

Uttag av gatukostnader inom detaljplan för
Långenäs 1:101 m.fl., norr om
Abborrtjärnsvägen

14

2014KS430

Kommunstyrelsen

Datum
2023-01-13

Diarienummer
2014KS430 214

Uttag av gatukostnader inom detaljplan för Långenäs 1:101 m.fl., norr om Abborrtjärnsvägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att uttag av gatukostnader inom detaljplan för Långenäs 1:101 m.fl., norr om Abborrtjärnsvägen, ska ske enligt framtagen gatukostnadsutredning daterad den 13 januari 2023.

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningen har upprättat gatukostnadsutredning för planområdet Långenäs 1:101 m.fl., norr om Abborrtjärnsvägen. Utredningen har upprättats med stöd av reglerna i plan- och bygglagen (2010:900), PBL samt *Riktlinjer för uttag av gatukostnader* beslutat i kommunfullmäktige den 15 oktober 2020, § 196.

Utredningen har, tillsammans med detaljplaneförslag för området, varit utställt för granskning i enlighet med 5 kap. 18 § PBL, under perioden 7 juni till 28 juni 2022. Efter granskningen uppmärksammade kommunen ytterligare justeringsbehov i gatukostnadsutredningen. Dessa justeringar bedömdes så pass omfattande att de inte var möjliga att införa i gatukostnadsutredningen mellan granskning och antagandeskedet. Gatukostnadsutredningen var därför ute på en andra granskning under perioden 6 december till 30 december 2022. Efter den andra granskningen har inga ändringar skett i gatukostnadsutredningen.

I förslaget redovisas kommunens gällande praxis, fördelningsgrunder samt fördelningsområde, förslag till åtgärder på vägnätet och omfattningsbeskrivning, kostnadsuppskattning samt beräkningsexempel. Totala gatukostnadsunderlaget för området är beräknat till cirka 33 miljoner kr.

Under förutsättning att kommunstyrelsen antar detaljplan för Långenäs 1:101 m.fl., norr om Abborrtjärnsvägen så föreslår förvaltningen att kommunstyrelsen även beslutar om uttag av gatukostnader i enlighet med framtagen gatukostnadsutredning.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 13 januari 2023

- Granskningsutlåtande 13 januari 2023
- Gatukostnadsutredning 13 januari 2023

Louise Skålberg
Samhällsbyggnadschef

Ria Oktavia Andersson
Mark- och exploateringschef

Detaljplan för Långenäs 1:101 m.fl.
Norr om Abborrtjärnsvägen
i Mölnlycke, Härryda kommun
(20223-01-13)

GRANSKNINGSUTLÅTANDE



Planområdet inom röd markering

Innehållsförteckning

BAKGRUND	3
PLANPROCESSEN	3
SAMRÅD 1	3
SAMRÅD 2 (utökning av planområde)	3
GRANSKNING I	4
Granskning 2. Gatukostnadsutredning	4
GRANSKNINGSUTLÅTANDE 1	5
Yttranden från Länsstyrelsen och andra statliga myndigheter	5
Länsstyrelsen, Västra Götalands län	5
Lantmäteriet	7
Statens geotekniska institut (SGI)	7
Trafikverket	9
Yttranden från nämnder, föreningar, bolag, m.fl.	10
Svenska kraftnät	10
Härryda energi AB	11
Synpunkter från sakägare	11
Långenäs 1:101 tomtgruppen	11
Långenäs 1:103	14
Långenäs 1:108	15
Långenäs 1:111	16
Långenäs 1:116	19
Långenäs 1:139	19
Långenäs 1:140	22
Hyltan 2:38	24
Hyltan 2:56	25
Hyltan 2:62	25
Synpunkter från ÖVRIGA	26
Bolåsvägen 6	26
Ändringar efter granskning 1	27
Ändringar i plankarta	27
Ändringar i planbeskrivning	27
GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2 –GATUKOSTNADSUTREDNING	28
YTTRANDEN FRÅN NÄMNDER, FÖRENINGAR, BOLAG, M.FL.	28
Göteborg Energi GothNet AB	28
SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE	28
Långenäs 1:105	28
Långenäs 1:107	29
Långenäs 1:114	31
Långenäs 1:115	32
Långenäs 1:119	32
Långenäs 1:119	33
Långenäs 1:124	33
Långenäs 1:129	34

BAKGRUND

Kommunstyrelsen i Härryda kommun beslutade om att påbörja arbete med ny detaljplan för Långenäs 1:101 m.fl., norr om Abborrtjärnsvägen i Mölnlycke, Härryda kommun den 1 september 2014 (nedan kallad "Detaljplanen"). Syftet med detaljplanen är att bebyggda fastigheter får utökade byggrätter, som motsvarar en standard som är förenlig med helårsbostäder, samt att minska påverkan på Finnsjöns ytvattentäkt genom att möjliggöra för anslutning av samtliga fastigheter till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Därtill möjliggör planförslaget för 18 nya bostadsfastigheter för småhus. Detaljplanen föreskriver att Kommunen blir huvudman för allmän plats. Med huvudmannskapet följer att kommunen är ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser.

Parallellt med detaljplanen har en gatukostnadsutredning upprättats i syfte att beskriva och säkerställa finansieringen av allmänna platser enligt detaljplanen. Utgångspunkten för gatukostnadsutredningen har huvudsakligen varit Plan- och bygglagens (2010:900) regler samt Härryda kommuns beslutade riktlinjer avseende uttag av gatukostnader.

PLANPROCESSEN

SAMRÅD 1

Under tiden 15 mars till 19 april 2021 har detaljplanen och gatukostnadsutredningen varit föremål för samråd enligt 5 kap. 11 § Plan- och bygglagen (2010:900). Samråds handlingar sändes för yttrande till remissinstanser och sakägare 15 mars 2021. Annons infördes i Göteborgs Posten 14 mars, samt i Lokalpressen den 13 mars 2021. Förslaget har funnits tillgängligt i kommunhuset under samrådstiden och finns tillgängligt på kommunens hemsida: www.harryda.se/byggaboochmiljo/planarbete/detaljplaner

SAMRÅD 2. UTÖKNING AV PLANOMRÅDE

Under tiden 31 januari till 22 februari 2022 genomfördes ett samråd som syftade till att utöka planområdet, och därigenom skapa möjligheten till en bättre placering av spillvattenpumpstation, samt att möjliggöra för 5 nya bostadstomter. Samtidigt genomfördes ett nytt samråd för gatukostnadsutredning för hela planområdet. Samråds handlingar sändes för yttrande till remissinstanser och sakägare 31 januari 2022. Annons infördes i Göteborgs Posten 30 januari, samt i Lokalpressen den 29 januari 2022. Förslaget har funnits tillgängligt i kommunhuset under samrådstiden och finns tillgängligt på kommunens hemsida: www.harryda.se/byggaboochmiljo/planarbete/detaljplaner

GRANSKNING 1

Under perioden 7 juni till 28 juni 2022 har detaljplanen och gatukostnadsutredningen varit föremål för granskning enligt 5 kap. 11 § Plan- och bygglagen (2010:900). Granskningshandlingar sändes för yttrande till remissinstanser och sakägare 7 juni 2022. Annonser infördes i Göteborgs Posten 5 juni, samt i Lokalpressen den 4 juni 2022. Förslaget har funnits tillgängligt i kommunhuset under granskningstiden och finns tillgängligt på kommunens hemsida: www.harryda.se/byggaboochmiljo/planarbete/detaljplaner. Kommunen har erhållit ett antal yttranden på detaljplanen och gatukostnadsutredningen i samband med Granskning. Dessa har hanterats och besvaras i denna granskningsredogörelse. Inkomna yttranden i Granskning 1 har resulterat i vissa mindre ändringar i detaljplanen och planbeskrivningen, dessa redogörs.

GRANSKNING 2. GATUKOSTNADSUTREDNING

Efter detaljplanens och gatukostnadsutredningens första granskningsskede (Granskning 1) uppmärksammade kommunen ytterligare justeringsbehov i gatukostnadsutredningen. Dessa justeringar bedömdes så pass omfattande att dom inte var möjliga att införa i gatukostnadsutredningen mellan Granskning 1 och antagandeskedet. Av den anledningen beslutade kommunen att genomföra en förnyad granskning (Granskning 2) av gatukostnadsutredningen.

Notera att det endast var gatukostnadsutredningen som skickades ut på ny granskning. Det uppmärksammade justeringsbehovet av detaljplanen bedömdes inte föranleda något behov av förnyad granskningsprocess avseende detaljplanen.

Gatukostnadsutredningen har under perioden 5–30 december 2022 varit utställd för förnyad granskning, Granskning 2. Berörda fastighetsägare har underrättats om granskningen. Handlingarna har även funnits tillgängliga i receptionen i kommunhuset samt på kommunens hemsida. Under granskningstiden har berörda fastighetsägare haft en ny möjlighet att skriftligen framföra sina synpunkter på gatukostnadsutredningen. Kommunen har erhållit ett antal yttranden på gatukostnadsutredningen i samband med Granskning 2. Dessa har hanterats och besvaras separat i denna granskningsredogörelse, se sida 28. Inkomna yttranden i Granskning 2 har inte resulterat i några väsentliga ändringar i gatukostnadsutredningen.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE I – detaljplanen och gatukostnadsutredningen

YTTRANDEN FRÅN LÄNSSTYRELSEN OCH ANDRA STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, Västra Götalands län

Yttrande daterat 2022-06-28

Granskningsyttrande över detaljplan för Abborrtjärnsvägen i Härryda kommun

Handlingar daterade 2022-06-03 för granskning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsen gör följande bedömning enligt PBL och MB. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av stugområdet längs Abborrtjärnsvägen och inom fastigheterna Hyltan 2:4 m.fl. beläget söder om Mölnlycke tätort. Utvecklingen innefattar utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp, höjning av gatustandarden samt möjliggörande av större byggrätter och ytterligare ett antal tomter för nybyggnation av bostäder.

I samrådskedet hade Länsstyrelsen prövningsgrundande synpunkter gällande att ett antal nya tomter hamnade inom strandskyddszonen till Långe-tjärnen. Vidare efterfrågade Länsstyrelsen åtgärder som ska avhjälpa konsekvenser för bostädernas funktion vid en skyfallssituation.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att upphävandet av strandskyddet i planförslaget fortsatt strider mot gällande bestämmelser. Därmed riskeras en prövning av detaljplanen om den antas i sin nuvarande utformning.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Bebyggelse kan bli olämplig för människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, skred och erosion
- Miljökvalitetsnormer (MKN) riskerar att inte följs

Länsstyrelsen befarar dock att:

- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap 10 §

Strandskydd

Inom detaljplanen upphävs strandskyddet för Långetjärnen inom ca 1500 kvm kvartersmark avsett för bostäder öster om Aborrtjärnsvägen. Området är idag obebyggt och består av sumpskog. I den föreslagna detaljplanen gör kommunen bedömningen att delar av det område där strandskyddet återinträder kan upphävas av följande skäl:

- Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (miljöbalken 7 kap. 18 § pkt 1)
- Området är väl avskilt från strandkanten av bebyggelse och väg (miljöbalken 7 kap. 18 § pkt 2)

Länsstyrelsen delar inte den bedömningen, även om tidigare synpunkter till största del har tillgodosetts. Den obebyggda luckan på Aborrtjärnsvägen östra sida sitter ihop med det grönområde som ligger på vägens västra sida och som vetter mot sjön. Därmed är området inte avskilt från stranden i lagens mening på ett sätt som gör att området saknar betydelse utifrån strandskyddets syften. Området består av sumpskog med naturvärden enligt naturvärdesinventeringen och bör förbli obebyggt i sin helhet. För att området ska kunna klassas som väl avskilt från strandkanten av bebyggelse och väg enligt miljöbalken 7 kap. 18 § pkt 2 behöver det röra sig om en stor väg eller annan barriär för att skälet ska vara tillämbart.

Länsstyrelsen anser därmed att upphävandet av strandskyddet i detaljplanen görs i strid med gällande bestämmelser i Miljöbalkens 7e kapitel, även om det rör sig om relativt små markytor.

Råd enligt PBL och MB

Skyfall

Länsstyrelsen efterfrågade i samrådsskedet en tydligare beskrivning gällande konsekvenser vid extrem nederbörd. Kommunen har till viss del arbetat in slutsatser och rekommendationer från VA-utredningen. I tabell 5 i utredningen finns dock en utförlig tabell med förslag på åtgärder för olika problemområden och Länsstyrelsen kan inte se att dessa på ett tydligt sätt är inarbetade i planen. Det är viktigt att kommunen säkerställer att de åtgärder som krävs för att konsekvenserna ska bli acceptabla finns inarbetade i planbeskrivning och plankarta. Länsstyrelsen bedömer t.ex. att höjdsättning av vägen bör säkerställas på plankartan då det är en viktig förutsättning för att klara tillgängligheten vid översvämning.

Detta beslut har fattats av funktionschef Nina Kiani Janson efter föredragning av Olof Franzén. Medarbetare från Naturavdelningen samt Enheten för samhällsskydd och beredskap har medverkat i ärendet.

Nina Kiani Janson

Olof Franzén

Kommentar:

Kommunen har tydliggjort vilka delar av planen som omfattas av strandskydd och berörs av ny exploatering. Kommun och Länsstyrelse har vid avstämningsmöte nått en samsyn på att de delar av strandskyddet som föreslås upphävas är av så marginell betydelse för strandskyddets syfte att det inte leder till upphävande av planen från Länsstyrelsens sida.

Kommunen delar Länsstyrelsens mål att Abborrtjärnsvägen ska förbli framkomlig i samband med ett 100-årsregn. Kommunen föregår inte den detaljprojektering som skall utföras inför utbyggnad av vägar inom planområdet. Abborrtjärnsvägen ska vid sin lägsta punkt höjas så att risken för översvämning hanteras, och att den då ej riskerar att översvämmas i samband med skyfall.

Lantmäteriet

Yttrande daterat 2022-06-21

Detaljplan för del av Långenäs I:101 med flera norr om Abborrtjärnsvägen

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-06-03) har följande noterats:

Lantmäteriet har ingen erinran

För Lantmäteriet

Anna Rathod

Kommentar:

Noteras

Statens geotekniska institut (SGI)

Yttrande daterat 2022-06-28

Yttrande över granskningshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har av Härryda kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SIG:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggning - och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Planen syftar till att möjliggöra helårsboende i området norr om Abborrtjärnen i södra Mölnlycke samt minska påverkan på Finnsjöns ytvattentäkt.

Underlag:

1. Plankarta med tillhörande planbeskrivning, daterade 2022-05-19.

2. PM Planeringsunderlag Geoteknik. Detaljplan för Långenäs 1:101 m.fl. Norr om Abborrtjärnsvägen Mölnlycke, Dnr 2015KS555, Härryda kommun. Upprättad av WSP, daterad 2016-05-25
3. Samrådsredogörelse, daterad juni 2022.

SGI:s synpunkter

SGI har tidigare lämnat synpunkter under det inledande samrådsskedet och därefter på en utökning av planområdet Yttrandet under det inledande samrådsskedet är daterat 2021-03-31 med dnr 5.2-2103-0205, och på utökningen är daterat 2022-02-16 med dnr 5.2-2201-0098 (datum på yttrandet till utökningen dock felskrivet som 2021-02-16).

Geoteknik

I tidigare yttrande under samrådsskedet framförde SGI att släntlutningen för en fyllning inom fastigheterna 2:49, 2:89 och 2:90 i [2] rekommenderas att flackas ut, men att det saknas planbestämmelser som säkerställer att det görs. I plankartan har nu planbestämmelse m₁ införts som anger "Slänter flackas ut till en lutning om högst 1:2". SGI bedömer att bestämmelsen överensstämmer med rekommendationen i [2] och överlåter till länsstyrelsen att bedöma om bestämmelsen har stöd i PEL och om den rent praktiskt säkerställer att utflackning görs.

I yttrandet avseende utökningen av planområdet framförde SGI att denna del ligger inom torvområden och att stabiliteten behöver beaktas för dessa områden. I plankartan har kommunen infört planbestämmelse m₂ inom ett avgränsat område med texten " Vid grundläggning ska organiskt material avlägsnas". SGI anser dock att torven kan medföra otillfredsställande stabilitet även för fyllningar och/eller för befintliga förhållanden. Planbestämmelsen behöver omfatta fler scenarier än enbart för grundläggning av byggnader. Det behöver framgå att hela kvarteretsmarken behöver vara stabil och inte enbart under byggnader.

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta angränsar även fastighet 2:29 i öster till torvmark. SGI anser att ett förtydligande bör göras om det finns torvmark inom 2:29 och i så fall om det kan medföra otillfredsställande stabilitet. Vid behov behöver i så fall planbestämmelser införas även inom denna fastighet.

Bergteknik

SGI har med befintligt underlag inte möjlighet att avgöra vilka områden som har besiktigats avseende befintlig stabilitet i berg och det är därför osäkert för oss om stabiliteten i alla befintliga bergslänter har bedömts. SGI gör inga egna stabilitetsutredningar och efterfrågar ett förtydligande av kommunen om samtliga bergslänter i och i nära anslutning till aktuellt planområde är besiktigade och bedömda som stabila.

Avseende drift- och underhållsfrågan är kommunens svar i samrådsredogörelsen tydliggörande och vi har inga synpunkter kring detta. Innan detta skede inträffar, det vill säga under genomförandetiden, anser SGI att bergslänter behöver vara stabila.

Ärendets handläggning

Beslut i detta ärende har tagits av enhetschef Maria Kristensson, efter föredragning av geotekniker David Rudebeck samt med synpunkter från berggrundsgeolog Johan Berglund.

Kommentar:

Kommunen har förtydligat frågan stabilitet inom torvområden i planbeskrivningen. Kommunen delar SGI:s yttrande avseende bergteknik. Kommunen gör bedömningen att befintlig utredning vad gällande berg har genomförts i tillräcklig omfattning vad gäller risk och stabilitetshänsyn. Respektive fastighet ansvarar för underhåll och drift av den egna fastigheten. Kommunen ansvarar för underhåll och drift där kommunen är huvudman. Vid genomförandet av planen säkerställs att bergslänter fortsatt är stabila.

Trafikverket

Yttrande daterat 2022-06-23

Ärende

Trafikverket har mottagit ovan rubricerat ärende för granskning. Detaljplanen syftar till att möjliggöra helårsboende i området norr om Abborrtjärnen i södra Mölnlycke samt att minska påverkan på Finnsjöns ytvattentäkt. I området föreslås befintliga bostadsfastigheter få en byggrätt som motsvarar en standard som är förenlig med helårsbostäder. Planen möjliggör för sammantaget cirka 19 nya byggrätter för småhus.

Statlig infrastruktur

Planområdet ansluter till väg 550 (Benarebyvägen) för vilken staten är väghållare och innefattar även en kort sträcka av vägen. Väg 550 har på aktuell sträcka en skyltad hastighet på 70 km/timma och trafikmätning från 2012 visar ÅDT 1247 fordon per dygn varav 63 fordon utgörs av tung trafik.

Tidigare samråd

Trafikverket har yttrat sig i de båda tidigare samråden (TRV 2021/33 471 och TRV 2022/11 513).

Under det första samrådet låg planområdet inom en korridor för ny stambana, delen Göteborg – Borås. Sedan dess har lokaliseringstudien för ny stambana, delen Göteborg – Borås fortskridit och den korridor som planområdet låg inom är inte längre aktuell.

Trafikverket hade i samråden även synpunkter på dagvattenhanteringen, buller samt kollektivtrafik.

Trafikverkets synpunkter

Anslutningar till väg 550 (Benarebyvägen)

Trafikverket har i granskningen uppmärksammat att plankartan medger breddningar av anslutningarna från Grandalsvägen och Abborrtjärnsvägen från området ut mot Benarebyvägen. Trafikverket kan inte hur planhandlingarna utläsa huruvida dessa anslutningar avses att breddas eller på annat sätt ändras.

Om anslutningarna mot statlig väg avses att förändras måste de utformas så att de uppfyller kraven i bilaga 1. Kontakt ska tas med Trafikverket inför att anslutningarna byggs om.

Buller

Trafikverket förutsätter att bebyggelsen kommer klara kraven enligt bullerförordningen (SFS 2015:216) och att andra åtgärder än sänkning av hastighet på Benarebyvägen vidtas för att bullernivåer inte överskrids vid uteplatser.

Sammantagen bedömning

Trafikverket anser att kommunen måste ta Trafikverkets krav i beaktande inför eventuellt ändrade väganslutningar mot Benarebyvägen.

I övrigt har Trafikverket inget att erinra mot att detaljplanen antas.

Med vänlig hälsning

Sarah Vo

Samhällsplanerare

Kommentar:

Kommunen har inga planer på förändring av statlig väg, även om det kan se ut så på plankartan. Men den del av planen som sträcker sig ut på Trafikverkets väg medger samma användning som gällande plan. Denna plan avser kommunen att upphäva i samband med antagandet av den nya planen. Om det blir aktuellt vid genomförandet av planen att bredda in- och utfarter, kommer kommunen att kontakta Trafikverket. Planerad bebyggelse längs Benarebyvägen uppfyller gällande krav enligt bullerförordningen.

YTTRANDEN FRÅN NÄMNDER, FÖRENINGAR, BOLAG, M.FL.

Svenska kraftnät

Yttrande daterat 2022-06-29

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har inga synpunkter.

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för transmissionsnätet för el hänvisar vi till Systemutvecklingsplan 2022–2031 på vår webbplats, www.svk.se

Vänliga hälsningar Yvonne Johansson

Kommentar:

Noteras

Härryda energi AB

Yttrande daterat 2022-08-12

Härryda Energi har sett över handlingarna och har inga synpunkter på placeringar eller övrigt i planen. De två E-områdena täcker det behov som finns kring placeringar av transformatorstationer. Markägaren för det tillkommande E-området är tillfrågad och har godkänt placeringen via mail.

Kablar kommer behöva förläggas i samtliga vägar för att mata de två transformatorstationerna samt till befintliga och nya bostäder då all luftledning planeras att förläggas som kabel i mark.

Vi ser fram emot en dialog kring kommande byggnation och har gärna löpande möten där vi gemensamt kan se över projektet.

Kommentar:

Noteras

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

Nedan följer samlade svar på inkomna synpunkter från sakägare, ingen inbördes rangordning finns för de olika frågorna.

Långenäs I:101 tomtgruppen

Yttrande daterat 2022-06-28

Kommentarer på förslaget detaljplan Norr Abborrtjärn.

Abborrtjärnsvägens fastighetsägareförening har vid årsmöte utsett en tomtgrupp som ska utreda frågor kopplat till framtagande av ny detaljplan och föra föreningens talan i frågor som är övergripande för alla fastigheter. Årsmötet gav även en inriktning för gruppen i ett antal större frågor utifrån majoritetsbeslut. Detta dokument är en sammanställning av gruppens synpunkter och frågor.

I granskningshandling detaljplan NORR OM ABBORRTJÄRN, daterad 2022-06-03

- Planbeskrivning på sidan 36, tredje stycket står det skrivet:
 - ” I den norra delen av Abborrtjärnsvägen föreslås fyra nya tomter tillskapas inom naturområde som tidigare omfattas av BL§ 113-förordnande.”
- På Plankarta och Illustrationskarta, är det enbart tre nya tomter som föreslås.
 - Vad är det som gäller? Och varför?

Grandalen/Höga Hallar-Abborrtjärnsvägen.

Varför förtätas hela området väster om Långetjärn? Här skall alla lediga ytor skall bebyggas på Grandalen/Höga Hallar, när det däremot är näst intill stopp för bygggrätter på den östra sidan om Långetjärn. Här pratas det om naturmark, parkområden, spillkråkor, dagvatten men på västra sidan finns ingenting som man tar hänsyn till. Varför?

På sidan 24(44) rubrik, *El, tele och fiber*

- Vore bra om information om att Fiberföretaget IP Only har grävt ner bredbandsfiber utefter Abborrtjärnsvägen.

Strandskyddets gränslinje

- Ett av två argument att en tidigare föreslagen tomt (en av 4st) tagits bort i norra delen av Abborrtjärnsvägen är att den ligger till viss del innanför strandskyddet och det andra argumentet hänvisar ni till artskyddsdirektivet.
- En stor del av den nya bygggrätten Hyltan 2:91 ligger innanför strandskyddet för Långetjärn. Varför bedöms inte denna nya tomt med samma argument?

Artskyddsdirektivet

- Hur kan vårt förslag på en fjärde tomt på 900m², vid lekplatsen jämfört med hela Yxsjöskogen och vårt område på 2,4 ha påverka överlevnad på spillkråkan? Denna lilla del är endast någon promille av hela naturområdet.

Dagvatten

- I senaste granskningshandlingen står det inget beskrivet om behovet av en centralt belägen dagvattendamm vilket tidigare var föreslaget i naturområdet söder om fastighet Långenäs 1:124. När behovet av dagvattendamm tagits bort skulle det naturområdet helt eller delvis kunna bli kvartsmark och nya tomt/er. Som därmed kunde ersätta den nya tomten som nu tagits bort i norra delen av Abborrtjärnsvägen.

Gatukostnad

- Gatukostnaden har ökat med 16% från mars 2021 till juni 2022. Antalet andelar har ökat från 73,5 till 74.
 - Var är orsaken till denna höjning?
- I underlaget för samrådet i jan 2022 Utökning för detaljplan, fanns uppgifterna om fler andelar. ”Totala antalet andelar uppgår härmed till 84 (68 befintliga småhus x 0,5 andelar) +(25 tillkommande småhus x 2 andelar).
- I det senaste granskningsunderlaget juni 2022. ”Totala antalet andelar uppgår härmed till 74 (72 befintliga småhus x 0,5 andelar) + (19 tillkommande småhus x 2 andelar).
- Antalet befintliga småhus har ökat till 72 och antalet nytillkommande småhus minskat till 19.
 - Hur förklarar ni detta?

Lekplats

- Ledningsdragningar kommer sannolikt generera ett överskott av sprängstens- och/eller avbaningsmassor. Finns det en möjlighet att nyttja en mindre del av dessa för att i samråd med kommunen jämna av mark för en lekplats i föreningsregi och därmed samtidigt minska transportbehovet för projektet som helhet?
- Innebär kommunalt upplåtande av mark för en lekplats att kommunala föreskrifter gäller även för en lekplats i föreningsregi, eller är en lekplats motsvarande befintlig standard acceptabel?

”Tomtgruppen”

Abborrtjärnsvägens fastighetsägarförening

Kommentar:

- *Sid 36 planbeskrivning föreslår 4 nya tomter, men i plan- och illustrationskarta är det tre. I granskningsförslaget föreslås att ge möjlighet för tre nya tomter, då länsstyrelsen har bedömt att de fyra tomter som föreslogs i samrådsförslaget inte ansågs vara förenligt med strandskyddets syfte, och skulle leda till att Länsstyrelsen överprövar planen, då Länsstyrelsen anser att upphävande av strandskydd sker i strid med gällande bestämmelser i Miljöbalkens 7e kapitel. Anledningen att det står 4 i planbeskrivningen är ett redaktionellt fel som nu är åtgärdat.*
- *Grandalen/Höga Hallar-Abborrtjärnsvägen Hela området väster om Långetjärn förtätas inte. Förutsättningarna för att förtäta i vissa områden har varit bättre. Exempelvis finns det inget strandskydd eller naturvärden att beakta. Dessutom finns mindre behov för ytor för omhändertagande av grundvatten.*
- *Kommunen för in i planbeskrivningen att bredbandsfiber finns i området i antagandehandlingarna.*
- *Strandskyddets gränslinje: Kommunen prövade i samrådsförslaget att möjliggöra för fyra tomter, men Länsstyrelsen har inte sett det vara förenligt med den lagstiftning som reglerar strandskydd och detaljplanering. Därför har kommunen i samråd med Länsstyrelsen prövat möjligheten att tillskapa 3 nya tomter, trots intrång i strandskyddet. Då det kommer till Hyltan 2:91 är skillnaden att den redan är planlagd för bostadsändamål, och användningen kommer därmed inte att ändras. Det är en helt annan bedömning som måste göras om allmän platsmark ska omvandlas till kvartersmark.*
- *Då vi tar naturmark i anspråk vägs allmänhetens nytta av en exploatering mot olika värden t.ex. naturvärden. Även länsstyrelsen har gjort bedömningen att sumpskogen i så stor grad som möjligt ska undantas exploatering. Skogsbruk har visserligen en stor inverkan på naturvärden men de areella näringarna står under annan lagstiftning än exploatering, och har generellt begränsat med naturvärden.*
- *Områden för infiltration av dagvatten behövs, även om det inte behövs anläggas en dagvattendamm. Detta eftersom naturmark infiltrerar och fördröjer dagvatten betydligt bättre än vad bostäder, hårdgjorda ytor och trädgård gör.*

- *Inför granskningen genomfördes en uppdatering och fördjupning av gatukostnadsutredningen av en konsult. Priserna i branschen har generellt ökat. Inom planområdet finns fyra avstyckade, men inte bebyggda tomter, dessa betraktades i samrådsförslaget som nytillkommande. Detta har ändrats inför granskning, där de räknas som befintliga fastigheter.*
- *Lekplats. Det går inte riktigt att svara på idag, då det inte är en fråga som kan hanteras i planprocessen. Men det är inte omöjligt att i senare skeden göra överenskommelser av dessa slag.*

Långenäs I:103

Yttrande daterat 2022-06-27

Vi vidhåller vår kommentar från samrådsskedet att det är orimligt att vi som ensam fastighet ska behöva anlita en egen snöröjningsentreprenör för att ploga vägen in till vår fastighet I:103. Om kommunen kvarstår vid sin ståndpunkt i frågan önskar vi som andrahandsyrkande istället att köpa loss marken på vilken vägen är belägen och som i nuvarande förslag klassas som kvartersmark.

Ett ytterligare önskemål från vår sida men vi vet att den delas av flera grannar med fastigheter i motsvarande läge gäller naturmarken nedan fastigheten mot Långetjärn. Vi önskar att köpa den topografiskt övre delen av denna naturmarksremsa antingen som enskilda fastigheter eller som en gemensamsamfällighetsyta. Ytan skulle förslagsvis kunna begränsas vid den gräns nedanför vilken NVI anger höganaturvärden. Syftet med ett enskilt eller samfällighetsägande är att säkerställa skötseln av området. Vi har för egen del inga tankar om att bygga eller förändra området, men tex genomförs i år ett granngemensamt projekt att försöka utrota parkslide. För inte har väl kommunen några ambitioner att bedriva skötsel med att tex bekämpa invasiva arter mm i ett område som detta?

Kommentar:

- *Vi kan förstå att det kan tyckas orimligt att ensam bli ansvarig för en så pass lång sträcka. I kommunen utgår vi från att den som har nyttan av en anläggning också tar kostnaden. Det ses inte som ett allmänt intresse vid infarter som betjänar tre fastigheter eller färre. I planen föreslås den aktuella vägbiten omvandlas till kvartersmark och planen medger att marken överläts i samband med genomförandet och därför bedöms andrahandsyrkandet kunna tillmötesgå.*
- *Inte aktuellt, under hela planprocessen har det inte funnits någon anledning att förändra fastigheterna mot Långetjärn. Redan då gällande plan togs fram gjordes en avvägning av rimligt avstånd till strandkanten. Vid kvartersmark behöver strandskydd upphävas, även om det inte ska bebyggas. Kommunen bedömer att det inte finns några juridiska förutsättningar att ansöka om dispens för strandskyddet mot Långetjärn. Det är inte aktuellt att minska naturområdet runt Långetjärn.*

Långenäs 1:108

Yttrande daterat 2022-06-28

Har stor kritik mot vägens utformning i detaljplanen.

Varför behöva göra vägen så bred som fem meter, detta kommer att medföra högre hastigheter på vår väg. Fyra meter max bredd och lite mer mötesplatser där det passar.

Sedan passar en mindre vägområdets karaktär.

Dragning av vatten och avlopp i väg har jag kritik mot.

Varför lägger man inte i ytterkanterna av tomterna så slipper man mycket sprängning.

Som på min fastighet Långenäs 1:108 mot tjärnen.

Den tänkta väg som är inritad mellan 1:137 och 1:134 som ska användas av 1:140 har jag kritik mot.

Om denna väg ska byggas så ska den bekostas av fastighet 1:140 och inte av övriga fastighetsägare.

Cykelbana har jag kritik mot.

Denna kommer nog att användas mycket lite.

Om den är ett måste så anser jag kommunen ska betala denna.

Kommentar:

Frågan om vägen utformning har utretts i flera steg under planarbetet, det är förvisso sant att breda vägar inbjuder till högre hastigheter. Det kan vid problem avhjälpas på andra sätt. Däremot är det av vikt att t.ex. räddningstjänstfordon och liknande kan möta andra fordon vid utryckning. De nya vägbredderna är satta utifrån att de nya vägarnas utformning ska ha en god standard utifrån framkomlighet, säkerhet och drift. Vägens funktion ska fungera även med exempelvis snövallar längs vägkanterna och att det ska finnas plats för större fordon att mötas. Vid byggnation av nya områden planerar kommunen in gång- och cykelvägar i början av den nya gatan som går in till det nya området. Det är där som mängden biltrafik är som störst och en gång- och cykelbana ökar säkerheten och tryggheten för gående och cyklister i synnerhet för barn, äldre och funktionshindrade. På gatorna längre in i området är trafikmängderna lägre och här planeras det för blandtrafik vilket innebär att gående, cyklister och bilar kan använda samma körbana.

För att säkerställa låga hastigheter, oavsett vägbredd, kan fartdämpande åtgärder anläggas i området. Fartdämpande åtgärder regleras inte i en detaljplan utan den här typen av åtgärder planeras i projekteringen.

Under planprocessen har frågan om VA-ledningarnas lokalisering utretts, och bästa långsiktiga lösningen är att förlägga VA-ledningar i vägen för att säkerställa drift och genomförande.

In/utfart mellan Långenäs 1:137 och 134 kommer inte byggas ut av kommunen då den kommer att användas av få fastighetsägare. Det är alltså fastighetsägarna som bekostar en sådan utbyggnation.

Långenäs 1:111

Yttrande daterat 2022-06-27

Synpunkt 1.

Minska prickmarken på västra delarna av vår fastighet.

Vi vill att den prickade marken på all plan yta på västra delen av vår fastighet tas bort. I planen som ligger ute på granskning är stora delar av vår fastighet prickad, vilket resulterar i att ca tvåtredjedelar av vår fastighet (Långenäs 1:111) inte får bebyggas. Vi anser inte att det är rimligt att så stor del av fastigheten ska ha byggförbud när det planeras för permanentboende och man tagit bort strandskyddet. Förutom den branta sluttningen ner mot Långetjärn är även stora delar av den plana gräsmattan prickad i plankartan som ligger ute på granskning. Vi vill ha möjlighet att kunna utnyttja vår fastighet och bygga där det är som bredast plan mark. Helst vill vi att den prickade marken tas bort helt, men åtminstone reduceras till att enbart täcka den branta slänten.

-Argument för att ta bort prickad mark:

Det finns inget specifikt i den geotekniska utredningen som pekar på att det ska behöva vara prickad mark, utan snarare skriver dom att det är stabila förhållanden i området och vår tomt har även berg i dagen.

- Husen mitt emot oss på sydvästra sidan av Långetjärn (t.ex. Grandalsvägen 1 och Grandalsvägen 3) ligger ju precis intill sjön, och är utan prickad mark mellan sig och Långetjärn. Varför ska vi behandlas annorlunda?

- Vidare har det nyligen byggts suterränghus alldeles inpå Långetjärn i norra delen av Långetjärn (på Knostervägen), så då borde även vi tillåtas bygga liknande? Varför begränsa hårdare för oss?

- Tanken var ju att området ska göras om från fritidsbostäder till permanentbostäder. Då borde vi få utnyttja vår fastighet därefter.

- Förbipasserande nere vid Långetjärn skulle störas minimalt av ett hus uppe på den plana tomten, då höjdskillnaden skulle göra att man knappt märker huset.

- Om man ändå inte anser att djurlivet påverkas av att strandskyddet tas bort, så borde även prickad mark kunna tas bort.

- Om kommunen absolut vill ha kvar prickad mark i sluttningen, så borde gränsen dras där sluttningen börjar och inte mitt över den plana gräsmattan.

- Om kommunen absolut måste dra "en rak linje" för prickad mark, dra den då utifrån var branten börjar, inte parallellt med vägen. Området med hus söderut har ju inte sin linje parallellt med vägen, så då borde inte vi heller behöva ha det.

Synpunkt 2.

Dagvattenledning bör gå utanför vår fastighet.

Vi vill att dagvattnet dras utanför vår fastighet, så vi slipper ha något u1-område på vår fastighet.

I samband med att vägen ska byggas om borde kommunen kunna se till att vattnet dras på annat sätt, t.ex. i vägen istället och sedan vidare på naturmarken på liknande sätt som föreslås i VA-utredningen, så att enskild fastighet inte behöver drabbas.

Argument för att inte behöva ha ett u1-område på vår fastighet:

- Vattnet som hanteras kommer inte från vår fastighet utan är dagvatten från vägen, naturmark och fastigheter inom avrinningsområde C.

- Den föreslagna ledningen i östra kanten på vår fastighet kan lika väl placeras 1 meter österut i vägen. Som det är nu tänker sig kommunen att vattnet rinner norr ut på östra sidan vägen och sedan söderut igen på andra sidan vägen på vår fastighet. Vi anser att det bästa istället vore att dra dagvattenledningen i vägen, så enskild fastighet inte drabbas.

- Den föreslagna ledningen i södra kanten på vår tomt kan lika väl placeras 1 m söderut i naturmarken (alltså utanför vår fastighet) som föreslås i VA-utredningen.

- Man har redan prickat stor del av vår tomt, så det är inte rimligt att ta ytterligare mark i anspråk då det är tekniskt möjligt att lösa det på annat sätt, t.ex. genom att dra ledningar i vägen och i naturmarken.

- Det står redan en byggnad på den prickade marken där man har föreslagit att dra ledningen. Denna har stått där sedan 50-talet.

- VA-utredningen föreslår att dagvattenledningen ska dras i naturmarken söder om vår fastighet.

Synpunkt 3.

Vi ska inte behöva bekosta hanteringen av andras dagvatten

I samrådsredogörelsen s 63 står det att ”åtgärd genomförs och bekostas den enskilde fastighetsägare.”

Vi anser inte att vi ska behöva bekosta andras dagvattenhantering. Det vatten som leds bort idag via vår fastighet kommer från vägen, naturmark och fastigheter inom avrinningsområde C.

Kommentar:

Kommunen har valt att i möjligaste mån gå fastighetsägarna till mötes, så långt det är möjligt med bibehållen säkerhet i avseende på geoteknik. Förändringen innebär en minskning av den prickmarkerade ytan av fastigheten med drygt 37 m².

1. *Mängden prickmark har i planarbetet minskat betydligt för berörd fastighet i*

jämfört med nuläget vilket innebär att byggrätten ny sträcker sig betydligt närmare branten mot Långetjärn i väster. En översiktlig geoteknisk utredning utfördes 2016 av WSP. Dock genomfördes inga geotekniska fältundersökningar med fältbandvagn, detta innebär att det är uppskattningar som gjorts angående förhållandena på platsen. Det har utförts en översiktlig geoteknisk utredning, stabiliteten längst ut vid branten kan inte garanteras, varpå kommunen ser det som nödvändigt att hålla ett visst avstånd till branten.

Husen på andra sidan Långetjärn har en annan historia, och andra förutsättningar, bl.a. har de geotekniska förutsättningarna bedömts vara annorlunda, och att det då räcker med det generella avståndet till fastighetsgräns mot allmänplatsmark.

-Husen vid Knostervägen har inte ingått i det här planarbetet.

Ambitionen i planarbetet syftar till att alla fastighetsägare få utnyttja sin fastighet utifrån att det ska bli permanentboende. Exempelvis så ändras byggnadsarean från en sammanlagd byggnadsarea om 60 m² till en sammanlagd byggnadsarea om 250 m² (200 m² för enplans bostadshus + komplementbyggnad 50m², friggebod och attefallsåtgärder oräknat.

Sammanfattningsvis föreslås alltså att prickmarken ska vara kvar, även om kommunen i största möjliga grad försökt tillmötesgå fastighetsägarnas synpunkter. I planen ändras den byggbara ytan av fastigheten från 315 m², till granskningsförslagets 564 m². Tomterna och branten ligger parallellt med vägen, därför är det logiskt att gränsen för prickmark också ligger parallellt med väg.

- 2. Vägavvattning är väghållarens ansvar och kommer i möjligaste mån inte att belastas enskilda fastighetsägare. I detta fall ser kommunen eventuella hinder att dra vägavvattningen i vägen pga. den stora förekomsten av berg i området. En ledning som går i kanten av fastigheten i obyggbar yta anses inte vara en sådan belastning att det motiverar ett stort irreversibelt ingrepp med stora extra byggkostnader som följd.*
- 3. Kommunen tillämpar enskilt omhändertagande av dagvatten. Fastigheten ska inte belastas av andra bostadsfastigheters dagvatten. Den berörda fastigheten ligger i en lågpunkt och den naturliga vägen för avrinning av dagvatten för en del av naturmarken öster om Abborrtjärnsvägen går över den aktuella fastigheten. För att helt säkerställa att fastigheten inte blir översvämmad på sikt bedöms därför ett u-område i utkanten av tomten vara lämpligt.*

Långenäs 1:116

Yttrande daterat 2022-06-20

Vi har av er fått "Underrättelse - granskning av detaljplan och gatukostnadsutredning. Detaljplan och gatukostnadsutredning för Långenäs 1:101 m fl. Norr om Abborrtjärnsvägen i Mölnlycke, Härryda kommun" och vill lämna följande synpunkt:

Då ni har planerat för att bygga en större vändzon i anslutning till fastigheterna 1:116, 1:117 och 1:118 bör detta göras på ett så smidigt sätt som möjligt. Som framgår av bifogad skiss är vårt förslag att ni använder en större del av den slänt där det bara finns sly och buskar. Detta vore att föredra framför att använda parkeringsplatsen och en del av trädgården på fastigheten 1:116. Den aktuella slänten nyttjas alltså inte av någon och vi har svårt att tro att ägarna till 1:118 skulle ha invändningar mot att utrymme för den utvidgade vändplatsen tas härifrån.



Kommentar:

Som underlag för detaljplanens utformning finns ett antal utredningar. Det har bland annat tagits fram en kompletterande trafikutredning inför granskningen för att säkerställa planens genomförbarhet. Enligt tidigare utredning krävdes intrång i ett flertal fastigheter längs med vägarna. Den nya utredningen undersökte möjligheten att med mindre justeringar kunna nå fram till en genomförbar plan, men med mindre intrång i fastigheter längs vägarna i området. Detta har på det stora hela varit lyckosamt, men utredningen visade också på en del brister i tidigare underlag, som t.ex. att det saknas vändzon på Abborrtjärnsvägen västra gren.

I utredningen är det den lösning som föreslås i granskningen som pekas ut som den bästa utifrån de krav som finns på vändplatser för t.ex. renhållningsfordon på allmän platsmark. I detta fall är det inte det totala antalet kvadratmeter som är ensamt styrande utan också själva formen på ytan som de kvadratmeterna bildar.

Långenäs 1:139

Yttrande daterat 2022-06-28

Vi har ett antal synpunkter på och frågeställningar till föreslagen planbeskrivning/planritning:

1. Den nya vägsträckningen

Vi skulle vilja få en bättre förståelse för hur det är tänkt att vägen nedanför vår tomt skall se ut efter höjning på 2,5 meter och breddning till 8.25 meter. Finns det någon tvärsektionsritning som vi kan ta del av för att bättre förstå konsekvenserna? Det framgår inte av planbeskrivning/planritning hur anslutning till vår uppfart ska anläggas samt hur vägslänten påverkar fastigheten.

Enligt föreslagen planritning så kommer den parkeringsplats som vi idag har i höjd med befintlig väg att tas bort då den ytan tas i anspråk av den nya vägen. Detta får ett antal negativa följder för vår fastighet som bör beaktas och lösas:

1) parkeringsplatsen är i nuläget vårt enda alternativ till en säker utfart från vår fastighet. Idag används den som en vändmöjlighet för att man ska slippa backa ut på vägen, vilket kommer vara den enda möjligheten med föreslagen vägsträckning. Det skulle innebära en trafikfarlig manöver varje gång en bil lämnar fastigheten.

2) vintertid kan det ibland vara omöjligt att ta sig upp för vår infart då den har en mycket brant

lutning, parkeringsplatsen vid vägen är då vår enda möjlighet att på ett säkert sätt kunna parkera vid vår fastighet.

3) befintlig parkeringsplats är den enda möjlighet vi har att få plats med två bilar. Om den befintliga platsen inte ersätts av en ny kommer vi bara ha plats för en bil på uppfarten, vilket inte är i enlighet med den nya planen.

4) Parkeringsytan används i nuläget även som plats för avfallskärl

Det har tidigare varit ett farthinder placerat precis innan vår utfart, märkningen finns fortfarande kvar men hindret är för närvarande inte utplacerat. Vägen är idag i så dåligt skick att hastigheten vid fastigheten hålls nere på ett naturligt sätt. När vägen förbättras krävs ett hinder för att hålla hastigheten nere och på så sätt möjliggöra en säker utpassage för bil-, cykel- och gångtrafik. Vi kommer att vara den enda fastigheten med utfart på denna sträcka och vi har små barn i hushållet.

Vi önskar också att placering och utformning av de nya belysningsstolparna görs med hänsyn till fastigheterna som ligger intill dem. Dagens placering innebär ingen störning för vår fastighet och vi önskar att det fortsätter vara så.

Är den bullerutredning som gjorts baserat på en väg som går 2.5m högre upp än dagens väg? Det är av relevans då det lär påverka bullerkurvorna vid vår fastighet.

Den gång- och cykeltrafik som i nuläget sker på vägen är väldigt begränsad och vi ifrågasätter huruvida det behövs en separat gång- och cykelbana då det ger en orimligt stor totalbredd på vägen.

En höjning av vägen med hela 2,5 meter innebär ett stort ingrepp i naturen vid Abborrtjärn. För att spara så mycket som möjligt av befintlig miljö så bör höjningen hållas till ett minimum.

2. Prickad mark på den del av fastigheten som ligger mot Abborrtjärn till

Vi motsätter oss det faktum att den del av vår tomt som ligger mot Abborrtjärn är prickad mark på planritningen. Det omöjliggör anläggande av tex ett växthus eller annan fristående byggnad.

3. Avstånd till pumphuset

Vad blir avståndet från vår fastighet till det nya pumphuset i och med dess nya placering?

Kommentar:

1. *Ny vägsträckning. I samband med projektering kommer vägens exakta höjdläge bestämmas, och hur de påverkar tomterna tydliggörs. Detta är inget som görs i samband med planarbetet, utan först under projekteringen.*
2. *Parkeringsplats: trafiksäker utfart*
 - a. *Kommunens bedömning är att det inom kvartersmarken är möjligt att tillskapa en motsvarande yta att vända på.*
3. *Backen vintertid*
 - a. *Backar på kvartersmark är generellt fastighetsägarens egna ansvar. Kommunens bedömning är att planförslaget inte förvärrar situationen för fastigheten.*
4. *Parkering för två bilar*
 - a. *Planen omöjliggör inte för parkering av två bilar. Däremot kan det bli nödvändigt med ändringar på fastigheten för att möjliggöra detta.*
5. *Parkeringsplats används för avfallskärl*
 - a. *Uppställningsplats för avfallskärl skall anordnas på den egna fastigheten.*

Idag är bullernivåerna väldigt låga på Abborrtjärnsvägen, och kommunen bedömer att det inte råder någon risk att en höjning av vägen medför risk att trafikbullernormerna överskrids. Höjningen av vägen behövs för att säkerställa att området inte svämmas över vid ett hundraårsregn.

1. *Prickad mark mot Abborrtjärn har reviderats efter samrådet för att maximera flexibiliteten för befintliga fastigheter utan att detta medför allt för stor påverkan på områdets karaktär. Kommunen ser däremot att det finns behov att möjliggöra för komplementbyggnad, och att det därför bör vara korsprickad mark i stället för prickad mark.*
2. *Från den punkt av E-området för pumpstation som ligger närmast er fastighet är det 26 meter till det sydöstliga hörnet av er fastighet. Från den platsen inom E-området där pumpstationen avses att placeras till er byggrätt är det drygt 50 meter, vilket är fullt tillräckligt utifrån gällande regler.*

Långenäs 1:140

Yttrande daterat 2022-06-28

Intrång och höjning av Abborrtjärnsvägen

Av underlagen som skickats ut och som delgetts på hemsidan framgår olika siffror kring hur stor höjningen av vägen ska bli. Vi saknar underlag som visar hur intrång och höjningen av vägen kommer att påverka vår fastighet, och hur höjningen av vägen kommer att inverka på tomtens utseende. T.ex. hade det varit bra om underlagen för intrång och trafikutredningen visar ett tvärsnitt av tomt samt vägbana.

Gabionmur/Stenmur

En Gabionmur/stenmur bör tillåtas uppföras i den södra delen av fastighet Långenäs 1:140 för att skymma vägens insyn och buller mot fastigheten. Den nya vägen bidrar till stor negativ förändring på karaktären av tomten där vi får en 8,5m bred vägbana synlig framför fastigheten. Idag syns inte vägen från husets placering.

Muren bör tillåtas ligga på tomtgränsen och sträcka sig längs den södra gränsen av fastigheten samt upp ca 10m längs västra sidan och uppgå till en höjd av 2 meter i framkant. Bakom muren planeras en stenkista anläggas för att hantera dagvattnet för fastigheten.

I detaljplanen för Nya Långenäs finns exempel på flera fastigheter där man i detaljplanen möjliggjort uppförande av mur på tomtgräns.

Prickning av tomt mot sjön

En stor del i den södra delen av fastigheten Långenäs 1:140 är prickad utan förklarliga skäl (detta gäller även Långenäs 1:139, 1:138 och 1:136). Denna del har inga branter och tjärnen har inget strandskydd. Denna mark bör vara kryssad för att möjliggöra för mindre byggnader, växthus mm.

Denna detaljplan kommer gälla över en lång tid framöver och dessa begränsningar kan vara till stor nackdel för framtida byggnadsregler och nya regleringar som vi inte känner till idag.

Lokal hantering av dagvatten/prickning av tomt

På fastighet Långenäs 1:140, längs tomtgränsen mot Hyltan 2:53 finns det idag en 5 meter bred korridor prickad för "lokal hantering av dagvatten..."

Samtidigt framgår av planbeskrivningen att "lokalt omhändertagande av dagvatten gäller".

Det är därför oklart varför just vår fastighet ska ha prickning för lokal hantering av vatten. Vi likt övriga fastigheter hanterar redan i dag vårt dagvatten lokalt genom stenkistor utifrån tomtens lokaler förutsättningar på utvalda delar av tomten.

Då fastighet Långenäs 1:140 och Hyltan 2:53 samt alla andra fastigheter ska ta hand om sitt egna dagvatten lokalt så behövs inte denna korridor. Kommunen har även för avsikt att anlägga flera diken i naturen bakom fastigheterna för avledning norr över.

Den prickade korridoren har idag både byggnader och stora träd på sig och det finns ingen naturlig förklaring till varför just denna prickning ska finnas på just vår tomt. Om

syftet istället är att leda vatten från andra områden eller tomter genom vår fastighet anser vi det för orimligt att detta ska belasta vår tomt. Av underlagen framgår även att exploatering inte förväntas leda till ökade vattenflöden.

Den prickade korridoren försvårar dessutom byggnation av garage för Långenäs 1:140 och bör därför tas bort, flyttas eller minskas. Om man mot all förmodan måste ha en prickad korridor, t.ex. för att ta hand om dagvatten från nya tomter så skulle den kunna läggas på Hyltan 2:53 gräsmatta angränsande nuvarande korridor då detta kräver mycket mindre inverkan. Om syftet dessutom är att ta hand om dagvatten från nya kringliggande tomter är det även mer rimligt att hanteringen sker på tomten från vilken avstyckningen sker.

Avstyckning tomter Abborrtjärnsvägens förening

I det nya underlaget som har skickats ut får vår förening endast möjlighet att avstycka 3 tomter i stället för 4. Orsaken verkar bero på att minsta tomtstorlek för området där tomterna ska avstyckas har satts till 1200 kvm. Vi anser att det bör möjliggöras att avstycka totalt 4 tomter genom att sätta minsta tomtstorlek till 800 kvm. Detta blir i likhet med kringliggande tomter där avstyckning har möjliggjorts genom att endast ha 800 kvm som minsta tomtstorlek (Långenäs1:105).

Brevlådor

På flera ställen i trafikutredningen och planbeskrivningen hänvisas till platsen för brevlådorna på Abborrtjärnsvägen. Det skapar osäkerhet kring huruvida brevlådorna i framtiden ska vara kvar här. Vi anser att fastigheterna ska ha individuella brevlådor i anslutning till fastighet för att uppnå samma standard som andra villaområden i kommunen.

Fiber

På sida 25 i planbeskrivningen framgår att det finns luftgående teleledningar som först kan avvecklas om området får fiber. Under våren 2021 fick Abborrtjärnsvägen fiber installerat, en majoritet av fastigheterna valde att ansluta sig.

Kommentar:

- *Intrång och höjning av väg*
 - *Sektioner finns inte för varje fastighet inom området i planskedet (eller byggskedet för den delen). Normalsektioner är det som finns att tillgå i dagsläget.*
- *För framtida Gabion- eller stenmur är det en fråga som avgörs i bygglovsskedet*
- *Inför antagande har kommunen ändrat från prickmark till korsprickmark.*
- *Prickmark för dagvatten behövs för att säkerställa att det dagvatten som kommer från norr ska ha fri passage. Idag rinner en del av vattnet från naturområdet norr om fastigheten ner mot Abborrtjärn, det behöver säkerställas, däremot avser inte kommunen att utföra någon underjordisk anläggning på platsen.*
- *I granskningsförslaget föreslås det att möjliggöra för tre tillkommande fastigheter, två stycken om minst 1000 m², och en om minst 900 m². Föreslagen kvartermark har förändrats efter samrådet då Länsstyrelsen inte menar att upphävandet av strandskyddet öster om Abborrtjärnsvägen inte är förenligt med strandskyddets syfte. I sin tidigare utformning skulle planen blivit överprövad av*

Länsstyrelsen.

- *Frågan om brevlådor är ingen planfråga, men begreppet har använts i planarbetet då det är en plats flertalet personer känner till och kan relatera till.*
- *Planbeskrivningen har ändrats i frågan angående fiber i antagandehandlingen.*

Hyltan 2:38

Yttrande daterat 2022-06-18

Vi har följande synpunkter på detaljplanen "Detaljplan för Långenäs 1:101 med flera"

- Vi önskar att storleken på byggrätterna begränsas till max 1,5 plan med max 7m nockhöjd.
- Vi ser gärna att det tillåts byggas suterränghus på de fem byggrätterna som är längs med Benarebyvägen, likt den bebyggelsen man finner på Mispelvägen (och även husen som hamnar mittemot på Höga Hallar). Att bygga suterränghus på dessa byggrätter känns mest naturligt och skulle innebära minst påverkan på mark/nivåer.
- Som det ser ut på föreslagen detaljplan just nu så kommer de fem byggrätterna som ligger längs med Benarebyvägen kunna bebyggas med väldigt stora hus som hamnar väldigt nära Höga Hallar vägen (pga. prickad mark mot Benarebyvägen). Det skulle bli som en stor vägg för de husen som redan ligger längs med Höga Hallar vägen. Justeringen enligt ovan två punkter skulle innebära att ny bebyggelse smälter bättre in och förändrar inte karaktären på området.
- Vi önskar även att byggrätterna begränsas till enfamiljsbostäder.
- Vi ser gärna en sänkt hastighet i hela området från 50 km/h till 20–30 km/h. Positivt av buller, miljö- och säkerhetsskäl. Sänkt hastighet minskar även behovet av GC väg längs Abborrtjärnsvägen.
- Kan man tänka sig en lösning med en gemensam större pumpstation i området i stället för att varje fastighet ska ha en egen LTA-pump?

Kommentar:

- *Efter samrådet har byggrätterna flyttats västerut 2 m, och nockhöjden för dessa byggrätter har sänkts 1 m för att minska påverkan för befintliga bostäder öster om Höga Hallar. Utifrån dessa ändringar menar kommunen fortsatt att man har tillmötesgått befintliga fastighetsägare i tillräckligt hög grad.*
- *Planen tillåter suterränghus där förutsättningar finns, även om det inte är uttalat. Kommunen bedömer inte att det finns tillräckliga skäl att enbart tillåta suterränghus.*
- *Kommunen gör bedömningen att förslaget leder till mindre skuggning än vad en återplantering av granskog skulle innebära. Bebyggelsen blir betydligt lägre än en uppväxt skog, samt kommer inte heller täcka hela sträckan, då det handlar om fristående en- och tvåbostadshus med öppningar i mellan.*
- *Kommunen gör bedömningen att möjligheten till tvåbostadshus inte medför betydande olägenheter befintliga bostäder. Byggrätterna på fastigheterna ökas*

inte vid två bostäder, det är en standardskrivning som ofta används i plansammanhang för större flexibilitet, men som vanligtvis endast bebyggs av enbostadshus.

- *Hastighetsbegränsning inom området är inte en planfråga, utan en fråga som bevakas kontinuerligt i driftstadiet.*

Hyltan 2:56

Yttrande daterat 2022-05-30

Synpunkt

Vi motsätter oss bestämt de nya tomterna som föreslås mitt emot befintliga fastigheter på Höga hallar nr 36–42. Husen som föreslås är alldeles för stora och de föreslås hamna väldigt nära vägen. De kommer att torna upp sig som jättar i jämförelse med våra hus. Utsikt och kvällssol kommer att försvinna helt för våra befintliga fastigheter. Dessa hus kommer att dominera gatubilden och förändra karaktären på området på ett negativt sätt för oss som redan bor här. Våra hus kommer i jämförelse att verka små och sannolikt minska i värde. Dessutom kommer trafiken i området att öka. Trafiken från Benarebyvägen stör redan väldigt mycket så det är väldigt negativt att få ytterligare trafik.

Kommentar:

Förvaltningen gör inte samma bedömning. Efter samråd har byggrätterna flyttats västerut 2 m, och nockhöjden för dessa byggrätter har sänkts 1 m för att minska påverkan för er befintliga bostäder. Trafikökningen som dessa 5 nya byggrätter alstrar bedöms inte innebära olägenhet för boende.

Hyltan 2:62

Yttrande daterat 2022-06-28

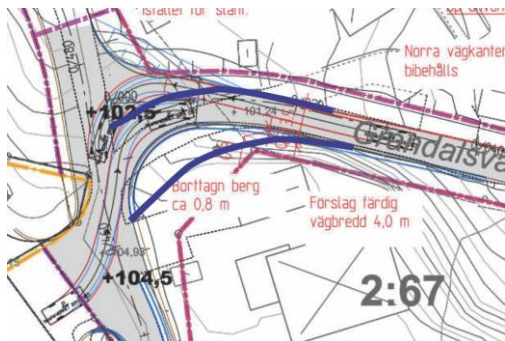
Uppdateringen av förslaget för Grandalsvägen är positivt. Dock har vi fortfarande några kommentarer gällande vägutformningen:

1. Av trafiksäkerhetsskäl ser vi att man hellre tar av berget på södra sidan då detta skymmer sikten markant. Dessutom, om man kommer nedifrån får man i nuvarande förslag en onaturligt skarp vänstersväng. Detta kan undvikas om man tidigarelägger svängen och på så sätt gör den mjukare genom att skära mer i berget på södersidan (se figur nedan). Redan idag har vägen en skarp sväng här som kan vara svår på vintern och liggande förslag gör denna ännu skarpare.
2. Runt ikring den nya korningen finns gott om allmän platsmark och om man gör svängen mjukare (enligt punkt 1.) så bör man kunna undvika fastighetsintrång eller i varje fall göra det i betydligt mindre utsträckning än i liggande förslag.
3. Underlaget för fastighetsintrånget är bristfälligt vilket gör det är mycket svårt att bilda sig en uppfattning om påverkan av fastighetsintrånget. Faktorer såsom nivåskillnader, framförallt väghöjd och hur nivåskillnaderna kommer att lösas

25 (36)

mellan vår fastighet och vägen, saknas helt i underlaget. Detta gör det svårt att bedöma intrångets påverkan samt att komma med konstruktiv återkoppling.

4. I PM trafikutredningen föreslås både slänt och mur som alternativ som avgränsning mellan vår tomt och väg. Vi föredrar en murlösning om fastighetsintrång är absolut nödvändigt, dvs att förslaget i punkt 1 inte går att genomföra.



Förslag på alternativ dragning i blått.

Kommentar:

1. Kommunens förslag lutar sig mot trafikutredningens bedömning av hur mycket av berget som kan tas bort utan att riskera orsaka skada på bebyggelsen inom Hyltan 2:67. En mjukare sväng enligt förslaget är därför inte genomförbart.
2. Förslaget kräver större intrång i berget vilket inte är möjligt.
3. I detaljplaneskedet sker ingen detaljprojektering utan en kvalificerad bedömning görs av de ytor som kommer behövas bland annat med hjälp utav trafikutredningen.
4. Noterat.

SYNPUNKTER FRÅN ÖVRIGA

Nedan följer samlade svar på inkomna synpunkter från sakägare, ingen inbördes rangordning finns för de olika frågorna.

Bolåsvägen 6

Yttrande daterat 2022-05-23

Synpunkt

Bygg en anslutning för cykel så boende längs Benarebyvägen mot Bolås kan cykla tryggt till Mölnlycke. I dag får barn och vuxna cykla på 70 väg mellan Mölnlycke och Bolås. Vägen har ingen vägren är kurvig, backig, har skymd sikt o på sina ställen väldigt branta vägsränor. Som gående eller cyklist är det väldigt otryggt.

När ni nu ser över denna sträcka ta med behovet av Gc-bana mot Bolås.

Barnen som går i skola inne i Mölnlycke och har sina vänner där är helt utlämnade till Västtrafik, som nu försämrat busslinje med att trafiken skall ringas ut vid behov.

Kommentar:

Kommunen delar er uppfattning om vägens beskaffenhet då det kommer till förutsättningar för att cykla. I detaljplanen för Abborrtjärnsvägen har det inte ingått att utreda förutsättningarna för cykelväg vidare mot Benareby och Bolås. Däremot kommer det ske en standardhöjning av vägar vid Höga Hallar. Även om det handlar om blandad trafik på den sträckan, bedöms det inte vara någon fara för cyklister då antalet hushåll som använder Höga Hallar är begränsat.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING I

Efter granskningen har några mindre ändringar gjorts i planbeskrivningen och plankartan. Dessa redogörs nedan.

Ändringar i plankarta

- Utfartsförbud mot Abborrtjärnsvägen från fastighet Långenäs 1:140 har tagits bort för att säkerställa tillgänglighet till fastigheten.
- Möjlighet att stycka av Långenäs 1:105 har tagits bort på fastighetsägarens begäran.
- Ändra prickmark till korsprickmark för Långenäs 1:138, 1:139 och 1:140.
- Delar av prickmarken på Fastigheten Långenäs 1:111 har tagits bort.

Ändringar i planbeskrivning

- Kommunen har förtydligat att det idag finns bredband på Abborrtjärn.
- Kommunen har tydliggjort va det innebär att organiskt martrial måste avlägsnas vid grundläggning på tomter med torv.
- En typfel om att fyra tomter föreslås har ändrats till de korrekta tre.
- Typfel om missad redogörelse av intrång i fastigheter på Hyltan 2:53 och 2:54. Fastighetsägaren har haft dialog med kommunen om detta inför antagande.

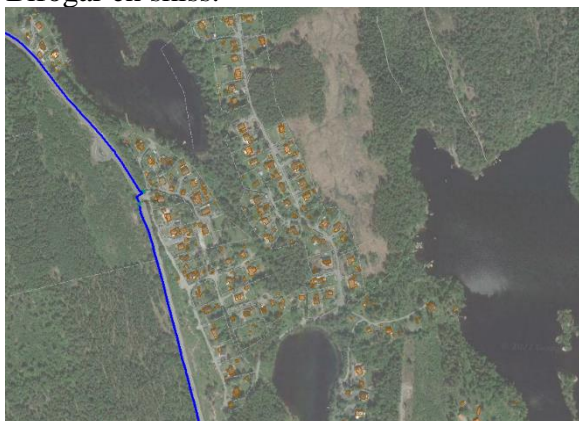
GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2 GATUKOSTNADSUTREDNING

YTTRANDEN FRÅN NÄMNDER, FÖRENINGAR, BOLAG,
M.FL.

Göteborg Energi GothNet AB

Yttrande daterat 2022-12-19

Vi har ett stråk i Benarebyvägen vet inte om detta påverkar projektet.
Göteborg Energi GothNet AB har befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet.
Det är viktigt med korrekt utsättning. Göteborg Energis markbestämmelser skall följas.
Bifogar en skiss.



Kommentar:

Noterat.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

Nedan följer samlade svar på inkomna synpunkter från sakägare, ingen inbördes rangordning finns för de olika frågorna.

Långenäs I:105

Yttrande daterat 2022-12-28

Jag tycker inte att gatukostnaden är rimlig i relation till nyttan av vägen, för varje fastighetsägare. Kostnaden har ökat med 100 % för varje fastighetsägare, sen start. Har tidigare påpekat, att jag inte ser något behov av en trottoar, eftersom det inte går mycket folk eller är mycket trafik på vägen. Istället ser jag ett större behov att ni bygger ut Benarebyvägen med cykelbana / trottoar. Anser heller inte att Abborrtjärnsvägen har behov att breddas till 5 meter. Vi fastighetsägare borde inte behöva betala för åtgärder som vi inte vill ha.

Kommentar:

Gatukostnadsutredningen har tagits fram parallellt med detaljplanen i syfte att beskriva och säkerställa finansieringen av allmänna platser enligt detaljplanen. Under arbetet med framtagandet av gatukostnadsutredningen har olika avvägningar skett som har resulterat i behov av förändringar i innehållet och omfattningen. Förändringarna i gatukostnadsutredningen är bland annat gjorda utifrån ändringar i detaljplanen, inkomna yttranden samt övriga nya förutsättningar som uppmärksammats under arbetets gång.

Frågan om vägens utformning har utretts i flera steg under planarbetet, det är förvisso sant att breda vägar inbjuder till högre hastigheter. Det kan vid problem avhjälpas på andra sätt. Däremot är det av vikt att t.ex. räddningstjänstfordon och liknande kan möta andra fordon vid utryckning. De nya vägbredderna är satta utifrån att de nya vägarnas utformning ska ha en god standard utifrån framkomlighet, säkerhet och drift. Vägens funktion ska fungera även med exempelvis snövallar längs vägkanterna och att det ska finnas plats för större fordon att mötas. Vid byggnation av nya områden planerar kommunen in gång- och cykelvägar i början av den nya gatan som går in till det nya området. Det är där som mängden biltrafik är som störst och en gång- och cykelbana ökar säkerheten och tryggheten för gående och cyklister i synnerhet för barn, äldre och funktionshindrade. På gatorna längre in i området är trafikmängderna lägre och här planeras det för blandtrafik vilket innebär att gående, cyklister och bilar kan använda samma körbana.

Baserat på ovanstående bedöms föreslagna åtgärder vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna antas och genomföras. Fastighetsägarnas ekonomiska åtagande bedöms stå i rimligt förhållande till nyttan av detaljplanen.

Långenäs I:107

Yttrande daterat 2022-12-29

Jag önskar en redovisning över vad som gör att gatukostnaden ökar med ca 70% mot vad som först aviserades. Vi har fått veta att man beräknat fel på markinlösen men hur mycket påverkar det kostnaden att man inte drivit projektet med skyndsamhet och professionalism? Var det ett politiskt beslut eller ett tjänstemannabeslut att pausa detaljplanarbetet 2017? På vilken nivå beslutades det att planarkitekten skulle prioritera Mölnlyckemotet? Trots vetskap om våra dåliga avlopp och för många inte drickbart vatten avancerar detaljplanarbetet med snigelfart.

Jag vidhåller att den breda vägen med gång- och cykelbana inte är önskad av särskilt många på Abborrtjärnsvägen. Om ni minskar på den ambitionsnivån så minskar också kostnaden. Ni som styr kommunen är valda av oss medborgare. Då borde det vara en självklarhet att lyssna på våra önskemål och göra avsteg från bestämmelser eller praxis eller vad det är ni lutar er mot.

Kommentar:

Gatukostnadsutredningen har tagits fram parallellt med detaljplanen i syfte att beskriva och säkerställa finansieringen av allmänna platser enligt detaljplanen. Under arbetet med framtagandet av gatukostnadsutredningen har olika avvägningar skett som har resulterat i behov av förändringar i innehållet och omfattningen. Förändringarna i gatukostnadsutredningen är bland annat gjorda utifrån ändringar i detaljplanen, inkomna yttranden samt övriga nya förutsättningar som uppmärksammas under arbetets gång.

Förändringar sedan gatukostnadsutredningens första granskningsskede framgår av punkt 2.1, punkt 2.2 samt punkt 3.2 i gatukostnadsutredningen.

Kostnadsökningen, sedan gatukostnadsutredningens första granskningsskede, beror delvis på att föreslagen ny byggrätt inom fastigheten Långenäs 1:105 kommer att utgå, vilket gör att totala gatukostnaderna ska fördelas på något färre andelar. Kostnadsökningen beror dock främst på att kostnadskalkylen i tidigare version av gatukostnadsutredningen inte hade tagit höjd för att kommunen kan bli skyldig att betala ut ersättning för befintliga väganläggningar inom allmän plats, som kommunen tar över i samband med genomförandet av detaljplanen. Kostnadskalkylen har nu tagit höjd för detta, vilket gör att totalkostnaden har ökat. Huruvida denna kostnad faktiskt kommer att uppstå är osäkert då det är lantmäteriets fråga att pröva i samband med detaljplanens genomförande. Om de faktiska kostnaderna är lägre än de budgeterade, så kommer den faktiska kostnaden att ligga till grund för beräkningen av gatukostnaderna.

Gatukostnadsutredningens kostnadsuppskattning avser kostnader för genomförande av allmän plats i detaljplanens genomförandeskede. Kommunens kostnader för utredningar och nedlagd tid i arbetet med framtagande av gatukostnadsutredningen och detaljplanen är inte medräknade och kommer inte tas ut som gatukostnader.

Frågan om vägens utformning har utretts i flera steg under planarbetet, det är förvisso sant att breda vägar inbjuder till högre hastigheter. Det kan vid problem avhjälpas på andra sätt. Däremot är det av vikt att t.ex. räddningstjänstfordon och liknande kan möta andra fordon vid utryckning. De nya vägbredderna är satta utifrån att de nya vägarnas utformning ska ha en god standard utifrån framkomlighet, säkerhet och drift. Vägens funktion ska fungera även med exempelvis snövallar längs vägkanterna och att det ska finnas plats för större fordon att mötas. Vid byggnation av nya områden planerar kommunen in gång- och cykelvägar i början av den nya gatan som går in till det nya området. Det är där som mängden biltrafik är som störst och en gång- och cykelbana ökar säkerheten och tryggheten för gående och cyklister i synnerhet för barn, äldre och funktionshindrade. På gatorna längre in i området är trafikmängderna lägre och här

planeras det för blandtrafik vilket innebär att gående, cyklister och bilar kan använda samma körbana.

Långenäs I:114

Yttrande daterat 2022-12-28

Om vi förstått saken rätt så kommer kommunen att ta över ganska stora markområden som idag ägs av föreningen Abborrtjärnsvägen utan att behöva betala en krona för det. I stället läggs denna kostnad på de boende i området som får stå för denna kostnad. Hur kan det vara tillåtet att lägga ut kostnaden på de boende för att kommunen får ta över marken?

Varför ska boende i Höga hallar till exempel belastas för att kommunen ska ta över ett område som de inte har någon koppling till? Och boende på Abborrtjärnsvägen får betala för att sen få tillbaka samma pengar. Helt otroligt...

Kommentar:

Enligt 6 kap 13 § Plan- och bygglagen (2010:900) får kommunen lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Enligt 14 kap 14 § Plan- och bygglagen (2010:900) är kommunen även skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för.

De markområden som är utlagda som allmän plats enligt detaljplanen kommer att överföras till kommunägd fastighet. I samband med dessa marköverföringar kommer kommunen erlagga marknadsmässig ersättning till berörda ägare av fastigheter och anläggningar. Ersättningen beräknas och beslutas av lantmäteriet i samband med detaljplanens genomförandeskede.

Enligt 6 kap 24 § Plan- och bygglagen (2010:900) får kommunen besluta att ägarna till fastigheterna i området ska betala kostnaderna för att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose ett områdes behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser.

Med stöd av skrivningen i 6 kap 24 § Plan- och bygglagen (2010:900) har kommunen även rätt till ersättning för sina kostnader i samband med inlösen av mark och anläggningar för allmän plats. Dessa kostnader ingår i gatukostnadsersättningen och ska betalas av fastighetsägare enligt gatukostnadsutredningen.

Enligt 6 kap 24 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska gatukostnaderna fördelas mellan berörda fastigheter inom fördelningsområdet på ett skäligt och rättvist sätt. Fördelningsområdet och fördelningsgrunden framgår av punkt 3.1 och 3.5 i gatukostnadsutredningen. Utgångspunkten vid fördelningen av gatukostnaderna har varit fastigheters bedömda nytta av allmänna platser.

Långenäs I:115

Yttrande daterat 2022-12-28

Som fastighetsägare på Abborrtjärnsvägen vill jag uttrycka min oro och ilska över kommunens hantering av planering för vatten och avlopp på vår väg.

Den nya utredningen på gatukostnaden medför stora ökade kostnader för mig som enskild fastighetsägare som jag tycker är orimlig. Varför skall vi som fastighetsägare betala för att kommunen skall ta över vår mark? Om kommunen tar över vår gemensamma mark (grönområden) så skall väl kommunen betala själva!

När kommunen för två år sedan presenterade de avgifter som jag som fastighetsägare skulle få betala så var de märkbart lägre. Att räkna fel på flera miljoner är oacceptabelt.

Att vi som fastighetsägare har fått vänta så länge som kommunen fått börja om flera ggr på planarbetet mm är ett hån.

Snälla gör färdigt detta så vi kan dricka vårt vatten. Är det för mycket begärt?

Kommentar:

Gatukostnadsutredningen har tagits fram parallellt med detaljplanen i syfte att beskriva och säkerställa finansieringen av allmänna platser enligt detaljplanen. Under arbetet med framtagandet av gatukostnadsutredningen har olika avvägningar skett som har resulterat i behov av förändringar i innehållet och omfattningen. Förändringarna i gatukostnadsutredningen är bland annat gjorda utifrån ändringar i detaljplanen, inkomna yttranden samt övriga nya förutsättningar som uppmärksammats under arbetets gång.

Enligt 6 kap 13 § Plan- och bygglagen (2010:900) får kommunen lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Enligt 14 kap 14 § Plan- och bygglagen (2010:900) är kommunen även skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för.

De markområden som är utlagda som allmän plats enligt detaljplanen kommer att överföras till kommunägd fastighet. I samband med dessa marköverföringar kommer kommunen erlagga marknadsmässig ersättning till berörda ägare av fastigheter och anläggningar. Ersättningen beräknas och beslutas av lantmäteriet i samband med detaljplanens genomförandeskede.

Långenäs I:119

Yttrande daterat 2022-12-18

Ni har fel datum på bilaga 2. Skärpning

Kommentar:

Noteras

Långenäs I:119

Yttrande daterat 2022-12-30

”Hur kan vårt förslag, från Abborrtjärnsvägen, på en fjärde tomt på 900m², jämfört med större delen av Yxsjöskogen på 2,4 ha påverka för spillkråkans överlevnad? Denna lilla yta är endast någon promille av Yxsjöskogen”.

Önskar att Härryda kommun gör en objektiv och rättvis samt likvärdig bedömning mellan de bägge förslagen om nybyggnation i Landvetter Södra och utefter Abborrtjärnsvägen i syfte att bevara unika habitat för den biologiska mångfalden inom kommunen.

Jag upplever att kommunen har lättare att se mellan fingrarna när det gäller att följa artskyddsdirektivet i projektet Landvetter Södra än i detaljplanarbetet norr Abborrtjärn. Kanske beroende på att det är en större prestigeförlust om detta byggprojekt Landvetter södra stoppas än att 38 fasta kommuninvånare som bor utefter Abborrtjärnsvägen inte får sälja sina fyra nya tomter istället för tre. Och det är extra viktigt nu när Härryda kommunen envisas med att ta ut gatukostnadsavgift vid kommunens övertagande av vår väg. Den fjärde tomten skulle ge ett extra tillskott av betalningsmedel för varje medlem när vi själva måste betala gatukostnaden.

Ert argument om artskyddsdirektivet som ni anger när ni tar bort vårt förslag på fjärde tomten ska tas bort.

Kommentar:

Om enbart frågan handlade om artskydd är det möjligt att kommunen gjort en annan bedömning. Idag påverkas dock de fyra föreslagna tomterna längs med Abborrtjärnsvägen i av strandskyddet. Strandskyddet prövas i slutändan inte av kommunen, utan det är länsstyrelsen som gör den prövningen. Kommunen har fört en dialog med länsstyrelsen med syfte att möjliggöra så många tomter som möjligt utan att påverka strandskyddets syfte. I dessa dialoger har länsstyrelsen bedömt att tre tomter enligt nuvarande utformning kan godkännas, annars finns risk att länsstyrelsen överprövar och upphäver planen. (se granskningsyttrande från Länsstyrelsen 2022-06-28)

Att det även finns skyddade arter är ytterligare en försvårande omständighet. Sammanfallet gör kommunen i samråd med länsstyrelsen bedömningen att tre nya fastigheter kan förslås längs med Abborrtjärnsvägen. Kommunen behöver göra samma bedömningar i alla projekt, och samma krav för artskyddsdirektivet finns vid detaljplaneläggning i Landvetter södra.

Långenäs I:124

Yttrande daterat 2022-12-28

Jag tycker det är viktigt att vi i överenskommelsen med kommunen om övertagande av allmän platsmark får inskrivet att kommunen förbinder sig att inte exploatera den allmänna platsmark som tas över från Abborrtjärnsvägens ekonomiska förening.

Ett sätt att få ner gatukostnaderna är att minska ambitionsnivån på Abborrtjärnsvägen. Vi behöver inte en cykelbana utefter Abborrtjärn. I den mån den kommer att användas blir det av andra än av boende på Abborrtjärnsvägen. Detta faktum talar för att kostnaden bör betalas av skattekollektivet. I stället för gång- och cykelbana kunde man göra som vid Gunnebo och rita vita linjer. Man slipper då kantsten som kan vara ett problem på många sätt. Vinterväghållning försvåras och man kan snubbla och köra emot vilket man undviker om man gör en slät vägbana som dessutom måste vara betydligt billigare. Hastigheten är också viktig i sammanhanget.

Den nya placeringen av pumpstationen måste innebära en fördyring. I det första förslaget skulle pumpstationen ligga vid Höga Hallar vilket borde vara billigare och enklare ur fallsynpunkt.

Jag vill veta hur mycket av de stora kostnaderna som beror på kommunens långvariga handläggning av ärendet. Ett antal start och stopp, och som jag ser det uppdrag till konsulter som sedan får göras om. Jag som redan betalar skatt i kommunen känner mig bortprioriterad gentemot projekt som t ex Landvetter södra.

Att rita in fler tomter för oss att sälja skulle också få ner kostnaderna för oss.

För mig som pensionär känns de kommande stora kostnaderna mycket skrämmande.

Kommentar:

I 1 kap 4§ Plan- och bygglagen (2010:900) definieras allmän plats som en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

Det finns inget utrymme för varken kommunen eller annan fastighetsägare att exploatera för enskild användning inom markområde utlagt som allmän plats i detaljplanen.

Ändrad placering av pumpstation har av kommunens VA-bolag(HVAA) inte bedömts öka kostnaderna. Däremot tryggas genomförbarheten av planen och pumpstationen långsiktiga drift genom att garantera ett skyddsavstånd om minst 50 meter från bostadshus(byggrätt).

Gatukostnadsutredningens kostnadsuppskattning avser kostnader för genomförande av allmän plats i detaljplanens genomförandeskede. Kommunens kostnader för utredningar och nedlagd tid i arbetet med framtagande av gatukostnadsutredningen och detaljplanen är inte medräknade och kommer inte tas ut som gatukostnader.

Långenäs I:129

Yttrande daterat 2022-12-28

Hej! Vi tycker att det är konstigt att gatukostnaden har ökat så mycket. Vad beror det på? Kan man få en redogörelse för vad som ökat så mycket?

Kommentar:

Gatukostnadsutredningen har tagits fram parallellt med detaljplanen i syfte att beskriva och säkerställa finansieringen av allmänna platser enligt detaljplanen. Under arbetet med framtagandet av gatukostnadsutredningen har olika avvägningar skett som har resulterat i behov av förändringar i innehållet och omfattningen. Förändringarna i gatukostnadsutredningen är bland annat gjorda utifrån ändringar i detaljplanen, inkomna yttranden samt övriga nya förutsättningar som uppmärksammats under arbets gång.

Förändringar sedan gatukostnadsutredningens första granskningsskede framgår av punkt 2.1, punkt 2.2 samt punkt 3.2 i gatukostnadsutredningen.

Kostnadsökningen, sedan gatukostnadsutredningens första granskningsskede, beror delvis på att föreslagen ny byggrätt inom fastigheten Långenäs 1:105 kommer att utgå, vilket gör att totala gatukostnaderna ska fördelas på något färre andelar.

Kostnadsökningen beror dock främst på att kostnadskalkylen i tidigare version av gatukostnadsutredningen inte hade tagit höjd för att kommunen kan bli skyldig att betala ut ersättning för befintliga väganläggningar inom allmän plats, som kommunen tar över i samband med genomförandet av detaljplanen. Kostnadskalkylen har nu tagit höjd för detta, vilket gör att totalkostnaden har ökat. Huruvida denna kostnad faktiskt kommer att uppstå är osäkert då det är lantmäteriets fråga att pröva i samband med detaljplanens genomförande. Om de faktiska kostnaderna är lägre än de budgeterade, så kommer den faktiska kostnaden att ligga till grund för beräkningen av gatukostnaderna.

Hyltan 2:53

Yttrande daterat 2022-12-15

1. Vändplatsen vid Hyltan 2:33 har flyttats, och påverkar nu även fastigheterna 2:53 och 2: 54. I förtexten till detaljplanen på Härrydas hemsida finns de fastigheter som är aktuella för markinlösen listade. I denna lista finns inte 2:53 eller 2:54 med, vilket de borde vara.

2. Gemensamhetsanläggningen som är tänkt för 2:53 och 2:54 samt ny avstyckad fastighet är onödigt långt dragen. Den bör kunna kortas med några meter.

Kommentar:

Planbeskrivningen kommer att revideras så att även Hyltan 2:53 och 2:54 finns med i listan över fastigheter som blir berörda av markinlösen.

Planbestämmelsen för gemensamhetsanläggning (g1 enligt detaljplanen) är inte bindande. Det finns alltså ingen skyldighet för berörda fastighetsägare att bilda gemensamhetsanläggning i enlighet med g1- bestämmelsens utbredning enligt detaljplanen. Notera även att planbestämmelsen g1 inte ger någon automatisk rättighet för fastigheter att använda markområdet. Det är berörda fastighetsägare som ansvarar för att bekosta och komma överens om lantmäteriatgård i syfte att säkerställa erforderliga rättigheter inom kvarteretsmark.

Mölnlycke i januari 2023

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Plan och bygglov

Maja Andersson

Verksamhetschef plan och bygglov

Marcus Broman

Planarkitekt

Sektorn för samhällsbyggnad

GATUKOSTNADSUTREDNING (2023-01-13)

Tillhörande detaljplan för Långenäs 1:101 m.fl. norr om Abborrtjärnsvägen i
Mölnlycke, Härryda kommun

Upprättad av verksamheten för mark och exploatering november 2022



1. INLEDNING

1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

Kommunstyrelsen beslutade om att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Långenäs 1:101 m.fl., norr om Abborrtjärnsvägen i Mölnlycke, Härryda kommun den 1 september 2014 (nedan kallad "**Detaljplanen**"). Syftet med detaljplanen är att bebyggda fastigheter får utökade byggrätter som motsvarar en standard som är förenlig med helårsbostäder samt att minska påverkan på Finnsjöns ytvattentäkt genom att möjliggöra för anslutning av samtliga fastigheter till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Därtill möjliggör planförslaget för 18 nya byggrätter för småhus.

Kommunen föreslås bli huvudman för allmän plats i detaljplanen, det vill säga gator och naturområden. Med huvudmannskapet följer att kommunen är ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll för allmän platsmark. Kommunen får enligt 6 kap. 24 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL besluta att fastighetsägare i ett område, nedan kallat fördelningsområde, ska betala för kostnader avseende kommunens skyldighet att anlägga gata eller annan allmän plats. Kommunfullmäktige i Härryda kommun har den 15 oktober 2020, §186, antagit riktlinjer avseende uttag av gatukostnader, se bilaga 1. Av riktlinjerna framgår generella utgångspunkter gällande fördelningsområde, kostnadsfördelning m.m.

Denna utredning är avsedd att ligga till grund för kommunens beslut om fördelning av gatukostnader inom fördelningsområdet.

1.2 GATUKOSTNADSPROCESSEN

Gatukostnadsutredningen utarbetas genom en process som löper parallellt med detaljplaneprocessen.

Efter gatukostnadsutredningens granskningsskede (Granskning 1) har kommunen uppmärksammat ytterligare justeringsbehov. Dessa justeringar bedöms så pass omfattande att dom inte är möjliga att införa i gatukostnadsutredningen mellan granskningsskedet och antagandeskedet. Av den anledningen har kommunen beslutat att genomföra en förnyad granskning (Granskning 2) av gatukostnadsutredningen.

Notera att det endast är gatukostnadsutredningen som går ut på ny granskning. Det uppmärksamade justeringsbehovet av detaljplanen bedöms inte föranleda något behov av förnyad granskningsprocess avseende detaljplanen.

1.3 VILLKOR FÖR GATUKOSTNADSUTREDNINGENS GILTIGHET

Denna gatukostnadsutredning förutsätter för sin giltighet att Detaljplanen vinner laga kraft.

Samråd

Kommunen ska ge sakägare som berörs av förslaget tillfälle till samråd med kommunen. Samråd av gatukostnadsutredningen sker samtidigt som samråd om detaljplaneförslaget. Kommunen ska redovisa resultatet av samrådet i en samrådsredogörelse. Handlingarna finns tillgängliga i receptionen i kommunhuset samt på kommunens hemsida.

Granskning 1

Den bearbetade gatukostnadsutredningen ställs ut för granskning samtidigt som granskning sker avseende detaljplanen. Berörda fastighetsägare underrättas om granskningen. Handlingarna finns tillgängliga i receptionen i kommunhuset samt på kommunens hemsida. Under granskningstiden har berörda fastighetsägare en ny möjlighet att skriftligen framföra sina synpunkter på gatukostnadsutredningen. De inkomna synpunkterna sammanställs efter granskningen och gatukostnadsutredningen kan komma att justeras i mindre omfattning. Så länge det inte krävs ändringar i större omfattning lämnas ett slutgiltigt förslag på gatukostnadsutredningen till kommunstyrelsen för antagande.

Granskning 2

Efter gatukostnadsutredningens Granskning 1 har kommunen uppmärksammat ytterligare justeringsbehov. Dessa justeringar bedöms så pass omfattande att dom inte är möjliga att införa i gatukostnadsutredningen mellan Granskning 1 och antagandeskedet. Av den anledningen har kommunen beslutat att genomföra en förnyad granskning (Granskning 2) av gatukostnadsutredningen.

Den bearbetade gatukostnadsutredningen ställs ut för förnyad granskning, Granskning 2. Berörda fastighetsägare underrättas om granskningen. Handlingarna finns tillgängliga i receptionen i kommunhuset samt på kommunens hemsida. Under granskningstiden har berörda fastighetsägare en ny möjlighet att skriftligen framföra sina synpunkter på gatukostnadsutredningen. De inkomna synpunkterna sammanställs efter granskningen och gatukostnadsutredningen kan komma att justeras i mindre omfattning. Därefter lämnas ett slutgiltigt förslag till kommunstyrelsen för antagande.

Antagande

Kommunstyrelsen fattar beslut om gatukostnadsutredningen som varit på samråd och granskning.

Överklagande

Kommunstyrelsens beslut om att anta gatukostnadsutredningen kan överklagas i den ordning som följer av 13 kap. kommunallagen (2017:725). Det är lagligheten av beslutet som prövas och inte en prövning av lämpligheten i beslutet.

Laga kraft

Om inget överklagande inkommit inom tre veckor från att beslutsprotokollet är anslaget på kommunens officiella anslagstavla får kommunstyrelsens beslut om gatukostnadsutredningen laga kraft.

Fakturerad gatukostnad

När kommunstyrelsens beslut fått laga kraft kan detaljplanen genomföras. Betalningsskyldigheten för gatukostnaden inträder när den anläggning som betalningen avser kan användas för fastigheten på avsett sätt. Den fakturerade gatukostnaden kan den enskilde enligt 15 kap 10 § PBL få prövad genom att väcka talan hos mark-och miljödomstolen, dvs ansöka om stämning.

2. FÖRÄNDRINGAR SEDAN GRANSKNING 1

Efter gatukostnadsutredningens Granskning 1 har kommunen uppmärksammat ytterligare justeringsbehov. Dessa justeringar bedöms så pass omfattande att dom inte är möjliga att införa i handlingen mellan Granskning 1 och antagandeskedet. Av den anledningen har kommunen beslutat att genomföra en förnyad granskning (Granskning 2) av gatukostnadsutredningen.

2.1 FÖRÄNDRINGAR I KOSTNADSUNDERLAG

Efter Granskning 1 har kommunen uppmärksammat att kostnads kalkylen för marklösen inte inkluderat någon ersättning för anläggningar och fastighetstillbehör inom område utlagt som allmän plats i detaljplanen. Enligt kommunens bedömning står det oklart vilken ersättning som kan komma att utgå för inlösen av befintliga anläggningar och fastighetstillbehör inom område utlagt som allmän plats i detaljplanen. Bedömningen är dock att den, i Granskning 1, angivna kostnaden för marklösen och fastighetsbildning är för låg. Frågan om intrångsersättning kommer att fastställas i samband med lantmäteriförrättning och eventuell ersättning betalas ut till berörda mark- eller anläggningsägare.

Om de beräknade kostnaderna för inlösen av mark och anläggningar, inom område utlagt som allmän plats i detaljplanen, är högre än de faktiska ersättnings- och fastighetsbildningskostnaderna, ska de faktiska kostnaderna ligga till grund för fastighetsägarnas betalningsskyldighet.

2.2 FÖRÄNDRINGAR I ANDELSTAL

Efter Granskning 1 har antalet andelar, som gatukostnaden ska fördelas på, minskat. Detta beror på att föreslagen ny byggrätt inom fastigheten Långenäs 1:105 utgår, på begäran av fastighetsägaren. Eftersom kommunen aldrig har erhållit något yrkande om ny byggrätt från fastighetsägaren väljer kommunen att tillmötesgå fastighetsägarens begäran.

2.3 KOMPLETTERING AV SAMRÅDSREDOGÖRELSEN

Kommunen har uppmärksammat att det finns obesvarade yttranden i gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse, som skickades ut tillsammans med Granskning 1. Samrådsredogörelsen har därför kompletterats och skickas ut på nytt tillsammans med nya granskningshandlingar (Granskning 2) av gatukostnadsutredningen.

Observera att samrådsredogörelsen inte hanterar inkomna yttranden från gatukostnadsutredningens Granskning 1. Dessa och eventuellt nya yttranden på förnyade granskningen (Granskning 2) av gatukostnadsutredningen kommer istället hanteras i kommande granskningsredogörelse och skickas ut inför antagande av gatukostnadsutredningen.

3. GATUKOSTNADSUTREDNING

Gatukostnadsutredningen omfattas av tre delar:

- Avgränsningen av det område som bedöms ha nytta av anläggningarna och som tillsammans bildar *fördelningsområdet*
- *Kostnadsunderlag*

- Sättet att fördela kostnaderna, *fördelningsgrund*

3.1 FÖRDELNINGSSOMRÅDET

Fördelningsområdet framgår av bilaga 2 och innefattar området som omfattas av förslag till detaljplan. De fastigheter som finns inom fördelningsområdet ska gemensamt ersätta kommunen för kostnader för allmänna anläggningar inom fördelningsområdet.

3.2 KOSTNADSUNDERLAG

Kostnadsunderlaget omfattar de åtgärder som genomförs inom fördelningsområdets gränser. Åtgärderna motsvarar de krav på säkerhet och långsiktigt hållbara anläggningar som ställs i ett område med permanent villabebyggelse.

De åtgärder som föranleder kostnaderna är:

- ombyggnation av Grandalsvägen som omfattar breddning (av del) av vägen till 5 meter samt anläggande av två nya vändplatser,
- ombyggnation av Höga hallar som omfattar breddning av vägen till 5 meter samt anläggande av en ny vändplats och
- ombyggnation av Abborrtjärnsvägen som omfattar breddning av vägen till 5 meter från korsningen med Benarebyvägen och ca 600 meter in på vägen. På denna sträcka planeras det även för en ny gång-och cykelväg som upptar en bredd om 2,5 meter. Efter den första sektionen på Abborrtjärnsvägen övergår sektionen till 5 meters bredd utan gång-och cykelväg. Två nya vändplatser ska anläggas på Abborrtjärnsvägen.

Förutom anläggningskostnader för gator, gång-och cykelvägar, inklusive grundläggningsförstärkningar och dagvattenlösningar, belysning, släntanpassningar, projektering och byggledning ingår även kostnader för marklösen och fastighetsbildning samt administration och ränta. I kostnaden för marklösen och fastighetsbildning ingår ersättning för mark, anläggningar och andra fastighetstillbehör som behöver tas i anspråk för utbyggnad av allmän platsmark, övriga erforderliga intrång på grund av ombyggnation av gator samt fastighetsbildnings- och administrationskostnader.

Kostnaderna för utbyggnad av allmän platsmark inom området för ny detaljplan för fastigheten Långenäs 1:101 m.fl. norr om Abborrtjärnsvägen har preliminärt beräknats till 21 572 595 kronor.

Kostnader för marklösen och fastighetsbildning bedöms uppgå till 11 500 000 kronor.

Totala kostnader som ska fördelas inom fördelningsområdet är **33 072 595** kronor.

3.3 MOMS

Kommunens debitering av gatukostnader är en form av myndighetsutövning och omfattas därmed inte av mervärdesskatt (moms). Moms ingår således inte i de angivna kostnaderna.

3.4 INDEX

Samtliga kostnader avser prisnivån maj 2022. Uttaget av gatukostnaderna ska dock baseras på den kostnadsnivå som gäller när anläggningarna är färdigställda. Därför ska den totala kostnadsnivån justeras med entreprenadindex¹ fram till dess de anläggningar som ingår i kostnadsunderlaget kan användas för avsett ändamål. Följande indexgrupper och fördelningar görs:

- 50 % på grupp 211 (jordterraserings m.m.)
- 35 % på grupp 231 (grusöverbyggnad m.m.)
- 15 % på grupp 241 (asfaltbeläggningar m.m.)

3.5 FÖRDELNINGSGRUND

Härryda kommun tillämpar principen att nya byggrätter får en större andel av kostnaderna än den befintliga bebyggelsen. Fastigheter inom planområdet som i dagsläget är bebyggda anses få mindre nytta av planen och dess genomförande än de tillkommande byggrätterna som planen medger. De obebyggda småhusfastigheterna inom planområdet som inte faller under någon av dessa kategorier bedöms få samma andelstal som befintliga bebyggda fastigheter. De obebyggda småhusfastigheterna har sedan tidigare bildats för bostadsändamål och skulle sannolikt medges byggrätt i liknande utsträckning som övriga fastigheter i området även utan den nya detaljplanen.

Kostnaderna ska enligt 6 kap. 24 § PBL fördelas på ett skäligt och rättvist sätt. Fördelningen föreslås fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering. Följande klassificering och andelstal föreslås:

- Befintlig fastighet med friliggande småhus (inklusive obebyggda småhusfastigheter) får andelstal **0,5**
- Nyttillkommande friliggande byggrätt för småhus enligt förslag till detaljplan får andelstal **2,0**

Vilka andelstal som fastigheter tilldelas inom fördelningsområdet redovisas i bilaga 3. Det är de fastigheter som framgår av bilaga 3 som ska betala gatukostnader utifrån angivet andelstal.

Enligt detaljplaneförslaget är totala antalet:

- Befintliga fastigheter med friliggande småhus (inklusive obebyggda småhustomter): 72 stycken
- Nyttillkommande friliggande byggrätt för småhus: 18 stycken

Som underlag för antalet tillkommande fastigheter för småhusbebyggelse gäller det maximala antalet tillkommande fastigheter som detaljplanen tillåter.

¹ Indextalen fastställs av Statistiska centralbyrån i samråd med Entreprenadindex och Installatörsföretagen

Totala antalet andelar uppgår därmed till **72** (72 befintliga småhus x 0,5 andelar) + (18 tillkommande småhus x 2,0 andelar)

Fördelningen ger följande kostnader:

- Befintliga fastigheter med friliggande småhus (inklusive obebyggda småhusfastigheter): **229 670 kronor**
- Nyttillkommande friliggande byggrätt för småhus: **918 683 kronor**

3.6 BETALNINGSVILLKOR

Gatukostnader ska erläggas på kommunens anfordran. Betalningsskyldig är den som är ägare till fastighet inom fördelningsområdet vid den tidpunkt då kommunens fordran förfaller till betalning. Faktura kommer att skickas ut när anläggningarna kan användas för avsett ändamål. Notera att detta gäller även gatukostnad för nyttillkommande byggrätter även om dessa inte är avstyckade eller bebyggda.

Om ersättningsbeloppet är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter, får fastighetsägare enligt bestämmelser i PBL och Härryda kommuns "Riktlinjer för beviljande av avbetalning av gatukostnadsersättning", se bilaga 4, betala ersättningen genom avbetalning om godtagbar säkerhet ställs. På obetalt belopp ska utgå skälig ränta.

Bebyggda fastigheter som i gatukostnadsutredningen ska betala gatukostnadsersättning för den bebyggda delen och för en ny byggrätt kan kommunen efter skriftlig begäran medge uppskov med betalningen för den nya byggrätten, se vidare i bilaga 1.

4. BILAGOR

Bilaga 1: Riktlinjer avseende uttag av gatukostnader

Bilaga 2: Fördelningsområdet

Bilaga 3: Andelstal för fastigheter inom fördelningsområdet

Bilaga 4: Riktlinjer för beviljande av avbetalning av gatukostnadsersättning

HÄRRYDA KOMMUN

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Mark- och exploateringsverksamheten

Marcus Bengtsson

Mark- och exploateringsingenjör

Mölnlycke, 2022-11-29

Riktlinjer för uttag av gatukostnader

Antagna av kommunfullmäktige 2020-10-15, 186 §

Riktlinje

Talar om hur man i normalfallet
bör hantera en fråga.

Inledning

När kommunen i egenskap av huvudman för allmänna platser ska anlägga eller väsentligt förbättra gator och andra allmänna platser ska kostnaderna fördelas på de fastighetsägare som har nytta av anläggningarna. Härryda kommun har arbetat med att fakturera gatukostnader sedan 1966.

Kostnaderna benämns fortsättningsvis för gatukostnader.

Fastighetsägarens skyldighet att betala gatukostnader regleras enligt bestämmelser i 6 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Dessa riktlinjer för gatukostnader är antagna av kommunfullmäktige i Härryda kommun. Riktlinjerna ger stöd i det dagliga arbetet för kommunens tjänstepersoner, men ger också en förutsägbarhet för fastighetsägare som ingår i eller kommer att ingå i områden som omfattas av gatukostnader.

Gatukostnadsutredning

Arbetsprocessen för framtagande av en gatukostnadsutredning påbörjas genom ett politiskt uppdrag i samband med framtagande av en detaljplan. Processen regleras enligt bestämmelser i 6 kap. PBL och liknar till stor del processen för framtagande av en detaljplan.

En gatukostnadsutredning består av:

- Redovisning av fördelningsområde
- Föreslagna utbyggnadsåtgärder
- Kostnader för mark och anläggningar
- Kostnadsfördelning
- Redogörelse av de fastigheter som berörs samt föreslagen användning av fastigheterna och dess andelstal

Kommunen sammanställer en gatukostnadsutredning, oftast parallellt med tillhörande detaljplan. Kommunen samråder gatukostnadsutredningen med fastighetsägare och andra som berörs av förslaget. Detta sammanfaller vanligtvis med detaljplanens samrådshandling.

Efter samråd bearbetar kommunen förslaget till gatukostnadsutredning med hänsyn till de synpunkter som kommit in och gör det tillgängligt för granskning tillsammans med en samrådsredogörelse.

Berörda fastighetsägare och övriga sakägare underrättas om granskningen. Efter granskning sammanställs inkomna synpunkter och mindre justeringar av handlingar kan komma att göras.

Efter att gatukostnadsutredningen ställts ut för granskning ska kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige godkänna och fatta beslut om utredningen. Beslut om gatukostnader beslutas i samma instans som tillhörande detaljplan.

En gatukostnadsutredning kan enligt 13 kap. 1 § punkt 5 PBL överklagas genom så kallad laglighetsprövning. Bestämmelserna för laglighetsprövning finns i 13 kap. kommunallagen (2017:725). En eventuell tvist rörande gatukostnader i det enskilda fallet prövas av mark- och miljödomstolen, enligt bestämmelsen i 15 kap. 10 § PBL.

Fördelningsområde

Kommunen ska enligt 6 kap. 24 § PBL besluta om avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen. I de allra flesta fall sammanfaller området där kommunen ska bygga ut gator och övrig allmän platsmark med området som omfattas av en ny detaljplan. Det kan dock förekomma att fastighetsägare utanför det aktuella detaljplaneområdet också har nytta av anläggningarna, området för uttag av gatukostnader kan därför skilja sig något från detaljplaneområdet. Fortsättningsvis benämns därför området för fördelningsområdet.

Kostnadsunderlag

Vid samråd ska en preliminär kostnadskalkyl redovisas. Denna ska utgå ifrån beräkningar av fördelningsområdets faktiska förhållanden. Osäkra omständigheter, så som t ex terrängförhållanden och markbeskaffenhet, behöver endast utredas översiktligt och erfarenhetsmässigt eftersom anläggningarnas lägen kan komma att förändras. Allt för detaljerade utredningar kan annars riskera att väsentligt fördyra och försena utbyggnaderna.

I kostnadsunderlaget får ingå bland annat kostnader för anläggande av gator, torg, parker, naturmark, lekplatser och kompletterande åtgärder så som gång- och cykelvägar, gångtunnlar, belysning, vägmärken, hastighetsdämpande åtgärder, slänter, vägrenar, stödmurar, rännsten, rännstensbrunnar och diken. Även kostnader för anläggningar för skydd, så som bullerskärmar, kan ingå i kostnadsunderlaget.

Underhållskostnader för befintliga anläggningar ska inte ingå i utredningen.

De gatukostnader som ska bekostas av fastighetsägare inom fördelningsområdet får maximalt utgöras av kommunens kostnader för:

- byggande och standardförbättring

- förvärv av mark för anläggningar
- administration och räntor

Kostnaden för allmänna anläggningar som nyttjas av fler än de inom fördelningsområdet ska inte bekostas av fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Dessa kostnader benämns som överstandard och kan exempelvis vara kostnader för att anlägga en större trafikled eller bussgata. Denna merkostnad för överstandard finansieras på annat sätt än genom uttag av gatukostnad. Den ska dock redovisas som en del i gatukostnadsutredningen.

Kostnadsfördelning

Kostnadsunderlaget ska enligt 6 kap. 24 § PBL fördelas mellan fastighetsägarna efter skälig och rättvis grund. Härryda kommun tillämpar huvudsakligen följande generella fördelningsgrund:

Kategori fastighet/byggnad	Andelstal
Befintlig fastighet med friliggande småhus	0,5
Nyttillkommande friliggande byggrätt för småhus enligt förslag till ny detaljplan	2,0
Lägenhet i nyttillkommande par- och radhus enligt ny detaljplan	1,5
Lägenhet i tillkommande flerfamiljshus enligt ny detaljplan	0,8
Övriga	Efter utredning

Övriga fastigheter, t.ex. skola, ska få andelstal efter vad som troligtvis hade byggts där annars t.ex. bostad.

Gatukostnadsersättningen

Den av kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige godkända gatukostnadsutredningen innehåller en beräknad preliminär uppgift om det belopp, gatukostnadsersättning, som varje berörd fastighetsägare ska betala till kommunen.

Vid tiden för fakturering ska beloppet räknas upp med förändring av SCB:s entreprenadindex. Vid uppräknigen med entreprenadindex ska huvudgrupp 200 Vägentreprenader användas. Inom huvudgruppen ska undergrupperna 211 Jordterrassering mm, 231 Grusöverbyggnader mm och 241 Asfalt användas, där 45 % av beloppet räknas upp med index enligt grupp 211, 30

% av beloppet räknas upp med index enligt grupp 231 och 25 % av beloppet räknas upp med index enligt grupp 241.

Uppräkningen avser tiden från det att kostnadsberäkningen upprättades fram till färdigställande av anläggningen. Med färdigställande avses tidpunkten för entreprenadens i huvudsak godkända slutbesiktning.

Om de faktiska entreprenadkostnaderna vid färdigställandet är högre än de beräknade kostnaderna uppräknade med angivet index, betalas de överskjutande kostnaderna av kommunen.

Om de beräknade kostnaderna uppräknade med angivet index är lägre än entreprenadkostnaderna vid färdigställandet, ska de faktiska kostnaderna ligga till grund för fastighetsägarens betalningsskyldighet.

Betalning av gatukostnadsersättning

När anläggningarna är utbyggda och kan användas på avsett sätt, inträder fastighetsägares skyldighet att betala gatukostnadsersättning enligt bestämmelserna i 6 kap. 34 § PBL. Härryda kommun fakturerar avgiften då entreprenaden är slutbesiktigad och i huvudsak godkänd. Fakturan skickas till berörda fastighetsägare, och betalning ska enligt 6 kap. 35 § PBL ske när kommunen begär det.

Om betalningen inte sker senast på angiven förfallodag, utgår ränta på förfallet belopp enligt räntelagen.

Undantag från betalningsskyldighet på förfallodag

Avbetalning

Om en fastighetsägare har svårighet att betala gatukostnadsersättning, ska kommunen enligt 6 kap. 36 § PBL utreda om betalningsskyldigheten är betungande för fastighetsägaren med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter. Bedömningen görs i enlighet med kommunfullmäktiges antagna riktlinjer den 3 september 2018 § 492 för avbetalning av gatukostnadsersättning.

Avbetalning kan i dessa fall medges upp till tio år. Ränta utgår på obetalt belopp från den dagen när den första inbetalningen ska ske.

Ett beslut om avbetalning upphör att gälla och resterande obetald gatukostnadsersättning ska betalas om:

- bygglov beviljas
- fastigheten eller del av den överlåts (om inget annat avtalats)
- fastigheten avstyckas eller fastighetsreglering sker på sätt som kan jämföras med avstyckning

Uppskov med betalning

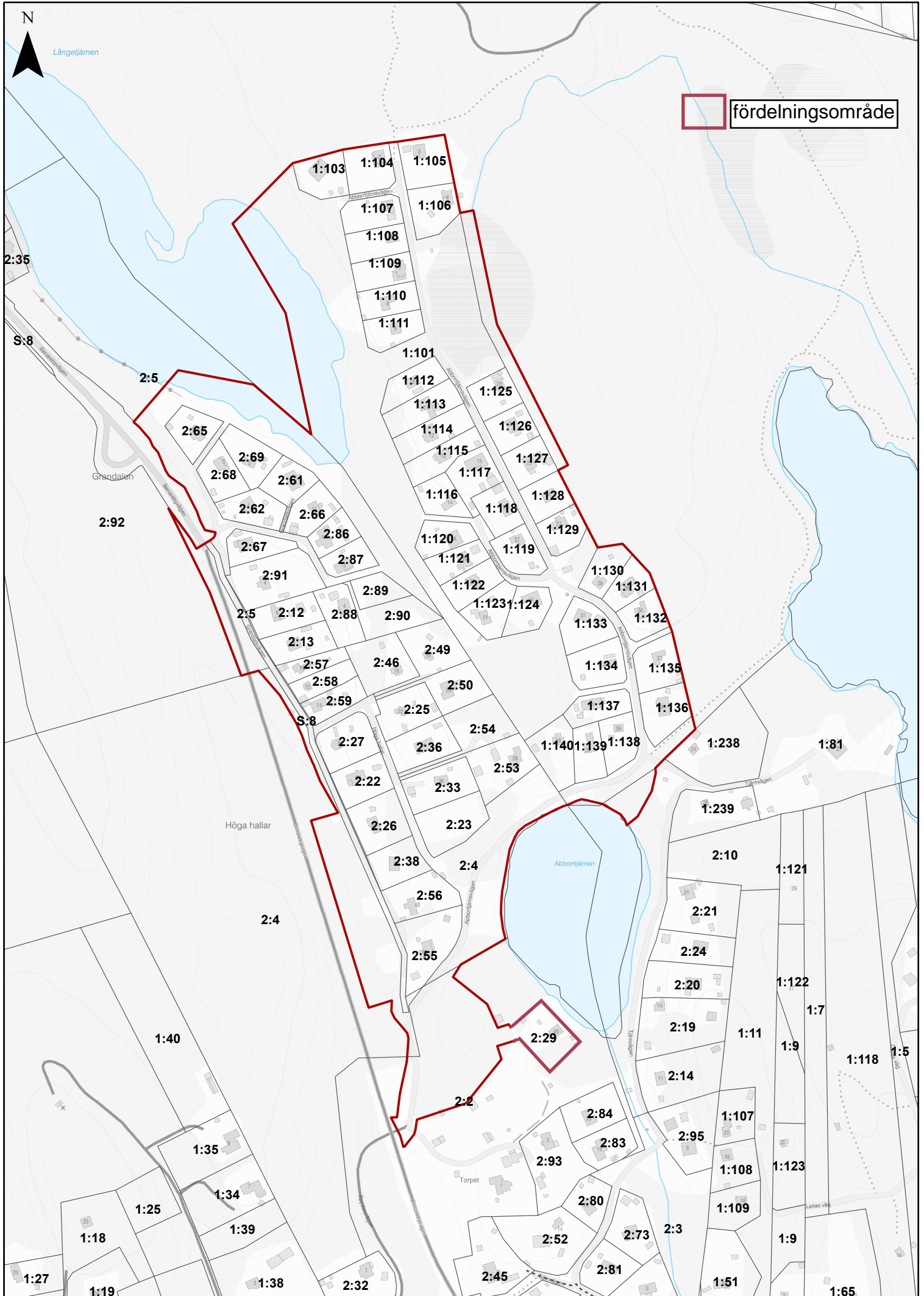
Bebyggda fastigheter som i gatukostnadsutredningen ska betala gatukostnadsersättning för den bebyggda delen och för en ny byggrätt kan kommunen efter skriftlig begäran medge uppskov med betalningen för den nya byggrätten.

Vid uppskov med betalningen för den nya byggrätten ska ett avtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren som reglerar betalningen och säkerhet. Ränta ska utgå enligt 5 § räntelagen (1975:635) på obetalt belopp från den dagen när den första inbetalningen ska ske. På obetalt belopp som har förfallit till betalning ska ränta enligt 6 § räntelagen betalas från förfallodagen.

Behörighet att fatta beslut om uppskov regleras i kommunstyrelsens delegationsordning.

Avtalet om uppskov upphör att gälla om:

- bygglov för ny byggrätt beviljas
- fastigheten eller del av den överlåts (om inget annat avtalats)
- fastigheten avstyckas eller fastighetsreglering sker på sätt som kan jämföras med avstyckning



fördelningsområde

Fastighet	Andelstal
Långenäs 1:103	0,5
Långenäs 1:104	0,5
Långenäs 1:105	0,5
Långenäs 1:106	0,5
Långenäs 1:107	0,5
Långenäs 1:108	0,5
Långenäs 1:109	0,5
Långenäs 1:110	0,5
Långenäs 1:111	0,5
Långenäs 1:112	0,5
Långenäs 1:113	0,5
Långenäs 1:114	0,5
Långenäs 1:115	0,5
Långenäs 1:116	0,5
Långenäs 1:117	0,5
Långenäs 1:118	0,5
Långenäs 1:119	0,5
Långenäs 1:120	0,5
Långenäs 1:121	0,5
Långenäs 1:122	0,5
Långenäs 1:123	0,5
Långenäs 1:124	0,5
Långenäs 1:125	0,5
Långenäs 1:126	0,5
Långenäs 1:127	0,5
Långenäs 1:128	0,5
Långenäs 1:129	0,5
Långenäs 1:130	0,5
Långenäs 1:131	0,5
Långenäs 1:132	0,5
Långenäs 1:133	0,5
Långenäs 1:134	0,5
Långenäs 1:135	0,5
Långenäs 1:136	0,5
Långenäs 1:137	0,5
Långenäs 1:138	0,5
Långenäs 1:139	0,5
Långenäs 1:140	0,5
Hyltan 2:65	0,5
Hyltan 2:68	0,5
Hyltan 2:69	0,5
Hyltan 2:62	0,5
Hyltan 2:61	0,5
Hyltan 2:66	0,5
Hyltan 2:86	0,5

Hyltan 2:87	0,5
Hyltan 2:67	0,5
Hyltan 2:91	0,5
Hyltan 2:91, ny byggrätt	2
Hyltan 2:12	0,5
Hyltan 2:13	0,5
Hyltan 2:57	0,5
Hyltan 2:58	0,5
Hyltan 2:59	0,5
Hyltan 2:27	0,5
Hyltan 2:27, ny byggrätt	2
Hyltan 2:22	0,5
Hyltan 2:26	0,5
Hyltan 2:38	0,5
Hyltan 2:56	0,5
Hyltan 2:55	0,5
Hyltan 2:88	0,5
Hyltan 2:25	0,5
Hyltan 2:36	0,5
Hyltan 2:33	0,5
Hyltan 2:53	0,5
Hyltan 2:53, ny byggrätt	2
Hyltan 2:46	0,5
Hyltan 2:46, ny byggrätt	2
Hyltan 2:49	0,5
Hyltan 2:50	0,5
Hyltan 2:89	0,5
Hyltan 2:90	0,5
Hyltan 2:54	0,5
Hyltan 2:23	0,5
Hyltan 2:23, ny byggrätt	2
Hyltan 2:4, nya byggrätter	10
Långenäs 1:101, nya byggrätter	6
Hyltan 2:2, nya byggrätter	10
Hyltan 2:29	0,5

Totalt 72 andelar

RIKTLINJER FÖR BEVILJANDE AV AVBETALNING AV GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Syftet med riktlinjerna är att ge stöd till kommunens beslutsfattare och informationslämnare gällande möjligheten till avbetalning av gatukostnadsersättning.

Gällande bestämmelser

I 6 kap. 36 § plan och bygglagen (2010:900), PBL anges att en gatukostnad får fördelas på årliga betalningar (delbelopp) under en viss tid, längst tio år, om

1. betalningsskyldigheten är betungande för fastighetsägaren med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft och andra omständigheter, och
2. fastighetsägaren ställer godtagbar säkerhet.

Enligt bestämmelsen ska båda förutsättningarna vara uppfyllda.

Målgrupp

- De fastighetsägare som kan komma ifråga för avbetalning enligt ovanstående bestämmelser är privatpersoner och endast i de fall kostnaden inte avser fastigheter för nybyggnation eller avstyckning.
- Fastighetsägaren ska vara folkbokförd och bosatt på fastigheten.

Syftet är att ge fastighetsägare med små ekonomiska resurser en möjlighet till avbetalning och endast i de fall inga andra lösningar finns.

Fastighetens ekonomiska bärkraft och andra omständigheter

- För att gatukostnadsersättningen ska anses betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft krävs att gatukostnadsersättningen överskrider 50 procent av fastighetens taxeringsvärde.
- Fastigheten ska vara bebyggd med bostadshus.
- Fastighetsägaren ska kunna visa att alternativ finansiering saknas. I normalfallet sker detta genom skriftlig information från befintlig kreditgivare.

Säkerhet

- Betyggande säkerhet i form av pantbrev i fastigheten eller annan godtagbar säkerhet ska lämnas till kommunen.
- Pantbrevet ska ha ett inomläge av högst fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet anses i normalfallet vara det värde kreditgivaren utgått ifrån i samband med ansökan om långivning.

Övriga villkor

Om fastigheten överlåts, helt eller delvis, till annan ägare ska återstående skuldbelopp betalas till kommunen. Avseende övriga villkor tillämpas bestämmelserna i PBL.

Beslut och rapportering

Behörighet att fatta beslut om beviljande av avbetalning i enlighet med bestämmelserna i PBL regleras i kommunstyrelsens delegationsordning.