

Detaljplan för Långenäs I:101 m.fl.
Norr om Abborrtjärnsvägen
i Mölnlycke, Härryda kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE



Planområdet inom röd markering

INNEHÅLL

BAKGRUND	5
SAMRÅD 1	5
SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE	5
TEMATISKA SVAR	5
<i>Vägens utformning och bredd</i>	5
<i>Genväg genom Långenas</i>	6
<i>Lekplats</i>	6
<i>Byggnadsrättigheter</i>	6
YTTRANDEN FRÅN LÄNSSTYRELSEN OCH ANDRA STATLIGA MYNDIGHETER	6
<i>Länsstyrelsen, Västra Götalands län</i>	6
<i>Lantmäteriet</i>	12
<i>Statens geotekniska institut (SGI)</i>	15
<i>Trafikverket</i>	17
YTTRANDEN FRÅN NÄMNDER, FÖRENINGAR, BOLAG, M.FL.	18
<i>Räddningstjänsten</i>	18
<i>Västtrafik</i>	19
<i>Svenska kraftnät</i>	20
<i>Härryda energi AB</i>	20
<i>Pensionärsrådet</i>	20
<i>Rådet för funktionshinderfrågor</i>	21
SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE	21
<i>Abborrtjärnsvägens fastighetsägareförening</i>	21
<i>Grandalsvägens ekonomiska förening</i>	24
<i>Höga hallars vägsamfällighet</i>	26
<i>Hyltan 2:10 m.fl.</i>	30
<i>Hyltan 2:2</i>	31
<i>Hyltan 2:5</i>	31

<i>Hyltan 2:13</i>	32
<i>Hyltan 2:23</i>	32
<i>Hyltan 2:33</i>	33
<i>Hyltan 2:38</i>	34
<i>Hyltan 2:49 & 2:50</i>	36
<i>Hyltan 2:53 & 2:54</i>	37
<i>Hyltan 2:55</i>	42
<i>Hyltan 2:56</i>	45
<i>Hyltan 2:62</i>	46
<i>Hyltan 2:65</i>	48
<i>Hyltan 2:69</i>	49
<i>Hyltan 2:86</i>	49
<i>Hyltan 2:89 och 2:90</i>	50
<i>Hyltan 2:91</i>	50
<i>Långenäs 1:103</i>	51
<i>Långenäs 1:105</i>	54
<i>Långenäs 1:106</i>	56
<i>Långenäs 1:107</i>	57
<i>Långenäs 1:108</i>	58
<i>Långenäs 1:109</i>	59
<i>Långenäs 1:111</i>	59
<i>Långenäs 1:112</i>	63
<i>Långenäs 1:115</i>	64
<i>Långenäs 1:119</i>	65
<i>Långenäs 1:120</i>	66
<i>Långenäs 1:124</i>	66
<i>Långenäs 1:126</i>	67
<i>Långenäs 1:129</i>	68

<i>Långenäs 1:133</i>	68
<i>Långenäs 1:136</i>	70
<i>Långenäs 1:137</i>	72
<i>Långenäs 1:138</i>	73
<i>Långenäs 1:140</i>	73
ÖVRIGA SYNPUNKTER	80
<i>Benareby 1:39</i>	80

SAMRÅD UTÖKNING AV PLAN..... 81

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE	81
YTTRANDE FRÅN LÄNSSTYRELSEN OCH ANDRA STATLIGA MYNDIGHETER	81
<i>Länsstyrelsen Västra Götalands län</i>	81
<i>Lantmäteriet</i>	86
<i>Statens geotekniska institut</i>	87
YTTRANDE FRÅN NÄMNDER, FÖRENINGAR, BOLAG, M.FL.	88
<i>Rådet för funktionshinder frågor</i>	88
<i>Kommunala pensionärsrådet</i>	88
SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE	89
<i>Långenäs 1:119</i>	89
<i>Hyltan 2:89 och 2:90</i>	89
<i>Långenäs 1:136</i>	90
<i>Hyltan 2:68</i>	90
SYNPUNKTER EFTER SAMRÅD	90
<i>Hyltan 2:86</i>	90

BAKGRUND

Detaljplanen har varit föremål för två samråd. SAMRÅD 1 och SAMRÅD UTÖKNING AV PLAN. Det första samrådet genomfördes för hela det dåvarande planområdet. Efter det första samrådet utökades planområdet för att möjliggöra en flytt av pumpstationen samt möjliggöra 5 ytterligare fastigheter. För denna utökning genomfördes ett särskilt samråd för utökning av plan. Respektive samråd redovisas var för sig under kapitel: SAMRÅD 1 och SAMRÅD UTÖKNING AV PLAN.

SAMRÅD 1 SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Under tiden 15 mars till 19 april 2021 har detaljplanen varit föremål för samråd enligt 5 kap. 11 § Plan- och bygglagen (2010:900). Samrådshandlingar 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

TEMATISKA SVAR

I rubrikerna nedan redovisas svar till de synpunkter som återkommer i flertalet inkomna yttranden. För att göra samrådsredogörelsen mer lättläst, besvaras dessa synpunkter i ett antal tematiska svar.

Vägens utformning och bredd

Flera av sakägarna i området är negativa till att Abborrtjärnsvägen breddas, både generellt men framförallt att det föreslås en cykelbana på infartsvägen. Dessutom finns en oro att en ökad vägbredd kan medföra en ökad hastighet för biltrafiken.

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. 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.

Genväg genom Långenäs

Flera synpunkter har inkommit om en önskan om att rusta upp genvägen igenom naturområdet i Långenäs. Många använder genvägen som den huvudsakliga gångstigen ner till busshållplatsen på Höga Hallar.

Kommunen planerar för en standardhöjning av den befintliga skogsstigen genom att stigen föreslås anläggas som grusad gångväg med belysningspunkter längs sträckan. Lutningsmässigt går det inte att göra anslutningarna helt tillgängliga men det finns ett förslag om en anordnad ramp vid Grandalsvägen. Stigen kommer att gå på allmänplats natur och sådan mark förvaltas av kommunen.

Lekplats

Flera sakägare haft önskemål om att lekplatsen som idag förvaltas av vägföreningen ska bevaras eller ersättas på annan plats. Ingen lekplats kommer att planläggas i planområdet. Kommunen ser positivt på att de boende anordnar och underhåller en lekplats på naturmark. Detta regleras i sådana fall i ett nyttjanderättsavtal med kommunen efter detaljplanen fått laga kraft.

Byggnadsrättigheter

I samrådsförslaget har många haft synpunkter på högsta tillåtna byggnadsarea. De flesta av yttrandena har önskat en högre tillåten bebyggelsearea än vad som föreslogs i samrådsförslaget, medans andra önskar en mindre för att bibehålla områdets karaktär.

Kommunen har bedömt det som möjligt att öka högsta tillåtna byggnadsarea till 200 kvm för enplanshus och 150 för tvåplanshus + 50 för garage eller carport. Bedömningen är gjord med hänsyn till att området ska omvandlas till ett helårsboende och de föreslagna fastigheterna kommer bli stora. Detta innebär visserligen en gradvis förändring av områdets nuvarande karaktär. Kommunen bedömer dock det som viktigare att möjliggöra för ett åretruntboende för de nuvarande och tillkommande fastigheterna. En byggnadsstorlek på 200 kvadratmeter ligger också i linje med jämförbara områden i Härryda kommun.

YTTRANDEN FRÅN LÄNSSTYRELSEN OCH ANDRA STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, Västra Götalands län

Yttrande daterat 2021-04-16

Yttrandet återges i sin helhet.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Länsstyrelsen ser positivt att planen avser befästa fritidshusbebyggelse till permanenta bostäder för att skapa en långsiktig hållbar lösning då flera fastigheter används för boende året runt.

Länsstyrelsen delar i stort kommunens bedömning och motivering till strandskyddets upphävande. Kommunen behöver dock mer utförligt redogöra för särskilt skäl 2 *”området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen”* vid de två tillkommande bostäderna bredvid naturstråket i den nordöstra delen av planen.

Länsstyrelsen anser att frågan om översvämning vid Abborrtjärnsvägen behöver redogöras för bättre. Länsstyrelsen anser att vägen som enda tillfartsväg blir väsentlig vid nödsituationer. Något som främst kanske aktualiseras vid skyfall eller 100-års regn. Kommunen behöver beskriva högsta vattenstånd och om det krävs skyddsåtgärder för att hantera skyfall där uppsamlingen sker i Abborrtjärn.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa & säkerhet vad gäller risken för olyckor och översvämning samt strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen bedömer att följande prövningsgrunder inte berörs;

- **Mellankommunala frågor och regionala förhållanden**
- **Miljö kvalitetsnormer (MKN)**
- **Riksintresse**

Länsstyrelsen bedömer dock att följande prövningsgrunder kan beröras;

- **Strandskydd**
- **Hälsa och säkerhet**

Strandskydd

Då området är planlagt före 1975 och inget strandskydd råder, betyder föreslagen plan att strandskydd om 100 meter inträder vid Långetjärnen. Strandskyddet kan upphävas om särskilda skäl finns.

Kommunen anger i samrådshandlingen att man har för avsikt att upphäva strandskyddet över alla de delar som idag är bebyggda med fritidshus samt för de nya tomter som avses styckas av för bebyggande. Som särskilt skäl för upphävande anger kommunen skäl 1 i 7 kap. 18 c § miljöbalken, *”området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”* samt skäl 2, *”området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen”*.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning för befintliga bostadshus. Men delar inte kommunens bedömning att det föreligger särskilt skäl för upphävande av strandskyddet för alla de fyra nya tomterna i sumpskogsområdet i den nordöstra delen. De två sydligaste tomterna är inte helt avskilda från Långetjärnen då skogsområdet från sjöns strand fortsätter österut och de två tänkta tomterna ligger inom detta skogsområde. Kommunen bör göra en ny bedömning gällande särskilt skäl enligt strandskyddsbestämmelserna om strandskyddet ska upphävas för dessa två tomter. Kommunen behöver visa att just dessa måste byggas och klargöra varför inte bostäderna kan byggas på annan plats utanför strandskyddsområdet.

Människors hälsa och säkerhet – Skyfall

I dagvattenutredningen står kort om konsekvenserna vid extrem nederbörd. Kommunen behöver utförligare beskriva konsekvenserna av ett skyfall inom planområdet, minst ett klimatanpassat 100-årsregn. Även framkomligheten till och från planområdet ska beaktas då flera bostäder är beroende tillfarten längs med Abborrtjärnsvägen. Eventuella skyddsåtgärder behöver beskrivas och säkerställas. Mer information finns i ”Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall” (Fakta 2018:5), utgiven av länsstyrelserna i Stockholm och Västra Götaland.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

God bebyggd miljö - VA

Enligt detaljplanen föreslås en pumpstation i den södra delen av planområdet. Denna kommer att hamna närmare (30 meter) närmsta bostad än det rekommenderade skyddsavståndet om 50 meter. Detta kan komma att utgöra en källa för klagomål i form av lukt, buller och bakterier. Pumpstationen kommer att behöva anmälas till miljökontoret i Härryda som kommer att behöva bedöma om olägenheterna kan accepteras. Länsstyrelsens utgångspunkt är att skyddsavståndet till störande verksamheter beaktas.

God bebyggd miljö – Markförhållanden

Det bör tydligt framgå om någon fastighetsägare behöver göra stabilitetshöjandeåtgärder på sin mark i samband med planens genomförande. Åtgärder för att säkerställa markens lämplighet bör införas på plankartan och vid behov villkoras. Se fastigheterna benämnda 3B, 3C och 3E i WSP rapport från 2016-05-25. Detta gäller även fastigheten benämnd 4 C som har en stenmur på marken, där fastighetsägaren kommer ansvara för säkerställandet av nedfallandeblock i nuvarande planförslag.

Av underlaget till detaljplanen framgår att det finns risk för sättningar vid Abborrtjärnsvägen om organisk jord inte schaktas bort. Länsstyrelsen vill därför uppmärksamma kommunen på att planen behöver utformas med tillräcklig hänsyn till befintlig bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden enligt 4 kap 36 § PBL. Detta för att undvika risker för större sättningar på bland annat närliggande fastigheter.

Länsstyrelsen bedömer inte ovan nämnda synpunkter som påtaglig risk för människors hälsa och säkerhet, men behöver hanteras för att säkerställas planens genomförande och ekonomiska konsekvenser.

God bebyggd miljö – Översvämning

Det står att Abborrtjärnsvägen föreslås höjas ca 2,5 meter vilket skulle innebära att framtida översvämningar för Abborrtjärnsvägen undviks. Det behöver framgå av planbeskrivningen vilka vattennivåer som kan bli aktuella i sjön och hur höjningen av vägen förhåller sig till detta. Det behöver också framgå om vägen utgör den enda tillfartsvägen till området eller om det finns alternativ vid översvämning. Om vägen utgör den enda tillfartsvägen för några fastigheter rekommenderar Länsstyrelsen att vägen klarar beräknad högsta nivå om inte sannolikhetsreducerande eller konsekvenslindrande åtgärder vidtas. Mer information finns i Länsstyrelsen "Stigande vatten" med tillhörande faktablad samt i Boverkets tillsynsvägledning: Länk till Boverket

Ett rikt växt och djurliv - Naturvärden

En naturvärdesinventering (NVI) gjordes 2019-06-26 och fyra områden inom detaljplaneområdet bedömdes ha påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3. Dessa var strandområdet i Långetjärns södra vik, ett barrsumpskogsområde något öster om denna vik, en långsmal sänka från sjöns vik och söderut fram till ett mindre barrskogsbestånd med rik förekomst av död ved samt strandområden vid Abborrtjärnen. Naturvårdsarter som påträffades var kungsfågel som är rödlistad som sårbar (VU) samt spillkråka, rödlistad som nära hotad (NT). Några groddjur kunde inte konstateras vid inventeringstillfället då det utfördes efter grodornas lekperiod och markerna var torra i brist på tillräcklig mängd nederbörd. Det är ändå inte omöjligt att groddjur förekommer.

Länsstyrelsen anser att då större delen av befintliga naturområden inom detaljplaneområdet kommer att bevaras genom planbestämmelsen NATUR blir påverkan på de skyddade arterna kungsfågel och spillkråka samt eventuellt förekommande groddjur liten. Arterna bedöms kunna fortsätta leva i och kring det nya detaljplaneområdet.

Ovanstående gäller dock ej sumpskogsområdet i den nordöstra delen av detaljplanen, vilket planlagts för fyra bostadstomter. Länsstyrelsen ställer sig frågan om området är lämpligt för bostadsbebyggelse då det förmodligen är mycket blött och det kan krävas markavvattning.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Miljöbalken – Markavvattning

I planbeskrivningen står det att syftet med svackdikena är att säkerställa att vatten från de omgivande naturmarkerna inte svämmar över de befintliga fastigheterna. Vidare möjliggör diken även tillskapandet av nya tomter. Länsstyrelsen vill göra kommunen uppmärksam på att anläggande av diken för att leda bort det naturliga vattnet samt öka markens lämplighet för bebyggelseändamål är att betrakta som markavvattning. I västra Götalands län är det förbjudet med markavvattning och åtgärder är tillståndspliktiga. Det krävs alltså både tillstånd och dispens för markavvattning. De åtgärder som beskrivs för att hantera dagvattnet är inte att betrakta som markavvattning. Läs mer här: Markavvattning Länsstyrelsen Västra Götaland (lansstyrelsen.se)

Miljöbalken – Vattenverksamhet

I planbeskrivningen finns det beskrivet att Abborrtjärnens väg kommer höjas ca 2,5 meter för att förhindra översvämningar och förbättra sikten. Planbeskrivningen bör kompletteras med uppgifter om denna höjning kommer påverka Abborrtjärnets vattenområde och om släntlutningen kommer anläggas i sjön. I det fall anläggningen kommer anläggas i vattenområdet behöver åtgärderna prövas gentemot 11 kap miljöbalken separat från planprocessen.

Miljöbalken – Biotopskydd stenmur

Kommunen anger att det finns flera stenmurar inom detaljplaneområdet och att man avser söka biotopskyddsdispens för att kunna ta bort hela eller delar av dessa. Länsstyrelsen ställer sig tvivlande till om de stenmurar som beskrivs i samrådshandlingen verkligen är skyddade enligt det generella biotopskyddet. Enligt länsstyrelsen webbGIS-karta finns ingen jordbruksmark i eller gränsande till detaljplaneområdet. Se nedan vad som krävs för att en stenmur ska vara biotopskyddad (Ur: Stenmur i jordbruksmark. Definition i bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m):

”För att en stenmur ska omfattas av biotopskyddsbestämmelserna ska minst en sida av muren gränsa till jordbruksmark. En stenmur som löper längs en allmän väg, eller längs gränsen till skogs- eller tomtmark omfattas av biotopskyddsbestämmelserna om murens andra sida gränsar mot en åker, betesmark eller annan jordbruksmark. Skyddet för stenmurar bör normalt gälla även i de fall en högst två meter bred naturlig bäckfåra, ett dike, eller en mindre grusväg är belägen mellan stenmuren och den intilliggande jordbruksmarken.

Om ingen av stenmurens sidor gränsar till jordbruksmark är inte definitionen för biotopen uppfylld”.

Kommunen bör undersöka om det finns jordbruksmark intill stenmurarna inom detaljplanen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar:

Gällande strandskydd

Planen har reviderats genom att minska på kvartermarken vid de påtalade tomterna för att bland annat minska ingreppet på siktlinjerna och inte inskränka strandskyddets syften. Lösningförslaget har stämts av med länsstyrelsen efter samrådet.

Skyfall

En ny dagvattenutredning har genomförts. Abborrtjärnsvägen föreslås höjas för att klara ett 100-års regn utan att översvämmas samt att befintlig alternativväg Tjärnvägen säkerställer tillgänglighet. Planbeskrivningen har förtydligats med information om Abborrtjärns högsta översvämningsområde.

Rikt natur- och växtliv

Exploateringen i nordöst inom befintligt naturområde har minskats för att anpassats med hänsyn till strandskyddets syften och betydelsefull natur och växtliv kan bevaras. Påverkan bedöms därmed bli mycket begränsat. Eftersom i princip all värdefull naturmark sparas i granskningsförslaget bedöms inte några arters kontinuerliga ekologiska funktion påverkas varken här eller i utökningen av området. Resonemanget om detta har förtydligats i planbeskrivningen.

God bebyggd miljö

I granskningsskedet har pumpstationen flyttats för att pumpstationen inte ska hamna närmare än 50 meter från bebyggelse.

Hantering av översvämningsrisker har kompletterats i planbeskrivningen. Enligt beräkningar når Abborrtjärn en nivå på +83,7 m vid till exempel ett hundraårsregn. För att skydda vägen från översvämning behöver vägens släntfot ligga högre än den nivån. Kommunen bedömer därför att tillräckliga åtgärder för att minimera de negativa konsekvenserna av skyfall har vidtagits.

Höjningen av vägen innebär en släntlutning mot Abborrtjärnets vattenområde, anläggningen bedöms inte påverka Abborrtjärnets vattenområde. I det fall anläggningen kommer anläggas i vattenområdet behöver åtgärderna prövas gentemot 11 kap miljöbalken. Planbeskrivning har förtydligats utifrån ovanstående.

En bestämmelse om högsta släntlutning har lagts till för att förhindra skredrisk. Kommunen tillför även en bestämmelse för fastighet Hyltan 2:2 för stabilitet genom urgrävning av torv det vill säga att organisk jord ska schaktas bort vid om- och nybyggnad samt villkor för startbesked i plankartan.

Miljöbalken

Planbeskrivningen har förtydligats gällande att svackdikena enbart syftar till att möjliggöra för dagvattenhantering och ej för att leda om vatten.

Vad gäller stenmurarna finns det ingen jordbruksmark i anslutning till dessa, därmed påverkas stenmurarna inte av biotopskydd. Planbeskrivningen har förtydligats angående detta.

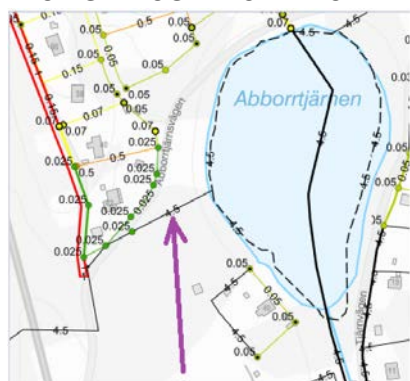
Slänterna kommer utformas så de inte påverkar högsta vattennivån på Abbortjärnen. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Lantmäteriet

Yttrande daterat 2021-04-08

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

FASTIGHETSGRÄNSERNAS KVALITET



I planförslaget har planområdesgränsen lagts ut i direkt anslutning till befintliga fastighetsgränser med osäker kvalitet.

Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Detta är särskilt viktigt vid gräns mot kvartersmark. Risken är då att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

Bilden ovan visar gränsernas kvalitet enligt registerkartan, angivet i meter.

SKA EXPLOATERINGSAVTAL TECKNAS?

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas, men för Lantmäteriet förefaller det som en sådan situation där det är vanligt att exploateringsavtal tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna ang. exploateringsavtal.

Om det inte är aktuellt att använda avtal, så kan även det anges i planbeskrivningen.

Delar av planen som bör förbättras

MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIG SLÄNTINTRÅNG

I plankartan har kommunen valt att använda bestämmelsen z1 för att kunna anlägga vägslänter inne på vissa fastigheter i samband med breddning och ombyggnad av vägarna i planområdet.

Eftersom det saknas markreservat för "släntintrång" i Boverkets rekommendationer, så bör det övervägas att den allmänna platsen antingen breddas inom de områden där vägslänter kommer behöva anläggas, eller att komma överens med varje berörd fastighetsägare, utan att någon särskild planbestämmelse behöver användas.

Fördelen med att ha samtliga vägområden inom allmän plats är dock att det säkerställer ansvar för anläggande, och underhåll i framtiden. Särskilt när det ska vara kommunalt huvudmannaskap på den allmänna platsen.

GRUNDKARTA

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

ÄGARE AV MARK UNDER VÄGAR

På ett flertal ställen i planområdet har infart/ utfartsväg lagts ut inom kvartersmark på de ställen där vägen endast leder till enstaka fastigheter. Exempelvis ut-/ infarten till Långenäs 1:103. Det kan tydliggöras vem som ska den mark som ligger under dessa vägar.

LINJE SOM AVGRÄNSAR U-OMRÅDET

I urklippet från plankartan nedan ser ut som att u-område avgränsats så att det inte går ända fram till Gata (allmän plats). Detta bör ses över.



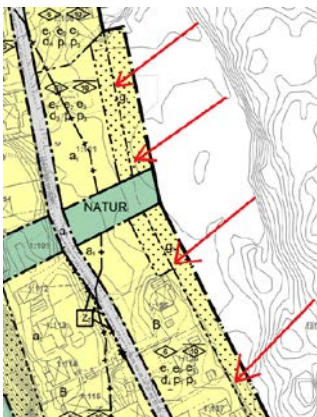
ADMINISTRATIV GRÄNS, UTAN BETECKNING

I plankartan finns ett område avgränsat med administrativ gräns, men saknar beteckning.



ANVÄND KOMBINERAD ADMINISTRATIV OCH EGENSKAPSGRÄNS

I plankartan har endast egenskapsgräns använts för att avgränsa de områden där g-beteckning finns. I planer som upprättas efter 2015 så är g-område en administrativ bestämmelse som ska omges av en administrativ gränslinje. I många fall sammanfaller gränserna för g-områdena med det ställe där en egenskapsgräns för avgränsning av egenskapen prickmark ligger. Det finns i Boverkets rekommendationer en kombinerad administrativ och egenskapsgräns som det är meningen att man ska använda i dessa situationer.



SAKNAS MARKRESERVAT G?

I urklippet nedan ser det ut som att ett u-område lagts ut på området som idag fungerar som en utfartsväg till Långenäs 1:103. Kanske saknas ett g-område? Eller är avsikten att ett servitut ska bildas för utfart?



PLANEKONOMI

Planeekonomin är knapphändigt redovisad i planbeskrivningen exempelvis saknas en sammanställd redovisning av samtliga kostnader för fastighetsägarna i området. I Lantmäteriets Handbok "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" ges följande råd:

Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomiska konsekvenser för kommunen och för enskilda fastighetsägare och rättighetshavare ska redovisas. Beskrivningen underlättar kopplingen till kommunens investeringsbudget och visar att planen är ekonomiskt genomförbar.

Kommentar:

De redaktionella fel som påpekats har ändrats. Planens genomförandedel och ekonomiska konsekvenser har förtydligats. Ett exploateringsavtal kommer inte upprättas i samband med exploatering. Grundkarta har uppdaterats och fastighetsgränser har säkerställts

Området söder om 1:104 föreslås inte ha ett g-område då de enbart berör en fastighet.

Kommunen har tagit bort z-bestämmelsen kopplat till slänter. Istället har vissa gator smalnats av för att minska behovet av att ianspråkta delar av privata fastigheter. Se trafikutredning för en detaljerad beskrivning.

Statens geotekniska institut (SGI)

Yttrande daterat 2021-03-31

Yttrande över samradshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har av Härryda kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- 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 2021-03-02
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

SGI:s synpunkter

Enligt plan- och bygglagen ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap 4–5 § i PBL anser SGI att geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klargöras i planskedet

Geoteknik

Stabiliteten för planområdet har utretts i [2]. Baserat på underlag från SGU:s yttjord-arts-karta samt platsbesök där okulärbesiktning och manuella sticksonderingar utfördes bedöms totalstabiliteten för planområdet vara tillfredsställande. Några noteringar och rekommendationer anges dock. Höjningen av Abborrtjärnsvägen vid Abborrtjärn bedöms behöva utföras genom urgrävning av organisk jord som sättningsreducerande åtgärd. I bilaga 2 redovisas andra områden där urgrävning bedöms vara aktuellt för att reducera sättningar vid byggnation. En fyllning som utförts inom fastigheterna 2:49, 2:89 och 2:90 (benämnda 3B, 3C och 3E i [2]) rekommenderas att fläckas ut som en lokalt stabilitetshöjande åtgärd. SGI noterar att den sistnämnda rekommendationen finns i planbeskrivningen men att planbestämmelser saknas som säkerställer åtgärden. SGI lyfter därför frågan till länsstyrelsen om detta behöver göras.

Bergteknik

Det behöver tydliggöras i de geotekniska/bergtekniska underlagen om det förekommer brantare slänter i berg, eller lösa block i anslutning till planområdet, som skulle kunna utgöra risk för planområdet och dess omgivning. Vad SGI kan se så har okulärbesiktning enbart genomförts i en begränsad del av planområdet, men vi anser att stabilitetsförhållanden som kan påverka någon del av planområdet och dess närmaste omgivning behöver vara klargjorda i planskedet. Riskbilden behöver beskrivas och eventuella åtgärder föreslås för att göra slänter långsiktigt stabila. Åtgärder behöver säkerställas i planen på ett acceptabelt sätt.

SGI vill även passa på att lyfta frågan om tillsyn av eventuella kvarstående bergslänter efter byggskedet. Dessa behöver tas ansvar för i driftskedet Ansvarstilldelning behöver därför vara tydlig så att de hålls långsiktigt stabila.

Kommentar:

För att bibehålla en tillfredsställande stabilitet för fastigheterna 2:49, 2:89 och 2:90 har bestämmelse om högsta släntlutning om 1:2 lagts till vid det berörda slänterna i öster där fyllning har utförts.

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. Eventuella framtida behov av tillsyn av bergslänter hanteras även dessa på detta vis.

Trafikverket

Yttrande daterat 2021-04-15

Statlig infrastruktur

Riksintresse

Planområdet ligger inom ett utpekad riksintresse för kommunikationer. Sträckan Göteborg – Borås är en del av den nya stambanan mellan Göteborg och Stockholm och omfattar cirka sex mil ny dubbelspårig järnväg för höghastighetståg och snabba regionalståg. Området för riksintresset utgår ifrån samråd 2 i "Lokaliseringsutredning, Göteborg – Borås, en del av nya stambanor" och innefattar korridorer med alternativa sträckningar och stationslägen. Ett förtydligande av utpekande av riksintresse för ny stambana Göteborg – Borås gjordes 2021-03-01.

Statlig väg

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

Trafikverkets synpunkter

Riksintresse för Göteborg – Borås, en del av nya stambanor

Enligt remitterade handlingar hamnar planområdet inom två korridorer för järnvägen som utgör riksintresse för ny stambana Göteborg – Borås. Riksintressen för anläggningar för kommunikationer ska enligt bestämmelserna i 3 kap 8 § miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomst eller utnyttjande av anläggningen.

Lokaliseringsutredningen och arbetet med utformning av korridorerna har fortsatt efter samråd 2. Trafikverket ser ingen direkt konflikt mellan planförslaget och den nya järnvägen. Planarbetet bör följa lokaliseringsutredningen process och invänta revidering av riksintresset för järnvägen innan granskningskedet.

Dagvatten

Flertalet av nya byggrätter i området planeras intill väg 550. I planbeskrivningen menar kommunen att Trafikverkets vägdike kan ta hand om det ökade dagvattenflödet från planområdet. Väg 550 är endast till för vägens avvattnings och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter. Diken, trummor och andra anläggningar för hantering av dagvatten är dimensionerade för vägens behov och inte för exploatering i dess närhet. Kommunen bör redogöra för hur dagvatten hanteras inom planområdet för att säkerställa att vägområdets diken inte påverkas negativt.

Buller

Trafikverket har tagit del av trafikbullerutredningen för ärendet. I utredningen framgår att riktvärdet 70 dBA i maximal ljudnivå och 50 dBA i ekvivalent ljudnivå klaras för alla hus förutom för tre planerade byggrätter intill väg 550. I planbeskrivningen menar kommunen att utredningen visar både den befintliga och föreslagna bebyggelsen klarar angivna bullervärden i förordningen. Det behöver förtydligas i handlingarna vad som gäller. Trafikverket förutsätter att bebyggelsen kommer klara kraven enligt bullerförordningen (SFS 2015:216) och att åtgärder vidtas för att bullernivåer inte överskrids vid uteplatser.

I bullerutredningen föreslås hastighetsbegränsning som en bullerdämpande åtgärd. Trafikverket vill förtydliga att väg 550 är av statligt väghållarskap och att sänkt hastighet på sträckan inte är aktuellt. Trafikverket bekostar inga bullerreducerande åtgärder för nybyggnation.

Kollektivtrafik

I bifogad trafikutredning från 2016 på sida 13 redovisas upptagningsområden utifrån föreslagna och befintliga hållplatser. Trafikverket vill förtydliga att redovisade hållplatser på väg 550 vid anslutningen till Grandalsvägen inte är i bruk.

Kommentar:

Kommunen noterar att Trafikverket har bytt korridorer för höghastighetsbanan mellan Göteborg och Borås, och att den inte längre påverkar detaljplanen.

Dagvattenutredning och planbeskrivning förtydligats. Med föreslagna dagvattenåtgärder där bland annat befintliga rinnvägar bibehålls kommer inte medföra en ökad tillrinning av dagvatten till trafikverkets diken till följd av föreslagen exploatering.

Inga särskilda bullerskyddsåtgärder krävs då alla fastigheter understiger riktlinjer för buller med 60dBA vid fasad i enlighet med bullerförordningen. Det bedöms också vara möjligt att få till tyst uteplats även vid nya byggrätter vid Benarebyvägen.

Kommentaren gällande kollektivtrafik har reviderats.

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

Räddningstjänsten

Yttrande daterat 2021-04-16

Överväganden

Framkomlighet

Planområdet är befintligt tillgängligt via Benarebyvägen. Området är sedan tidigare befintligt och omväxlande terräng förekommer inom planområdet redan idag. Förbättringar av vägnätet avseende bredd och lutning kommer att ske enligt

planbeskrivning för att till viss del anpassa till räddnings- och servicefordon i området. Högsta väglutning i området uppgår till 12%.

Vid större exploatering anser RSG att vägars lutning inte bör överstiga 8%. Avvikelse i det aktuella fallet har i samråd med enheten för Normativt och Tekniskt stöd (NoT) på RSG bedömts som acceptabel. Då planen kan anses som en förlängning på redan byggd väg till nya hus och majoriteten av husen redan är befintliga är en maximal lutning om 12% i vissa partier acceptabelt.

Brandvattenförsörjning

Planområdet saknar tillgång till brandpost inom godtagbart avstånd. Enligt RSG:s handlingsprogram 2020–2023 ska brandvattenförsörjning inom tätort anordnas med konventionellt system.

Områdets brandvattenförsörjning behöver beaktas i samband med planläggning. Systemet bör utgöras av ett konventionellt brandvattensystem med 150 meter mellan brandposter med kapacitet enligt VA V P83 områdestyp A.1.

Riskhänsyn

RSG har inte identifierat några riskkällor i detaljplanen direkta närhet med avseende på transportled för farligt gods eller tillståndspliktig hantering av brandfarliga eller explosiva varor.

Bedömning

RSG anser att områdets brandvattenförsörjning behöver beaktas i samband med planens upprättande. I övrigt inget att erinra mot planen.

Kommentar:

Skrivning om brandvattenförsörjning har kompletterats i planbeskrivningen.

Västtrafik

Yttrande daterat 2021-04-19

Västtrafik ser positivt på utveckling i närhet till befintlig kollektivtrafik. Eftersom detta är ett svagare stråk sett till resandeunderlag för kollektivtrafik är det positivt att stråket stärks för bättre utnyttjande av befintliga resurser. För att fler ska välja kollektivtrafiken är det dock viktigt att säkerställa att de som reser enkelt hittar och kan ta sig till och från hållplatserna, här är det viktigt med tydliga gång- och cykelstråk.

Västtrafik vill skicka med a planområdets läge i utkanten av Mölnlycke, bortanför starka pendlingsstråk och med en relativt gles struktur gör att det inte går att förvänta samma kollektivtrafikutbud här som i centrala orten. På sikt är det möjligt a expressbusstrafiken ersätts av annan trafik i takt med a Västtrafik utvecklar expresslinjerna till att erbjuda snabba och kapacitetsstarka resor mellan tyngdpunkter och andra viktiga målpunkter. Redan nästa år (2022) planerar Västtrafik ett minskat utbud på linje 601. Det är en anpassning till det faktiska resandet, men också det resandeunderlag som

finns eller planeras inom de nästa åren vilket inte tillräckligt motiverar det utbud som finns idag.

Kommentar:

Noteras, kollektivtrafiksituationen har tydliggjorts i planbeskrivning.

Svenska kraftnät

Yttrande daterat 2021-04-16

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har inga synpunkter på upprättat förslag. Svenska kraftnäts närmsta anläggning är ca 1 km bort.

Kommentar:

Noteras

Härryda energi AB

Yttrande daterat 2021-03-18

Härryda Energi avser byta ut den befintlig transformatorstation som finns i området i samband med arbetena. Detta utförs inom det E-område som avsatts.

Härryda Energi avser också att i samband med arbetena också byta ut befintlig luftledning mot nya markförlagda kablar. Detta är åtgärder som behövs med orsak av de ökade lasterna som nya större permanentboende innebär. Kablar kommer förläggas i vägen samt behöva förläggas i den grönyta mellan fastigheterna benämnt som natur. Om förläggning i området benämnt natur inte tillåts kommer även en ny nätstation behöva placeras i västra delen i området.

Kommentar:

Möjligheten för en ny nätstation lags till i granskningsförslaget.

Pensionärsrådet

Yttrande daterat 2021-04-05

Detta är ett gammalt sommarhusområde som detaljplaneläggs. För äldre personer som önskar bo kvar i sina hus så länge som möjligt är det nödvändigt att göra tillgång till samhällets tjänster så smidiga som möjligt.

Med tanke på att självkörande småbussar är nära förestående är det önskvärt att knyta samman området med Mölnlycke centrum med tät trafik och att en lämplig knutpunkt för detta planeras in centralt i området.

Kommentar:

Noteras. Kommunen har inte mandat att styra kollektivtrafiken men instämmer med pensionärsrådet att det vore önskvärt med en småskalig automatiserad kollektivtrafik i framtiden.

Rådet för funktionshinderfrågor

Yttrande daterat 2021-04-05

RFF ser inte att de har synpunkter att lämna i detaljplanen.

Kommentar:

Noteras

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

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

Abborrtjärnsvägens fastighetsägareförening

Yttrande daterat 2021-04-28

Gång och cykelbana längs med Abborrtjärn upp till brevlådorna

Abborrtjärnsvägen önskar att gång och cykelbanan istället läggs i den idag välanvända "genvägen" mellan Abborrtjärnsvägen och Grandalsvägen. Detta är den absolut kortaste vägen som används av våra barn och andra för att ta sig till skolbussen/bussen vid busshållplatsen i Höga Hallar där Grön Express och Buss 601 utgår ifrån.

Genvägen används även för att nå många andra målpunkter till fots och per cykel. Genvägen kommer att fortsätta att användas i mycket stor utsträckning även om en gång och cykelväg anläggs längs med Abborrtjärn. Genvägen bör således oavsett om GC-väg anläggs längs Abborrtjärnsvägen rustas upp ur en trygghetsaspekt med belysning då den vinteråret är mörk när barn och andra använder den. I andra områden i kuperade Mölnlycke finns GC-vägar som kommunen äger som är brantare än denna, tex i Nysättersområdet m.fl.

2 fastighetsägare på Abborrtjärnsvägen vill inte att GC-vägen anläggs via befintlig genväg.

1 fastighet har lämnat förslag på GC från Benarebyvägen fram till infarten Tjärnvägen från Abborrtjärnsvägen. Fastigheten har lämnat förslag på att gångväg med belysning anläggs i genvägen.

1 fastighet har lämnat förslag på att strecka en GC väg likt den från Gunnebo slott fram till bron vid Stensjön.

23 fastigheter vill att GC-vägen anläggs via befintlig genväg.

11 fastigheter har ej svarat

En gång och cykelväg från Benarebyvägen längs med Abborrtjärn skulle användas av många kommuninvånare som inte bor inom detaljplanens område, till exempel för att cykla/gå från Benarebyn, Tjärnvägen eller Yxsjöområdet för att få en säkrare väg. Kommunen har även sagt att den önskas anläggas för att den skall vara en del i ett sammanhängande cykelstråk mot Benarebyn. Dock så kommer den inte bli ett sammanhängande GC-stråk eftersom man inte anlägger en GC-väg längs Höga Hallarvägen. Skall det byggas en gång och cykelväg längs Abborrtjärn så bör den i huvudsak finansieras av kommunen, (skattekollektivet) och inte av fastighetsägare inom detaljplanen.

1 fastighet motsätter sig detta

20 fastigheter vill att skattekollektivet ska bekosta GC om det blir aktuellt.

17 fastigheter har ej svarat

Vägbredd 5 meter

Abborrtjärnsvägen föreslår en mer anpassad väg utefter områdets karaktär

1 fastighet motsätter sig detta

22 fastigheter vill att vägen anpassas utefter områdets karaktär och behov.

15 fastigheter har ej svarat

Hastighet max 30 km/h

27 fastigheter vill se denna hastighetsbegränsning alternativt farthinder

11 fastigheter har ej svarat

Tomter i södra naturmarksområdet

Ekonomisk lättnad för befintliga fastighetsägare med försäljning av 2 tillkommande tomter

Var tog de iritade tomterna vägen efter vägens önskemål april 2016 som även fanns med i den geotekniska undersökningen maj 2016 – därefter borta?

3 fastighetsägare motsätter sig detta

19 fastigheter vill se att dessa tomter ritas in igen

16 fastigheter har ej svarat

Intrång fastighetsägare

När kommer korrekta och uppdaterade underlag för markintrång på enskild fastighet?

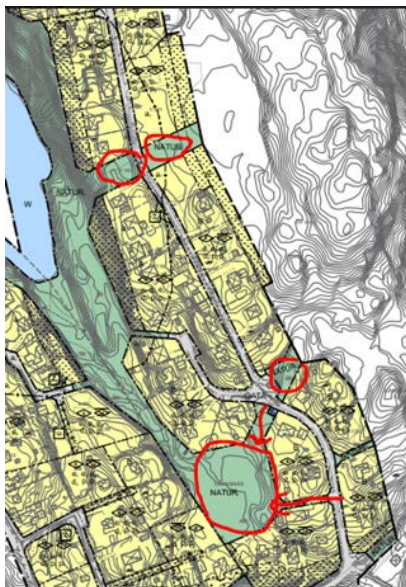
1 fastighet vill inte ta del av uppdaterade underlag för markintrång

19 fastigheter önskar ta del av uppdaterade underlag för markintrång

18 fastigheter har ej svarat

Lekplats

Synpunkter från ett flertal fastighetsägare att ett område behöver avsättas för att föreningen ska kunna anlägga en lekplats. Möjliga platser skulle kunna vara någonstans i närheten av röda cirklar enligt nedan där pilarna anger gångväg in i förekommande fall.



Föreningens lekplatsgrupp har gjort en omröstning där tre alternativ ingick.

1. Göra en ny lekplats vid traktorskjulet
2. Behålla lekplatsen där den är idag och justera storleken på de fyra tomterna som föreslås att läggas ut till försäljning (dvs marken mellan hus 4 och 23).
3. Nya rågången mitt emot nuvarande rågången mellan tomt 9 och 10

10 fastighetsägare röstade för ny lekplats vid traktorskjulet. *Alternativ 1*
2 fastighetsägare för att behålla lekplatsen där den är idag och justera storleken på de fyra tomterna som föreslås att läggas ut till försäljning (dvs marken mellan hus 4 och 23).

Alternativ 2

3 fastighetsägare för nya rågången mitt emot nuvarande rågången mellan tomt 9 och 10.

Alternativ 3

1 fastighetsägare röstar för alternativ 1 eller 3
1 fastighetsägare accepterar majoritetsbeslut

Kommentar:

För synpunkt om GC-bana, vägbredd och genväg, se tematiska svar "Vägens utformning och bredd" samt "Genväg genom Långenäs".

För synpunkt om lekplats, se tematiskt svar "Lekplats".

De tomter som påtalas i yttrandet kommer kvarstå som natur på grund av dagvatten, naturområdet behövs för att minska påverkan av den högre andel hårdjord yta som planen medför på befintliga och nya fastigheter. Dels för att det finns påtagliga naturvärden som kan stärkas ytterligare om området får fortsätta utveckla en naturskogsstruktur.

Gällande fastighetsintrång så har genomförandebeskrivningen kompletterats med en tabell som redogör där allmänplats gör intrång på befintliga bostadsfastigheter. Till planbeskrivningen bifogas även en karta som redovisar dessa fastighetsintrång "(Bilag 1 fastighetsintrång).

Grandalsvägens ekonomiska förening

Yttrande inkom 2021-04-20

1. För Grandalsvägen (Hyltan 2:61, 2:62; 2:66, 2:67, 2:86,2:87, 2:88), ställer sig samtliga fastigheter och vägföreningen bakom följande synpunkt:

Vi önskar att vägarna anpassas mer efter karaktären på området.

Detta då vi vill gärna behålla den lantliga karaktären på området och den föreslagna vägen är en stor förändring som kommer ge området en helt ny karaktär. Utöver den karaktärsförändring som förslaget innebär ser vi idag en lugn trafikrytm på våra vägar. Då en betydligt bredare väg inbjuder till mycket högre hastigheter ser vi att snarare att trafiksituationen kommer att riskera att förvärras. Därför vill vi så långt det är möjligt behålla nuvarande karaktär på vägen i form av dess bredd.

2. Gemensamt för samtliga fastigheter och vägföreningen på Grandalsvägen är att vi önskar behålla vägarna i egen regi. Om förslag 1 inte är möjligt ser vi helst att vi behåller vägarna i egen regi. Det möjliggör då att karaktären på området och trafikrytmen kan behållas samt att vägarna kan rustas upp enligt vägföreningarnas önskemål.

3. För samtliga fastigheter och vägförening på Grandalsvägen gäller: om varken vägen kan behållas i egen regi eller anpassas efter områdets karaktär så önskar vi förlägga vägen i mer sydlig riktning för att få en bättre trafiksäkerhetssituation då nuvarande förslag ger väldigt skymd sikt för många fastigheter och dess utfarter. Detta då vägen enligt förslag går precis dikt intill flera garage där utfart sker ser vi detta som en betydande försämring ur trafiksäkerhetssynpunkt. Då många gångtrafikanter samt cyklister från Abborrtjärnsvägen använder genvägen till Grandalsvägen så ser vi att det är en stor trafikfara med så skymd skikt som det kommer bli om vägen förläggs enligt plan. Därför föreslår vi att vägen förläggs i mer sydlig riktning genom att man tar av berget för att få bättre sikt och således en säkrare trafiksituation. Vi ser med oro på hur snöröjningen kommer att skötas då det enligt uppgift under samrådsmötet gavs besked att snöröjningen skall ske inom 24 timmar. Det kommer leda till att vissa fastighetsägare inte kommer att kunna ta sig ut från sina fastigheter vid snöfall då våra vägar är mycket branta på sina ställen. Vi jämför med ett exempel på Knostervägen från i vintras då det inte snöröjdes på 3 dygn efter ett ca 15 cm snöfall. Idag sköter föreningarna snöröjningen själva och vi har avtal med snöröjare som sköter snöröjningen med bravur. Bild nedan från den 19 februari detta var 3 dagar efter senaste snöfall.



Frågor:

Varför enbart 10 års genomförande tid på detaljplanen?

Kommer det att komma en mer detaljerad karta för varje fastighet som visar intrången samt kommer ni att kalla till enskilda genomgångar med varje fastighetsägare för att förklara intrång, ersättning och process?

Kommentar:

Vägdragningen för Grandalsvägen har förändrats i granskningsförslaget. Gatan föreslås bli smalare vid denna sektion för att minimera intrång på befintliga fastigheter. Det innebär att avståndet mellan gata och garage kommer vara detsamma på fastighet Hyltan 2:62 som i nuläget. För att förbättra sikten föreslår trafikutredningen en breddning av vägen i korsningen vid infarten till denna del av Grandalsvägen. Två personbilar ska kunna mötas i korsningen. Den bil som ska köra in i området ska kunna se om en bil är på väg ut och invänta tills den har passerat. Korsningen förses med styrande vägmålning för att få den västergående trafiken att hålla ut i korsningen. Förslaget innebär ett mindre intrång i fastighet Hyltan 2:62, i sydvästra hörnet, där bredd-

ning av vägen utförs samt att lite av berget på motstående sida tas bort närmast korsningen. Fastighetsintrång har i genomförandebeskrivningen kompletterats med en tabell som redogör där allmänplats gör intrång på befintliga bostadsfastigheter. Till planbeskrivningen bifogas även en karta som redovisar dessa fastighetsintrång "(Bilaga 1 fastighetsintrång).

Kommunen avser att ta över huvudmannskapet för vägar i området. Området är utpekad i gällande översiktsplan som "omvandlingsområde på kort sikt". Genom åren har området mer och mer börjat användas som helårsboende utan att vägar och VA-system anpassats till den ändrade användningen. Kommunstyrelsen uppdrog åt förvaltningen i september 2014 (Dnr 2014KS430 214) att upprätta en ny detaljplan för området där kommunen ska bygga ut och äga vägarna och att området ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Snöröjning för allmänna vägar kommer att ske enligt kommunens prioritetsordning vid snöfall och halka. Mer info om hur kommunen sköter snöröjning finns att hitta på kommunens hemsida.

Genomförandetiden på 10 år är standard i Härryda kommun och bedöms medföra rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning för förlorad byggrätt.

Höga hallars vägsamfällighet

Yttrande daterat 2021-03-28

Gemensamt möte för medlemmar i Höga Hallars vägsamfällighet inför kommande samråd med Härryda kommun

Följande frågor/synpunkter togs upp på mötet:

Diskussion om den totala gatukostnadsutredningen. Är 20 miljoner en rimlig summa? Kan man sänka denna kostnad t ex genom att sänka standarden på vägen? Kan vi få ett mer detaljerat beräkningsunderlag för gatukostnaden?

I nuvarande förslag skall Höga Hallar bli fem meter bred. Kommer asfalten vara fem meter bred eller är det den totala vägbredden som blir fem meter?

Är det nödvändigt att anlägga cykel/gångbana ända upp till brevlådorna vid Abborrtjärnsvägen? Ett nytt förslag var att den endast bör gå till kurvan vid tomt 1:138. Samtliga ansåg att det är bättre att anlägga en gång/cykelväg i "naturområdet" mellan Grandalsvägen och avstickaren på Abborrtjärnsvägen. Det är den kortaste vägen upp till Benarebyvägen och det är den som invånarna idag använder och troligtvis kommer att använda i fortsättningen.

Vad gäller kommunens skyldighet att dra fram väg till nya tomträtter t ex till den planerade tomten söder om Hyltan 2:88?

Vilket arbete ingår i vilka kostnader dvs. finns det kostnader för VA (t ex förberedning och nedgrävning av VA-rör) i gatukostnadsutredningen? Kommer vi att betala en lägre VA anslutningsavgift än vad som framgår i 2021 års taxa för vattentjänster?

Det diskuterades om ett LTA-avlopp är den bästa lösningen för området. Om det nu är så att kommunen står för kostanden av själva pumpen och fastighetsägaren står för alla övriga kostnader dvs. nedgrävning, installation, elförsörjning etc. kan det då ej vara aktuellt att i områdets lägsta punkt anlägga en större pumpanläggning där respektive hushåll kopplar upp sig? Är inte detta ett bättre och billigare alternativ för alla parter?

Det var mycket frågor angående nya tomträtter, avstyckningar etc. Kommunen räknar i nuläget med 20st nya tomträtter. Om det ej blir 20st nya tomter kommer då gatukostnadsavgiften att höjas för alla? Flera föreningsmedlemmar som medverkade på mötet var i dagsläget kritiska till att de kommer att stycka av sina tomter pga. den höga gatukostnaden samt den korta byggrättstiden. Man undrade även varför kommunen ritat in tomter på de privatägda fastigheterna?

Om man inte styckar av nu, måste man betala avgiften ändå samt kan man ej få stycka av sin tomt vid ett senare tillfälle? Man vill även se att byggrättstiden ökas till 25år istället för det föreslagna 10år. Annars finns risk att väldigt få i området kommer att vilja stycka av sina tomter.

Vad hände med tomträtterna söder om Abborrtjärnsvägen/väster om Abborrtjärn? De fanns med på tidigare kartor men ej på det senaste förslaget.

Kommer kommunen att köpa marken till de nya tomträtterna utmed Benarebyvägen eller kommer den nuvarande markägaren att själv stycka av och sälja?

Det finns en stor oro att det kommer att byggas stora fastigheter på de planerade tomträtterna utmed Benarebyvägen. Kan det bli flerfamiljshus på dessa tomter? Kan vi sätta ett krav att det endast får byggas enfamiljshus på tomterna och kan vi påverka hur stora de nybyggda husen blir?

För boende på Höga Hallar ställer sig samtliga fastigheter bakom följande synpunkt:

Vi önskar att vägarna anpassas mer efter karaktären på området.

Detta då vi vill gärna behålla den lantliga karaktären på området och den föreslagna vägen är en stor förändring som kommer ge området en helt ny karaktär. Utöver den karaktärsförändring som förslaget innebär ser vi idag en lugn trafikrytm på våra vägar. Då en betydligt bredare väg inbjuder till mycket högre hastigheter ser vi snarare att trafiksituationen kommer att riskera att förvärras. Därför vill vi så långt det är möjligt behålla nuvarande karaktär på vägen i form av dess bredd.

För samtliga fastigheter och vägförening på Grandsalsvägen

gäller: om varken vägen kan behållas i egen regi eller anpassas efter områdets karaktär så önskar vi förlägga vägen i mer sydlig riktning för att få en bättre trafiksäkerhetssituation då nuvarande förslag ger väldigt skydd sikt för många fastigheter och dess utfarter. Detta då vägen enligt förslag går precis dikt intill flera garage där utfart sker ser vi detta som en betydande försämring ur trafiksäkerhetssynpunkt. Då många gångtrafikanter samt cyklister från Abborrtjärnsvägen använder genvägen till Grandalsvägen så ser vi att det är en stor trafikfara med så skydd skikt som det kommer bli om vägen förläggs enligt plan. Därför föreslår vi att vägen förläggs i mer sydlig riktning genom att man tar av berget för att få bättre sikt och således en säkrare trafiksituation.

För Abborrtjärnsvägens räkning ser man helst att gång och cykelvägen ersätts med markeringar i vägen jämför hur det ser ut mellan Stensjön och Gunnebo slott idag. Dessutom ser vi ingen större vinst med att anlägga en G/C väg på föreslagen plats då detta idag inte ingår i det naturliga rörelsemönstret. Istället används "genvägen" mellan Grandalsvägen och avsticksvägen på Abborrtjärnsvägen.

Vi ser även att kostnaden för G/C vägen inte skall inkluderas i underlaget för gatukostnadsutredningen då denna främst kommer att vara en fördel för boende på Tjärnvägen, Benareby samt besökande till Yxsjön. Då man föreslår en höjning på 3.5 m så undrar vi om kommunen verkligen kan inkludera denna kostnad i gatukostnadsutredningen enligt SOU 2012:91?

Vi ser med oro på hur snöröjningen kommer att skötas då det enligt uppgift under samrådsmötet gavs besked att snöröjningen skall ske inom 24 timmar. Det kommer leda till att vissa fastighetsägare inte kommer att kunna ta sig ut från sina fastigheter vid snöfall då våra vägar är mycket branta på sina ställen. Vi jämför med ett exempel på Knostervägen från i vintras då det inte snöröjdes på 3 dygn efter ett ca 15 cm snöfall. Idag sköter föreningarna snöröjningen själva och vi har avtal med snöröjare som sköter snöröjningen med bravur.

Frågor:

Varför enbart 10 års genomförande tid på detaljplanen?

Kommer det att komma en mer detaljerad karta för varje fastighet som visar intrången samt kommer ni att kalla till enskilda genomgångar med varje fastighetsägare för att förklara intrång, ersättning och process?

Kommentar:

För synpunkt om väganslutningskostnader, se samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning.

För synpunkt om stigen mellan Grandalsvägen och Abborrtjärnsvägen se tematiskt svar "Genväg genom Långenäs".

Tillfartsvägar som endast gynnar enskild eller ett fåtal fastigheter bedömer kommunen inte vara av sådant allmänt intresse att detta bör byggas ut eller underhållas och skötas av kommunen. Detsamma gäller även vid nyttillkommande fastigheter.

Vad gäller synpunkter om VA-lösning gör Kommunen bedömningen att terrängen att ett system med självfall är svårt att genomföra och medför ökade kostnader. Den föreslagna lösningen med LTA-system bedöms därmed vara den bäst lämpade i aktuellt område.

Om antalet nytillkommande byggrätter ändras så kommer även gatukostnaden att ändras för samtliga fastigheter. I de fall enskilda fastigheter har framfört en önskan om att stycka av har kommunen tillgodosett det där det är möjligt. Gatukostnaden kommer att tas ut i samband med att de nya vägarna tas i bruk, oavsett om avstyckning skett eller ej. Avstyckningar utöver vad planen föreslår är inte möjlig.

Körbanan för Höga hallar avses bli cirka 5 meter. Kommunen anser att det är nödvändigt och möjligt utifrån ett helhetsperspektiv att inkludera kostnaden för gång- och cykelväg samt höjning av marknivån för vägen och därmed göra en standardhöjning av vägen för att öka trafiksäkerheten och tillgängligheten för vägarna i området. För övrig synpunkt om gatans bredd och GC-bana se tematiskt svar "Vägens utformning och bredd".

Gatukostnader och anslutningsavgift för kommunalt VA behandlas separat. Angående anslutningsavgift för kommunalt VA, får fastighetsägare betala utifrån gällande taxa.

De tomterna som påtalas i yttrandet kommer kvarstå som natur på grund av dagvattnet, naturområdet behövs för att minska påverkan av den högre andel hårdgjord yta som planen medför på befintliga och nya fastigheter. Dels för att det finns påtagliga naturvärden som kan stärkas ytterligare om området får fortsätta utveckla en naturskogskaraktär.

Vad gäller den nya föreslagna byggrätterna vid Benarebyvägen kommer markägaren själv att få ansöka om att stycka av och sälja byggrätterna.

Inga flerfamiljshus möjliggörs i planen. Kommunen kan endast begränsa antalet bostäder på respektive fastighet till två bostäder. Detta bland annat på grund av regler till "attefallshus".

Vägdragningen för Grandalsvägen har förändrats i granskningsförslaget. Gatan föreslås bli smalare vid denna sektion för att minimera intrång på befintliga fastigheter. Det innebär att avståndet mellan gata och garage kommer vara detsamma på fastighet Hyltan 2:62 som i nuläget. För att förbättra sikten föreslår trafikutredningen en breddning av vägen i korsningen vid infarten till denna del av Grandalsvägen. Två personbilar skall kunna mötas i korsningen. Den bil som ska köra in i området ska kunna se om en bil är på väg ut och invänta tills den har passerat. Korsningen förses med styrande vägmålning för att få den västergående trafiken att hålla ut i korsningen. Förslaget innebär ett mindre intrång i fastighet Hyltan 2:62, i sydvästra hörnet, där breddning av vägen utförs samt att lite av berget på motstående sida tas bort närmast korsningen.

Snöröjning för allmänna vägar kommer att ske enligt kommunens prioriteringsordning vid snöfall och halka. Mer info om hur kommunen sköter snöröjning finns att hitta på kommunens hemsida.

Gällande fastighetsinrång så har genomförandebeskrivningen kompletterats med en tabell som redogör där allmänplats gör intrång på befintliga bostadsfastigheter. Till planbeskrivningen bifogas även en karta som redovisar dessa fastighetsinrång, (Bilaga 1 fastighetsinrång).

Genomförandetiden på 10 år är standard i Härryda kommun och bedöms medföra rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning för förlorad byggrätt.

Hyltan 2:10 m.fl.

Yttrande daterat 2021-04-18

Tack för information som vi fick på samrådsmötet i torsdags.

Vi har lite frågor från fastigheterna Långenäs 1:81, 1:238 och 1:239.

Hur blir det med avgift för den kommunala vägen för vår del, vi bor ju på Tjärnvägen? När vi pratade med er sist så trodde ni inte att vi skulle behöva betala denna avgift.

Margareta Wall som äger fastigheten Hyltan 2:10, har talat med dig om att denna fastighet inte ska ha kommunalt vatten och avlopp i detta skede.

Det ser ut på kartan som den nya vägen kommer att ta lite mark från fastigheten 1:181 i backen upp till området, stämmer det och hur mycket i så fall? Och hur kommer detta i så fall att kompenseras?

Kommentar:

Inga av de fastigheterna Långenäs 1:81, 1:238 och 1:239 samt Hyltan 2:10 kommer betala vägavgiften då de inte är en del av vägföreningen.

Hyltan 2:10 ligger utanför planområdet och berörs således inte av planen eller införandet av kommunalt vatten och avlopp.

Det stämmer att delar av fastigheten 1:81 kommer behöva tas i anspråk för gata och pumpstation. Oavsett om fastighetsägaren får avstå mark eller att marken upplåts med servitut eller ledningsrätt ska ersättning utgå för marknadsvärdeminsknings (plus 25%) enligt 4 kap. expropriationslagen (1972-719). Dessutom kommer den delen av strandkanten som i nuvarande plan är utpekad som allmän platsmark också tas i anspråk av kommunen.

Hyltan 2:2

Yttrande daterat 2021-03-16

Hej jag äger fastigheten Hyltan 2"2 som gränsar till Abborrtjärnsvägen, så min fråga är om det går att stycka några tomter med vatten och avlopp efter vägen efter den nya detaljplanen.

Kommentar:

I granskningsförslaget möjliggörs för 5 bostäder på Hyltan 2:2. Planområdet har utökats och ett ytterligare samråd genomfördes för utökningen under första halvan av 2022.

Hyltan 2:5

Yttrande daterat 2021-03-29

Min granne, pratade med dig i förra veckan (210322) om möjligheten att stycka av en fastighet från Hyltan 2:5 i samband med detaljplanearbete. Du föreslog då att jag skulle skicka in ett förslag som en "synpunkt" på detaljplanen.

Jag blev ägare till fastigheten Hyltan 2:5 2017-12-19 och jag bor för närvarande på "stamfastigheten" för Hyltan 2:5, belägen på Hyltans Strandväg 3. Marken vid Höga Hallar är en del av fastigheten, och jag vill nu, i enlighet med min granne, (Hyltan 2:4, som fått möjlighet att stycka av 5 tomter) och i enlighet med samtalet ovan inkomma med förslag om att stycka av en tomt norr om Hyltan 2:65. Detta var den placering som enligt samtalet bedömdes som mest rimlig. Om detta inte är möjligt vill jag i andra hand ge förslag på placering bakom tomterna 2:86 och 2:87.

Jag har gett några förslag på tomtplacering i bifogade kartor. Alternativen är i min prioriteringsordning. Alt. 1 är en tomt på 1000KVM inom nuvarande förslag på detaljplan (fastighetsstorlek d3 enligt plankarta). Alt 2 är tomter på 800, 900 alt. 1000KVM som bygger på en liten utvidgning av nuvarande detaljplaneområde. Alt 3 är en tomt på 900 m² inom nuvarande förslag på detaljplan. Jag är också öppen på andra förslag på utformning och placering.

Förutom ett naturligt egenintresse och likabehandling i förhållande till Hyltan 2:4 bör det vara i kommunens intresse att:

- sänka kostnaderna för väg och VA genom att kunna fördela dem på ytterligare en fastighetsägare.
- långsiktigt få ett tillskott av kommunalskatt av ytterligare en familj.
- utnyttja befintlig mark inom detaljplaneområdet på ett optimalt sätt

Bilagor:



Kommentar:

Det är inte möjligt att tillåta en avstyckning enligt önskemål, detta på grund av strand-skyddet som gäller vid Långetjärn. Frågan har förankrats och diskuterats med fastighetsägaren innan granskning.

Hyltan 2:13

Yttrande daterat 2021-04-18

Vi är ett av flera hushåll i området som vill se att kommunen hittar en bättre lösning än vad som finns idag på stigen mellan Grandalsvägen och Abborrtjärnsvägen. Vi fick informationen på samrådsmötet att det var för svårt att lösa en gång- och cykelväg men någon typ av förbättring måste det finnas som kommunen kan göra. Vi är många som nyttjar den vägen, både till och från busshållplats men även för att ta sig mellan områdena. Det är väl mycket säkrare för våra barn att gå detta håll än att behöva gå på mer trafikerade vägar?

Kommentar:

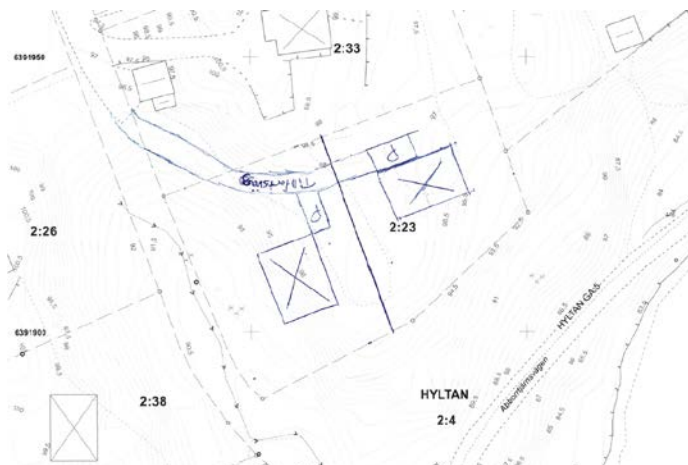
För frågor kring stigen mellan Grandalsvägen och Abborrtjärnsvägen se tematiskt svar "Genväg genom Långenäs".

Hyltan 2:23

Yttrande daterat 2021-06-14

Här kommer en skriftlig bekräftelse på att fastigheten Höga Hallar 2:23 i Mölnlycke kommer att ansöka om styckning till att bli två fastigheter efter att kommunalt VA planen är klar i området.

Bifogar även en ungefärlig kopia av kartutdraget



Kommentar:

Noterat. I granskningsförslaget prövas en sådan lösning.

Hyltan 2:33

Yttrande daterat 2021-04-15

Vi har några förslag, kommentarer och synpunkter som vi vill delge till planarbetet.

1. Byggrätterna är väldigt stora, 150m² byggyta med 10 m nockhöjd och därtill 50 m² komplementbyggnad kommer att göra en väsentlig skillnad på områdets karaktär. Vi som bor här har valt området med tanke på den gemytliga bebyggelsen. Byggrätter på ca125m² känns mer rimliga i vårt tycke och om möjligheten ges att bygga souterräng kan husen bli rymliga utan att ta lika mycket uppmärksamhet från den natur vi bor i.
2. Det kommer att anläggas en vändplats nedanför vårt garage, inget fel i det. Vad som vi är frågande till är att den ligger i dalgången, det är en markant höjdskillnad (gissningsvis måste man fylla upp 3-4 meter för att plana ut ytan där vändplatsen är inritad). Är det inte mer lämpligt att lägga vändplatsen till viss del in på tomt 2:26 för att slippa höjdskillnaden? Till saken hör också att dalgången är en frekvent använd promenadväg för att komma ner till Abborrtjärnsvägen och vidare till ex. Yxsjön. Med nuvarande ritning behöver det anläggas en trappa för att kunna fortsätta använda promenadvägen med tanke på den ökade höjdskillnaden
3. Lekplatsen på Abborrtjärnsvägen kommer att försvinna och det är många som vill ersätta den någon annanstans (det framgick tydligt på samrådsmötet). Vi har förstått "mellan raderna" att kommunen inte vill ha små lekplatser i områdena utan hellre anlägger ett fåtal större lekplatser som ex. vid Säteriet och Massetjärn. Inget fel i detta men ett förslag på lösning är rita in en yta avsedd för lekplats som kan anläggas och förvaltas av en samfällighet i området.

4. Gatukostnadsutredningen är i vårt tycke baserad på ett allt för optimistisk antagande om att många kommer att stycka av sina tomter och det kommer att resultera i 20 nya byggrätter. Rimligt kanske är 8-12 då vi pratar med våra grannar. Detta kommer att öka gatukostnaden för oss som bor här väsentligt då den beräkning ni presenterat inte kommer att hålla. Vi föreslår att ni åter lägger till de nya byggrätter som i ett tidigare dokument fanns inritade på tomt 2:2, då kan kanske era beräkningar komma att hålla.
5. Stigen mellan Abborrtjärnsvägen och Höga hallar används av väldigt många för att ta sig till bussen, gå med hunden promenader etc. Den länkar samman området. Vi tycker att det kom fram tydligt på samrådsmötet att många i området är angelägna om att få till en standardhöjning även här. Det som saknas är främst belysning. Kan man tänka sig en utformning liknande de stigar som finns i Finnsjö- och Ötjärn-området? Stigarna där är bitvis rejält kuperade men har belysning och behöver inte asfalteras. Stigen kan fortsatt vara barkad/ grusad. Stigen kan förvaltas av oss i samma samfällighet som tar hand om den kommande lekplatsen.

Kommentar:

För kommentar 1: se Tematiskt svar "Byggnadsrättigheter".

För kommentar 2: Vändplatsen har i granskningsförslaget flyttats strax norrut, mellan fastighet 2:33 och fastighet 2:36 för att minska intrånget på dalgången.

För kommentar 3, se tematiskt svar "Lekplats".

För kommentar 4, Efter samråden har förslaget ändrats för att ta med de möjliga avstyckningar som önskats av enskilda fastighetsägare.

De tomterna Hyltan 2:2 som påtalas i yttrandet har reviderats och möjliggör 5 nya fastigheter och området närmast Abborrtjärn kommer kvarstå som natur på grund av dagvatten, naturområdet behövs för att minska påverkan av den högre andel hårdgjord yta som planen medför på befintliga och nya fastigheter. Dels för att det finns påtagliga naturvärden som kan stärkas ytterligare om området får fortsätta utveckla en naturskogskaraktär.

Kommentar 5: För frågor kring stigen mellan Grandalsvägen och Abborrtjärnsvägen se tematiskt svar "Genväg genom Långenäs".

Hyltan 2:38

Yttrande daterat 2021-04-18 och 19

1. Jag har kikat igenom dokumenten för föreslagen detaljplan för "Långenäs 1:101 med flera" och noterade då att vår fastighet "Hyltan 2:38" inte har någon anslutningspunkt för VA. Har jag uppfattat det rätt? Och vad ska vi i så fall göra åt det?

2. 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 mitt emot på Höga Hallar). Att bygga suterränghus på dessa byggrätter känns mest naturligt och skulle innebära minst åverkan 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:

Kommunen kommer möjliggöra att alla fastigheter kan anslutas till VA-nätet, den exakta anslutningen regleras dock inte i detaljplan utan först i ett senare skede.

Kommunen kommer inte reglera att suterränghus är den enda tillåtna bebyggelsen på de nya fastigheterna i anslutning till Abborrtjärn. Kommunen håller med yttrande om att suterränghus kan vara en lämplig byggnation på tomten men anser inte att det är ett tillräckligt skäl för att förbjuda all annan utformning.

För synpunkt om byggstorlek se tematiskt svar "byggnadsrättigheter"

I plankartan har tydliggjorts att endast enfamiljsbostäder tillåts.

En detaljplan reglerar inte hastigheten på gatorna, men området planeras ha en högsta tillåten hastighet på 30 km/timmen.

Eftersom området är kuperat det svårt att lösa avloppet med självfallssystem. Det bedöms inte vara möjligt med en enda pumpstation i området, utan det skulle bli flera. Skyddsavstånden till dessa skulle inkräkta kraftigt på möjligheterna till byggande både inom befintliga och nya tomter. Därför har kommunen valt LTA-system som är en normal lösning i områden med dessa egenskaper.

Hyltan 2:49 & 2:50

Yttrande daterat 2021-04-16

Skulle behöva hjälp med att förstå lite detaljer i dokumentet; Detaljplan för del av Bråta 2:100 m fl.

Text saxad från sida 42:

"Kvartersmark, g1-områden

Samtliga vägar inom planområdet utgör inte allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Följande vägar utgör kvartersmark med markreservat för gemensamhetsanläggning (g1-områden i detaljplan): del av Grandalsvägen som försörjer fastigheterna Hyltan 2:65, Hyltan 2:68 och Hyltan 2:69 del av Höga hallar som försörjer fastigheterna Hyltan 2:49 och Hyltan 2:50 del av Höga hallar som försörjer fastigheterna Hyltan 2:53 och Hyltan 2:54

Anledningen till att dessa vägar inte tas över av kommunen är att de i sin karaktär är infarter. Vägarna är smala, utan vändplaner och leder till ett fåtal fastigheter. Det är lämpligt att dessa tre stickvägar bildar tre separata gemensamhetsanläggningar för väg som var och en ansvarar för drift och underhåll av vägarna. Deltagande fastigheter i respektive område ansvarar för att söka om erforderlig lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning."

1. Innebär detta att vi själva (fastigheter Hyltan 2:49 och 2:50) behöver ombesörja anslutning till VA via våra "Infartsvägar"?

2. Vad behöver vi göra och hur går vi tillväga med att " söka om erforderlig lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning." Samt vad är kostnad för detta?

Text saxad från sidan 41–42

"Kvartersmark, u1-områden Härryda Vatten och Avfall AB kommer att bygga ut allmänna vatten och avloppsledningar inom u1-områden som berör följande fastigheter, Långenäs 1:101, 1:140, samt Hyltan 2:5, 2:33, 2:49, 2:50, 2:53, 2:54 och 2:90. U1-områdena innebär att marken är reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar. För att säkerställa åtkomsten och för att få rätt att lägga ledningar inom u1-områdena krävs att rättighet bildas till förmån för kommunen. Kommunen ansöker om bildande av ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar hos lantmäteriet som gör en prövning och fattar beslut. Kommunen har för avsikt att träffa frivilliga överenskommelser om ledningsrätt med berörda fastighetsägare i första hand och i andra hand låta lantmäteriet göra en prövning och fatta beslut i en lantmäteriförrättning som kommunen ansöker om."

3. Vad innebär U1 områden och hur påverkar det oss? vilka delar av vår tomt avser ni att bygga ut "allmänna vatten och avloppsledningar"?

Kommentar:

Allmänna ledningar kommer att läggas ut fram till fastighetsgräns respektive bostadsfastighet. Det är med anledning av detta som u1-områden placeras längs dessa tillfartsvägar. U1-områden innebär att kommunen inom detta område får rätt att anlägga allmännyttiga underjordiska ledningar. Dessa områden är generellt inte tillåtna att bebygga med stadigvarande bebyggelse då kommunen måste kunna underhålla ledningarna under mark. För fastigheterna Hyltan 2:49 och 50 finns enbart u-områden på den gemensamma infarten.

Fastighetsägarna lämnar in en ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning till lantmäteriet. Förrättningskostnaden blir olika i varje enskilda fall och beslutas samt fördelas av lantmäteriet.

Hyltan 2:53 & 2:54

Yttrande daterat 2021-03-30,

Angående föreslagna andelstal vid fördelning av gatukostnader.

Gatukostnaden ska fördelas på skälig och rättvis grund.

Föreslagna andelstal är:

- Befintlig fastighet med friliggande småhus får andelstal 0,5
- Nyttillkommande friliggande byggrätt för småhus enligt förslag till detaljplan får andelstal 2,0

I denna detaljplan innebär detta i uttryck i kronor 134 517 kronor resp. 538 068 kronor. (Kan komma att justeras uppåt så att differensen blir ännu större, pga att flera inte vill stycka sina fastigheter.)

En differens på 403 551 kronor!

Exemplet visar att andelsförfarandet är ett trubbigt verktyg när det gäller att fördela kostnader. Nyttan av förbättrade gator mm bör mätas i kronor. Höga kostnader, som i det här fallet medför orättvisa skillnader vid kostnadsfördelning med andelstal. Eftersom man inte har något annat verktyg än andelar, så bör andelarna i detta fall justeras så att skillnaden i kronor blir rimlig.

Vi anser att de föreslagna andelstalen är orättvisa.

Andelstal generellt.

Motiv till olika andelstal är enligt gatukostnadsutredningen:

"Den tillåtna användningen för befintliga fastigheter som är bebyggda förändras inte till följd av förtätningen i området. Därmed får befintliga fastigheter som är bebyggda lägre andelstal då dessa anses ha mindre nytta än fastigheter som i dagsläget är obebyggda men som möjliggörs för bebyggelse till följd av den nya detaljplanen. Fastigheter som enligt planförslaget kan avstyckas och bebyggas med småhus får högre andelstal än befintliga bebyggda fastigheter utifrån samma resonemang som ovan."

I ovanstående resonemang dras slutsatser som inte är underbyggda eller motiverade på saklig grund.

Den tillåtna användningen kommer att förändras för befintliga fastigheter i och med att byggrätten förändras, om det nu är byggrätten som avses med nytta. Nyttan är inte definierad i texten.

Nyttan för fastigheterna som berörs av detaljplanen är dels nyttan av byggrätt, nyttan av ny VA-anläggning och nyttan av de nya förbättrade vägarna.

Argument för differentierade andelstal vid fördelning av gatukostnad är att en ny detaljplan möjliggör att obebyggda fastigheter kan bebyggas, och att dessa då har en större nytta. Detta resonemang kan synas korrekt, men det är framför allt utbyggnad av VA som är kopplad till byggrätt. Detta är vad vi som bor och har bott länge i området hela tiden fått höra. Om inte avloppsfrågan är löst så ges ingen möjlighet att bygga nytt eller att bygga till. Kostnaderna för utbyggnad av VA är därmed de kostnader som ska kopplas till nyttan av byggrätt. Återstår är då den direkta kostnaden för förbättring och utbyggnad av befintliga vägar i området, dvs gatukostnaden.

I detta fall kommer vägarna att byggas ut och förbättras oavsett om nya fastigheter bildas eller om nya bostadshus kommer till. Nya eller styckade fastigheter påverkar inte utbyggnaden av vägarna. Varje nytillkommande fastighet/småhus bidrar till att sänka kostnaderna för befintliga fastigheter. Samtliga fastigheter med tänkta tillkommande småhus har idag tillgång till befintlig väg.

Inga extra kostnader tillkommer pga nya fastigheter/småhus.

Nyttan av utbyggda vägar kan då anses vara lika för befintliga och nytillkommande småhus. Enligt vår åsikt bör andelstalen enligt ovanstående resonemang vara 1,0 resp. 1,0. Kommunen har fram till 2020 tillämpad differentierad fördelning av gatukostnader med andelstalen 0,5 för befintliga och 1,0 för nytillkomna bostäder.

Vid kommunfullmäktigemöte 2020-10-15 beslöts att andelstalen 0,5 resp. 2,0 ska tillämpas i Härryda kommun. Vid denna tidpunkt var detaljplanen redan uppstartad, varför de nya riktlinjerna inte ska tillämpas utan att de gamla ska gälla.

Stöd för ovanstående finns bla i Nacka kommun.

"INFORMATIONSMATERIAL

Mer om gatukostnader Exploateringsenheten Nacka, november 2018

Bilaga 6 till samrådshandlingarna för gatukostnadsutredning Mjölkudden-Galärvägen Nacka kommun använder sig av andelstal eller motsvarande för fördelningen av kostnaderna. Förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanearbete avgör vilket andelstal eller motsvarande en fastighet tilldelas."

Praxis i kommunen har hittills varit 0,5 resp. 1,0 vilket man svårligen kan frångå då man tillämpar "Likställighetsprincipen", som innebär att alla kommunmedlemmar ska behandlas lika. Tilläggas kan att vid en inventering på internet, så framkom att de flesta kommuner tillämpar andelstal 1,0 / 2,0 eller 1,0 / 1,5. Tillämpar man "Likställighetsprincipen" över kommungränser så bör man också använda likvärdiga andelstal.

Vi yrkar att andelstalen vid fördelning av gatukostnader generellt ska vara 0,5 resp. 1,0.

Andelstal specifikt för fastigheter med stickvägar.

Ett mindre antal fastigheter kommer att ha tillgång till de nya gatorna via s.k. stickvägar. Ansvaret för dessa vägar ligger helt på fastigheterna.

Tillgängligheten till de nya gatorna är sämre för dessa fastigheter än för de fastigheter som ligger i direkt anslutning till de nya gatorna. Skillnaden i tillgänglighet/nytta finns året runt, vid varje in- och utfart. Speciellt blir skillnaden i nytta stor under vintertid, då stickvägar inte vinterväghålls av kommunen. En nedsättning av dessa fastigheters andelstal bör därför göras.

Verkligt exempel på sänkta andelstal för stickvägar finns tex i GATUKOSTNADSUTREDNING Överåda 3:55 m fl, Åda fritidshusområde, Trosa kommun, SBN 2012/26

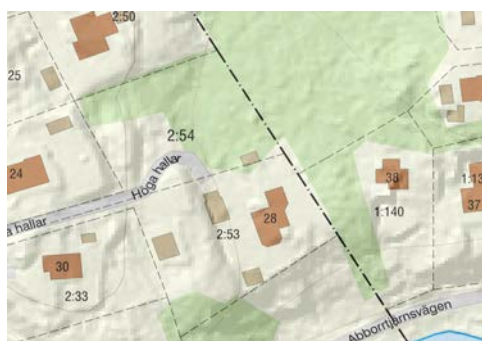
- Redan avstyckade fastigheter utmed huvudstråket med kommunalt huvudmannaskap betalar motsvarande en andel (1,0).
- Förtätning genom nya fastigheter ges en 50% högre andel (1,5).
- Befintlig fastighet belägen utmed de stickgator som föreslås bli gemensamhetsanläggningar ges en 20% lägre andel, (0,8), än motsvarande utmed den kommunala gatan.
- Nyttillkomna fastigheter med friliggande hus utmed de stickgator som föreslås bli gemensamhetsanläggningar ges en 20% högre andel (1,2) vilket är 20% lägre än motsvarande utmed den kommunala gatan.

Vi yrkar att andelstalen för fastigheter med stickvägar sänks med 20%.

Angående fastighetsgränser och tillgänglighet till det nya gatunätet.

Förändring av fastighetsgränser.

Se nedanstående bilder.



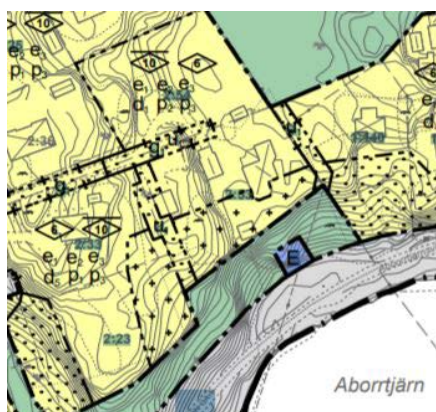


Två fastigheter blir tre. Infart till nuvarande bebyggd fastighet sker från Abborrtjärnsvägen genom anslutning till befintlig stickväg. De två övriga fastigheterna får infart via befintlig stickväg.

Önskemålen är inte definitiva utan beror på faktorer som andelstal vid fördelning av gatukostnad, gräns för kors prickning (se separat dokument), hantering av stickväg mm.

Angående korsprickning.

Korsprickmark Hyltan 2:53



Vi önskar en ändring av korsprickad mark från 50 m från pumphus till 30-40 m.

Anledningen till önskemålet är att vi vill kunna bygga på den mest attraktiva delen av fastigheten, dvs den som är närmast Abborrtjärn.

50 m gränsen, som är ett riktvärde, beror på 3 möjliga problem.

- Bakterier
- Buller
- Lukt

Samtliga dessa problem borde vara starkt reducerade pga den höjdskillnad som är mellan pumpstation och fastighet.

Exempel finns i kommunen, nämligen vid Ötjärn fastighet Hönekulla 1:307 och 1:306. Avstånden här är 35 m resp 40 m mellan pumpstation och nyligen uppförd bostadsbyggnad.

Topografin här är snarlik den som finns hos oss i Höga Hallar.
Vid besök på plats konstaterades att ingen lukt fanns, minimalt ljud från en fläkt var allt som kunde upplevas negativt. Detta ljud hördes endast ett par meter bort.
Bakterier kan svårligen sprids vertikalt i luften.

I VA-utredningen anges 25 m som minsta avstånd mellan pumpstation och bostad.
Nedan ses exempel på att 25 m är det som kan användas.
STENUNGSUNDS KOMMUN VA- OCH DAGVATTENUTREDNING KVARNHÖJDEN,
KYRKEBY 4:1 M. FL.

Svenskt Vatten rekommenderar att avståndet mellan bostad och pumpstation inte bör understiga 25 meter (Publikation VAV P47, 1984). Boverket har tidigare angett 50 meter som gräns från pumpstation till plats där människor vistas stadigvarande (Boverkets allmänna råd 1995:5) men i och med att den nya plan- och bygglagen trädde i kraft 2011 blev detta precis angivna skyddsavstånd inaktuellt.

TEKNISK STANDARD för Sigtuna Vatten & Renhållning AB:s vatten- och avloppsanläggningar 2019-07-02

Pumpstationer 9.1 Allmänt Utformning av pumpstationer med tillhörande utrustning och program ska alltid ske i samråd med SIVAB. Pumpstationer ska utföras med överbyggnad om inte annat påtalas. Tillfartsvägen till pumpstationen ska vara dimensionerad för tung trafik samt asfalterad. Tillfartsvägen ska vara tillräckligt bred och utformad på sådant sätt att en lastbil på ett trafiksäkert sätt ska kunna angöra pumpstationen. Lastbil ska även kunna vända på ett trafiksäkert sätt. Minsta avståndet mellan pumpstation och bebyggelse bör, enligt Svenskt Vattens publikation P47, inte understiga 25 meter och önskvärt är minst 50 m

Jag har tidigare skickat in synpunkter på detaljplanen i detta ärende, men det var innan jag sett att VA-utredningen angav 25 m som avstånd.

Komplettering till tidigare inskickad synpunkt på avstånd från bebyggelse och tänkt pumpstation.

I VA-utredningen anges 25 m som minsta avstånd mellan pumpstation och bostad.

Nedan ses exempel på att 25 m är det som kan användas.

STENUNGSUNDS KOMMUN VA- OCH DAGVATTENUTREDNING KVARNHÖJDEN,
KYRKEBY 4:1 M. FL.

Svenskt Vatten rekommenderar att avståndet mellan bostad och pumpstation inte bör understiga 25 meter (Publikation VAV P47, 1984). Boverket har tidigare angett 50 meter som gräns från pumpstation till plats där människor vistas stadigvarande (Boverkets allmänna råd 1995:5) men i och med att den nya plan- och bygglagen trädde i kraft 2011 blev detta precis angivna skyddsavstånd inaktuellt.

Pumpstationer 9.1 Allmänt Utformning av pumpstationer med tillhörande utrustning och program ska alltid ske i samråd med SIVAB. Pumpstationer ska utföras med överbbyggnad om inte annat påtalas. Tillfartsvägen till pumpstationen ska vara dimensionerad för tung trafik samt asfalterad. Tillfartsvägen ska vara tillräckligt bred och utformad på sådant sätt att en lastbil på ett trafiksäkert sätt ska kunna angöra pumpstationen. Lastbil ska även kunna vända på ett trafiksäkert sätt. Minsta avståndet mellan pumpstation och bebyggelse bör, enligt Svenskt Vattens publikation P47, inte understiga 25 meter och önskvärt är minst 50 m

Synpunkt på prickat område mellan 2:53 och 2:33.

Området har en mycket underlig sträckning. Det borde fördelas mellan fastigheterna på ett naturligt sätt. Idag är området krokigt, och går till största delen på fastighet 2:53. Dessutom skulle jag vilja ha en detaljerad förklaring till vad det är för underjordisk kanal som skall anläggas, och vad som ska anslutas till den.

Kommentar:

För svar om väganslutningskostnader, se samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning.

Angående anslutningsavgift för kommunalt VA, får fastighetsägare få betala utifrån gällande taxa.

För önskemål om ny tillfartsväg kommer inte kommunen möjliggöra en sådan väg då det redan finns en tillgänglig infart för fastigheterna, och att naturområdet har påtagliga naturvärden.

Gällande kors- och prickmark på fastigheten Hyltan 2:53 har detta ändrat i granskningsförslaget i samband med att pumpstationen har flyttats. I granskningsförslaget finns inte korsmarken kvar.

Ny pumpstation planeras placeras ca 50 meter från bostad.

Hyltan 2:55

Yttrande daterat 2021-04-19

1. Synpunkt

Vi motsätter oss vägarnas bredd då det bör räcka med mötesplatser och detta leder till lägre hastigheter, och är billigare. Även miljöpåverkan blir mindre speciellt intrånget på Abborrtjärns känsliga miljö. Av dessa anledningar är GC vägen onödigt, denna kommer inte brukas av boende utan endast av gäster, då det finns mer naturliga och kortare genvägar att ta sig ut till GC vid Benarebyvägen. Ska den genomföras ska hela denna kostnaden tas av kommunen då vi boende ej kommer utnyttja den. Det är även GC

vägen som gör mest anspråk på Abborrtjärns känsliga miljö vilket bör väga tungt med tanke på att det är lekplats för grodor. Hastigheten på vägarna ska vara såpas låga att en GC inte ska behövas. Idag är alla vägarna av den karaktär att man inte kan köra snabbare än max 30 km/h. Det ska även framgå att alla nybyggen ska hålla samma karaktär som övrig bebyggelse ex inga betonghus. Av samma anledning är storleken på de nya husen alldeles överdimensionerade i förhållande till tomtstorlekarna.

2. Hej, jag undrar lite hur ni ser på tomten Hyltan 2:55.

För att vara på det klara vi är inte intresserade av en ny byggrätt.

Men vi har idag redan 2 hus på tomten om man räknar in stugan, som tills nyligen hade egen elmätare. Kan det tänkas att vi redan idag har 2 byggrätter på tomten?

3. Vi motsätter oss nybyggnation av 5 fastigheter med nockhöjd på 10m och byggyta på 150 kvm.

Husen tillåts en nockhöjd på 10 meter vilket kommer att ta över utsikten, ljuset och kvällssolen för de fyra fastigheter som ligger öster om gatan.

De nya husen kommer att behöva uppföras betydligt närmare gatan än övriga hus på Höga Hallar eftersom halva tomten kommer att utgöras av slänt som inte får bebyggas enligt plankartan. Detta kommer att förändra gatubilden på ett negativt sätt då placeringen av de nya husen inte kommer att harmonisera med befintlig bebyggelse.

Med möjlighet till en byggnadsarea på 150m² blir de nya husen betydligt större än befintliga hus på Höga Hallar och kommer att förändra områdets karaktär negativt.

Se bifogad fil för mer information

4. Detaljplan för fastighet Långenäs 1:101 m.fl.

NORR OM ABBORRTJÄRNSVÄGEN

I det förslag som finns idag är det inritat 5 nya tomter på obebyggd mark väster om Höga Hallar.

I förslaget ges möjlighet att uppföra hus enligt nedan på varje tomt:

- Byggnadshöjd 6 m samt nockhöjd 10 m
- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, och minst 2 meter från gata
- Komplementbyggnad, garage eller carport ska placeras minst 6 meter från gata, och minst 1,5 meter från angränsande fastighet
- Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvadratmeter
- Största byggnadsarea för komplementbyggnad, garage eller carport är 50 kvadratmeter
- Komplementbyggnad, garage eller carport får ha en högsta byggnadshöjd om 3 meter, och en högsta takvinkel om 25 graders lutning

Vi motsätter oss denna styckning av tomter och husbyggen.

Husen tillåts en nockhöjd på 10 meter vilket kommer att ta över utsikten, ljuset och kvällssolen för de fyra fastigheter som ligger öster om gatan.

De nya husen kommer att behöva uppföras betydligt närmare gatan än övriga hus på Höga Hallar eftersom halva tomten kommer att utgöras av slänt som inte får bebyggas enligt plankartan. Detta kommer att förändra gatubilden på ett negativt sätt då placeringen av de nya husen inte kommer att harmonisera med befintlig bebyggelse.

Med möjlighet till en byggnadsarea på 150m² blir de nya husen betydligt större än befintliga hus på Höga Hallar och kommer att förändra områdets karaktär negativt.



Denna vy är mot väster och kvällssolen och två hus med 10 m i nock som ligger 2 m från vägen skulle hamna i höjd med lyktstolpen på bilden och markant förändra läget för fastighet 2:55. Denna fastighet ligger dessutom ett par meter lägre än nuvarande vägsträckning.

De gula rutorna illustrerar effekten de nya husen skulle få för befintlig fastighet Höga Hallar 42/Hyltan 2:55.

Med de nivåskillnader som finns på de nya tomterna ser inte vi att det är möjligt att bygga 150 m² stora hus utan en markhöjning. Vi ser inte att man reglerat hur stor markhöjning som kommer vara godkänt för de nya tomterna och detta kommer i hög grad påverka hur de nya husen upplevs i förhållande till dagens hus. Vid en eventuell markhöjning kommer de 10 m i nockhöjd att stå ut än mer då det är snitt höjden som räknas. Vi vill att markhöjningen regleras till ett absolut minimum och att det tas hänsyn till de befintliga husen, annars förvärras störningen av utsikt och kvällssol. De fyra befintliga husen på södra delen av Höga Hallar är suterränghus med relativt låg tomt-nivå med stor sluttning av tomten åt öster.



I bullerutredningen som gjordes 2012 har man bara tagit hänsyn till 3 nya fastigheter på Höga Hallar medan det i nuvarande förslag ligger 5 nya tomter. Den ökade trafiken till dessa fastigheter kommer också att påverka ljudnivån för fastighet Hyltan 2:55 då vi kan anta att dessa fastigheter kommer att använda utfarten mot Abborrtjärnsvägen som idag bara används av en enda fastighet.

Kommentar:

För synpunkt om gatans breddning. Se tematiskt svar "Vägens utformning och bredd".

För synpunkt om byggstorlek, se tematiskt svar "Byggnadsrättigheter".

Antalet byggnader på fastigheten påverkar inte mängden byggrätt. Största byggnadsarea gäller för hela fastigheten. Fastigheten kommer inte kunna styckas av.

Kommunen avser inte att reglera den exakta utformningen på de nya fastigheterna. Det är inte lämplig att detaljreglera utformning och placering på bebyggelsen då det saknas särskilda skäl. Ett exempel på detta skulle varit om planområdet har höga kulturhistoriska värden.

De nya södra föreslagna fastigheterna har ändrats till att enbart tillåta en nockhöjd om 9 meter, vilket innebär 1.5 våning hus för att minska insyneffekten då dessa nya fastigheter ligger högre än fastigheten på andra sidan. Det är dock viktigt att påpeka att utsikt och kvällssol inte är frågor som kommunen prioriterar såvida det inte innebär betydande negativ påverkan som gör marken olämplig för bostäder. Dessutom innebär en exploatering av platsen mer sol än vad som det vore om det var högt växande gran där.

En ökning med 2 fastigheter utöver vad som ingår i utredningen medför en genomsnittlig trafikökning på cirka 6 fordonsrörelser per dag. Det är en försumbar ökning som inte skulle påverka en bullerutredning. Kommunen bedömer inte att det finns en risk att riktlinjer för buller överskrids.

Hyltan 2:56

Yttrande daterat 2021-04-18

1. 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 Benareby-vägen stör redan väldigt mycket så det är väldigt negativt att få ytterligare trafik.

- Vi tackar NEJ till en ny byggrätt på vår tomt Hyltan 2:56. Se bifogat. Höga hallar 40.



- Synpunkt, Vi motsätter oss de nya tomterna som föreslås mittemot befintliga fastigheter på Höga Hallar nr 36-42 och att det byggs hus som är så stora som det föreslås. Hus med byggnadshöjd på 6 meter och en nockhöjd på 10 m innebär en stor begränsning av utsikt och kvällssol för dessa befintliga fastigheter. Hus med den byggnadshöjden och med 150 kvm byggnadsarea kommer att dominera gatubilden och förändra karaktären på området på ett negativt sätt för oss som redan bor här. Är det så att det får byggas flerfamiljshus på dessa tomter? Dessutom kommer trafiken i området att öka. Trafiken från Benarebyvägen stör redan väldigt mycket så det är negativt att få ytterligare trafik.

Kommentar:

Byggnaderna får inte vara närmare gatan än fyra meter från fastighetsgräns. De nya föreslagna fastigheterna i söder har ändrats till att enbart tillåta en nockhöjd om 9 meter, vilket innebär 1.5 våning hus för att minska insynseffekten då dessa nya fastigheter ligger högre än fastigheten på andra sidan. Det är dock viktigt att påpeka att utsikt och kvällssol inte är frågor som kommunen prioriterar såvida det inte innebär betydande negativ påverkan som gör marken olämplig för bostäder. Dessutom innebär en exploatering av platsen mer sol än vad som det vore om det var högt växande gran där.

För synpunkt om byggnadsarea, se tematiskt svar "Byggnadsrättigheter". En större byggrätt tillåts generellt på hela planen och är en av stegen för att möjliggöra ett åretruntboende. Flerfamiljshus kommer inte tillåtas på dessa fastigheter.

Trafiken i områden av de fem föreslagna nya villorna bedöms bli som cirka 15 nya resor per dygn. Ur ett bullerperspektiv är det en försumbar ökning och bedöms inte medföra att riktlinjer för bullernivåer överskrids. Sannolikt kan nya tomter agera bullerskydd från trafiken på Benarebyvägen vilket kan minska bullerstörningarna för bland annat Hyltan 2:56.

Hyltan 2:62

Yttrande daterat 2021-04-20

Synpunkter angående samråd för detaljplan Abborrtjärnsvägen gällande fastighet Hyltan 2:62.

Vi är framförallt kritiska till föreslagen placering och breddning av Grandalsvägen på grund av följande anledningar:

1. Den planerade placeringen på vägen kommer att gå precis intill vårt befintliga garage vilket ger oss en skymd utfart. Konsekvensen blir att vi inte kommer att kunna se trafikanter som kommer österifrån förrän vi redan är ute i vägen. Detta får framförallt tre effekter som väsentligen påverkar trafiksäkerheten negativt:

- Då vår fastighet ligger i en brant backe kommer bilar med relativ hög hastighet för att ta sats upp för backen, speciellt när det är vinterväglag då man behöver ha fart för att komma upp (samtidigt som det är svårare att bromsa och göra undanmanöver).
- Samma sak gäller de många gångare och cyklister (ofta barn och ungdomar)

från Abborrtjärnsvägen som använder vägen för att, till exempel, ta sig till buss-hållplatsen eller GC-vägen vidare mot Mölnlycke. Om inte de ska gå/cykla mitt i vägen så kommer även dessa att vara skymda för oss.

- Enligt plan så kommer den nya vägen behöva ett släntservitut där vi kommer att behöva köra ut vilket gör det ännu svårare att på ett säkert sätt ska kunna köra ut från fastigheten. Speciellt när det är vinterväglag och man behöver ta sats för att överhuvudtaget skall komma ut.

2. Den planerade placeringen och breddningen av vägen gör att vi inte kommer att kunna ha två bilar parkerade på vår tomt. Dessutom kommer den planerade vägslänten som kommer att förläggas på vår fastighet framför vårt garage göra det svårt för oss att komma in i vårt garage.

3. Vårt garage har redan idag en sättning som har gjort att den södra fasaden (fasaden mot vägen) har en spricka. Vi ser det som en stor risk att detta kommer att förvärras om vägen ska anläggas så nära. Detta framförallt då de befintliga massorna som stödjer konstruktionen kommer att behövas bytas ut mot ett vägbärlager. Vi ser även en risk med att den föreslagna slänten kommer öka belastningen av dagvatten från vägen mot garaget vilket kan förvärra situationen ytterligare. Vilka garantier har vi om att detta inte kommer att ske?

4. Med nuvarande förslag så skulle vägen gå dikt an vårt garage vilket gör att det dessutom blir svårt för oss att komma åt och underhålla fasaden mot söder.

5. Placeringen leder till markintrång för oss trots att det finns "allmän kvartersmark" söder om vägen som skulle gå att utnyttja istället.

6. Breddningen av vägen kommer att förändra karaktären på området och känns onödig med tanke på de relativt få fastigheter som nyttjar vägen. Vi som bor här idag upplever inte att en breddning av vägen löser något problem som vi har, snarare tvärtom vilket belyses i punkt 1–4.

Vår uppfattning är att den föreslagna placeringen och breddning av vägen väsentligen försämrar trafiksituationen runt vår fastighet som knappast kan vara målet med planen. Vi föreslår följande åtgärder:

- Grandalsvägen behåller huvudsakligen sin nuvarande utformning och placering, antingen i kommunal regi eller i nuvarande vägförening som enskild väg. Detta skulle lösa alla punkter ovan och ligger i linje med vad övriga boende på vägen också förespråkar (se separat kommentar från vägföreningen och dess medlemmar).
- Om detta inte går, så ser vi det näst bästa alternativet som att bredda vägen söderut på befintlig kvartersmark genom att göra en skärning i nuvarande bergskam. Detta skulle, förutom att förbättra sikten vid vår utfart, dessutom förbättra sikten upp i backen genom att man tar bort det berg som idag skymmer sikten när man kommer nedifrån. Denna lösning är också föreslagen av vägföreningen.

Förövrigt uppskattar vi att den nya detaljplanen är på gång och vi hoppas att ni tar våra konstruktiva synpunkter till er.

Kommentar:

Vägdragningen utanför fastigheten har förändrats i granskningsförslaget. Gatan föreslås bli smalare vid denna sektion för att minimera intrång på befintliga fastigheter. Det innebär att avståndet mellan gata och garage kommer vara detsamma på fastighet Hyltan 2:62 som i nuläget. För att förbättra sikten föreslår trafikutredningen en breddning av vägen i korsningen vid infarten till denna del av Grandalsvägen. Två personbilar ska kunna mötas i korsningen. Den bil som ska köra in i området skall kunna se om en bil är på väg ut och invänta tills den har passerat. Korsningen förses med styrande vägmålning för att få den västergående trafiken att hålla ut i korsningen. Förslaget innebär ett mindre intrång i fastighet Hyltan 2:62, i sydvästra hörnet, där breddning av vägen utförs samt att lite av berget på motstående sida tas bort närmast korsningen.

Gällande fastighetsintrång så har genomförandebeskrivningen kompletterats med en tabell som redogör där allmänplats gör intrång på befintliga bostadsfastigheter. Till planbeskrivningen bifogas även en karta som redovisar dessa fastighetsintrång (Bilaga 1 fastighetsintrång).

För synpunkt om gatans breddning. Se tematiskt svar "Vägens utformning och bredd".

Hyltan 2:65

Yttrande daterat 2021-03-23

Synpunkt Hej! Bor på Grandalsvägen1 och har förstått att vår väg är planerad att bli kvartersmark alltså skall vår väg fortsättningsvis vara en smal grusväg med begränsningar för sopbilar och andra större fordon. När man nu gör ett samlat grepp för att involvera oss i tätorten Mölnlycke borde vi väl få samma standard på vår väg som det erbjuds i hela det övriga området så man får en enhetlig och ett samverkande vägsystem.

Kommentar:

Sedan samrådet har plankartan reviderats och en större del av sträckan övergått till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, denna sträcka avses att standard höjas. Detta innebär att endast den sista sträckan som utgör tillfartsväg till Hyltan 2:69 planläggs som kvartersmark.

För svar om väganslutningskostnader, se samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning.

Hyltan 2:69

Yttrande daterat 2021-04-11

Vad jag kan se så är våran väg ner till Grandalsvägen 3 (2:69) inte inritad så den blir asfalterad. Men vi ska ändå vara med och betala vägavgift. Vi är 3 fastigheter på den vägen så jag tycker absolut att kommunen även kan ta över denna väg.

Kommentar:

Tillfartsvägar som endast berör en eller ett fåtal fastigheter bedömer kommunen inte vara av sådant allmänt intresse att detta bör underhållas och skötas av kommunen. Sedan samrådet har plankartan reviderats och en större del av sträckan övergått till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, denna sträcka avses att standard höjas. Detta innebär att endast den sista sträckan som utgör tillfartsväg till Hyltan 2:69 planläggs som kvartersmark. Enskilda tillfartsvägar inom kvartersmark är fria att själva bestå och utföra eventuella förbättringsåtgärder.

För svar om väganslutningskostnader, se samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning.

Hyltan 2:86

Yttrande daterat 2021-04-15 och 19

1.

Tack för samrådsmötet tidigare, det var mycket informativt och uppskattat.

Vi bor på Grandalsvägen 13 (Hyltan 2:86) och har ett par funderingar:

1. Som vi har förstått från planbeskrivningen så kommer inte våran tomt att påverkas (övergå till allmän mark) av utbyggnaden av gatan, stämmer det?
2. En relativt stor del av vår tomt är markerad som "Marken får inte förses med byggnad". Detta betyder att utökningen av tillåten byggarea blir svår att utnyttja. Vad ligger till grund för den klassificeringen? Är det möjligt att påverka?

2.

I plankartan är en stor del av tomterna för vår fastighet (Hyltan 2:86) samt omgivande fastigheter markerad med "får inte bebyggas". Vi anser att denna markering bör minska i utsträckning.

En utfyllnad av marken för tomterna 2:87, 2:87, och 2:90 skedde 2016 (DNR BYGG 2016–000297 / Beslut D 2018–000529), och i samband med detta gjordes en geoteknisk undersökning. Undersökningen fastslog att stabiliteten i området var tillfredsställande så länge inte belastning sker inom 1m av slänten (ungefär 5m från tomtgränsen).

Kommentar:

Hyltan 2:86 kommer inte påverkas av fastighetsintrång vid utbyggnaden av gatan.

Prickmarken på Hyltan 2:86 och 2:87 minskas och enbart marken närmast slänten prickas bort.

Hyltan 2:89 och 2:90

Yttrande daterat 2021-04-23

Jag vill att den fyrdubblade gatukostnadsavgiften för obebyggda tomter sänks till en rimligare (rättvisare) nivå.

Ingen som helst extra kostnad eller vägsträckning görs för de obebyggda tomterna på ex.vis Grandalsvägen.

Kommentar:

För svar om väganslutningskostnader, se samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning.

Hyltan 2:91

Yttrande daterat 2021-04-15

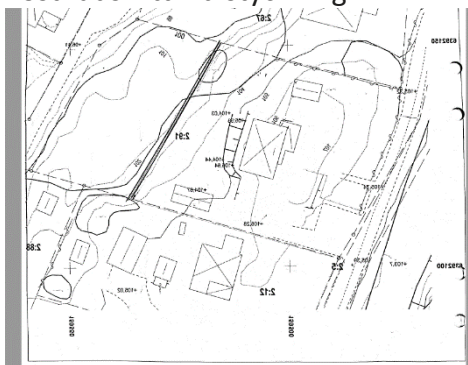
Såg styckningen som föreslogs av vår tomt på samrådshandlingen (norr om Abborrtjärnsvägen). Den funkade inte alls. Pratade med medarbetare på kommunen förra veckan och hon bad mig skicka en bild till dig på hur vi kan tänka oss att stycka.

Vår tomt går i platåer. Det är den nedersta platån vi kan tänka oss stycka av.

Tycker det är jättesvårt att veta om jag ritat rätt på ritningen jag bifogat. Antar att ni kommer hit och går igenom tomten med oss innan det spikas så att det inte blir fel.

Tror den delen vi ritat ligger på runt 900 m².

Det går elledning hängandes rätt igenom tomten. Tar Härryda Energi hand om det kostnadsfritt vid styckning.



Kommentar:

Den exakta avstyckningen regleras inte i detaljplanen. I detaljplanen regleras enbart att minsta storlek måste vara 1000 kvadratmeter. Hyltan 2:91 är idag cirka 2870 kvm stor. Den exakta avstyckningen regleras av lantmäteriet i ett senare skede.

Gällande elledningarna så avser Härryda energi i samband med planläggning avveckla de luftgående ledningarna och istället förlägga dem underjord vid vägar. Härryda Energi står för de kostnaderna som det skulle innebära. De luftledningarna som är en del av teleinfrastrukturen kan dock fortsätta vara på plats fram tills att eventuell fiber anläggs.

Långenäs 1:103

Yttrande daterat 2021-04-12

Gator och trafik

"Abborrtjärnsvägen föreslås breddas till 5 meter med undantag från de sista 50 metrarna som endast leder till ett mindre antal fastigheter. Här föreslås att vägen planeras som kvartersmark"

Som varandes den enda fastigheten som nås via dessa sista 50 meter av väg håller vi med om att denna sista bit av vägen inte behöver ha samma standard som en väg som nyttjas av fler fastigheter, sophämtning etc. Men att lämna den som kvartersmark istället för som väg kommer att innebära att den inte snöröjs, trots att kommunen är fastighetsägare. Detta kommer att få orimliga konsekvenser för vår del.

Varje snö vinter är det tydligt för oss när man kör hem från jobbet i centrala Göteborg. Mölnlycke har klart mer snö än Göteborg men höjderna runt Abborrtjärnsvägen har betydligt mer snö än centrala Mölnlycke. 50 m bilväg är ingenting man skottar för hand. I dagsläget kör snöplogen som Abborrtjärnsvägen bekostar in på vår väg, detta tar dem inte mycket mer än 1 minut extra tid. I framtiden kommer det bli omöjligt eller helt orimligt dyrt att anlita någon som kan ploga våra sista 50 meter av vägen. Vi anser således att vägen måste ha en klassning så att kommunen skall snöröja även denna del av vägen.

På plankartan har vägen en vändficka inritad, det är för oss mycket viktigt att denna inte äventyrar den större ek som växer på platsen. (se bild) Gällandes samma väg har även sedan tidigare i mail (2021-04-07) påpekats en felaktighet att vägen är belägen på Långenäs 1:101.



Gång- cykel- och mopedtrafik

"Inom planområdet finns även en gångstig som förbinder Abborrtjärnsvägen och Grands-vägen genom det centrala grönområdet. Stigen föreslås i detaljplanen vara kvar inom NATUR1-område där gångvägar får anläggas."

Möjligen med undantag för de boende i sydligast fastigheterna på gatan är detta den huvudsakliga vägen för gång och cykeltrafik ut från gatan och till tex bussen. Det är ologiskt att inte höja standarden på denna stig och ge den belysning. Om den inte skulle uppfylla den kommunala normen för tex snöröjning må det vara hänt att denna undantas, men den nyttjas dagligen av en stor andel av gatans boende och det utgör en risk för fallolyckor med nuvarande standard. Föreningen har gjort försök att sätta upp belysning längst stigen.

"En gång- och cykelväg föreslås anläggas längs Abborrtjärnsvägen från den södra infarten vid Benarebyvägen, till transformatorstationen/brevlådana ungefär på mitten av Abborrtjärnsvägen."

Anser kommunen att denna behövs i ett större perspektiv är vår åsikt att den bör bekostas av skattekollektivet.

Friytor

" Vid Abborrtjärnsvägen norra del finns idag en lekplats som ägs och förvaltas av en förening. I detaljplanen föreslås att området för lekplatsen ges en byggrätt för bostadsändamål. Fri-och lekytor bedöms kunna tillgodoses inom respektive fastighet. Kommunen har inte för avsikt att anlägga lekplats inom allmän platsmark"

Våra barn kommer nog att vara för stora för lekplatsen när den här detaljplanen vinner laga kraft. Men har det under processen funderats över vilken typ av samhällsutveckling man skapar med ett beslut om att *lekytor bedöms kunna tillgodoses inom respektive fastighet?* Lekplatsen är en samlingspunkt där barnfamiljer träffas, boende utan barn stannar till och pratar. Kommunen behöver inte nödvändigtvis bygga en lekplats. Men det är en självklarhet att en bit mark avsätts som kvartersmark så att en gemensamhetsförening kan uppföra och sköta en lekplats. Om detta görs vid nuvarande traktorskjul eller i någon av rågångarna lägger inte vi någon värdering i.

Bebyggelse

Vid den nu planerade förtätningen av området ställer vi oss undrande till varför inte ytterligare ca 2 fastigheter planeras in inom södra naturområdet. Detta har påpekats av föreningen och vid en omröstning för ett par år sedan ställde sig 86% av de boende på Abborrtjärnsvägen bakom detta. Området är den del av naturmarken som nyttjas minst för rekreatiönsändamål. Området har visserligen "påtagligt naturvärde, NVK3" men i naturvärdesinventeringen är det framförallt de lägre liggande delarna i själva dalgången som lyfts fram som värdefulla. Inritad dagvattenlösning kan med enkelhet flyttas längre norr ut.

Dagvatten

Då ena halvan av hushållet har grund- och ytvatten som profession har vi reagerat på felaktigheter i dagvattenutredningen vilka innebär att nuvarande dagvattenutformning är att betrakta som en vattenverksamhet enligt miljöbalken. De stora dragen i utredningen är det inget fel på. En ökad vägarea och ett antal nya tomter kommer ge en

ökad hårdgjord area. Areaökningen är dock liten (ca 200 m²/ny tomt) och en flödesökning består främst i inkluderandet av en klimatfaktor. Flödesökningen är dock fullt hanterbar och kan eventuellt rent av bli lägre, med makadammagasin i vägarna och ett svackdike som föreslås i dalgången.

Felaktigheten består i avgränsningen av avrinningsområden. Vid ett platsbesök efter nederbörd är det tydligt att hela delavrinningsområde B avrinner mot Långetjärn. Föreslagna lösningen innebär att hela delavrinningsområde B (4,11 ha) leds via ledning till Abborrtjärn. Detta innebär att hela avrinningsområde B istället för att som naturligt avrinna mot Finnsjön istället blir en del av Gravsjöns avrinningsområde. Lösningen är naturligtvis möjlig, men i så fall tillståndspliktig. En bättre teknisk lösning är att avstå svackdiket eller att flytta det längre norrut och ges ett utlopp i nordlig riktning.

Det kan även påpekas att norra delen av avrinningsområde E har ett naturligt utlopp mot norr och Yxsjön. Även detta påverkas av föreslagna lösningen men området är mindre (ca 1 ha).

Kommentar:

Kommunen äger inte marken som sakägaren hänvisar till. Kommunen ansvarar för snöskottning av de kommunala vägarna i området. Övriga vägar, som utgör gemensamhetsanläggningar eller endast försörjer en fastighet, skottas av de fastighetsägare som har behov av respektive tillfartsväg. Då endast fastigheten Långenäs 1:103 är i behov av tillfartsvägen anser kommunen det skäligt att snöskottningen sker på egen hand.

Eken bedöms inte vara ett särskilt skyddsvärt träd och har därför inte skyddats i plan. Kommunen instämmer dock att den tillför både estetiska och naturvärden och det finns inget som förhindrar att trädet även fortsättningsvis bevaras.

För synpunkt om GC-bana, se tematiskt svar "Vägens utformning och bredd".

För synpunkt om lekplats, se tematiskt svar "Lekplats".

De tomter som påtalas i yttrandet kommer kvarstå som natur på grund av dagvatten, naturområdet behövs för att minska påverkan av den högre andel hårdgjord yta som planen medför på befintliga och nya fastigheter. Dels för att det finns påtagliga naturvärden som kan stärkas ytterligare om området får fortsätta utveckla en naturskogsaktör.

Kommunen instämmer med sakägaren om att område 2 troligen är en vattendelare där en del av vattnet rinner ner mot Långetjärn och inte Abborrtjärn. Genom att anlägga ett svackdike ämnar inte kommunen att leda om vattenflöden utan snarare att säkra upp om vatten skulle rinna ner mot Abborrtjärn. Kommunen avser alltså inte att avleda vattnet på ett annat sätt än idag.

Långenäs I:105

Yttrande daterat 2021-04-17

1.

Gång och cykelbana längs med Abborrtjärn upp till brevlådorna

Jag önskar att gång och cykelbanan istället läggs i den idag välanvända "genvägen" mellan Abborrtjärnsvägen och Grandalsvägen. Detta är den absolut kortaste vägen som används av våra barn och andra för att ta sig till skolbussen/bussen vid busshållplatsen i Höga Hallar där Grön Express och Buss 601 utgår ifrån.

Genvägen används även för att nå många andra målpunkter till fots och per cykel. Genvägen kommer att fortsätta att användas i mycket stor utsträckning även om en gång och cykelväg anläggs längs med Abborrtjärn. Genvägen bör således oavsett om GC-väg anläggs längs Abborrtjärnsvägen rustas upp ur en trygghetsaspekt med belysning då den vinteråret är mörk när barn och andra använder den. I andra områden i kuperade Mölnlycke finns GC-vägar som kommunen äger som är brantare än denna, tex i Nysättersområdet m.fl.

En gång och cykelväg från Benarebyvägen längs med Abborrtjärn skulle inte användas av många kommuninvånare och speciellt inte av oss som bor på Abborrtjärnsvägen. Folk som ska vidare till Benareby får ju cykla på stora vägen enda till abborrtjärnsvägen. Har ni själva provat att cykla upp och ner för den livsfarliga backen. Om man ska cykla från Mölnlycke till Benareby cyklar man antingen in via höga hallar och sedan via en genväg till Tjärnvägen eller så cyklar man in vid Långetjärnsvägen och sedan in via vägen till masten och sedan ut på abborrtjärnsvägen. GC-banan kommer därför inte att användas av många! Kommunen har även sagt att den önskas anläggas för att den skall vara en del i ett sammanhängande cykelstråk mot Benareby. Dock så kommer den inte bli ett sammanhängande GC-stråk eftersom man inte lägger en GC-väg längs Höga Hallar vägen. Skall det byggas en gång och cykelväg längs Abborrtjärn så bör den i huvudsak finansieras av kommunen, (skattekollektivet) och inte av fastighetsägare inom detaljplanen.

Vägbredd 5 meter

- Abborrtjärnsvägen föreslår en mer anpassad väg utefter områdets karaktär. Jag vill inte ha en 5 meter bred väg, har bott här i 65 år och vägens bredd har aldrig varit ett problem.
- Jag vill att hastighet fortsätter att vara max 30 km/h.

Tomter i naturmarksområde

- Ekonomisk lättnad för befintliga fastighetsägare med försäljning av 2 tillkommande tomter.
- Var tog de inritade tomterna vägen efter vägens önskemål april 2016 som även fanns med i den geotekniska undersökningen maj 2016. Jag vill att dessa tomter återinförs på detaljplanen.

Intrång fastighetsägare

- När kommer korrekta och uppdaterade underlag för markintrång på enskild fastighet? Jag vill ta del av detta snarast.

Gatukostnad

Jag vill inte behöva betala för en enskild väg till fastighet Långenäs1:140. Fastigheten har sin tomt angränsande till Abborrtjärnsvägen och jag vill att det fortsatt är så.

Lekplats

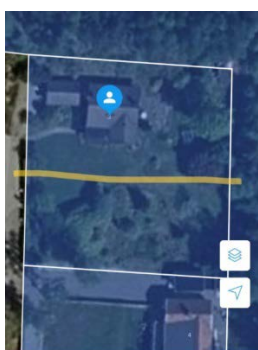
Har önskemål om att ett område ska avsätta för att föreningen ska kunna göra en lekplats. Möjliga platser skulle kunna vara någonstans i närheten av röda cirklar enligt nedan där pilarna anger gångväg in i förekommande fall.



2.

Hej!

Fastighet Långenäs 1:105 har önskemål om att stycka av min tomt, så den blir två tomter. Bifogar ett utkast på hur tomtindelningen kan se ut.



Kommentar:

För synpunkt om gatans bredd och en gång och cykelbana, se tematiskt svar "Vägens utformning och bredd". Fastigheten kommer inte vara med och bekosta den föreslagna privata infarten till Långenäs 1:140 då det föreslås bli en enskild väg.

*De tomtarna som påtalas i yttrandet kommer kvarstå som natur på grund av dagvat-
ten, naturområdet behövs för att minska påverkan av den högre andel hårdjord yta
som planen medför på befintliga och nya fastigheter. Dels för att det finns påtagliga
naturvärden som kan stärkas ytterligare om området får fortsätta utveckla en natur-
skogskaraktär.*

För synpunkt om lekplats, se tematiskt svar "Lekplats".

*Gällande fastighetsintrång så har genomförandebeskrivningen kompletterats med en
tabell som redogör där allmänplats gör intrång på befintliga bostadsfastigheter. Till
planbeskrivningen bifogas även en karta som redovisar dessa fastighetsintrång "(Bi-
laga 1 fastighetsintrång).*

Plankartan har redigerats så att en avstyckning kan ske i enighet med önskemål.

Långenäs 1:106

Yttrande daterat 2021-04-19

Vår fastighet vill ha en väg som är anpassad efter områdets karaktär och behov. Maxi-
mal bredd på 4 meter och en maxhastighet om 30 km/h. Vår fastighet vill inte ha en
avsevärd höjning av vägen längs Abborrtjärn. Det är ett alldeles för stort ingrepp i na-
turen.

Föreslagen gång- och cykelbana längs med Abborrtjärn kommer i mycket liten mån
vara till gagn för boende på Abborrtjärnsvägen. Den övervägande delen av boende an-
vänder genvägen till Höga Hallar. Man får inte barn och ungdomar att gå omvägar sär-
skilt inte när Grön Express med sin höga turtäthet nås på hållplats Höga Hallar.
Vår fastighet vänder sig alltså mot föreslagen vägbredd, höjning samt gång och cykel-
bana efter Abborrtjärn ända till brevlådorna. Skall gång och cykelbana anläggas så ska
det inte belasta gatukostnaden utan gå på skattekollektivet.

Vår fastighet vill inte vara med på att gatukostnaden bekostar en privat väg in till fas-
tigheten 1:140. Denna fastighet har tomtgräns mot Abborrtjärnsvägen. För vår fastig-
het förefaller det mycket märkligt att denna väg alls finns inritad i förslaget.

Vår fastighet vill ha två tomter i det område som benämns natur och med tillfartsväg
mellan fastigheterna 1:124 och 1:133. Gatu- och VA-kostnad blir kännbara men lindras
av en försäljning av dessa tomter. Området används aldrig av oss boende på Abborr-
tjärnsvägen.

Vår fastighet vill att prickningen av marken tas bort då det kommer försvåra försälj-
ningen av befintligt föreslagna tomter.

Vår fastighet vill att utrymme för lekplats lämnas så att befintlig lekplats kan flyttas till
glädje för barnen på vägen.

Vår fastighet hävdar att kommunen ska följa Subsidiaritetsprincipen.

Kommentar:

*För synpunkt kring vägbredd och utformning samt gång och cykelbana, se tematiskt svar "Vägens utformning och bredd" samt "Genväg genom Långenäs".
För synpunkt om lekplats, se tematiskt svar "Lekplats".*

Den föreslagna vägen till 1:140 kommer läggas på privat kvartersmark och kommer således inte bekostas av övriga boende.

De tomterna som påtalas i yttrandet kommer kvarstå som natur på grund av dagvattnen, naturområdet behövs för att minska påverkan av den högre andel hårdgjord yta som planen medför på befintliga och nya fastigheter. Dels för att det finns påtagliga naturvärden som kan stärkas ytterligare om området får fortsätta utveckla en naturskogskaraktär.

Kommunen bedömer inte att den yta som är prickad medför en sådan begränsning att det kommer försvåra försäljningen av fastigheterna.

Långenäs 1:107

Yttrande daterat 2021-04-18

Jag vill ha en väg som är anpassad efter områdets karaktär och behov. Det behövs inte en stadsgata. Jag vänder mig alltså mot föreslagen vägbredd samt gång- och cykelbana efter Abborrtjärn ända till brevlådorna. Om ni ändå utför detta så ska det inte belasta gatukostnaden utan gå på skattekollektivet. Föreslagen gång- och cykelbana kommer i mycket liten mån vara till gagn för boende på Abborrtjärnsvägen. Den övervägande delen av boende använder genvägen till Höga Hallar. Man får inte barn och ungdomar att gå omvägar särskilt inte när Grön Express med sin höga turtäthet nås på hållplats Höga Hallar. Så ur säkerhetsynpunkt tillför inte gång- och cykelbanan något. Den största säkerhetsrisken är i så fall när Abborrtjärnsvägen lämnas för vidare färd på den hårt trafikerade Benarebyvägen. Jag protesterar också mot förslaget på en avsevärd höjning av vägen längs Abborrtjärn. Det är ett alldeles för stort ingrepp i naturen.

Jag vill inte vara med på att med gatukostnaden bekosta en privat väg till fastigheten 1:140. Denna fastighet har tomtgräns mot Abborrtjärnsvägen. För mig förefaller det mycket märkligt att denna väg alls finns inritad i förslaget.

Jag vill ha två tomter i det område som benämns natur och med tillfartsväg mellan fastigheterna 1:124 och 1:133. Gatu- och VA-kostnad blir kännbara för en ensamboende pensionär men lindras av en försäljning av dessa tomter. Området används aldrig av oss boende på Abborrtjärnsvägen. Jag har själv inte satt min fot där på de senaste 59 åren.

Kommentar:

*För synpunkt om vägbredd och höjd, se tematiskt svar "Vägens utformning och bredd".
Den föreslagna vägen till 1:140 kommer läggas på privat kvartersmark och kommer således inte bekostas av övriga boende.*

*De tomterna som påtalas i yttrandet kommer kvarstå som natur på grund av dagvat-
ten, naturområdet behövs för att minska påverkan av den högre andel hårdgjord yta
som planen medför på befintliga och nya fastigheter. Dels för att det finns påtagliga
naturvärden som kan stärkas ytterligare om området får fortsätta utveckla en natur-
skogs-karaktär.*

Långenäs I:108

Yttrande daterat 2021-04-04

Vatten och avlopp har vi väntat länge på, men kommunens övertagande av vägen har vi synpunkter på.

Skulle helst inte vilja att kommunen tar över vägen utan att vi har det som idag med vägförening.

Tar kommunen över vägen så är det dessa förslag som vi stödjer, se nedan.

Vägbredd max 5 meter

- Abborrtjärnsvägen föreslår en mer anpassad väg utefter områdets karaktär
- Mötesplatser där det finnes plats utan att behöva göra intrång på tomterna
- Många fastigheter som har sin parkering i nära anslutning till befintlig väg idag
- Hastighet max 30 km/h
- Många barnfamiljer på vägen – barnen ska fortsatt kunna springa över till grannbarnen utan risk
- Skall det byggas en gång och cykelväg längs Abborrtjärn bör den i huvudsak finansieras av skattekollektivet och inte av detaljplanen

Kommentar:

För synpunkter kring vägbredd och gång och cykelbana, se tematiskt svar "Vägens utformning och bredd".

Kommunen avser att ta över huvudmannskapet för vägar i området. Området är utpekade i gällande översiktsplan som "omvandlingsområde på kort sikt". Genom åren har området mer och mer börjat användas som helårsboende utan att vägar och VA-system anpassats till den ändrade användningen. Kommunstyrelsen uppdrog åt förvaltningen i september 2014 (Dnr 2014KS430 214) att upprätta en ny detaljplan för området där kommunen ska bygga ut och äga vägarna och att området ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Hastigheten på gatan regleras inte i detaljplanen utan i ett senare skede. Vid behov kan farthinder upprättas.

För svar om väganslutningskostnader, se samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning.

Långenäs 1:109

Yttrande daterat 2021-04-16

Finns det möjlighet för fastighetsägare som har tomter som gränsar till parkmark att köpa delar av den och utöka sin tomtstorlek.

Jag syftar på den parkmark som idag ligger mellan Långetjärn och de fastigheter på övre delen av Abborrtjärnsvägen.

Idag har vi tomter med tomtgräns som ligger 50-100 meter från Långetjärn och vi vill köpa 20-30 meter ned mot sjön, alltså inte hela vägen ned utan bara en del.

Se bifogad plankarta med ett icke skalenligt inritat förslag på vad vi vill köpa (det röd markerade området)

Syftet är inte att bebygga dessa utökade delar utan bara att bevara och sköta marken för framtiden.



Kommentar:

Synpunkten kan inte tillgodoses då Långetjärn har strandskydd, en sådan förändring bedöms negativt påverka strandskyddet.

Långenäs 1:111

Yttrande daterat 2021-04-17 (flera yttranden inkomna)

Synpunkt 1.

Ta bort prickad mark för att möjliggöra bygge av permanentbostad

I nuvarande planförslag är stora delar av vår fastighet (Långenäs 1:111) prickad. Är det verkligen rimligt att cirka en tredjedel av vår tomt ska vara förbjuden att bygga på när det planeras för permanentboende? Både stora delar av den plana gräsmattan och den branta sluttningen ner mot Långetjärn är prickad. Vår fastighet är smal och ännu smalare i icke prickat område, vilket gör det omöjligt att få plats med ett tillgänglighetsanpassat enplanshus för en barnfamilj på icke prickat område. Vi har behov att kunna bebygga längre fram på tomten, närmare Långetjärn. Helst vill vi att den prickade marken tas bort helt då det inte finns skäl för att ha den kvar eller åtminstone reduceras till att enbart täcka slänten.

Argument för att ta bort den prickade marken:

- 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.

- 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?
- 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.
- Tanken var ju att området ska göras om från fritidsbostäder till permanentbostäder. Då borde vi få utnyttja vår fastighet därefter.
- Om prickad mark inte kan tas bort helt skulle ett alternativ kunna vara att kommunen ge oss en bit av rågången (angränsande naturmark) så att vår tomt breddas närmare vägen och möjliggör för oss att bygga huset längre från Långetjärn. Alla andra granntomter är bredare.

Synpunkt 2.

Tillåt större byggarea

Vi vill att större byggarea tillåts, så att det finns möjlighet för en större barnfamilj att bygga en tillgänglighetsanpassad enplansvilla även i dessa delar av Mölnlycke

Argument för större byggarea:

- Generell byggpraxis säger att man ska få bebygga 20% av sin tomt. Varför tillåter ni inte det i detaljplanen?
- Syftet är ju att göra om området från fritidshusområde till permanentbostäder, då ska byggarean vara därefter också. Dvs. samma byggarea som för andra permanentbostadsområden i Mölnlycke.
- Andra nya bostadsområden i Mölnlycke tillåter ju 250 kvm byggare, så även om man tar hänsyn till "områdets karaktär", så borde man kunna landa i åtminstone 200 kvm. (...men egentligen förstår vi inte varför man ska ta hänsyn till "områdets karaktär" när hela poängen är att göra om området till permanentbostadsområde?)
- I första omgången tillät ni en byggarea på 200 kvm, varför har byggarean minskats?
- Mölnlycke kommun säger att de ska satsa på barnfamiljer, varför då begränsa byggarean så mycket att inte ett vettigt enplanshus för en större barnfamilj tillåts byggas? Ska en större barnfamilj med tillgänglighetsbehov verkligen behöva bo trångt? Är det verkligen så ni vill ha det i Mölnlycke?
- Alla enplanshus som kan vara aktuella för vår familj har en byggarea på över 150 kvm.
- Som kommun borde man uppmuntra att bygga enplanshus med tanke på tillgänglighetsaspekten.
- De nya fastigheterna blir också mer attraktiva om större byggareor tillåts och kan göra kostnadsbördan för de boende i området mer hanterbar.
- Varför begränsa så hårt när det är ett område för permanentbostäder och man som kommun satsar stort på barnfamiljer.

Synpunkt 3.

Dagvatten måste ledas kontrollerat hela vägen ner till Långetjärn

I dagsläget leds allt dagvatten från vägen och området öster om vägen genom ett rör diagonalt under vår fastighet (Långenäs 1:111). Vattnet går alltså rakt under vårt hus idag. Från röret kommer sedan vattnet ut och bildar en bäck på vår tomt för att därefter fortsätta ut på naturmarken och bäcken förvandlas sedan till okontrollerat vattenflöde (finns ingen planerad väg för vattnet så det rinner ner lite varstans) ner till Långetjärn. Denna dagvattenlösning är undermålig och har lett till stora skador på vårt hus som står på tomten idag. Då det är kommunens och markägarnas ansvar att ta hand om dagvattnet som kommer från vägen och området öster om vägen, så vill vi att man planerar för en dagvattenlösning där vattnet inte dras genom vår tomt, utan istället dras i nergrävda rör på rågången ända ner till Långetjärn. (Vi kan tillägga att den nuvarande dagvattenlösningen kommer att grävas bort då vi bygger vårt hus på tomten, så det är av största vikt att något nytt görs.)

Dagvattenledningen som är föreslagen i bilaga 1 måste alltså förlängas så att vattnet leds på ett kontrollerat sätt ända ner till Långetjärn för att ej riskera att dagvattnet kommer in på närliggande fastigheter eller hindrar folk som går längs Långetjärn att passera området obehindrat (som det är nu blir det en artificiell sjö som gör det svårt för vandrare att passera på stigen när vattenflödet är högt).

Synpunkt 4.

Bevara lekplatsen

Vi vill absolut ha kvar en lekplats och en mindre fotbollsplan, liknande den som finns idag (i norra delen av Abborrtjärnsvägen), i området. Vi är många småbarnsfamiljer i området som vill ha kvar lekytor för barnen. De nya tomterna kommer dessutom bli mer attraktiva om lekplatsen behålls (då det lockar barnfamiljer).

Ett förslag som jag tycker vore intressant att titta på är möjligheten att ha kvar lekplatsen ungefär där den är idag och att de nya fastigheterna görs något mindre och förskjuts något söderut, liksom naturmarken. Lekplatsen skulle vid behov kunna förskjutas något norrut också. De blåa prickade strecken i kartan nedan visar ungefär hur jag tänker att naturmarken kan dras istället så att samma antal fastigheter fortfarande kan säljas, samtidigt som nuvarande lekplats behålls. (Tre fastigheter mellan lekplatsen och naturmarken och en fastighet söder om naturmarken) Ev. skulle kanske naturmarken dessutom kunna göra något smalare än i bilden nedan?

Jag ser inte varför de nya tomterna behöver vara riktigt så stora som i förslaget. Bebyggelse kommer väl få plats på tomterna även om tomterna görs något smalare? Vi tycker dessutom att prickad mark ska tas bort, så större möjlighet finns att få plats med önskad bebyggelse även om tomten blir något smalare.

På ovan sätt kan vi behålla både nuvarande lekplats och antalet nya fastigheter som ska säljas. Lekplatsen markeras som "kvartersmark" i detaljplanen och föreningen an-

svarar då för lekplatsen (vilket blir betydligt billigare för oss än om kommunen ska utreda och anlägga en allmän lekplats).

Synpunkt 5.

Gång- och cykelväg med belysning vid "genvägen"

Vi ser ett stort behov av att en gång- och cykelväg görs med belysning vid "genvägen" (stigen som går mellan Grandalsvägen och Abborrtjärnsvägen).

- Det är denna väg som nästan alla i området kommer att använda, oavsett om en GC görs längs Abborrtjärnsvägen eller ej.
- Kommunen borde göra det enkelt för folk att välja att åka kollektivt (s.k. nudging). Om denna "genväg" rustas upp kommer det vara mer troligt att fler väljer att åka kollektivt (de flesta av oss tjänar mycket tid på att gå den här vägen).
- Varken vi vuxna eller våra barn ska behöva gå hem i mörkret. Mycket mer säkert om denna "genväg" används istället för GC längs Abborrtjärnsvägen.
- Om ni vill göra en GC längs Abborrtjärnsvägen till postlådorna, gör det också, men se till att även rusta upp "genvägen" för det är den vi boende främst använder och kommer fortsätta att använda.

Synpunkt 6.

Föryngra och gallra skogen vid rågången (naturmarken) ner till Långetjärn

Eftersom ingen bott på fastigheten (Långetjärn 1:111) på 25 år har närliggande naturmark bredvid och nedanför vår tomt inte skötts. Det finns många väldigt gamla, stora träd som skuggar stora delar av vår tomt, som borde tas ner för att vi ska få in lite mer sol på vår fastighet. Naturmarken skulle behöva gallras och föryngras. Där finns även döda/icke välmående träd som också borde tas bort för att inte riskera att falla ner på någon.

Naturmarken i anslutning till vår fastighet behöver alltså ses över, gallras och föryngras.

Synpunkt 7.

Synpunkt Vi vill köpa loss mark som ligger i anslutning till vår fastighet Vi skulle vilja köpa loss en bit mark som ligger mellan vår fastighet och Långetjärn, samt ev. en bit mark söder om vår tomt (dvs. lite av naturmarken närmast vår tomt), antingen av nuvarandesamfällighet eller av kommunen (om det finns möjlighet?) Vi har ställt frågan, men inte fått något svar än. Om vi får göra det vill vi att vår tomt uppdateras i detaljplanen/plankartan.

Kommentar:

I granskningsförslaget minskas prickmarken, men kommunen bedömer det inte lämpligt att bebygga hela slänten ner mot Långetjärn. Totalt finns cirka 500 kvadratmeter att bebygga på fastighet 1:111. Kommunen bedömer detta fullt tillräckligt för ett permanentboende.

Detaljplanen möjliggör en flytt av ledningen inom ny föreslagen lokalisering inom u₁-område. Ledningen som synpunkten berör anses vara ett befintligt fastighetstillbehör. I samband med nybyggnation på fastigheten avses befintlig avvattningsledning att omlokaliseras inom detta området, en sådan åtgärd genomförs och bekostas den enskilde fastighetsägare. Kommunen gör bedömningen att föreslagen sträckning av avvattningsledningen är tillräcklig för att undvika påverkan på enskilda fastigheter och bidra med rening av dagvattnet innan det rinner vidare till Långetjärn. Om ledning för dagvatten från vägen krävs så möjliggör även u₁-området att allmän ledning kan anläggas.

För synpunkt om GC-väg se tematiskt svar "Vägens utformning och bredd".

För synpunkt om byggarea, se tematiskt svar "Byggnadsrättigheter".

För synpunkt om lekplats, se tematiskt svar "Lekplats".

För synpunkt om genvägen se tematiskt svar "Genväg genom Långenäs".

Naturmarken kommer inte att föryngras. Äldre träd kan på sikt bidra till att öka den biologiska mångfalden, yngre skog har mindre biologiska värden. Skadade träd och döende träd har också en mycket viktig roll att spela för den biologiska mångfalden. Däremot är det naturligtvis viktigt att skadade träd inte utgör en fara för människors hälsa och finns det sådana träd på platsen kan de behöva tas ner.

På grund av strandskyddet bedöms det inte vara möjligt att sälja mark mellan fastigheten och Långetjärn.

Långenäs 1:112

Yttrande daterat 2021-03-20, 2021-04-01, 2021-04-09 & 2021-04-17

1.

I planbeskrivningen framkommer att en mur på vår tomt (Långenäs 1:112) behöver åtgärdas. Vi tog bort muren i början av 2017 i samband med att vi fick ett brev från bygglov och skickade det underlag som efterfrågades till Ulrika von Pfaler. Vi fick ingen skriftlig bekräftelse/svar från Ulrika, men när vi träffade henne på öppet hus meddelade hon att ärendet var avskrivet då muren var borttagen. I kontakt med Marcus Broman rekommenderas vi att skicka ett yttrande för att klargöra detta.

2.

Som du känner till har vi en lekplats på Abborrtjärnsvägen som är mycket uppskattad. Marken som lekplatsen står på kommer troligtvis att säljas, men många på gatan önskar att det finns en lekplats. Vi har några frågor som vi hoppas att du kan svara på:

- kan vi använda mark, ex där traktorskjulet står idag för att göra en ny lekplats (dvs nära brevlådorna)?
- behövs tillstånd för detta?
- kommer lekplatsen vara kvar efter dragning av VA?

3.

Vi är på väg att skicka en förfrågan till våra grannar på Abborrtjärnsvägen om önskemål kring framtida placering av ev. lekplats på vår väg. Som vi pratade om på telefon tidigare under veckan är det två alternativ som är möjliga:

1. Göra en ny lekplats vid traktorskjulet
2. Behålla lekplatsen där den är idag och justera storleken på de fyra tomterna som föreslås att läggas ut till försäljning (dvs marken mellan hus 4 och 23).

Som vi pratade om på telefonen är det dock kanske inte möjlighet att justera tomterna enligt alternativ 2. När har ni möjlighet att undersöka detta om vi på gatan ser det som ett alternativ? Många på gatan kommer nog att ställa denna fråga om vi skickar ut informationen.

4.

Lekplats på Abborrtjärnsvägen:

Det finns ett stort engagemang och önskemål om att iordningsställa en ny lekplats på Abborrtjärnsvägen då vår nuvarande lekplats försvinner i samband med att marken läggs ut till försäljning. Intresse finns att bilda en förening på gatan som står för kostnaderna. Vid en omröstning på gatan röstade 70% på att lekplatsen ska ligga vid traktorskjulet (17 fastighetsägare deltog i omröstningen).

Kommentar:

Yttrandet om att stenmuren är borttagen har noterats. Detta har ändrats i planbeskrivningen.

För synpunkter om lekplats, se tematiskt svar "Lekplats".

Långenäs I:115

Yttrande daterat 2021-04-06 & 2021-04-15 & 2021-04-16

1.

Önskar att vägen blir anpassad efter området. Dvs ingen bred väg med 50 km/h. Smalare väg med 30km/h önskas.

Önskar att istället för cykelväg från brevlådorna till Benarebyvägen - att cykelväg o gångväg mellan Abborrtjärnsvägen 14 och Höga Hallar genom skogen rustas upp då det är denna väg alla tar till buss och cykelväg till Mölnlycke.

2.

Gångvägen mellan Abborrtjärnsvägen och höga hallar behöver tas över av kommunen. Kanske måste man höja marken i dalen för att få en bättre lutning. Belysning måste sättas upp. Alla på Abborrtjärnsvägen går den vägen. Inte cyklar

3.

1: Bor på 1:115. Har elluftledningar och stolpe i trädgården. Hur går jag tillväga för att få bort detta i samband med att vattenledning skall grävas ner?

2: På samma fastighet finns prickat område närmast Långetjärn. Vad innebär detta? Kommer inte strandskyddet försvinna?

Kommentar:

För synpunkter om vägbredd samt GC-bana se tematiskt svar "Vägens utformning och bredd". Den exakta hastigheten regleras inte i plan.

Gällande elledning så avser Härryda energi i samband med planläggning avveckla de luftgående ledningarna och istället förlägga dem underjord vid vägar. Härryda Energi står för de kostnaderna som det skulle innebära. De luftledningarna som är en del av teleinfrastrukturen kan dock fortsätta vara på plats fram tills att eventuell fiber anläggs.

Strandskyddet kommer upphävas på befintliga fastigheter. Däremot kan kommunen inte säkerställa att den branta slänten är byggbar och har därför prickats bort.

Långenäs 1:119

Yttrande daterat 2021-04-18

Synpunkt

1. Generellt för Abborrtjärnsvägen tycker jag att både vägen och bebyggelsen ska anpassas efter områdets karaktär. (småhusbebyggelse och 5 m bredd på väg)
2. Ingen G/C på Abborrtjärnsvägen från Benarebyvägen till där vägen delar sig (brevlåddorna).
3. Lägg till en gångväg med belysning på gångstigen mellan Abborrtjärnsvägen och Grandalsväg. Ingen vinterväghållning. (så gott som alla går den vägen idag)
4. Högsta hastighet 30km och farthinder.
5. Gästparkerings vid nuvarande Traktorskjulet.
6. Ingen förändring av antal eller storlek av nya byggrätter.

Kommentar:

För synpunkt om vägbredd och gång- och cykelbana se tematiskt svar "Vägens utformning och bredd".

För synpunkt om byggrätt se tematiskt svar "Byggnadsrättigheter".

För synpunkt om genväg, se tematiskt svar "Genväg via Långenäs".

Inom gatumarken föreslås ingen besöksparkerings anordnas.

I granskningsförslaget har en tomt utgått i jämförelse med samrådsförslaget. Det motiveras dels med att det finns höga naturområden på platsen, Kommunen sparar därmed mer naturmark för att säkra skyddade arters kontinuerliga ekologiska funktion och,

dels på grund av strandskyddet och dels att det är blött och således svårt att exploatera.

Långenäs 1:120

Yttrande daterat 2021-04-01

De planer som presenterats här ser bra ut. Vi kan absolut ställa oss bakom detta.

Skulle dock vilja att ni på nytt tittar på möjligheterna till två alt tre stycken nya tomter, enligt det förslag som styrelsen från Abborrtjärnsvägens fastighetsförening lämnat in.

Kommentar:

De tomterna som påtalas i yttrandet kommer kvarstå som natur på grund av dagvattnen, naturområdet behövs för att minska påverkan av den högre andel hårdgjord yta som planen medför på befintliga och nya fastigheter. Dels för att det finns påtagliga naturvärden som kan stärkas ytterligare om området får fortsätta utveckla en naturskogskaraktär.

Långenäs 1:124

Yttrande daterat 2021-04-19

Jag vill ha en väg som är anpassad efter områdets karaktär och behov. Det behövs inte en stadsgata. Jag vänder mig alltså mot föreslagen vägbredd samt gång- och cykelbana efter Abborrtjärn. Om ni ändå utför detta så ska det inte belasta gatukostnaden utan gå på skattekollektivet. Föreslagen gång- och cykelbana kommer i mycket liten mån vara gangn för boende på Abborrtjärnsvägen. Jag protesterar också mot förslaget på en avsevärd höjning av vägen längs Abborrtjärn. Enligt expertis ligger en befarad vattenhöjning av Abborrtjärn så långt fram i tiden så kan inte motivera åtgärden. Jag vill heller inte vara med på att med gatukostnaden bekosta en privat väg till fastigheten 1:140. Denna fastighet har tomtgräns mot Abborrtjärnsvägen. För mig förefaller det mycket märkligt att denna väg alls finns inritad i förslaget.

Jag vill ha två tomter i det område som benämns natur och med tillfartsväg mellanfastigheterna 1:124 och 1:133. Gatu- och VA-kostnad blir betydande för en ensamboendepensionär men lindras av försäljning av dessa tomter. Området används aldrig av oss boende på Abborrtjärnsvägen.

Att säkerhetsskäl anges för gång- och cykelbana är bra, men då har jag svårt att fatta varför det inte anlagts utefter Benarebyvägen där det verkligen behövs och efterfrågas. Det kan inte vara svårt att anlägga. Inom området här använder alla "genvägen" gång-cykelbana efter vägen är totalt meningslös. Gör som Gunnebovägen måla linjer. Fungerar alldeles utmärkt.

Om ni då också ser till att 30 km/h blir rådande hastighet och inte höjer för att det är högre i samhället 3 km bort så har ni kommit riktigt långt och då blir dom allra flesta

nöjda, vilket jag tycker är viktigt. Om man är nöjd med ett beslut så accepterar man det mycket bättre. Subsidiaritetsprincipen!

Kommentar:

För synpunkt om vägbredd och höjd, se tematiskt svar "Vägens utformning och bredd". Den föreslagna vägen till 1:140 kommer läggas på privat kvartersmark och kommer således inte bekostas av övriga boende.

De tomterna som påtalas i yttrandet kommer kvarstå som natur på grund av dagvattnen, naturområdet behövs för att minska påverkan av den högre andel hårdgjord yta som planen medför på befintliga och nya fastigheter. Dels för att det finns påtagliga naturvärden som kan stärkas ytterligare om området får fortsätta utveckla en naturskogskaraktär.

Högsta tillåtna hastighet regleras inte i detaljplan utan i ett senare skede.

Långenäs 1:126

Yttrande daterat 2021-03-31 & 2021-04-15

1.

Synpunkt

Vi önskar en gång- och cykelbana där det idag finns en välanvänd "genväg" mellan Abborrtjärnsvägen och Grandalsvägen. Vi anser att det är viktigt att kunna ta sig smidigt till busshållplatsen för grön express samt att lätt ansluta till gång- och cykelbanan på Benarebyvägen på ett säkert sätt.

Angående befintlig busshållplats för Grön Express på Benarebyvägen önskar vi ett övergångsställe med trafikljus. Biltrafik uppmärksammar inte bussen när den kör ut i gatan och bussen ser bilarna alldeles för sent. Det är en tidsfråga innan det sker någon allvarlig olycka med tanke på alla barn som åker med bussen.

Vi önskar att abborrtjärnsvägen behåller sin karaktär med lite fler mötesplatser. Vi anser att det finns stor risk för farlig biltrafik om vägen blir för bred. Vi vill absolut inte ha högre hastighet på vägen än 30 km/t.

Vi anser inte att vi har något behov av någon offentlig lekplats i området.

2.

Tack för bra information idag.

Om förmodan det inte anordnas någon gångväg mellan vår väg och höga hallar så kommer vi ju troligen fortsätta att ta oss fram den vägen för att komma till bussen snabbt och smidigt. Hade ju varit bra med lite belysning i alla fall så man ser var man sätter fötterna.

Kommentar:

För synpunkt om genväg se tematiskt svar "Genväg genom Långenäs".

Angående övergångsställe med busshållplats så ägs och förvaltas Benarebyvägen av trafikverket. Kommunen har inte möjlighet att påverka säkerhetsåtgärder på denna väg.

För synpunkt om vägbredd, se tematiskt svar "Vägens utformning och bredd". Högsta tillåtna hastighet regleras inte i detaljplan utan i ett senare skede.

För synpunkt om lekplats, se tematiskt svar "Lekplats".

Långenäs I:129

Yttrande daterat 2021-04-05

Vi ser ingen anledning till att bygga gång och cykelväg upp till halva Abborrtjärnsvägen (ungefär vid nuvarande brevlådor, enligt kartan). Då de flesta personer här ändå kommer att använda den stig som går mellan Abborrtjärnsvägen och Grandalen. Det är närmare till bussen, Grön Express. Både barn och vuxna både går och cyklar i dagsläget denna väg. En gång och cykelväg längs Abborrtjärnsvägen skulle ses som en rejäl omväg och inte användas av boende utefter vägen. Istället kunde stigen mellan vägarna rustas upp lite, bredda och grusa med någon form av belysning. Ombyggnationen av Abborrtjärnsvägens backe är en stor kostnad och kostnaden borde reduceras av kommunen.

Kommentar:

För synpunkt om GC-väg samt Abborrtjärnsvägen backe se tematiskt svar "Vägens utformning och bredd" samt "Genväg genom Långenäs".

Långenäs I:133

Yttrande daterat 2021-04-06, 2012-04-18 & 2021-04-19

1.

En gång och cykelväg från Benarebyvägen längs med Abborrtjärn skulle användas av många kommuninvånare som inte bor inom detaljplanens område, till exempel för att cykla/gå från Benareby, Tjärnvägen eller Yxsjöområdet för att få en säkrare väg. Skall det byggas en gång och cykelväg längs Abborrtjärn bör den i huvudsak finansieras av skattekollektivet och inte av detaljplanen.

2.

Jag behöver ställa en fråga gällande svackdiket som föreslås dras längs med vår fastighet Långenäs 1:133 enligt VA_ Bilaga 5.

Den blå linjen (som jag själv har ritat) visar hur vattnet rinner idag (dvs vattnet leds rakt in på vår fastighet för att sedan rinna vidare utan genomtänkt lösning. Vi själva har försökt dränera bort vattnet utan att lyckas då det kommer mycket stora mängder vid blött väder vilket resulterar i mycket sank mark.

Det jag undrar är hur man ska skapa svackdiket? Ska man spränga bort delar av berget? Jag bifogar två bilder som visar berget utanför vår fastighet där svackdiket är tänkt att skapas.



3.

Det finns boende på Abborrtjärnsvägen som förespråkar att det ritas in två tomterna i naturområde 3 (enligt naturvärdesinventeringen) som har högsta naturvärde klass 1. Som boende i direkt anslutning till detta område och i direkt anslutning till en av de två tomterna, ställer jag mig kritisk till att låta dessa tomter ritas in och bebyggas. Jag vill att man respekterar naturvärdet (det känns extra viktigt när skogen runt omkring Abborrtjärnsvägen skövlades våren 2019).

Kan jag lämna en åsikt om detta när tomterna ju faktiskt inte är inritade nu den föreslagna plankartan?

4.

Jag anser att det är viktigt att det avsetts markyta för en lekplats på Abborrtjärnsvägen där traktorskjulet står idag; bakom den föreslagna gästparkeringen. Detta är en central punkt i området som gör att barn ifrån hela vägen kan leka tillsammans på en avsedd yta. Lekplatsen kan sedan byggas upp och skötas av en lekplatsförening i området som består av oss boende.

5.

En gång och cykelväg från Benarebyvägen längs med Abborrtjärn skulle användas av många kommuninvånare som inte bor inom detaljplanens område, till exempel för att cykla/gå från Benareby, Tjärnvägen eller Yxsjöområdet för att få en säkrare väg. Kommunen har även sagt att den önskas anläggas för att den skall vara en del i ett sammanhängande cykelstråk mot Benarebyn. Dock så kommer den inte bli ett sammanhängande GC-stråk eftersom man inte lägger en GC-väg längs Höga Hallarvägen. Skall det byggas en gång och cykelväg längs Abborrtjärn så bör den i huvudsak finansieras av kommunen, (skattekollektivet) och inte av fastighetsägare inom detaljplanen.

6.

Vägbredd 5 meter - som boende på Abborrtjärnsvägen föreslår jag att man bygger en mer anpassad väg utefter områdets karaktär

Kommentar:

För synpunkt om lekplats, se tematiskt svar "Lekplats".

För synpunkt om vägens bredd, se tematiskt svar se tematiskt svar "Vägens utformning och bredd".

Inom gatumarken föreslås ingen besöksparkering anordnas.

Ett svackdike föreslås inte längre på utpekat område. Kommunens dagvattenutredning visar på att det är möjligt med lokala åtgärder forma exempelvis avskärande stråk eller att höja marken närmast fasaden.

Kommunen kommer inte möjliggöra bebyggelse på naturmarken i mellan husen. De tomterna som påtalas i yttrandet kommer kvarstå som natur på grund av dagvatten, naturområdet behövs för att minska påverkan av den högre andel hårdjord yta som planen medför på befintliga och nya fastigheter. Dels för att det finns påtagliga naturvärden som kan stärkas ytterligare om området får fortsätta utveckla en naturskogs-karakter.

Långenäs 1:136

Yttrande daterat 2021-03-27 & 29 & 04-09 & 17

1. Vi har några funderingar kring kommande detaljplan på Abborrtjärnsvägen och våran fastighet Långenäs 1:136.

Det är inritat prickad mark på södra delen av tomten, varför då? Vi har önskemål om att få bort den prickade marken för att inte ha någon begränsning för framtida byggnadsplaner. Får man bygga Attefallshus på prickad mark?

Ni kommer troligtvis göra lite intrång på våran tomt för att få till nya planer för backen. Vad är ersättningen för det? Vi har en stor granhäck längs med backen. Stammarna står på våran tomt men grenarna sticker ut över tomtgränsen. Vad gäller där? Om ni behöver klippa grenar innebär det agranhäcken är förstörd och då måste vi ta bort den. Får vi ersättning för det?

2. Hej, Jag önskar lämna in synpunkter och frågeställning gällande detaljplaneringen. Av Abborrtjärnsvägen Det finns en majoritet på abborrtjärnsvägen som anser att den inritade cykel och gångvägen från infart Benarebyvägen till brevlådor är ett dåligt förslag. Den synpunkten representerar inte alla på gatan. Vår fastighet 1:136 som ligger tidigt på gatan är hårt drabbad av "fartdårar" som inte tar någon hänsyn till gång och cykeltrafikanter. Ju längre in i området man kommer desto mer hustätt blir det och farten saktas ned automatiskt. Därför anser jag att det ur säkerhetsaspekt är av största vikt att infarten i området måste göras säker. Föreningens ståndpunkt är också att den sk. tarmen ska prioriteras pga många barn nyttjar den för färd till skolbuss. Så är det säkerligen absolut, men det gäller inte alla barn. Våra barn som nyttjar 601 och bor i denna ända av gatan nyttjar inte tarmen utan behöver en säker väg ut till Benarebyvägen. Denna del av vägen är i dag hårt ansatt vad gäller fart och självklart mycket mer trafikerad (då den nyttjas även av Tjärnvägen och i framtiden av flera nya fastigheter vid Abborrtjärnen) än vägen längre in i området. Min fråga är också hur ni ska jobba med att hålla ned hastigheten på vägen som helhet? Barn måste kunna röra sig fritt utan att fartdårarna kör på dem.

3.

Vi vill framföra vår synpunkt gällande en lekplats i detaljplanen för Abborrtjärnsvägen. Vi ser det utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv oerhört viktigt att det även i framtiden finns en lekplats i området. Den befintliga lekplatsen utgör en viktig samlingspunkt

för både barn och tillhörande vuxna. Det är en plats som verkar förgemenskap och samspel både mellan barnen i sig, mellan barn och olika vuxna samt mellan vuxna. Det är en plats som inbjuder till rörelse och aktivering. En lekplats utgör en neutral plats dit alla är välkomna vilket är mycket viktigt för att alla barn på en gata ska få möjlighet att känna sig inkluderade och sedda. Att vidhålla en "vi-känsla" på gatan tror vi är mycket gynnsamt för framtiden både på ett vardagligt plan (hjälpksamhet, må-bra faktorer etc.) men också på en större samhällsnivå (trygghemmamiljö, engagerade vuxna etc.) Vid en avsaknad av lekplats i området skulle närmsta allmänna lekplats vara i Långetjärnshöjd - vilket vi anser är på alldeles för långt avstånd.

Vårt förslag är att lekplats byggs vid området där det sk. "Traktorskjulet" ligger idag. Förslagsvis drivs Lekplatsen av en gatuförening eller liknande.

4.

Vi har redan skickat in frågor och synpunkter men inte fått något svar på detta ännu. Vi vill förtydliga att vi är mycket positiva till en GC och breddning av vägen. Det skulle kännas mycket bättre då våra barn kommer ta sig ut till Benarebyvägen via Abborrtjärnen för att åka buss till skolan. Vägen är idag inte säker med flera krön med skyddssikt och en hastighet på många fordon som är alldeles för hög. Vi bor precis vid toppen av backen efter tjärnet och där drar många på lite extra för att komma upp. Det känns nödvändigt att ha någon typ av fartbegränsning på krönet för att dämpa farten. Vi är flera barnfamiljer som bor där. Är det något ni har planer på?

Ang. våran fastighet Långenäs 1:136 så har vi prickad mark som vi vill få bort. Varför är den där och går det att få bort?

När det kommer till markintrång på enskild fastighet förstår vi efter samrådsmötet att det är svårt att svara på detaljfrågor, men vi förstår inte ens i stora drag vad det innebär för vår fastighet. Kan ni förtydliga vad det innebär för oss i stora drag med den information ni har idag?

Vi vill även att ni återinför de två tomterna bakom Långenäs 1:134 & 1:137 i detaljplanen.

Kommentar:

Oavsett om fastighetsägare får avstå mark eller att marken upplåts med servitut eller ledningsrätt ska ersättning utgå för marknadsvärdeminsknningen (plus 25%) enligt 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Gällande fastighetsintrång så har genomförandebeskrivningen kompletterats med en tabell som redogör där allmänplats gör intrång på befintliga bostadsfastigheter. Till planbeskrivningen bifogas även en karta som redovisar dessa fastighetsintrång "(Bilaga 1 fastighetsintrång).

Ersättningen för markavstående bedöms utifrån marknadsvärdeminsknningen plus 25%, enligt bestämmelser i 4. kap expropriationslagen (1972:719). Tomtanläggningar (ex. häck och staket) som behöver tas ned ersätts utifrån samma principer.

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 ett senare skede.

För synpunkt om lekplats se tematiskt svar "Lekplats".

För synpunkt om GC väg se tematiskt svar "Vägens utformning och bredd".

*De tomterna som påtalas i yttrandet kommer kvarstå som natur på grund av dagvat-
ten, naturområdet behövs för att minska påverkan av den högre andel hårdgjord yta
som planen medför på befintliga och nya fastigheter. Dels för att det finns påtagliga
naturvärden som kan stärkas ytterligare om området får fortsätta utveckla en natur-
skogskaraktär.*

Långenäs 1:137

Yttrande daterat 2021-04-17

Synpunkt

Angående väg som kvartersmark mellan 1:137 och 1:134 fram till 1:140 (enligt illustrat-
ionskartan och planbeskrivning)

- Fastighet 1:139 har idag en tillfart från befintlig väg där man har en brantare tomt än 1:140. 1:140 bör kunna anlägga en infart från befintlig väg, Abborrtjärnsvägen, om man har lyckats på 1:139. Att 1:140 tidigare varit en sommarstuga med enkel standard och utan parkeringsplats bör man inte ta hänsyn till då nuvarande fastighetsägare själva valt att omvandla boendet till högre standard. Detta bör då även innebära att man kan lösa parkering och tillfart på befintlig tomt från Abborrtjärnsvägen.
- En väg mellan 1:137 och 1:134 kommer ligga precis utanför 1:137 entré (mindre än 4m) vilket vi inte ser som fördelaktigt med dagens placering av hus. 1:137 har idag en planlösning som fungerar för en mindre familj på 4 person och inget akut behov av om / tillbyggnad. 1:137 kommer att förlora direkt anslutning till naturen då vägen går längs hela tomten.
- Om denna väg kommer anläggas ser vi en risk för ökad trafik om det i framtiden kommer att anläggas tomter i naturområdet mellan Höga hallar och Abborrtjärnsvägen.
- Om man vill investera i tomter i naturområdet i framtiden, är det bättre att anlägga en väg mellan 1:124 och 1:133. Detta ger minsta påverkan på befintliga fastigheter.
- Om fastighet 1:140 inte kan anlägg infart från Abborrtjärnsvägen förslår vi att vägen från Höga Hallar, mellan 2:54 och 2:53, förlängs fram till 1:140. Då 2:54 och del av 2:53 ej är nya fastigheter, ser vi det som minsta intrång på befintliga fastigheter för att lösa infart till 1:140.

Kommentar:

*Kommunen har gjort bedömningen att det är lämpligt att Långenäs 1:140 får en nord-
lig infart till sig fastighet. Detta motiveras dels av att kommunen måste ta delar av fas-
tigheten i anspråk för en höjning och breddning av Abborrtjärnsvägen och dels ur ett
tillgänglighetsperspektiv då det är viktigt att säkerställa en god tillgänglighet till fastig-
heter i de fall det är möjligt.*

*Eftersom området planläggs som natur kommer inte fler villor att anläggas i naturom-
rådet mellan höga hallar och Abborrtjärnsvägen. Det skulle krävas en ny detaljplan tas
för att tillåta ny bebyggelse inom naturmarken.*

Långenäs I:138

Yttrande daterat 2021-04-11 & 2021-04-19

1.

Hej! Försökte gå in via länken till hemsidan men den funkade inte. Jag bor på Abborrtjärnsvägen 36 och har en liten sommarstuga på 38 kvadrat och utedass. Planerar bygga ett enplanshus för åretruntboende. Min åsikt är att vägen genom området anpassas så att området fortsatt har sin karaktär och att så lite åverkan som möjligt sker. Varför planerar man en väg in vid pumpen ovanför Abborrtjärnsvägen 35?? De tomter som fanns där innanför i första skedet har ni ju sagt nej till och i det skedet skulle vägen dras från elhuset ovanför tomt 31. Nu blir det en blindväg som kommer väldigt nära de hus som finns på var sida om den planerade vägen. Är syftet att förbereda för tomter som kommunen säljer efter det att ni övertagit marken?? Luktas surt! Således - Anpassning av vägen i enlighet med områdets karaktär och ingen större väg in ovanför 35:an.

2

Hej. Jag skickade ett Mail till er angående planen för införandet av kommunalt vatten och avlopp och nämnde i det brevet infarten norr om 35:an. Via mailväxling inom föreningen så förstår jag att de som bor på 38:an själva har kontaktat er och att kommunen skulle godkänna en väg in till deras tomt för att deras hus ligger så långt från Abborrtjärnsvägen där de nu har sin infart. Ofattbart att det skulle vara så, men jag och många andra vill inte ha en gata in där - även om de själva skulle bekosta infarten. Marken innanför skulle i så fall bli kvartersmark och då vara alla boende till gagn?? Allt enligt dem. Det har alltid varit en gångväg där beroende på att man lätt skulle ha åtkomst till brunnen som står vid Abborrtjärnsvägen. En väg upptrampad av de tidigare ägarna. Jag vill inte ge mig in i en offentlig diskussion med ägarna och utgår ifrån att ni inte kan bevilja en sådan lösning. Vi som bor i närheten vill inte ha en bilväg alldeles kloss till tomterna. Dessutom inbjuder det till mer möjligheter att "vildparkera" i anslutning till infarten. Detta blir ett tillägg till de synpunkter jag skickade in för en vecka sedan.

Kommentar:

För synpunkt om vägens bredd och GC bana. Se tematiskt svar.

Kommunen har gjort bedömningen att det är lämpligt att Långenäs 1:140 får en nordlig infart till sig fastighet. Detta motiveras dels av att kommunen måste ta delar av fastigheten i anspråk för en höjning och breddning av Abborrtjärnsvägen och dels ur ett tillgänglighetsperspektiv då det är viktigt att säkerställa en god tillgänglighet till fastigheter i de fall det är möjligt.

Långenäs I:140

Yttrande daterat 2021-04-18

1. Vi anser att det ska skapas en tillfart till vår fastighet från norr

Av planbeskrivningen och illustrationskartan framgår att kommunen har föreslagit att det ges möjlighet till en tillfart till vår fastighet, Långenäs 1:140, från norr mellan fastigheterna Långenäs 1:137 och 1:134. I plankartan har inte detta förslag tagits med vilket vi anser som ett stort misstag.

Vi anser att det bör möjliggöras att anordna en tillfart till vår fastighet Långenäs 1:140 enligt förslaget i planbeskrivningen s. 19 och illustrationskartan. Vi delar planbeskrivningens uppfattning att detta krävs för att uppfylla tillgänglighetskraven.



Det finns många anledningar till att en tillfart till vår fastighet från norr bör möjliggöras, nedan beskrivs förutsättningarna för vår tomt och vad som krävs för att uppfylla tillgänglighets- och säkerhetskrav.

Tomtens befintliga förutsättningar för en tillfart

Förutsättningar för vår tomt bygger i hög grad på områdets ursprungliga karaktär. Fastigheten stammar från då området skapades som ett sportstugeområde på 50-talet där tillgänglighet för fordon inte var en del av kraven. Idag är detta helt annorlunda och som planbeskrivningen lyfter fram är syftet med detaljplanen att områdets standard höjs till en standard som möjliggör helårsboende.

Det finns idag ingen möjlighet att komma in på vår fastighet med ett fordon. Även om vår tomtgräns i dag angränsar till Abborrtjärnsvägen längst ner har detta aldrig fungerat som en infart till vår tomt. Det finns varken parkeringsmöjligheter, möjlighet till garage eller ett naturligt sätt att komma åt vår fastighet via en tillfart nerifrån. Detta för att den befintliga byggnaden är högt belägen över vägen och att tomten har en kraftig lutning, vilket också framgår av planbeskrivningen. Det går i dag endast att nå huset via trappor och lutande stigar. Området har stora nivåskillnader och många branta backar (s. 18). Detta gäller i hög grad för vår tomt där nivåskillnaden från befintlig väg till befintlig byggnad i dag är 10 höjdmeter.

Det finns idag en allmänning mellan grannfastigheterna Långenäs 1:137 och 1:134 som redan används som tillfart. Denna kan med enkelhet förlängas för att möjliggöra godtagbar tillgänglighet för oss (vilket också har beskrivits i planbeskrivningen). Allmänningen har under lång tid använts som åtkomstväg för andra fastigheter och en förlängning av denna kräver inget intrång på annan fastighet.

Den naturliga placeringen för nybyggnation på vår tomt är högt beläget där huset redan i dag är placerad. Här har marken en jämn nivå som möjliggöra byggnation och att ett hus anpassas till terrängen, detta i överensstämmelse med planbeskrivningen. Enligt planbeskrivningen s. 13 föreslås att byggnader anpassas till terrängen för att undvika omfattande jord- och bergschakt samt för att undvika brantare slänter. Nedre delen av tomtens är brant och ej lämplig för placering av byggnader. Lämpligheten för placering av byggnader på den nedre delen av tomtens minskar ytterligare i och med intrång från vägen, ökat buller i och med höjning av vägen om 2,5 meter samt placeringen av pumpstationen som medför ökad buller, lukt, vibrationer och spridning av bakterier. Dessa förändringar innebär dessutom att den redan begränsade parkeringsmöjlighet som finns i dag helt tas bort. För att möjliggöra helårsbostäder är det alltså nödvändigt med en tillfart från norr.

Det finns en rad andra skäl till att en tillfart bör placeras från norr mellan fastigheterna Långenäs 1:137 och 1:134. Detta för att uppfylla tillgänglighets- och säkerhetskrav och rekommendationer som listas nedan.

Tillgänglighet för räddningsfordon

Det är viktigt att vår fastighet snabbt kan nås av räddningsfordon utan hinder för att möjliggöra en räddningsinsats

- Av PBL framgår att man ska undvika hinder som kraftig stigning, trappor och trånga passager på räddningspersonalens väg till en fastighet. Detta kan bara uppnås genom en tillfart till vår fastighet från norr.
- I planbeskrivningen framgår att "Förbättringarna är avsedda att öka trafiksäkerheten och tillgängligheten i området. Det är också viktigt att utryckningsfordon kan komma fram snabbt" (s.17). Detta bör givetvis även gälla för vår fastighet och kan enbart uppnås genom en tillfart från norr.

Tillgänglighet för rörelsehindrade, äldre och hemtjänst

För att uppnå en godtagbar tillgänglighet till vår fastighet för äldre, rörelsehindrade och hemtjänst/sjuktransport behövs en tillfart från norr som ger direkt tillgänglighet till samma nivå som husets entré.

- Då tomtens beskaffenhet är sådan att hus enbart kan placeras på höjden i den norra delen så blir det således nödvändigt med tillgänglighet till fastigheten direkt till denna plattå, detta kan enbart uppnås via en tillfart från norr.
- Det ställs idag höga krav på handikappanpassning vid nybyggnation. Dessa krav kommer vi givetvis följa. Husets handikappanpassning har dock inget värde om inte tomtens i sig är tillgänglig. Tillgängligheten till tomtens bör därför också säkerställas via en tillfart från norr.

- Om eventuella bostadsanpassningar i framtiden behöver genomföras hade dessa varit väldigt svåra att genomföra med en tillfart från nedre delen av tomt. Det är idag inte möjligt att nå bostaden med rullstol, gångsvårigheter, rullator och liknande.

En tomts anslutning skall vara säker och möjliggöra lastning och lossning

- En nedre tillfart för vår tomt placerar i/ur stigning från bil precis bredvid där flest bilar passerar och där det är dålig sikt. I och med de tidigare nämnda förändringarna i detaljplanen är det ej heller möjligt att placera en parkering på tomt.
- Lastning och lossning är ej möjlig vid en nedre anslutning.
- En tillfart från norr möjliggör säker i och urstigning av fordon, lossning och lastning av varutransporter på säkert avstånd från trafiken.
- Närhet till vatten, pumpstation och trafikerad väg gör den nedre delen av vår fastighet olämplig för barn att vistas vid.
- Av PBL framgår att "Tomten ska anordnas så att bland annat risken för olycksfall begränsas och att betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer".
- Den nya vägen kommer bidra till en ökad trafik, ökad hastighet och bilister kommer vara mindre uppmärksamma då man förväntar sig att ingen kan komma ut på vägbanan.

Trafiksäkerhet:

- Tomten ansluter i dag mot Abborrtjärnsvägen där breddning av vägen ska genomföras. Då tomt ligger i början på området samt precis innan backen upp i området utgör infarten i dag en hög risk för olyckor. Fordon som kör ut från området har dålig sikt när de ska passera vår tomt i och med svängen och backen innan.
- En tillfart via den nedre delen av tomt hade blivit en dold utfart som ökar risken för olyckor och det skulle endast vara möjligt att backa över en huvudgata i och med den mycket begränsade möjligheten att anlägga parkering.

Närheten till pumpstation

- Kommunen gör anspråk på nästan 50% av vår tomt genom pumpstationens placering och planerat svackdike. Vi ser dock inte att kommunen har anpassat detaljplanen för vår tomts nyttjande och tillgänglighet efter de förhållanden som råder. Möjliggörande till säker tillgång till vår fastighet kan enbart ske via en tillfart från norr. Varken parkering eller garage kan anläggas på den nedre delen av vår tomt pga pumpstationens placering.
- Vi önskar att kommunen delger oss ytterligare information kring vad placeringen av pumpstationen innebär för nyttjandet av vår tomt. I dag består t.ex. den nedre delen av tomt av grönsaksodlingar, fruktträd och bärbuskar.

Möjliggörande för nybyggnation

- För att vår tomt ska kunna nyttja de nya byggrätterna så krävs en tillfart från norr för att möjliggöra tillgänglighet för entreprenadmaskiner, leveranser av byggelement och byggmaterial.
- Det är praktiskt omöjligt att lyfta upp maskiner och huselement från den nedre vägen och det går inte att få leveranser med stora lastbilar utan att blockera vägen. Av PBL framgår dessutom att åtkomsten till tomten ska vara sådan "att betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer".

Befintligt förslag försämrar tomtens tillgänglighet och möjlighet till helårsbostad

I och med det förslag som i dag ligger via plankartan försämras tomtens tillgänglighet och möjlighet till helårsbostad, vilket är motsatsen till det som detaljplanen syftar till.

- Av planbeskrivningen framgår att "*Detaljplanen syftar till att möjliggöra helårsboende i området norr om Abborrtjärn (s. 5)*". Utifrån de förändringar och åtgärder som framgår av plankartan försämras tomtens möjligheter till helårsboende på grund av flera faktorer:
 - Tillgängligheten minskar i och med befintlig parkeringsmöjlighet tas bort (pga. höjning av vägen samt intrång)
 - Möjlighet till helårsboende försvinner då det inte finns möjlighet att nyttja de nya byggrätterna eller att bygga garage (marken på nedre delen av tomten prickas enligt förslaget och det går därför bl.a. inte att nyttja möjligheten till att bygga garage nära befintlig tomtgräns till vägen).
 - Tomten hamnar nära en pumpstation med ökad risk för ljudstörningar, vibrationer, lukt och bakterier. Detta försämrar även värdet på tomten.
 - Dränering för området bakom tomten samt nya fastigheter dras genom vår tomt vilket innebär ytterligare intrång samt begränsning av tomtens användning.
 - Intrång görs om 69 kvm + 2 kvm släntintrång vilket minskar tomtens storlek, värde och närhet till sjö. Detta försämrar även värdet på tomten.

Totalt sett tar kommunen anspråk på ca 50 % av tomten med begränsningar, intrång och liknande. Ingen annan fastighet i detaljplanen påverkas tillnärmelsevis lika mycket. Vår fastighet blir ensam i att möjliggöra en ny detaljplan, dagvatten, vatten och avlopp för hela området utan att vi får möjlighet att få samma möjligheter som resterande fastigheter inom planområdet.

2 Övriga synpunkter

Bebyggelse, byggrätter mm.

- Vi välkomnar förändringarna som möjliggör helårsbostäder genom nya byggrätter etc.
- Vi ser positiv på att komplementbyggnad om 50 kvm får uppföras. Förslagsvis höjs detta till 60 kvm. Tomterna i planområdet är stora och det finns gott om utrymme för komplementbyggnader.

- Det är positivt att det tillåts större byggnadsarea än nuvarande detaljplan. Vi tycker att det bör tillåtas något större byggnadsarea än 150 kvm, förslagsvis 175–200 kvm. Detta känns rimligt utifrån att tomterna i planområdet är förhållandevis stora och inte får avstyckas.
- Av detaljplanen bör det framgå hur man räknar våningar på slutningshus.
- “En eller två våningar beroende på den enskilda fastighetens beskaffenhet” (s.5) – detta är en otydlig formulering och det bör förtydligas hur man räknar våningar, t.ex. brukar man tillåta 2,5 våningshus för slutningshus.
- Byggnadshöjd bör förtydligas utifrån takkupor, suterrängvåning etc.

Gator, trafik och parkering

- Vi ser positivt på att vägarna förses med gång- och cykelbana. I och med majoriteten av bostäderna i dag används som helårsboende är trafiken i dag omfattande och det är av stor vikt att både barn och vuxna kan ta sig säkert till kollektivtrafik, skola, arbete, promenader etc. via gång- och cykelbana. Samtidigt används infarten från Benarebyvägen via Abborrtjärnsvägen till Yxsjön i stor utsträckning av både besökare och boenden i hela detaljplaneområdet och gång- och cykelbana är en viktig förutsättning för möjligheten till rekreation och hållbart resande.
- Vägen längs med Abborrtjärn används dagligen av många sällskap från vårt område (inkl. Tjärnvägen, Höga Hallar och Grandalen), barn, äldre, familjer med barnvagn och hundägare. Det är viktigt att rätten/möjligheten att promenera längs tjärnet bevaras och så genom GC-bana. På sommaren rör det sig ibland om 100-tals människor från området som går på bilvägen för att nå badplatserna vid Yxsjön. Stor del av besökarna kommer från närliggande områden såsom Höga Hallar, Grandalen och Åbydalsvägen.
- Flera fastighetsägare på Abborrtjärnsvägen menar på att i princip alla boende använder gångstigen mellan Abborrtjärnsvägen och Grandalsvägen och att det av den anledningen inte ska finnas en GC-bana. Vi håller inte med om detta av flera anledningar:
 - Den nedre delen av Abborrtjärnsvägen använder i hög utsträckning vägen från Abborrtjärnsvägen ut mot Benarebyvägen för cykel och gång i dag, även om det inte finns en GC-bana.
 - Även om vi “nedanför brevlådorna” skulle använda stigen längre upp på gatan måste vi fortfarande ta oss dit på ett säkert sätt vilket inte är möjligt utan en GC-bana.
 - Kostnaden för GC-bana är obefintlig i jämförelse med totalkostnaden och GC-banan är till stor nytta för gatan både nu och i framtiden.
 - GC-banans placering handlar om trafiksäkerhet och inte bara användandet. Antalet bilar som kör på första stycket av vägen är betydligt högre än i slutet av området. GC-banan behövs där biltrafiken är.
- Hastigheten bör vara max 30 km/h. Detta med anledning av vägens karaktär som villaväg samt smala, kurviga och ställvis branta vägar vilket innebär dålig eller skymt sikt. Trafiken in i området av besökare till Yxsjön och naturområdet

är säsongsviss hög vilket gör det extra viktigt att stärka trafiksäkerheten genom sänkt hastighet.

- Vi ser positivt på att förslaget tar hänsyn till områdets och vägens karaktär, t.ex. genom att begränsa tomtintrång, att gång- och cykelbana endast placeras där det finns mest biltrafik och att det tagits hänsyn till tomtintrång vid anläggning av vändplatser.
- Vi är positiva till förslaget att bevara träd och strandkant längs Abborrtjärn. Detta är i linje med syftet att bevara områdets karaktär.
- Vi tror att det kommer finnas behov av besöksparkering för besökande till Yxsjöns badplats och natur. För att minska att parkering sker inne i området längs gatan samt minska trafiken in i området bör en besöksparkering för detta anläggas ute vid infarten från Benarebyvägen där det finns få fastigheter.

Naturområden, friytor, rekreation etc.

- Vi ser positivt på att förslaget säkerställer tillgången till naturområden genom friytor mellan bebyggelsen där det idag finns stigar samt bevarande av naturområdet mellan Abborrtjärn och Långetjärn.
- Vi anser inte att det ska ritas in tomter i naturvårdsområdet mellan Långetjärnen och Abborrtjärnen enligt förslaget från styrelsen på Abborrtjärnsvägen. Möjligheten att kunna vistas i naturvårdsområden och närhet till skog bör bevaras enligt befintligt förslag.

Svackdike genom fastigheten Långenäs 1:140

- Vi har förståelse för att dagvattnet som idag rinner igenom vår fastighet skall tas hand om och ledas bort kontrollerat, och vi ser möjligheter att lösa detta på ett bättre sätt än det befintliga förslaget. Detta särskild för att syftet är att hantera vatten från omgivande områden samt för att möjliggöra tillskapandet av nya tomter. Återigen belastas vår fastighet för att möjliggöra en ny detaljplan för hela området. Vi för gärna en dialog för att hitta en acceptabel lösning.

Lekplats

- En lekplats bör möjliggöras centralt i området genom att kommunen markerar området där det idag finns ett traktorgarage som kvartersmark. Kommunen bör förbereda platsen för lekplats genom att utfylla och plana ut, samt dränera och uppsätta belysning i samband med anläggning av gatan. Gatan bör sedan ansvara för att anlägga en lekplats.

Okklarheter, sakfel etc.

- Det bör förtydligas vilken taklutning som gäller för komplementbyggnad då det både framgår max 35 grader (s. 14) och 25 grader (s. 28)
- Plankartan säger 10m nockhöjd, samrådet/presentationen sa 9m.
- Minsta tillåtna fastighetsstorlek för d4 är inte samma i planbeskrivningen och i plankartan (s. 28) Planbeskrivning d4 = 1300, plankarta d4 = 1200

- Dagvattenhanteringen som går genom Långenäs 1:140 och Hyltan 2:53 beskrivs i planbeskrivningen som ett svackdike (s.23) och på plankartan som en underjordisk ledning (U1). Vad gäller?

Kommentar:

Kommunen har gjort bedömningen att det är lämpligt att Långenäs 1:140 får en nordlig infart till sig fastighet. Detta motiveras dels av att kommunen måste ta delar av fastigheten i anspråk för en höjning och breddning av Abborrtjärnsvägen och dels ur ett tillgänglighetsperspektiv då det är viktigt att säkerställa en god tillgänglighet till fastigheter i de fall det är möjligt. Det är dock viktigt att omkringliggande naturmark inte skadas vid anläggning av väg och ny bostad. Befintliga rinnvägar för dagvatten avses inte att ändras i och med föreslagen detaljplan.

För synpunkt om byggstorlek, se tematiskt svar "Byggnadsrättigheter". Vad gällande synpunkter på bestämmelseformuleringar och förtydliganden av dessa så strävar kommunen efter att använda sig av Boverkets riktlinjer i den omfattning som är möjligt.

För synpunkt om lekplats, se tematiskt svar "Lekplats".

För synpunkt om vägens bredd och GC bana. Se tematiskt svar "Vägens utformning och bredd".

Den exakta hastigheten på vägen bestäms inte i detaljplaneprocessen utan i fortsatta trafikföreskrifter.

Inom gatumarken föreslås ingen besöksparkering anordnas. Sakfel i planhandlingarna har reviderats

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Benareby 1:39

Yttrandet inkom 2021-03-29

GÅNG- OCH CYKELBANA GENOM OMRÅDET

På fotot ser man en parallellväg till Benarebyvägen. Det är den gamla Benarebyvägen. Den bör kunna gå att öppna igen för gång-och cykeltrafik om inte södra delen, som inte syns i fotot är såld som tomtmark.

Det bör finnas utrymmen kvar mellan fastigheterna, som kan nyttjas. Dock verkar det på ett ställe stå ett större förrådstält/tältgarage i vägen.

Ordnas detta inte snarast är det bara en tidsfråga innan någon gående eller cyklist blir påkörd längs den så kallade Torparakan, där bilar och motorcyklar ofta tävlar i att köra fortast!

Kommentar:

Kommunen tolkar att den parallella vägen som synpunkten syftar på är vägen, Höga hallar samt delar Grandalsvägen vilket avses kopplas samman i planförslaget med Abborrtjärnsvägen och på så vis möjliggöra för att gå och cykla längs denna sträckan.

SAMRÅD UTÖKNING AV PLAN SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

För att möjliggöra en flytt av pumpstationen samt möjliggöra 5 ytterligare fastigheter utökades planområdet. Samråd för utökningen pågick mellan 31 januari – 22 februari 2022. 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

YTTRANDEN FRÅN LÄNSSTYRELSEN OCH ANDRA STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen Västra Götalands län

Yttrandet inkom 2022-02-22

Förslag till detaljplan för Hylte 2:2 m.fl. i Härryda kommun
Handlingar daterade 2022-01-30 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen anser att planförslaget är förenligt med tidigare plansamråd angående Långenäs 1:101. Kommunen behöver i tillagt planområde säkerställa frågor angående risk i området vad gäller skyfall och skred/bergras för att inte riskera prövas vid ett antagande.

Kommunen behöver också tydligare redogöra för hur befintliga arter i området påverkas och skyddas utifrån artskyddsförordningen.

Nedan följer Länsstyrelsens synpunkter på redovisat tillägg, i övrigt kvarstår de frågor som Länsstyrelsen tidigare lämnat i sitt samrådsyttrande från 2021-04-16 (dnr 402-11095-2021).

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Skyfall

VA-utredningen är kompletterad med bland annat en beskrivning av konsekvenserna

vid ett skyfall vilket är positivt. Detta behöver arbetas in i planbeskrivningen och rekommenderade skyddsåtgärder behöver beskrivas och säkerställas innan planens antagande.

Länsstyrelsen noterar att det i VA-utredningen står att målsättningen för skyfallsarbetet är att detaljplanen inte ska bidra till att översvämningsrisken ökar jämfört med befintlig situation. Länsstyrelsen vill dock påpeka att målsättningen enligt Länsstyrelsens rekommendationer är att ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn och att situationen för närliggande områden inte ska försämrats. Mer information finns i "Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall" (Fakta 2018:5), utgiven av länsstyrelserna i Stockholm och Västra Götaland.

Geoteknik

Länsstyrelsen anser i likhet med statens geotekniska institut (SGI) att förutsättningarna för området behöver klargöras vad gäller torvområdenas stabilitet och risken för bergas innan planens antagande.

Länsstyrelsen hänvisar till SGI:s yttrande 5.2-2201-0098 från 2022-02-16 (felskrivet datum 2021-02-16) i sin helhet.

Råd enligt 2 kap. PBL

God bebyggd miljö - Buller

Enligt bullerutredningen framgår det att några av de nya fastigheterna är så pass bullerutsatta på vägsidan att det är olämpligt att hysa uteplatser åt det hållet. Länsstyrelsen instämmer med bullerutredningens slutsats att det i de fallen kan behöva genomföras åtgärder för att reducera bullret. Hänsyn till en god bebyggd miljö bör beaktas.

Grundvatten av god kvalitet - Avloppsvattenhantering

Länsstyrelsen anser i likhet med kommunen att det är positivt att erbjuda möjligheten till nuvarande fastigheter att ansluta till kommunalt VA. Kapaciteten i det gemensamma avloppsreningsverket (Ryaverket) är dock begränsad och kommunen bör redogöra för hur ytterligare påkoppling på det kommunala nätet klaras inom tillståndet.

God bebyggd miljö - Översvämning

Under rubriken översvämning i planbeskrivningen skriver kommunen att Abborrtjärn som mest förväntas stiga till +83,7 m över nollplanet vid ett skyfall av hundraårskaraktär. Länsstyrelsen vill lyfta att det kan finnas andra faktorer än skyfall som ger höga vattennivåer och att kommunen behöver bedöma detta.

Även eventuell påverkan på pumpstationen vid översvämning behöver bedömas där särskild hänsyn behöver tas om den klassificeras som samhällsviktig.

Rikt växt och djurliv – Parkslide

Utefter Benarebyvägen finns det enligt Artportalen flera fyndplatser av den invasiva växten Parkslide. Det är alltså inte osannolikt att arten även skulle kunna finnas inom

planområdet. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör ta hänsyn och vidta försiktighetsåtgärder så att växten inte får större spridning.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Miljöbalken - Artskydd

Båda de aktuella områdena består idag av oexploaterad naturmark som utgör limnisk strand-miljö vid Abborrtjärnen. I den naturvärdesinventering (NVI) som gjorts har områdena angivits som objekt 5 och 6. Objekt 5 avses bebyggas med en pumpstation och objekt 6 med fem småhus. Objekt 5 ligger vid sjöns nordöstra strand och har biotopkvaliteterna *strandmiljö med akvatisk vegetation, död ved och grova träd*. Objekt 6 ligger på den sydvästra sidan och har biotopkvaliteterna *strandmiljö med akvatisk vegetation och död ved*.

Större delen av det skogsområde som finns i Abborrtjärnens sydvästra del utgörs av objekt 6. Båda objekten anges i NVI:n har naturvärdesklass 3 (= påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald).

Naturinventeringen genomfördes 2021-07-27. Enligt rapporten från NVI:n, *Naturcentrum projekt 2006, komplettering projekt 2988*, har följande arter noterats förekomma: åkergroda, vanlig groda och vanlig padda. Åkergroda är fridlyst enligt artskyddsförordningens 4 § punkt 4 vilket innebär att även dess livsmiljö är skyddad. Vanlig groda och vanlig padda är fridlysta enligt 6 § Artskyddsförordningen.

kungsfågel samt spillkråka, nära hotad (NT) noterades förekomma i området. Alla fåglar är fridlysta enligt 4 § Artskyddsförordningen.

Andra noterade naturvärden: sju naturvårdsarter påträffades varav fyra utgör signalarter för skyddsvärd skog (enl. Skogsstyrelsen). Påtaglig förekomst av skogliga signalarter (arter av mossor och lavar) med lägre signalvärde noterades även.

I planbeskrivningen saknas beskrivning av naturmiljön i de båda delområdena som avses bebyggas och ingen bedömning görs av hur planerad byggnation kommer att påverka miljön och förekommande arter. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen ska kompletteras med detta samt vilka åtgärder för skydd av naturmiljön som avses vidtas.

Länsstyrelsen har i nuläget svårt att ta ställning till påverkan på fridlysta arter i utökningsområdena då underlaget är bristfälligt. Underlaget ska kunna användas för bedömning av påverkan på förekommande groddjur och ev. fåglar. Detta behöver tas fram och redovisas.

Länsstyrelsen anser att framförallt objekt 6 kan ha stor betydelse för de grodpopulationer som finns Abborrtjärnen. Området har enligt NVI de kvaliteter som groddjur behöver och ser enligt ortofoto över området ut att vara det enda området runt sjön där naturlig strand och skog fortfarande finns kvar och där det inte finns någon väg nära stranden. Det är troligt att skogsområdet fungerar som födosöks- vilo- och övervintningsområde för groddjuren, med särskilt syftning på åkergroda. Området fungerar idag även som en grön korridor som sammanbinder naturområden, främst skogar, i

sydvästlig och nordöstlig riktning. Kommunen bör beakta så att skogar inte fragmenteras och att det fortsätter finnas en grön konnektivitet i landskapet som ger spridningsmöjligheter för växter och djur.

Fågelinventeringen har inte gjorts vid rätt tidpunkt på året dvs under fåglarnas häckningstid. Dessutom har man vid inventeringen 2021 utgått från tidigare svensk rättspraxis och enbart eftersökt ett urval fågelarter. Bedömningen i NVI-rapporten av påverkan på noterade fågelarter har gjorts utifrån denna rättspraxis, alltså om verksamheten skulle innebära en påverkan på fågelpopulationernas bevarandestatus.

Information om ny tillämpning av artskyddslagstiftningen

EU-domstolen har i dom 2021-03-04 i de förenade målen C-473/19, C-474/19 gjort klart att alla fågelarter är fridlysta, oavsett hotstatus, populationstrend eller förteckning i naturvårdsdirektivens bilagor. EU-domstolen gör också klart att ifråga om sådana arter som skyddas genom 4 § artskyddsförordningen är den rättspraxis som utvecklats i framför allt MÖD 2016:1 inte är förenlig med EU-rätten.

Länsstyrelsen anser att ett bättre underlag för bedömning av påverkan på framförallt åkergröda behöver tas fram för att det ska kunna gå att göra en bedömning av om åkergrödans livsmiljö kommer att påverkas negativt om objekt 6 tas i anspråk. Vi hänvisar till MÖD-domar gällande vikten av ett fullgott underlagsmaterial, nu senast i dom mål P 8475-20,

Svea Hovrätt 2022-02-15, gällande byggnation av ett småhus och förekomst av större vattensalamander.

Underlaget behöver enligt Länsstyrelsens uppfattning redovisa:

om skyddade arter förekommer inom områden som omfattas av byggnation och använder området för fortplantning (t.ex. häckning inklusive födosöksrevir, yngelplatser), övervintring eller för vila (t.ex. rastplatser, dagvisten) samt, om så är fallet, hur otillåten störning eller skada kan undvikas genom att åtgärder anpassas eller skyddsåtgärder genomförs.

hur förutsättningarna är för de skyddade arterna som genom byggnation förlorar områden för fortplantning, vila och övervintring att tillgodose sina behov genom motsvarande områden i närområdet. Närområdet bör i det här avseendet avgränsas till den berörda artens ekologiskt signifikanta geografiska område. Närområdets utbredning kan således variera mellan arter.

Detaljplanens utökning är i detta fall relativt liten. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen överväger om en häckfågelinventering ändå ska tas fram. Om en häckfågelinventering görs gäller följande:

Ett underlag som visar samtliga häckande fågelarter inom verksamhetsområdet. Häckfågelinventeringar ska göras under vår – försommar för att ge ett tillförlitligt underlag.

I framtaget underlag om fåglar ska också punkterna a och b ovan vägas in.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Länsstyrelsen anser att arter skyddade enligt artskyddsförordningen kan föranleda betydande miljöpåverkan ifall planen inte fullgott redovisar att dispens för artskyddsförordningen kan ges. Om kommunen redogör för arternas påverkan och nödvändiga skyddsåtgärder kan betydande miljöpåverkan uteslutas. Se dom (MÖD 2016-01-19, mål nr P- 11828-14)

Kommentar:

Skyfall och översvämning:

Målsättningen för att klara ett 100 års regn har förtydligats och skrivits in i planbeskrivning. Kommunen medger att andra aspekter än skyfall kan medföra översvämning men vidhåller att det är skyfall som är aktuellt att hantera vid Abborrtjärn.

Geoteknik:

Villkor för startbesked har kompletterats på de fastigheter där det finns organiskt material som kan behöva tas bort.

God bebyggd miljö

Kommunen bedömer att en tyst sida är möjlig att tillskapa mot Höga hallar.

Grundvatten:

För svar gällande Ryaverkets kapacitet hänvisar kommunen till Gryaabs Gryaabs PM (2020-05-27. Gryaabs samlade bedömning är att det finns kapacitet vid Ryaverket för att ta emot nya anslutningar från ägarkommunerna, inom de ramar som gäller enligt av Miljöprövningsdelegationen den 29 januari 2020 meddelat tillstånd för Ryaverket. Det kommer inte medföra någon risk för att utsläppsvillkoren inte kan innehållas eller att statusklassning eller miljö kvalitetsnormer i Ryaverkets recipient riskerar att försämrans relativt den påverkan som redovisats i tillståndsansökan och som prövats i det nya tillståndet. Hur ansluten befolkning utvecklas redovisas årligen i Miljörapporten för Ryaverket och det sker fortlöpande en dialog med ägarkommunerna i dessa frågor i Gryaabs teknisk/ekonomiska delegation.

Naturvärden:

Kommunen har genomfört en naturinventering inom området och som länsstyrelsen påpekar finns påtagliga naturvärden framförallt längs strandkanten. Därför har kommunen helt valt att planlägga denna ytan som natur. Hela område 6 som länsstyrelsen lyfter föreslås bevaras i sin helhet. Därför bedömer kommunen att ytterligare utredningar för detta område inte behövs. Eftersom den naturmark som finns i stor grad sparas i planförslaget bedöms inte en häckningsinventering behövas. Kommunens resonemang om planens påverkan på skyddsområdets kontinuerliga ekologiska funktion har utvecklats i planbeskrivningen.

Text om Parkslide har kompletterats i planbeskrivning.

Lantmäteriet

Detaljplan för del av fastigheten Hyltan 2:2 med flera

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-01-20) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

UTSKRIFTSFORMAT FÖR RÄTT SKALA

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

BETECKNING FINNS MEN PLANBESTÄMMELSE OM NATUR SAKNAS

På plankartan finns inom planområdets norra del en beteckning som enligt Boverkets rekommendationer ska användas för att beteckna Natur. Det saknas dock en sådan bestämmelse bland planbestämmelserna.

Delar av planen som bör förbättras eller ses över

OLÄMPLIGT MED ILLUSTRATION AV FÖRESLAGNA BYGGNADER I PLANKARTA

Lantmäteriet avråder från att illustrera föreslagna byggnader i plankartor. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna. I många fall finns det behov av att illustrera möjlig framtida bebyggelse, men istället bör då antingen en särskild illustrationskarta upprättas eller illustrationen redovisas i planbeskrivningen.

HUR PÅVERKAS BEFINTLIGA PLANER?

Av planbeskrivningen bör det framgå vad som sker med gällande detaljplan som berörs av planområdet. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Eftersom planförslaget ska utgöra en del av en detaljplan som redan varit ute på samråd är det extra viktigt att vara tydlig, så att det inte blir några missförstånd med vad som ska gälla efter att planförslaget vinner laga kraft.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar istället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken.

Kommentar:

Redaktionella ändringar har gjorts inför granskning. Illustration av föreslagna byggnader har tagits bort från plankarta.

I planbeskrivning förtydligas att planen har slagits ihop med detaljplan för Långenäs 1:101 m.fl.

Kommunen bedömer att byggnadshöjd i detta fall i kombination med en högsta nockhöjd är ett lämpligt verktyg för att säkerställa önskvärd utveckling i området.

Statens geotekniska institut

Statens geotekniska institut (SGI) har av Härryda kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGLs yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte. Planen syftar till att möjliggöra helårsboende.

Underlag:

I Plankarta med tillhörande planbeskrivning, daterade 2022-01-20.

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.

SGI:s synpunkter

Enligt plan- och bygglagen ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap 4-5 § i PBL anser SGI att geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas i planskedet.

Geoteknik I [2] anges att torv förekommer inom planområdets södra del. Torv är en lös organisk jord som kan bli instabil och/eller få stora sättningar vid belastning. SGI anser att torvområdenas stabilitet behöver klarläggas för befintliga och planerade förhållanden. I planbeskrivningen framgår att förekomsten av torgen ska beaktas, men det saknas anvisningar om hur det ska göras. SGI anser att eventuella behov av förstärkningsåtgärder ska utredas och klarläggas under planprocessen, så att markens lämplighet blir påvisad för den planerade bebyggelsen.

Bergteknik

SGI har tidigare lämnat synpunkter på detaljplanen Långenäs 1:101 m.fl. Yttrandet är daterat 2021-03-31 med dnr 5.2-2103-0205. SGI kvarhåller dessa synpunkter även för det nu utökade området. Synpunkterna ges i sin helhet nedan.

Det behöver tydliggöras i de geotekniska/bergtekniska underlagen om det förekommer brantare slänter i berg, eller lösa block i anslutning till planområdet, som skulle kunna utgöra risk för planområdet och dess omgivning. Vad SGI kan se så har okulärbesiktning enbart genomförts i en begränsad del av planområdet, men vi anser att stabilitetsförhållanden som kan påverka någon del av planområdet och dess närmaste omgivning behöver vara klargjorda i planskedet. Riskbilden behöver beskrivas och eventu-

ella åtgärder föreslås för att göra slänter långsiktigt stabila. Åtgärder behöver säkerställas i planen på ett acceptabelt sätt. SGI vill även passa på att lyfta frågan om tillsyn av eventuella kvarstående bergslänter efter byggskedet Dessa behöver tas ansvar för i driftskedet. Ansvarstilldelning behöver därför vara tydlig så att de hålls långsiktigt stabila.

Kommentar:

Tomt som i huvudsak består av torv (6A i geoteknikutredning) utgick redan i samrådsförslaget. I övriga delar av planområdet finns enbart mindre delar av torv, den föreslås schaktas bort om marken hårdgörs eller bebyggs. Detta har förtydligats i planbeskrivningen och en planbestämmelse om villkor för startbesked har lagts till i plankarta.

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. Eventuella framtida behov av tillsyn av bergslänter hanteras även dessa på detta vis.

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

Rådet för funktionshinder frågor

Inkom 2022-02-21

Genomgående stråk för gångbana och cykel-/ mopedtrafik till/från Benarebyvägen bör utformas enl. Kommunens Policy för tillgänglighet antagen 2021-08-26.

Kommentar:

Kommunen instämmer med rådet för funktionshinderns ståndpunkt och vid nya allmänna vägar utformas miljön så att den i största möjliga utsträckning kan användas av alla oberoende funktionsnedsättning. Inom utökningen av området finns dock ingen allmän platsmark. Inom övriga delar av Abborrtjärn eftersträvas tillgänglighetsanpassade vägar, men då det är ett kuperat område finns vissa avvikelser.

Kommunala pensionärsrådet

Inkom 2022-02-06

Vi har inget ytterligare att tillägga, till det vi tidigare har yttrat oss om, angående detaljplanen för området, för 1 år sedan.

Kommentar:

Noterat.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

Långenäs 1:119

Jag undrar vilka krav ställer kommunen på den projektör, byggherre som lämnar in anbud på att installera VA på Abborrtjärnsvägen att alla boende utefter Abborrtjärnsvägen ska kunna ta sig från och till sin fastighet under byggnationen?

Planen är ju att lägga VA i vägen samtidigt som man breddar och gör i ordningen vägen till kommunal standard.

Kunna ta bilen på morgon med barn till förskola och sen tillbaka på eftermiddagen med barn och matkassar. Hemtjänsten kör dagligen hem till några äldre på gatan också.

Sop och latrintömning?

Eller kommer det upprättas tillfälliga parkeringar, ute vid Benarebyvägen och att vi får gå sista biten till våra fastigheter?

När vägen byggs från Benarebyvägen och in till branta backen vid Abborrtjärn kan vi ju köra Tjärnvägen.

Är det kommunen som säkerställer att vi utan extra kostnad kan använda deras väg, Tjärnvägen?

Kommentar:

Att bygga ut Abborrtjärnsvägen och lägga ner VA och elledningar kommer bli komplicerat då vägen idag är smal och som det påpekas i synpunkten finns flera ändgator utan alternativa körvägar. Kommunen kommer göra sitt bästa för att minska besväret det boende men det är troligt att delar av gatorna tyvärr kommer få stängas av under kortare perioder. Den exakta planeringen över hur utbyggnaden kommer ske är ingen planfråga utan kommer hanteras i ett senare skede.

Om Tjärnvägen då blir en alternativ väg under delar av utbyggnaden så ansvarar kommunen för att det återställs till befintligt skick vid eventuella skador av den ökade belastningen.

Hyltan 2:89 och 2:90

Jag vill protestera mot den fyrdubblade vägavgiften för tomterna Hyltan 2:89 och 2:90. För dessa behöver inte en extra meter väg byggas.

För den sista delen av Grandalsvägen mot tomterna har jag kostat på mycket för rejält vägunderlag och beläggning. Har även gjort en rejäl vändplan för allmännyttiga fordon som också inskränker lite väl mycket in på Hyltan 2:89.

Anser inte det är rättvist eller proportionellt fördelat med fyrdubblad avgift för dessa tomter som inte behöver mer väg eller kan förbättras, än den som redan finns.

På övriga delen av Grandalsvägen utom den sista, skulle behövas en del förbättringar

Kommentar:

För svar om väkanslutningskostnader, se samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning.

Långenäs 1:136

Hej

Om jag förstår det rätt så är gång och cykelbana bortplockad ur detaljplanen. Stämmer det och i så fall varför? Vi vill gärna att det blir en gång och cykelbana när vägen görs om.

Kommentar:

Cykelbanan är inte bortplockad i nuvarande förslag.

Hyltan 2:68

När jag ser över materialet som ni skickat så inser jag att vägen som vi bor på inte finns med på planbestämmelser. Det är i dagsläget en grusväg och jag har fått information om att kommunen tidigare gjort bedömningen att inte ta sig an vägen pga vägens nuvarande förutsättningar. I gatukostnadsutredningen framgår det dock att vår fastighet omfattas av kostnaden. Det kan mycket väl vara så att jag läser materialet felaktigt, men om det är så att vi ska betala för en väg som inte ligger i närheten av vår fastighet och som inte finns någon anledning för oss att köra in på, så protesterar vi kraftigt mot den påföljande kostnaden. Önskar förtydligande om detta så att jag vet vad som gäller.

Kommentar:

Sedan samrådet har kommunen utökat gatan med kommunalt huvudmannaskap norr ut, cirka 50 meter så att Hyltan 2:68 inte behöver ingå i en gemensamhetsanläggning. Fastigheten kommer fortsatt att omfattas av gatukostnaden.

SYNUNKTER EFTER SAMRÅD

Hyltan 2:86

Hej!

Vi anser starkt att breddningen av Grandalsvägens södra del bör ske mot berget åt sydväst, av ett par anledningar:

* En breddning åt norr skulle leda till en väg som går väldigt nära befintliga hus - i vårt fall endast någon meter ifrån hus och altan

* En breddning åt söder ger en rakare och mer naturlig väg

Eftersom en breddning åt norr skulle kräva betydande marklösen, skulle en breddning mot berget inte medföra någon stor kostnad.

Kommentar:

Vägen föreslås inte breddas norrut mot den aktuella fastigheten.

Mölnlycke i juni 2022

SAMHÄLLSBYGGNAD

Plan och bygglov

Maja Andersson

Verksamhetschef plan och bygglov

Marcus Broman

Planarkitekt