon kan ske med backning. Två vändplatser har föreslagits helt eller delvis utanför vägsamfällighetens område i sydväst. Berörd fastighet är Dalagården 5:1. Infarten från väg 156 är trång och det är nödvändigt att bredda Åsastigen så att möte kan ske obehindrat vid köbildning. Planen ger utrymme för en breddning av vägen.

Parkering

En grusplan som kan användas som pendelparkering och hållplats för skolbussen finns vid infarten till området. I planen finns ett område avsett för parkering där ca 26 p-platser kan skapas. Ytterligare en befintlig p-plats finns vid Regnbågsvägen. I övrigt får parkering ske inom tomtmark. Det gäller även vid badplatsen/dansbanan.

Kollektivtrafik

Väg 156 finns med i Härryda kommuns lokala arbete med kollektivtrafikutredningen K2020 som en del i linjenätet innan utbyggnad av Götalandsbanan. Väg 156 trafikeras av busslinjerna 300/330 mellan Skene och Göteborg samt 616 mellan Hällingsjö och Landvetter. Busshållplats finns vid infarten till området. Övergångsställe saknas, men sikten är god. Enligt K2020 är målet bl a att underlätta för resande med kollektivtrafik. Bua södra samfällighetsförening kan ta upp frågan om anläggande av övergångsställe med Trafikverket som är väghållare för väg 156. När skolbussen kommer österifrån kör den in i området och stannar på pendelparkeringen för att barnen ska slippa korsa väg 156. När den kommer västerifrån stannar den vid hållplatsen på den södra sidan av väg 156 där man inte behöver korsa vägen. Ett staket är anlagt med gångpassage innanför för gående mot Åsastigen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En VA-plan har upprättats av GF konsult AB 2007-09-06. Utredningen visar att VA-frågan kan lösas med enskilda anläggningar inom hela orten Stora Bugärde. Möjliga placeringar av vattentäkter och infiltrationsanläggningar har redovisats på kartor för hela området. För de flesta fastigheter går det att lösa inom den egna tomten. I vissa fall föreslås infiltrationsanläggningar på allmän plats för en eller flera fastigheter gemensamt.

Planen har säkerställt att de platser för markbäddar på allmän plats (naturmark) som föreslagits i VA-planen, får användas för ändamålet. Även andra platser inom naturmarken får användas för markbädd efter samråd med Bua södra vägsamfällighet som äger marken. Tillstånd krävs av den myndighet som beslutar om miljö- och hälsoskyddsfrågor. En befintlig markbädd ligger på Dalagården 5:1, utanför detaljplanen och vägsamfällighetens

fastighet. Anläggningen är gemensam för Stora Bugärde 1:138 och 1:158 och servitut finns för anläggningen.

Dagvatten

Kommunens policy om omhändertagande av dagvatten ska följas. Det innebär att dagvat-
ten ska infiltreras inom den egna fastigheten så långt det är möjligt.

Värme

Fjärrvärme kommer inte att kunna erbjudas. För nya byggnader ska uppvärmning ske
med vattenburen teknik för att underlätta anpassning till olika energislag.

Ei

Vattenfall Eldistribution AB svarar för elförsörjningen i området. Två transformatorsta-
tioner finns inom området. Områden för ändamålet har reserverats i planen. Vattenfall
har en 10 kV luftledning som berör 2 bostadsfastigheter inom kvartersmark i norr. En
bestämmelse har införts om att den måste flyttas på fastighetsägarens bekostnad om
byggnad placeras närmare ledningen än 5 m.

KONSEKVENSER

Avvägningar enligt miljöbalken 3 och 5 kap

Området ligger inom influensområdet till det förslag till avgränsning av riksintressean-
språk för Göteborg Landvetter flygplats som Transportstyrelsen (numera Trafikverket)
sönt på remiss till kommuner m fl i maj 2010.

Planen medger inga nya byggrätter för bostadshus och den planerade markanvändningen
bedöms inte innebära någon konflikt med riksintressen eller andra allmänna intressen.
Användningen är därmed förenlig med Miljöbalken kapitel 3.

Detaljplanen kommer lokalt inte att medföra att någon miljö kvalitetsnorm enligt Miljö-
balken kapitel 5 överskrids.

Behovsbedömning av miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen omfattar ett område med befintlig bostadsbebyggelse och medger enbart
större byggrätter inom redan bebyggda fastigheter.

Planen innebär ingen betydande miljöpåverkan enl PBL 5:18 och särskild miljökonse-
kvensbeskrivning behövs därför inte. Planen avser ett litet område på lokal nivå och om-
fattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Planen berör inte Natura 2000
eller verksamheter enligt MKB-förordningens bilaga 1 eller 3. Någon miljöbedömning av
planen behövs därför inte.

Samråd har skett med länsstyrelsen om behovsbedömningen 2009-03-10. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning

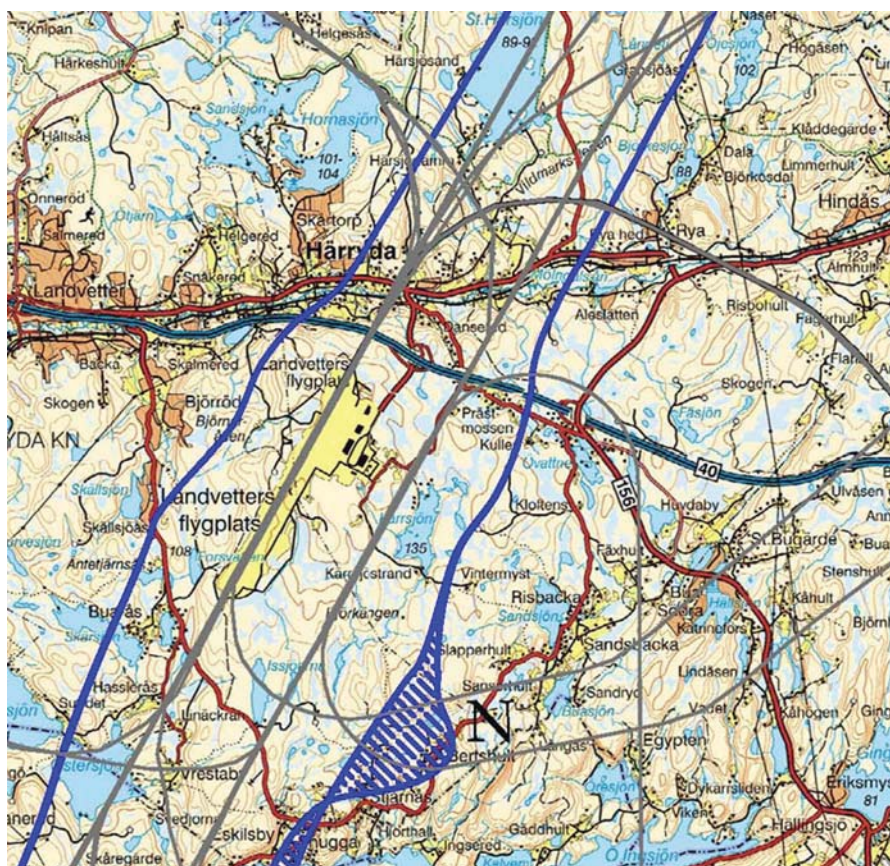
Hälsa och säkerhet

Biltrafikbuller

Området är bebyggt långt innan riksdagen fastställde riktvärden för trafikbuller* i och vid bostäder. Enligt en äldre bullerutredning överskrids gällande riktvärden för vägtrafikbuller för de bostäder som ligger närmast länsväg 156. Det finns ingen bygg rätt för nya bostäder inom det bullerstörda området. Någon bestämmelse har därför inte införts med restriktioner med anledning av bullerstörningar eftersom riktlinjerna gäller nybyggnad av bostäder och inte tillbyggnader som kan bli aktuellt här. En bestämmelse om att bullerskydd får uppföras inom tomtmark belägen mot väg 156 har införts för att underlätta åtgärder mot buller i den befintliga miljön.

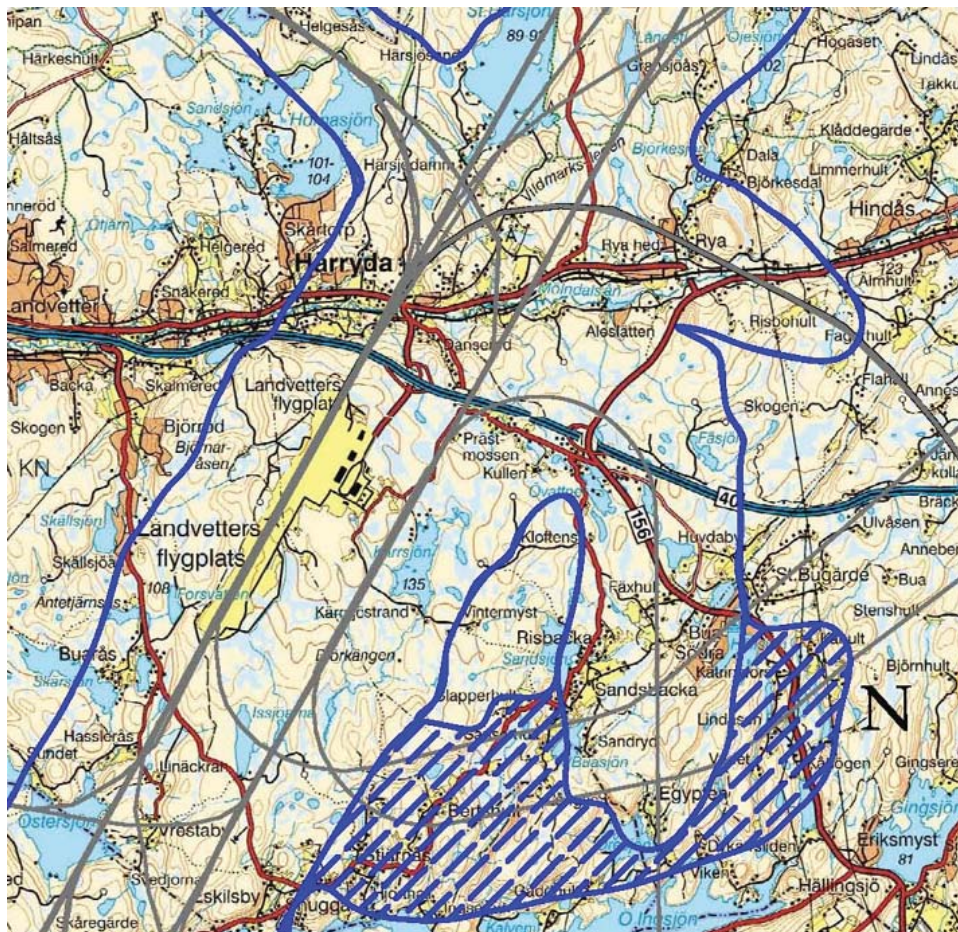
Flygbuller

Transportstyrelsen (numera Trafikverket) har upprättat ett förslag till precisering av riksintresseanspråk för Göteborg Landvetter flygplats, i en rapport som sänts på remiss till bl a berörda kommuner under maj 2010. I remissvaret har Härryda kommun påtalat att man är negativ till ytterligare utvidgning av influensområdet för buller i östra delen omfattande Risbacka, Sandsbacka Stora Bugärde m m.



Utdrag ur bild från transportstyrelsens rapport. De grå linjerna markerar nuvarande och nya möjliga flygvägar. Den blå linjen markerar område där beräknat ekvivalent buller överstiger FBN 55 dB (A). Bua södra är inte berört av detta område.

*) Gällande riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder:
Inomhus; ekvivalent ljudnivå 30 dBA och maximal ljudnivå 45 dBA (nattetid)
Utomhus; ekvivalent ljudnivå vid fasad 55 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA



Utdrag ur bild från transportstyrelsens rapport. De grå linjerna markerar nuvarande och nya möjliga flygvägar. Den blå linjen markerar område där beräknat maxbuller överstiger 70 dBA 3 ggr per årsmedeldygn. Det streckade området markerar utökat maxbullerområde vid möjliga nya flygvägar.

En avgränsning av riksintresset innebär inte att flygvägarna har godkänts. Det kommer att ske i en framtida miljöprövning. Riksintresset med influensområde beaktar såväl befintlig som framtida rullbana, nuvarande och framtida verksamhet på flygplatsen samt framtida nya flygvägar. De nya bullerberäkningar för ökad trafik och möjlighet till ändrade flygvägar, som tagits fram i samband med riksintresseanspråket, utgår från Naturvårdsverkets riktlinje på nivån max 70 dB(A) tre gånger per årsmedeldag.

Naturvårdsverket och Boverket har olika syn på tillämpningen av gällande riktvärden för trafikbuller när det gäller flygverksamhet. Naturvårdsverket har i sina allmänna råd NFS 2008:6 en strängare syn på definitionen av maxbuller än vad Boverket har i sina allmänna råd 2009:1. Riktvärdena ska bli tillämpas vid nybyggnad av permanentbostäder.

Det är Boverkets uppfattning att maximalnivån 70 dBA varken bör överskidas utomhus vid byggnadens fasader mer än 30 gånger per dag/kväll 06.00-22.00 (ca 2 per timmer) eller 3 gånger nattetid. Naturvårdsverkets uppfattning är att riktvärdet inte bör överskridas mer än 3 gånger per årsmedeldag.

Enligt Transportstyrelsens rapport är Stora Bugärde inte berört av det område där det ekvivalenta bullret beräknas överstiga 55dBA

Större delen av Stora Bugärde ligger inom det bullerstörda område där beräknat maxbuller kan komma att överstiga 70 dBA.

Som underlag för bullerberäkningarna har två nya flygvägar vid start mot söder lagts in mot nordost. En ny flygväg vid start mot norr har lagts in mot söder. Jämfört med tidigare redovisning av bullerutbredning ökar det berörda området inom Härryda kommun väsentligt. Detta beror framförallt på att beräkningarna utgår från flygvägar som idag inte är tillåtna enligt miljötillståndet, vilket medför att max 70-kurvan täcker ett stort område öster om flygplatsen. Beräkningar som utgår från nya flygvägar som idag inte är tillåtna och nyligen upphört som godkända flygvägar finns med i förslaget för riksintresseanspråket.

Vad Stora Bugärde beträffar är enligt uppgift från Luftfartsverket skillnaden i antalet bullerhändelser över 70 dBA mellan alternativ S och N inte så stor. I alternativ N beror resultatet på påverkan från tre flygvägar i närheten av området, i detta fall varierar det från knappt 4 händelse i den nordöstra delen av planområdet, upp till 11 i den sydvästra delen. I alternativ S är det två flygvägar som påverkar utfallet. Då blir det 3 händelser över 70 dBA i den nordöstra delen och 10 i den sydvästra delen.

Med hänsyn till riksintresseanspråket och Boverkets rekommendationer för nybyggnad av bostäder i bullerstörda lägen, medger detaljplanen inga nya avstyckningar för permanentbostäder. Planen omfattar enbart de tomter som avstyckats enligt gällande detaljplan. Bestämmelse har införts att vid ny- om- och tillbyggnader av bostadshus ska gällande riktlinjer för maxbuller från flygtrafik uppfyllas inomhus samt att åtgärder ska redovisas i särskild åtgärdsplan (exempelvis åtgärder i fasad, fönster och tak).

Transporter med farligt gods

Väg 156 är utpekad som sekundär transportled för farligt gods. Enligt den kartering som myndigheten för samhällsskydd och beredskap gjort för farligt gods (2006), förekom ingen transport av klass 2:3 (giftiga gaser) på vägen. Väg 156 går i en sprängd bergskärning nedanför befintliga bostäder. Horisontellt är avståndet till de närmaste bostadshusen mellan 10 och 35 meter. Det lodräta avståndet är mellan 5 och 12 meter. Det gör att risken för att husen skulle påverkas av en olycka med farliga vätskor bedöms som låg.

Intill vägen finns en befintlig busshållplats där människor tidvis uppehåller sig. Västtrafik gjorde en resvaneundersökning 2006. Då hade hållplatsen 5 påstigande och en avstigande under en dag. Det bedöms att antalet resande kan ha ökat något sedan dess och att antalet kan öka ytterligare något då permanentningsgraden förväntas öka i befintliga fritidshus. Bedömningen görs att en viss risk för påkörning finns vid busshållplatsen, men att risken inte ökar nämnvärt med anledning av denna plan.

Brandförsvar

Brandposter kommer inte att anläggas inom området. Brandvattenförsörjningen baseras på alternativt system, dvs tankbil. Närmaste kommunala brandpost finns vid skolan i Hällingsjö, ca 6 km österut längs väg 156. Kapaciteten är 4 liter/sek.

