

Kapitel 18. Bestämmelser och rekommendationer för bebyggelseutvecklingen

Översiktsplanen anger hur mark- och vattenområden i kommunen är avsedda att användas och hur bebyggelseutvecklingen skall ske. Kommunens intentioner redovisas i beskrivningen och på markanvändningskartan.

Detta kapitel redovisar kommunens ställningstagande beträffande riktlinjer för efterföljande arbete med olika former av detaljerade översiktsplaner, detaljplaner eller områdesbestämmelser. Här beskrivs även olika förordnanden enligt miljöbalken, kulturmiljölagen, väglagen m fl. Skyddszoner eller reservat där olika säkerhetsbestämmelser skall observeras redovisas. I kapitel 20 finns generella rekommendationer för bygglov, rivningslov, marklov, förhandsbesked och fastighetsbildning.

Bestämmelser och rekommendationer redovisas på tillhörande karta i skala 1:40 000 i två delar som bör ses tillsammans med texten nedan.

Syftet är:

- **att ange riktlinjer i stort för kommunens hantering av planärenden och byggnadsnämndens hantering av byggärenden mm**
- **att ge allmänheten information om förutsättningar och möjligheter till bygglov, fastighetsbildning och planläggning**
- **att ange behov av planläggning och utredningar.**

På ovan nämnda karta redovisas områden med gällande detaljplan, vad som är samlad bebyggelse, förordnande mm. På kartan redovisas var fördjupad översiktsplan bör komma till eller pågår, var detaljplaneläggning eller områdesbestämmelser föreslås, etc.

Plan- och bygglagen ger kommunerna möjlighet att ställa högre krav på bygglovskyldigheten inom områden med komplicerade förhållanden, t ex kulturhistoriskt värdefulla områden där särskild hänsyn bör tas. På samma sätt kan kommunerna inom områden med enkla förhållanden ställa lägre krav på bygglovskyldigheten än de som gäller generellt i plan- och bygglagen.

De värdefulla områdena redovisas i översiktsplanen, vilket ger möjlighet att fatta beslut om olika sätt att öka skyddet. Genom att planlägga med t ex områdesbestämmelser kan man utöka bygglovskyldigheten och därigenom få en möjlighet att skydda värdefulla bebyggelsemiljöer utanför samlad bebyggelse¹.

Enligt plan- och bygglagen medges vissa lättnader i bygglovskyldigheten för fastigheter som ligger utanför detaljplan och utanför "samlad bebyggelse" ¹. Det innebär t ex att bygglov inte behövs för ombyggnader och mindre tillbyggnader av en- och tvåbostadshus. Tillbyggnaden skall dock underordnas huvudbyggnaden vad det gäller användning och karaktär. Vissa generella bestämmelser gäller se kap 20.

För att veta vad som är samlad bebyggelse har kommunen upprättat en karta som redovisar kommunens tolkning av vad som är samlad bebyggelse. Råd och anvisningar kan lämnas av stadsbyggnadskontoret.

Även om man ej behöver bygglov skall övriga krav enligt plan och bygglagen och dess förordningar efterföljas. Alla byggnadsföretag ska uppfylla de estetiska, tekniska och funktionella kraven i plan- och bygglagen kap 3. Kraven gäller både för byggande inom och utanför detaljplan. Det är den byggandes ansvar att kraven i lagstiftningen följs.

Bestämmelsekartan och tillhörande text har följande områdeskategorier:

- D Områden med gällande detaljplan, område utan detaljplan där sådan avses upprättas samt områden där detaljplan avses ändras.**
- O Områden med områdesbestämmelser**
- F Områden med förordnande eller särskilda bestämmelser.**
- R Områden med generella och särskilda rekommendationer.**

D DETALJPLANER

Med gällande detaljplan avses såväl detaljplan upprättad enligt plan- och bygglagen som fastställda stadsplaner och byggnadsplaner upprättade enligt byggnadslagen samt godkända avstyckningsplaner.

Följande områden redovisas:

- D1 Område med detaljplan**
- D2 Område utan detaljplan där detaljplan avses upprättas**
- D3 Område med gällande detaljplan som skall ändras**

D1 Område med detaljplan

Här ingår såväl gällande detaljplaner som antagna ännu ej lagakraftvunna detaljplaner. I kommunen finns över 400 detaljplaner av olika omfattning. Alla planer före 1987 saknar genomförandetid. Alla äldre planer gäller, också de som saknar genomförandetid, tills kommunen beslutar att ändra eller upphäva planen.

Bebyggelse och fastighetsbildning regleras av gällande detaljplan eller områdesbestämmelse.

D2 Område utan detaljplan där detaljplan avses upprättas

Inom dessa områden avser kommunen att upprätta ny detaljplan då här föreslås väsentligt ändrad markanvändning som kräver att infrastruktur byggs ut. Här ingår alla områden där ny bebyggelse föreslås.

Nybebyggelse inom området medges i princip inte innan den nya detaljplanen vunnit laga kraft. Fastighetsbildning för befintlig bebyggelse är möjlig endast om den inte motverkar planläggningen.

D3 Område med gällande detaljplan som skall ändras

Inom en del områden finns gamla planer som är i behov av att ändras. I andra delar av kommunen har samhällsutvecklingen inneburit att nya behov av markanvändningen har uppstått. Kommunen har beslutat att tillåta annan markanvändning. Detta ger behov av att upprätta nya planer i befintliga områden.

Några områden utgörs av gamla fritidsplaner med största tillåtna byggarea på 60 m². Dispens för större byggarea eller numera mindre avvikelse har medgivits och idag är områdena till övervägande del utnyttjade för permanentboende. Byggrätten föreslås därför genom planändring utökas i nedan angivna områden så att områdena kan utvecklas till bostadsområden för permanent boende. Samtidigt får utredas hur vatten och avloppsfrågor skall lösas, gatustandard samt om ny villa bebyggelse kan tillkomma.

- Väster och söder om Barnsjön (akt nr 1028 avstyckningsplan samt 2225, 2412, 2308 byggnadsplaner)

I Hällesåker föreslås en översyn av gällande plan Hällesåker akt nr 1865, söder om Hällesåkersvägen i samband med att nya planer upprättas för att tillåta ny bebyggelse. Detta förutsätter att tillfartsvägar samt vatten och avloppsfrågor kan lösas.

För ett område beläget vid Gravsjön (4 L) föreslås att detaljplan upphävs. Endast ett hus finns i området och tillfartsväg saknas. Som planbestämmelse gäller att ingen

bebyggelse är tillåten förrän väg- och va-frågan lösts.

För övrigt ligger planområdena till övervägande del inom tätorterna. Revideringsbehovet växlar, exempelvis kan användningssättet behöva justeras, största tillåtna byggnadsarea eller hushöjd ändras eller ge möjlighet till utökad bygggrätt.

Redan beslutade detaljplaneuppdrag finns för ca 25 områden i såväl bebyggda områden, utbyggnadsområden som omvandlingsområden.

Kommer en ansökan in om bygglov för bebyggelse inom område där plan avses ändras kan byggnadsnämnden besluta om anstånd med avgörandet av ärendet tills dess planarbete avslutats. Om kommunen inte avgjort ärendet inom 2 år från det ansökan om lov inkommit skall dock framställningen om lov avgöras utan dröjsmål.

O1 Områden med områdesbestämmelser

För två områden finns områdesbestämmelse. I det ena området regleras ökad bygglovplikt för en kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, i det andra regleras markanvändning för kolonistugor och bygglovsbefrielse.

För att säkerställa kulturhistoriska värden i bebyggelsen eller kulturlandskapet kan områdesbestämmelser upprättas som reglerar en utökad bygglovplikt eller reglerar landskapsvård. Områden som diskuterats att regleras med områdesbestämmelser för att säkra kulturmiljön är Balltorps by, Lunnagården, Greggereds by, samt delar i Hällesåker och Inseros.

F OMRÅDEN MED FÖRORDNANDE ELLER SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Inom dessa områden gäller förordnande eller bestämmelser enligt miljöbalken, MB och väglagen, VägL. Prövning erfordras av länsstyrelsen respektive väghållningsmyndigheten innan byggnadsnämnden kan ge bygglov. Fastighetsbildning för nybyggnad bör avvakta erforderlig prövning. Fastighetsbildning för befintlig bebyggelse förutsätter samråd med berörda myndigheter för att klargöra om fastighetsbildningen står i överensstämmelse med syftet med förordnandet.

Följande områdestyper redovisas:

- F1 Naturreservat**
- F2 Naturminnen**
- F3 Natura 2000**
- F4 Strandskydd**
- F5 Kulturresevat**
- F6 Byggnadsminnen mm**
- F7 Byggnadsförbud vid allmän väg**
- F8 Skydd för vattentäkt**

Upplysningar om förordnanden och bestämmelser kan erhållas på stadsbyggnadskontorets bygglovsavdelning eller hos den myndighet som utfärdat förordningen.

Fornlämningar

Inom kommunen förekommer fasta fornlämningar. Fasta fornlämningar är anläggningar eller lämningar efter människors verksamhet från forna tider som har tillkommit genom äldre tiders bruk och som är varaktigt övergivna. Till varje fornlämning hör även ett område runt lämningen. Fornlämningar har inte markerats på bestämmelsekartan utan hänvisning sker i detta fall till ekonomiska kartan som ges ut av Lantmäteriverket eller särskild karta för fornlämningar upprättad av riksantikvarieämbetet. Detta kommer att finnas digitalt från hösten 2003. Fasta fornlämningar är skyddade enligt kulturminneslagen. I nyare detaljplaner finns oftast en redogörelse för fornlämningar, men inte i äldre planer. Vid bygglov kan utredningar om fornlämningar behöva göras. Det ankommer på markägaren att ej skada en fornlämning och ta fram erforderliga utredningar.

F1 Områden med förordnande om naturreservat enligt miljöbalken kap 7 §§4-8 (tidigare 7 § NVL)

För de olika reservatsbildningarna finns särskilda bestämmelser och skötselplaner framtagna när reservaten bildades.

I de flesta fall är det ej tillåtet att uppföra nya byggnader i ett reservat. Ny byggnad bör inte tillstyrkas annat än för sådana byggnader, som sammanhänger med naturreservatets syfte i enlighet med miljöbalken

Statliga reservat:

- Sandsjöbacka
Angårdsbergen
Delsjöreservatet

Kommunala reservat:

- Safjället
- Ett nytt reservat är under bildande runt Rådasjön i samarbete med Här-ryda kommun.

I Översiktsplan 1990 och Naturvårdsplan 1998 föreslogs reservatsbildning för föl Utökning åt söder vid Angårdsbergen, Rambo mosse och Hålsjön

I Mölndal miljömål 2003 föreslås även reservatsbildning för Lackarebäcks dalgång och Lunnagården samt i Action 21 Peppared-Alveredsnäs-Kärre.

F2 Områden med beslutat naturminne enligt miljöbalken 7 kap § 10 (tidigare 13 § NVL)

Länsstyrelsen eller kommunen kan förklara ett särpräglad naturföremål naturminne. Byggnad som bedöms motverka förordnandets syfte bör inte tillstyrkas.

- Peppared, Bestånd av trädformig hassel
- Gunnebo, En ek
- Helenevik, En blodbok

F3 Natura 2000

För att bevara den biologiska mångfalden inom Europa har olika EG-direktiv utfärdats för att skapa ett nätverk Natura 2000 av värdefulla naturområden. EG-direktiv är en form av EU-lagar. Natura 2000 har tillkommit med stöd av EGs habitat- och fågeldirektiv. Fågeldirektivet behandlar samtliga fågelarter och syftar till att behålla fågelarter i livskraftiga populationer. Habitat direktivet kan sägas vara en komplettering till fågeldirektivet genom att det även handlar om andra artgrupper samt naturgrupper. Medlemsländerna inom EU skall företa åtgärder för att se till att de naturtyper och arter och deras livsmiljöer som valts ut till Natura 2000 områden upprätthålls i en ”gynnsam bevarandestatus”. Begreppet är närmare definierat i Förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken. Sedan 1 juli, 2001 är samtliga Natura 2000 områden klassade som riksintressen. I Mölndal ingår södra delen Sandsjöbacka naturreservat i Natura 2000 enligt fågeldirektivet . Ett antal fågelarter är skyddade. Se kap 8. Lagändringen innebär även att tillstånd krävs för att bedriva verksamheter eller vidtaga åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område. Länsstyrelsen är tillståndsmyndighet med vissa undantag.

F4 Områden med strandskyddsförordnande enligt miljöbalken 7 kap §§ 13-18

För Mölndals kommun gäller ett särskilt förordnande från 1999-07-01 beslutat av länsstyrelsen 1999-04-30. Se även kap 8, Allmänna intressen.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Rörligt friluftsliv prioriteras före bebyggelse. Inom sådant område får, enligt §16 helt ny byggnad inte uppföras eller befintlig byggnad ändras för att tillgodose ett väsentligt annat ändamål än det vartill byggnaden tidigare varit använd och inte heller får grävnings- och andra förberedelsearbeten utföras för bebyggelse som nu sagts. Inte heller får i annat fall inom strandskyddsområde utföras anläggning eller anordning som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- eller

växtarter Inte heller andra åtgärder som väsentligt försämrar livsvillkoren för djur eller växtarter får vidtas.

Anläggning eller åtgärd som behövs för jord- och skogsbruk och fisket och inte tillgodoser bostadsändamål är emellertid undantagna. Undantag i övrigt kan medges, när särskilda skäl föreligger. Dispens från strandskyddsbestämmelser får meddelas av byggnadsnämnden på delegation från länsstyrelsen. På bestämmelse och rekommendationskartan är strandskyddsområdena markerade med en gränslinje. I sjöar och vattendrag gäller strandskydd 300 meter från strandlinjen ut i vattnet (gränserna i vatten anges ej på karta).

F 5 Kulturresevat och F 6 Byggnadsminnen mm Gunnebo slott

Slottet med omgivning är byggnadsminnesförklarad enligt 1 § i lagen om byggnadsminnen 1963-12-18. Till beslutet finns karta och skyddsföreskrifter. Enligt de av riksantikvarieämbetet då meddelade skyddsföreskrifterna får byggnaden inte utan riksantikvarieämbetets samtycke rivas eller eljest till sitt yttre och inre byggas om eller förändras. Till byggnaden hörande parkanläggning och trädgård får inte utan riksantikvarieämbetets samtycke bli föremål för väsentlig förändring. Beslutet omfattar även ett antal föremål i parken och i byggnaden.

Kulturresevat Gunnebo bildades 2003-06-10 enligt 7 kap 9 § miljöbalken. Syftet är att bevara och vårda ett värdefullt kulturlandskap som utgörs av en lantegendom med slotts- och trädgårdsanläggning från sent 1700-tal med ett omgivande landskap präglad av 17-1900 talets jord och skogsbruk och av ägarnas estetiska ambitioner. Till beslutet finns särskilda föreskrifter och karta samt en skötselplan. Omfattningen av kulturresevatet är större än området för byggnadsminne. De verksamheter som idag pågår på Gunnebo skall kunna utvecklas vidare inom ramen för kulturresevatet.

Området har ett stort värde för friluftsliv som strövande och promenader. Speciellt är Rådasjöns strandområde frekvent utnyttjat för bad och promenader.

Länsstyrelsen utfärdade 1974-10-08 ett förordnande om landskapsskydd enligt 19 § naturvårdslagen för en del av området inom Gunnebo för bevarande av bokskog. Gunnebo är av riksintresse för kultur.

Kvarnbyggnad vid fall nr 24 i Mölndals Kvarnby

Kvarnbyggnaden är byggnadsminnesförklarad enligt 1 § lagen om byggnadsminnen 1986-12-15. Skyddsföreskrifter tillhör beslutet.

Byggnaden har sitt mycket höga kulturhistoriska värde framför allt genom att det är den sista representanten för de mycket betydelsefulla mjölkvarnarna i Kvarnbyn men också genom att den i ett avseende representerar en nyhet, nämligen den tegelbyggda kvarnen.

Kvarnbyn med kvarnbyggnad är av riksintresse för kultur.

Kyrkor och begravningsplatser

Dessa är ej redovisade på kartan. Bestämmelser om kyrkor, kyrkotomter och begravningsplatser finns i Lagen om kulturminnen mm kap 4. Kyrka och kyrkotomt, som tillkommit före 1940 får inte ändras utan länsstyrelsens godkännande. Det fordras länsstyrelsens tillstånd för att väsentligt ändra begravningsplats eller att uppföra, riva eller ändra annan byggnad än kyrka inom begravningsplats, som tillkommit före 1940. Efter beslut av riksantikvarien kan samma sak gälla även för anläggningar tillkomna efter 1940.

Kyrkor och begravningsplatser i Mölndal

- Fässbergs kyrka 1886-87
- Toltorpskyrkan 1929/1962
- Stensjökyrkan 1973
- Fågelbergskyrkan 1984
- Krokslätts kapell 1955

- Kikås begravningskapell
- Fässbergs kyrkogård
- Kikås kyrkogård
- *Kyrkor och begravningsplatser i Kålleröd*
- Kålleröds kyrka 1100-1933
- Apelgårdens kyrka 1982
- Kålleröds kyrkogård
- *Kyrkor och begravningsplatser i Lindome*
- Lindome kyrka 1882-84
- Lindome kyrkogård
- Förslag till nya begravningsplatser föreslås i Kålleröd och Lindome

F7 Byggnadsförbud mm för allmänna vägar enligt väglagen

Enligt Väglagen finns särskilda regler för allmänna vägar utanför detaljplanelagt område beträffande bebyggelse (§ 47), skyltar (§ 46) och väganslutningar (§ 39).

Inom vägområde får inte utan väghållningsmyndighetens tillstånd uppföras byggnad, förekomma anordning eller vidtas åtgärd som kan vara till olägenhet för vägens bestånd, drift eller brukande (jämför 43 § VägL).

Inom ett avstånd av minst 12 meter från vägområde, liksom vid korsning mellan allmänna vägar inom den s.k. frisiktstriangeln (75 x 75 m räknas från vägkorsningen) får inte utan länsstyrelsens tillstånd uppföras byggnad och inte heller förekomma annan anordning som kan inverka menligt på trafiksäkerheten (jämför 47 § VägL).

Enskild körväg får inte anslutas till allmän väg utan väghållningsmyndighetens tillstånd. Detta gäller även ändring av befintlig anslutning (39 § VägL).

Utan länsstyrelsens tillstånd får inte skyltar sättas upp inom 50 m från vägområde annat än på byggnad.

Den byggnadsfria zonen längs de allmänna vägarna utanför detaljplanelagt område kan utökas enligt särskilt beslut av Länsstyrelsen.

E6/ E20, E6.20 (Söderleden) och riksväg 40

Utvidgat byggnadsförbud 50 meter från vägområde enligt 47 § VägL.

Väg Lv 503

Utvidgat byggnadsförbud 30 meter från vägområdet enligt 47 § VägL gäller för:

- Lv 503 från korsningen 503/509 till Inseros, korsningen 503/544
- Väg 513 från Hallands länsgräns till vägskalet 513-503

F8 Skydd för vattentäkt

Enligt miljöbalken 7 kap 21 § kan länsstyrelsen eller kommunen förklara ett mark- eller vattenområde som vattenskyddsområde.

Inom skyddsområdet får ej uppföras byggnader eller företas anordningar som kan förorena vattentäkten.

Vattentäkt i Kålleröd

Vattentäkt på fastigheten Livered 1:2, 1:8. Västerbygdens vattendomstol har enligt dom 1962-10-30 med stöd av 2 kap 45 § andra stycket VL (motsvarande nuvarande 2 kap 62 §) utfärdat vissa föreskrifter till skydd mot förorening av grundvattnet. Skyddsområdet ligger till stor del inom fastställd stadsplan för Liveredsområdet. Hänsyn skall tagas till skyddsbestämmelser³. Vattentäkten används inte för närvarande

Vattentäkt i Lindome

Grundvattentäkt är belägen på Sinntorp 2:11, strax söder om väg 503. Länsstyrelsen

har 1993-09-10 med stöd av 19 kap 2 § vattenlagen beslutat om ett vattenskyddsområde runt grundvattentäkten samt utfärdat skyddsbestämmelser². Vattentäkten har tagits ur bruk under 2003 på grund av skärpta krav.

Vattentäkt för Härryda kommun

Finnsjön utgör vattentäkt för Härryda kommun. Genom vattendom kan vatten från Gravsjön överföras till Finnsjön.

Rådasjöns ytvattentäkt

Rådasjön är vattentäkt för Mölndals kommun. Rådasjön ingår i Mölndalsåns vattensystem. Sjön är reglerad vid utloppet ur Stensjön. Behandling av råvatten till dricksvatten sker i Mölndals vattenverk vid Norra Långvattnet. Rådasjön utgör även reservvattentäkt för Göteborgs kommun. Länsstyrelsen har 1996-06-25 beslutat om vattenskyddsområde och skyddsbestämmelser². Avgränsning av skyddsområdet framgår av rekommendationskartan².

R OMRÅDEN MED GENERELLA OCH SÄRSKILDA REKOMMENDATIONER FÖR BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANE-RAT OMRÅDE

Följande områdestyper redovisas:

- R1** Stora opåverkade områden
- R2** Utredningsområden
- R3** Områden där fördjupad översiktsplan finns och pågår
- R4** Områden med omfattande bebyggelse utanför detaljplan - samlad bebyggelse
- R5** Område kring tätorterna
- R6** Områden med stora friluftsvärden
- R7** Områden med stora naturvärden
- R8** Områden med stora kulturhistoriska värden
- R9** Bevarad jordbruksmark
- R10** Områden med verksamheter utanför detaljplan
- R11** Område för skjutfält
- R12** Skydds zoner kring trafikleder, järnvägar, gas- och kraftledningar, samt för buller från Landvetters flygplats.

Generella rekommendationer för bebyggelseprövning (se kap 20) gäller i tillämpliga delar inom samtliga R-områden.

För ett område kan gälla flera särskilda rekommendationer (R1 - R12).

Hushållning med mark och vattenområden

Från och med 1999-01-01 finns lagstiftningen om hushållning med naturresurser i miljöbalken tredje och fjärde kapitlet. Kommunen har i lagstiftningen fått en förstärkt roll för att skydda betydelsefulla områden genom att redovisa i sin översiktsplan hur de tänker skydda olika naturresurser. Kommunen kan med olika planer, områdesbestämmelser eller detaljplan styra efterföljande tillståndsbeslut.

R1 Stora opåverkade områden

Miljöbalken 3 kap 2 §. Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär.

Inom Mölndals kommun finns inga stora mark- eller vattenområden som inte alls är påverkade av exploatering. Det finns dock områden som bedöms skyddsvärda genom att de är relativa orörda. På markanvändningskartan har dessa områden betecknats som bevarandeområden med bestående opreciserad markanvändning.

Nuvarande markanvändning får inte förändras i nämnvärd grad. Detta innebär att endast en mycket begränsad utbyggnad med något enstaka hus i närheten av befint-

liga fritids- eller helårshusområden kan medges. Större sammanhängande områden med i det närmaste ingen bebyggelse eller infrastruktur finns framför allt i Lindome söder om Finnsjön, väster om Nordsjön, söder om Östersjön samt söder om Hällesåkersvägen. Här bör stor restriktivitet gälla.

Ny bebyggelse får prövas i varje enskilt fall genom bygglovsprövning enligt generella rekommendationer för bebyggelseutveckling och i enlighet med översiktsplanen. Restriktivitet skall iakttagas mot sådan ny bebyggelse som motverkar bevarandekravet. Om- och tillbyggnader som inte motverkar detta kan tillåtas.

För ny bebyggelse intill större vägar och nära samlad bebyggelse kan detaljplan erfordras för att pröva frågan.

R2 Utredningsområden

Områden där möjligheterna till förändrad markanvändning bör upprätthållas, men där det är osäkert om och när förändringen genomförs.

Nuvarande markanvändning kan fortgå men inte förändras i nämnvärd grad. Generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar.

Fem områden har markerats som utredningsområden:

I Mölndal har de öppna odlingsområdena i Fässbergsdalen mellan Eklanda och Fässbergs by samt områden väster om Brudberget till kommungränsen mot Göteborg betecknats som utredningsområde. Med bevarande av ett öppet grönstråk från Ängårdsbergen till Balltorp har frågan väckts om att utreda framtida markanvändning i Fässbergsdalen.

I östra Mölndal har ett område i Helenedal väster om Rådavägen betecknats som utredningsområde. Området är delvis öppen hagmark delvis bergspartier med skog eller annan växtlighet. Områdets förutsättningar för annan markanvändning med inriktning mot bostadsbebyggelse behöver utredas.

I Källered har ett större område norr om Streteredsvägen, från Gamla Riksvägen och österut mot Stretered och Spårröd betecknats som utredningsområde. Området är relativt otillgängligt och består av delvis skogsbevuxen bergsterräng. Området bedöms ej komma att få förändrad markanvändning inom en 10-årsperiod. Under kommande år bör utredningar företas för att bedöma områdets utvecklingsmöjligheter. Området söder om Ekensås mellan Tälleredes koloniområde och Äpplekullevägen där bör avvägning mellan natur/grönstruktur och bostadsbebyggelse göras.

I Lindome ett område söder om Norra Hällesåkersvägen från Intagsbäckens dalgång och österut mot Knipered. Området består av jordbruksmark och delvis skogsklädda bergspartier. Inom närmaste åren bör utredas om området kan få en annan markanvändning med viss bebyggelse.

R3 Område där detaljerad översiktsplan finns eller pågår

För att ge tillräcklig vägledning för efterföljande detaljplanering behöver översiktsplanen göras mer detaljerad. En sådan detaljering kan tillhöra den kommunomfattande översiktsplanen och ingå i beslut om denna, men den kan också vara ett särskilt ärende. En detaljerad (fördjupad) översiktsplan görs både för delområden där förändringar planeras och för bevarandeområden. Om en översiktsplan för del av kommunen antas efter det den kommunomfattande antagits, gäller den detaljerade planen som översiktsplan för det aktuella området.

Generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar. Vid den allmänna lämplighetsprövningen skall hänsyn tas till att framtida planläggning inte får försvåras. Inom Mölndal finns detaljeringar av översiktsplanen som fortfarande skall gälla för följande fem områden.

Översiktsplan för Mölndal detaljerad för Mölndals centrum antagen i kommunfullmäktige 1992-03-25/26

Översiktsplan för Mölndal detaljerad för delen Heljered antagen i kommunfullmäktige 1993-05-23.

Översiktsplan för delar av Härryda och Mölndals kommuner Finnsjöns Friluftsområde antagen i Härryda kommun 1993-04-19 och Mölndals kommunfullmäktige 1993-04-28

Översiktsplan för Mölndal detaljerad för delen Västra Balltorp antagen i kommunfullmäktige 1994-05-25.

Översiktsplan för Mölndal detaljerad för delen Ingemantorp, Fågelsten och Skäggered antagen av kommunfullmäktige 2003-02-26.

För Mölndalsåns dalgång pågår en detaljerad översiktsplan från Åbromotet i söder till Liseberg i samarbete med Göteborgs kommun. Syftet med planen är att ge förutsättningar för en utveckling av bebyggelsen genom förnyelse av äldre industriområden, lyfta fram grönstruktur- och estetiska frågor samt andra värdefulla kvaliteter i området. Planen skall dessutom utreda och ge förutsättningar för förändringar av kommunikationer och annan infrastruktur.

R4 Områden med omfattande bostadsbebyggelse utanför detaljplan - samlad bebyggelse.

Områden med samlad bebyggelse¹ bestående av såväl helårs- som fritidsbostäder, utanför detaljplan. Redovisning av områdena framgår till viss del av rekommendationskartan, men finns tydligare redovisat på särskild karta.

Generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar. Ny bebyggelse skall principföregås av detaljplan eller i undantagsfall planutredning.

Några av områdena som utgör samlad bebyggelse är belägna så att de organisatoriskt mer hänger ihop med angränsande kommun. Det gäller området vid Stenkrossvägen/Rambodalsvägen och några fastigheter vid Herrgårdsvägen samt ett område i Hällesås.

De boende i dessa områden har viss kommunal service i den andra kommunen och t ex barnen går i förskola/skola i den andra kommunen.. Härryda kommun tar hand om vatten och avlopp för områdena vid gränsen mot Pixbo. Mölndals kommun kan inte på ett naturligt sätt upprätthålla servicen i dessa områden, varför ytterligare bebyggelse i dessa områden ej är önskvärd med rådande förhållanden. Införlivades dessa områden med den andra kommunen, skulle områdena kunna utvecklas på ett organiskt sätt.

Kommunstyrelserna i Härryda och Mölndal har beslutat att påbörja en utredning om kommungränsjustering.

R5 Områden kring tätorterna

Områden som skall tillgodose behovet av rekreations- och närströvområden för befinnlig och föreslagen bebyggelse. Något område kan även beröras av framtida vägar eller järnvägar.

Ingen ny bebyggelse är lämplig med hänvisning till att bebyggelsen kommer att utgöra olämpligt lokaliserad bebyggelse i form av utspridd bebyggelse. Om- och tillbyggnader som inte bedöms motverka rekreationsintressen eller andra intressen kan dock tillåtas.

Natur, kultur och friluftsvärden

I översiktsplanen redovisas olika värden för natur, kultur och friluftsvärden dels på Bestämmelse och rekommendationskartan men även på separat karta Natur och Kultur. Ett Grönstrukturprogram har upprättats som underlag för översiktsplanen för att visa på vikten av att hålla samman olika värden och stärka olika stråk för biologisk mångfald, grönstruktur och naturresurser. Syftet är att långsiktigt säkra

allmänhetens tillgång till naturområden och friluftsliv genom att föreslå förbättringar och utveckling av grönstrukturen. Viktiga grönstråk och samband redovisas på Natur och kultur kartan som avser att lyfta fram både natur och kulturmiljöer och öka förståelsen för dess betydelse vid utformning av god bebyggd miljö.

R6 Områden med stora friluftsvärden

Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Områden av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder enligt ovan. Miljöbalkens 3 kap 6 §.

Områden, som har stort värde för strövande och promenader. I områdena finns olika anläggningar för friluftaktiviteter som friluftsgårdar och elljusspår.

Generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar. Ingen ny bebyggelse är lämplig. Om- och tillbyggnader som inte bedöms motverka rekreationsintressena kan tillåtas. Ny byggnad för friluftslivets ändamål kan också tillåtas. Vid den allmänna lämplighetsprövningen skall hänsyn tas till områdets friluftsvärden.

Tillåten om-, till- och nybebyggelse bör med hänsyn till byggnadsvolym, vägg- och takbeklädnad, färgsättning mm utföras på sådant sätt att den anpassas till befintlig bebyggelse och lokal byggnadstradition.

Dessa områden är:

- Lackarebäcksfjället, närströvområde, även kulturhistoriskt intressant
- Område kring Herkulesgården, rekreationsområde
- Orrås och Örnås samt dalgången mellan dessa, närströvområde
- Torrekulla, friluftsområde
- Långåkersbäcken
- Ekensås och del av Tällered
- Fagered, även kulturhistoriskt intressant
- Livered, även kulturhistoriskt intressant
- Lindome friluftsområde
- Djursjöområdet, skogsrikt strövområde
- Nord- och Östersjöns strandpartier
- Finnsjöns strandpartier

De områden som är klassade som riksintresse är del av Delsjöområdet, Sandsjöbacka naturreservat och Ängårdsbergens naturreservat, se kap 9.

Övriga intressen för friluftslivet.

Genom östra delen av kommunen löper i nord-sydlig riktning vandringsleden Bohusleden. Leden är 36 mil från Lindome till Strömstad genom Bohusläns inland. Den är av regionalt intresse för friluftslivet. Samordningsansvar för Bohusleden åvilar Västkuststiftelsen

R7 Områden med stora naturvärden

Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Områden av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder enligt ovan. Miljöbalkens 3 kap 6 §.

Områdena är av särskilt intresse för den vetenskapliga naturvärden. Delar av områdena kan förutom att de har höga naturvärden samtidigt vara av stort värde för det rörliga friluftslivet och av stort kulturhistoriskt intresse.

Generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar. Ingen ny bebyggelse är lämplig. Om- och tillbyggnader som inte bedöms motverka naturvårdsintressena kan tillåtas. Vid den allmänna lämplighetsprövningen skall särskild hänsyn tas till områ-

denas naturvärden. Tillåten om-, till- och nybebyggelse skall med hänsyn till byggnadsvolym, vägg- och takbeklädnad, färgsättning mm utföras på sådant sätt att den anpassas till befintlig bebyggelse och lokal byggnadstradition.

Dessa områden är:

- Änggårdsbergen, skogsklädd högplatå. Även kulturhistoriskt intressant. Utvidgning av befintligt reservat (riksintresse)
- Sandsjöbacka, orörd natur inom Sisjöns skjutfält (riksintresse)
- Balltorp, del av området även kulturhistoriskt intressant, bl a ett stort askbestånd. utgör länkar i ett naturligt grönstråk mellan Änggårdsbergen och Sandsjöbacka
- Peppareds lövskog, lövskogslund, naturminnesskyddat hasselbestånd
- Lackarebäcksdalen, dalgång med bok- och ekskog samt branta bergssluttning
- Ekensås, ekskogsområde med småbiotoper
- Rambomosse, myrområde med hållmarker, av värde för den vetenskapliga naturvården
- Sydväst Hålsjön. Slättsjö med strandområden av värde för den vetenskapliga naturvården
- Rännareflåg - Spakås, orörd talldominerad blandskog
- Hällesås, ekskogsområde med hagmarker. Utvidgning av befintligt reservat Sandsjöbacka
- Anneråsen. Intressant även ur kulturhistorisk synpunkt.
- Område kring Lindome kyrka. I området ingår Lindome kyrka med begravningsplats. Området är även kulturhistoriskt intressant.
- Lindome Friluftsområde, natur- och strövområde
- Strekered västra, geologiskt intressant område, ädellövskog, betesmark

De områden som är klassade som riksintressen är Änggårdsbergen och Sandsjöbacka naturreservat. Riksintressen beslutas av Naturvårdsverket.

Övriga områden av intresse för naturvården

Sjöar och vattendrag, se under F 4 strandskydd
Geologiska formationer

Djur- och växtskydd.

Enligt miljöbalken 7 kap 12 § kan länsstyrelsen eller kommunen för en djur- eller växtart inom ett visst område meddela föreskrifter som inskränker rätten till jakt eller fiske eller allmänhetens och markägarens rätt att uppehålla sig där.

Natura 2000, se under F3

Biotopskydd

Enligt miljöbalkens 7 kap 11 § kan mindre mark- och vattenområden som utgör livsmiljö för hotade djur och växtarter förklaras som biotopskyddsområde. Vissa biotoper anses generellt ha sådana värden att alla ska omfattas av skyddet, andra kan skyddas genom särskilda beslut av länsstyrelse eller skogsvårdsstyrelse.

Ett generellt skydd finns för alléer, stenmurar, odlingsrösen, åkerholmar, småvatten eller våtmarker samt källor på jordbruksmark. Se förordningar om områdesskydd enligt miljöbalken. Registrerade biotoper i Mölndal, se kap 4 natur.

R8 Områden med stora kulturhistoriska värden

Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Områden av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder enligt ovan. Miljöbalkens 3 kap 6 §.

Mölndals kommun har nyligen gjort en uppdatering av sitt kulturminnesvårdspro-

gram, antaget i kommunfullmäktige 2000-08-30 inför översyn av översiktsplanen.

Kulturlandskap, värdefulla bebyggelsemiljöer och några fornlämningsområden, ger en inblick i bygdens historia och skall spegla kommunens kulturhistoriska utveckling. Områden som finns i programmet redovisas på rekommendationskartan och avvägning mellan olika intressen framgår av markanvändningskartan.

Delar av områdena kan samtidigt vara av stort värde för det rörliga friluftslivet och naturvärden och har i vissa fall hänförs till dessa områdeskategorier (R6 och R7).

Områdena ligger såväl inom detaljplanlagda områden som utanför planlagt område. I kulturminnesvårdsprogrammet presenteras rekommendationer för skötsel/underhåll och förändringar av områden och byggnader. Här ges även riktlinjer för bygglovsärenden och framtida detaljplanläggning. I ett åtgärdsprogram redovisas även förslag till skydd för de kulturhistoriska värdena.

Generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar. Restriktivitet skall iakttagas mot sådan ny bebyggelse som motverkar de kulturhistoriska intressena. Om- och tillbyggnader som inte motverkar syftet kan dock tillåtas. Vid den allmänna lämplighetsprövningen skall särskilda hänsyn tas till områdets kulturhistoriska värden. Tillåten om-, till- och nybebyggelse skall med hänsyn till byggnadsvolym, vägg- och takbeklädnad, färgsättning mm utföras på sådant sätt att den anpassas till befintlig bebyggelse och lokal byggnadstradition. Rekommendationer för bebyggelsen i kulturminnesvårdsprogrammet skall följas.

Områden som finns upptagna i kulturminnesvårdsprogrammet är:

Förhistorisk tid

- Safjället
- Dvärred
- Västerberget/Sandås/Valås
- Fagared

Medeltid

- Kållereds kyrka

Förindustriella miljöer

- Högen
- Livered
- Krokmossen
- Våmmedal
- Greggeredsby
- Hällesåker – bebyggelse
- Hällesåker – kulturlandskapet
- Inseros/Torvmossared
- Intagsbäckens dalgång
- Kimmersbo
- Lindome by/Gårda/Berget
- Balltorps by
- Lunnagården
- Fässbergs by
- Fässbergs prästgård
- Gunnebo
- Lackarebäckens gård/Svejserdalen/Ekekullen

Industrialismens miljöer

- Mölndals Kvarnby
- Kvarnby – industrimiljö
- Kvarnby – bostadsbebyggelse
- Grevedämnet/Bettyholm
- Papyrusområdet
- Forsåker
- Krokslättis fabriker
- Werners fabriker
- Djupedala vattenkraftverk

Skola, vård, kyrka, försvar

- Sinntorpsskolan
- Stretered
- Fässbergs kyrka
- Lindome kyrka
- Skansar: stridsvagnshinder och värn

Efterkrigstidens bebyggelse

- Mölndals stadshus
- Hagåkersgatan/Häradsgatan m.fl.
- Västra Enerbacken
- Kristinedals småhusområde

De områden som klassats som riksintressen är Gunnebo slott med omgivning, Kvarnbyn med Kvarnbyggnad och Grevedämnet med Betty Holm. Se kap 9. Riksintressen beslutas av Riksantikvarieämbetet.

Övriga områden med stora kulturvärden.

Värdefulla odlingslandskap ingår delvis i kulturminnesvårdsprogrammet. En del områden beskrivs under rubriken jordbruksmark. Värdefulla vägmiljöer finns upptagna i Vägminnesvårdsprogram. Fornlämningar finns upptagna i Riksantikvarieämbetets inventeringar.

R9 Bevarad jordbruksmark

Jordbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen eller detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk Miljöbalken 3 kap 4 §

På rekommendationskartan redovisas områden med öppet jordbrukslandskap inrymmande åkermark som föreslås bevaras. I områdena ingår också åkerholmar och i viss mån åkermarkens närmaste omgivning. Vissa områden är också kulturhistoriskt intressanta t ex område öster om Lindome kyrka.

1989 gjordes en värdering av jordbruksmarken av lantbruksnämnden. Marken värderades i tre klasser, som i huvudsak gäller än idag. En förteckning på aktiva jordbruk finns under allmänna intressen. Med hänsyn till landskapsbilden och biologisk mångfald är det viktigt att bevara delar av jordbruksmarken öppen. Skogsplantering bör undvikas.

Generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar. Nybyggnad för annat ändamål än för jordbrukets och andra areella näringars behov tillåts inte annat än i undantagsfall. Om- och tillbyggnader som inte motverkar syftet kan tillåtas. Bebyggelse på åkermark eller på andra med hänsyn till landskapsbilden känsliga områden förhindras. Tillkommande bebyggelse bör lokaliseras i anslutning till redan befintlig bebyggelse, dock inte till sådana lägen att olägenhet av någon betydelse för jordbruksnäringen uppkommer. Skälig hänsyn skall tas till buller och lukt från jordbrukets anläggningar. Tillåten nybebyggelse bör vidare med hänsyn till byggnadsvolym, vägg- och takbeklädnad, färgsättning mm utföras på sådant sätt att den anpassas till befintlig bebyggelse och lokal byggnadstradition.

Djurhållning kan ge omgivningspåverkan i form av lukt, buller från fläktar och även utgöra en risk för allergiska personer. För närvarande diskuteras olika riktvärden för skyddsavstånd mellan hästverksamhet och annan verksamhet eller bostäder. Omgivningspåverkan från djurhållning är mer eller mindre accepterad på landsbygden men vid tätortsutbyggnad är det viktigt att avgränsa lämpliga skyddszoner i samband med detaljplaneläggning.

Flera olika råd och anvisningar finns angående skyddsavstånd mellan ridanläggning och bostäder. Längre skyddsavstånd kan behöva tillämpas för större anläggningar medan kortare avstånd bör kunna tillämpas för mindre anläggningar och hästhagar.

Konkreta skyddsavstånd som gäller generellt är svårt att ange. Vid varje enskilt fall behöver aktuella förhållanden och störningar samt risker bedömmas. Bedömningsgrunder kan vara omgivningsförhållanden, topografi, vindförhållanden, nyetablering eller ändring, antal hästar, lokalisering av byggnader och hagar, gödselhantering, avskärmande vegetation eller byggnader, ev klagomål mm. Se även kap 8 och 9

Lämpligt skyddsavstånd mellan bostadsbebyggelse, skolor, förskolor och hästhållning avgörs i varje enskilt ärende av kommunen. Generellt uttalade rekommendationer utgör vägledning vid bedömningar om lämpligt skyddsavstånd. I vissa fall kan en miljömedicinsk utredning behöva göras. Vid eventuella överklaganden avgör Länsstyrelsen eller andra överprövande instanser.

Landskap viktiga att hålla öppna:

- Fässbergsdalen (delar av)
- Alveredsdalen
- Område öster om Lindomeån ner till Hallands gräns
- Hällesåkersdalen
- Långåker

R10 Områden med verksamheter utanför detaljplan

Inom Mölndal finns några större verksamheter som tillkommit utan detaljplaneläggning. Med verksamheter har jämställt institutioner. Oftast har dessa verksamheter prövats även enligt annan lagstiftning än plan och bygglagen

För områdena gäller, att tillbyggnad av befintliga byggnader och nybyggnad för nuvarande verksamhet kan medges under förutsättning, att byggnadsföretaget ur allmän synpunkt prövats lämpligt.

För ändrad användning av befintliga byggnader och nybyggnad för annan verksamhet skall först detaljplan upprättas.

- Norra vattenverket
- Området öster om Frimärksgatan. På sikt föreslås området utnyttjas för bostadsbebyggelse. Här har tidigare varit lagerverksamhet samt en täkt som är igenfylld.
- SABEMA:s bergstäkt.
- Lindome kriminalvårdsanstalt
- Fagereds yrkesskola
- Fd Werners fabriker m m
- Hällesåkers mekaniska verkstad m fl företag i Hällesåker
- Råvekärrs mottagningsstation

R11 Område för skjutfält

Mark och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt motverka totalförsvarets intressen. Områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna enligt miljöbalken 3 kap 9 § .Försvarsintressen går före andra riksintressen 3 kap 10 §

Större delen av Sisjöns skjut- och övningsfält är beläget inom Mölndals kommun. Den militära verksamheten medför att stora markarealer inom och kring skjutfältet är belagda med restriktioner, främst mot bebyggelse. Skjutfältet och de bullerstörda områdena kring fältet intill nivån 90 dBC Lx från grovkalibrig eld hävdas som riksintresse. Gällande riktvärden kommer från regleringsbrev från Försvarmakten 1998, underlag 47 för fysisk planering enligt PBL/NRL .Försvarmakten påbörjade en miljöprövning av skjutfältet under 2004. Av försvarsbeslut december 2004 framgår att verksamheten vid amfibieregementet i Göteborg skall minskas och kompletteras med annan militär verksamhet och utbildning. Försvarmakten har i yttrande över översiktsplanen framfört att med anledning av att verksamhetens art och omfattning vid skjutfältet är under utredning anser de att Mölndals stads redovisning av förhållandena kring skjutfältet bör ändras så att Försvarmaktens riksintressen tillgodoses.

Fältet är även en resurs för naturvård och rörligt friluftsliv. Södra delen av skjutfältet är av högt intresse för naturvärden och föreslås på sikt skyddas.

R12 Skydds-zoner kring trafikleder, järnvägar, nya och befintliga gas- och kraftledningar samt för bullret från Landvetter flygplats

Skyddszonernas rekommendationer gäller över andra rekommendationer inom samma område. På redovisningskartan har skyddszonerna redovisats med skrafferade linjer.

Utmed olika trafikleder som har transporter med farligt gods och utmed gasledning- ar skall försiktighetsåtgärder vidtagas för att nedbringa konsekvenser vid eventuella olyckor.

Skydds-zon kring trafikleder

Skydds-zoner har redovisats för större befintliga trafikleder som utnyttjas för transport av farligt gods samt för allmänna vägar där det gäller allmänt byggförbud 50 m. I övrigt hänvisas till förordnanden enligt väglagen om byggfria avstånd utmed allmänna vägar. Se avsnitt F 7.

Generellt gäller att ingen ny bebyggelse är lämplig men begränsade om och till- byggnader kan tillåtas om inget hinder i övrigt påvisas. För att ny bebyggelse inom skydds-zonerna skall kunna tillåtas skall överväganden göras om hur nära en bygg- nad kan anläggas. Olika skyddsavstånd gäller för olika markanvändning. Särskilda krav på hur byggnaden utförs kan komma att ställas vid bygglovprövning. Riskana- lyser kan behöva upprättas för att bedöma behov av åtgärder.

Utmed trafikleder för farligt gods finns förslag till riktlinjer **inom** tätbebyggda områ- den i enlighet med de skydds-zoner som antagits i Göteborgs kommun, se under kap 9 Miljö och riskfaktorer

Utanför tätbebyggt område är för varje objekt som planeras inom ett avstånd av 100 m från led med transporter med farligt gods en riskbedömning nödvändig och följande faktorer skall beaktas:

- typ av verksamhet
- typ av bebyggelse
- utformning av bebyggelse
- riskkällan
- landskapsutformning
- meteorologiska förhållanden
- tekniska åtgärder
- alternativa lösningar
- räddningstjänstens insatsmöjligheter

En bebyggelsefri zon mellan bebyggelse och farligt godstransportled bör alltid vara minst 40 m.

Avvikelse från bebyggelsefri zon om 40 m till minst 30 m kan medges:

- vid angelägen förtätning och då stor konkurrens råder om markanvänd- ningen
- vid närhet till station/hållplats
- om det finns alternativa lösningar för räddningstjänsten att genomföra in- satser

För befintliga leder kan större skydds-zoner erfordras med hänsyn till bullerstörningar från trafiken. Detta får bedömas vid prövning av bygglov eller detaljplanläggning.

Skydds-zon kring järnvägar

På såväl Boråsbanan som Väst kustbanan transporteras stora mängder farligt gods. En 100-meters riskbedömningszon på ömse sidor har därför lagts ut. Större avstånd

kan eventuellt erfordras med hänsyn till vibrationer/buller. I samband med om- eller nybyggnadsärenden skall samråd ske med banverket.

Generellt gäller att inom vissa riskzoner är ingen ny bebyggelse lämplig. Begränsade om- och tillbyggnader kan tillåtas om inget hinder i övrigt föreligger.

Utmed järnvägar med transporter för farligt gods finns förslag till riktlinjer inom tätbebyggda områden, se under Miljö- och riskfaktorer kap 9.

Utanför tätbebyggt område är för varje objekt som planeras inom ett avstånd av 100 m från led med transporter med farligt gods en riskbedömning nödvändig se ovan under trafikleder. Se även förslag till riktlinjer i kap 9.

Skyddszon kring gasledning

Inom östra Mölndal ligger en transmissionsledning för naturgas fram till en mät- och reglerstation i Råvekärr. Härifrån går en ledning in mot tätorten och vidare västerut mot Högsbo samt norrut mot Kallebäck. Ledningarna har olika tryck, i transmissionsledningen 80 bar och i övrigt ner till 16 bar. För sträckningen mot Högsbo pågår en prövning för att höja trycket.

Beroende på drifttryck och ledningens konstruktion gäller olika krav på uppförande av en ny bebyggelse inom zonen.

Kring befintlig transmissionsledning har utlagts zoner på 200 m på ömse sidor om ledningen för att kommunen inom detta område skall observera att här gäller restriktioner för bebyggelse. Skälet är förebyggande och skadebegränsande skydd mot brand och explosion.

Enligt Räddningsverkets naturgasföreskrifter erfordras minst 25 m skyddsavstånd mellan en ledning utanför tätort och byggnad. Andra avstånd gäller mellan brand- och explosionsfarlig verksamhet, mät- och reglerstationer, kompressorstationer mm.

Gasledningen har olika utföranden fastlagda i koncession beroende på bebyggelse-täthet. Detta bestäms av den zonindelning som framgår av ovan nämnda naturgas-föreskrifter. Vid bygglovprövning inom 200 m från transmissionsledningen skall samråd ske med Räddningsverket och Nova Naturgas AB.

Förslag till ny sträckning för transmissionsledningen från Råvekärr och vidare åt nordöst redovisas i översiktsplanen.

Skyddszon för befintliga och planerade kraftledningar

Byggfria zoner kring kraftledningar regleras dels av starkströmsföreskrifterna som anger skyddsavstånd ur anläggningssäkerhet dels av osäkerheten av att det kan uppstå andra störningar t ex magnetiska kraftfält.

För närvarande finns inga antagna riktvärden för magnetfält från centrala myndigheter, istället görs hänvisning till den sk försiktighetsprincipen och rekommenderade värden från berörda myndigheter.

Skrafferade zoner där säkerhetsfrågor skall observeras har markerats på Rekommendationskartan längs befintliga 130-400 kv ledningar.

Kommunen föreslår att ny bebyggelse ej skall uppföras närmare än 50 meter för 130 kV-ledningar och inte närmare än 100 meter för 400 kV-ledningar på båda sidor om kraftledningen.

En ny 400 kv ledning planeras från Lerum in till ställverket i Lindome.

Skyddszon för bullret från Landvetter flygplats

Göteborg - Landvetter flygplats är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken och Luftfartsverkets beslut 1996-06-28. Riksintresset omfattar flygplatsområdet och dess influensområde för buller och hinderskydd. Anläggningens utbredning och influensområde framgår av fig i kap 8

Enligt Luftfartsverkets rekommendationer bör de bullerkurvor som redovisas i kommunens översiktsplan så långt möjligt visa den framtida maximala bullerutbredningen på flygplatsen. Förutom den skyddszon som omfattas av 55dBa kan en zon för maxbuller 70 dbA behöva definieras.

Vid årsskiftet 2005/2006 prövas tillstånd för luftrumsförändringar vid Landvetter. Under 2007 har Luftfartsverket LFV för avsikt att ansöka om nytt tillstånd för verksamheten vid Göteborg-Landvetter flygplats i enlighet med miljöbalkens bestämmelser. Se även text i kap 8.

Ur samhällets synpunkt är det angeläget att flygplatsen garanteras utvecklingsmöjligheter. Influensområde och bullerzoner beräknas bli mindre omfattande för Mölnåls kommun än i tidigare koncession från flygplatsens tillkomst. På rekommendationskartan har redovisats ett influensområde i enlighet med de störningar som sker för närvarande och framtida beräknade enligt förslag i under 1998 påbörjad koncessionsansökan. Den gamla gränsen för 55 dBA FBN redovisas i kap 8.

Inom 55dBA-zonen får nya byggnader endast uppföras för att tillgodose, antingen jord- och skogsbrukets behov av bostads- och ekonomibygnader, eller annat behov om byggnadsnämnden med hänsyn till beräknat flygbuller finner så kunna ske. Om- och tillbyggnader inom pågående markanvändning kan tillåtas i begränsad omfattning. Erforderlig ljudisolering krävs vid ny byggnad liksom vid tillbyggnad av befintligt hus.

Runt alla flygplatser finns områden som begränsar byggnadshöjder för att flygsäkerheten inte skall äventyras. Dessa områden skyddas genom att inte tillåta byggnadsverk att överskrida höjdbegränsningarna. Alla byggnadsverk berörs såväl fasta (byggnader, master, vindkraftverk) som tillfälliga (byggkranar etc.). De höjdbegränsande områdena medför restriktioner för markanvändningen runt flygplatsen, omfattningen framgår av figur i kap 9. Områden i östra Lindome berörs på höjder mellan 200-300 m. Alla byggnadsverk med en höjd av 40 meter eller högre, oavsett läge, ska anmälas till Luftfartsverket i enlighet med verkets Bestämmelser för Civil Luftfart - Flygplatser (BCL-F) kapitel 4.1.

Footnotes)

¹ Samlad bebyggelse begrepp enligt PBL. Samlad bebyggelse föreligger om bebyggelsegruppen består av 10-20 hus där de bebyggda tomterna gränsar till varandra eller åtskiljs endast av väg, parkmark eller dylikt. Med hus menas inte bara bostadshus utan också andra byggnader som inte är komplementbyggnader till bostadshus, t ex industribyggnader och industri. På särskild karta redovisas kommunens bedömning av vad som är samlad bebyggelse. Här gäller bygglovplikt. Bygglov krävs även för komplementbyggnader.

² Skyddsföreskrifter och upplysningar lämnas av miljö och hälsoskyddskontoret