

Ändring av detaljplan för Del av Skogen område vid Kvibackavägen i Härryda kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detta är samrådsredogörelsen för ändring av detaljplan för Del av Skogen område vid Kvibackavägen. I samrådsredogörelsen redovisas alla yttranden som inkommit till kommunen i samband med samrådet och kommentarer till dessa.

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Under tiden 23/8-13/9 2023 har detaljplanen varit föremål för samråd enligt 5 kap. 11 § Plan- och bygglagen (2010:900) PBL. Samrådshandlingar sändes till remissinstanser 2023-08-23 och har funnits tillgängliga i kommunhuset, samt på kommunens hemsida. Information sändes till sakägare 2023-08-23.

INKOMNA YTTRANDEN

Under samrådstiden har totalt 10 yttranden inkommit till kommunen. Av dessa hade 2 yttranden inga synpunkter på förslaget och 8 hade synpunkter.

YTTRANDEN UTAN SYNUNKTER

Lantmäteriet
Statens geotekniska institut

YTTRANDEN MED SYNUNKTER

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Trafikverket
Härryda vatten och avfalls AB
Hönekulla 1:316
Hönekulla 1:460
Hönekulla 1:106
Hönekulla 1:105

Sammanfattning

Lantmäteriet har inga erinringar på samrådshandlingen. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen kan accepteras under förutsättning att kommunen redovisar hur genomförandet av detaljplanen påverkar möjligheten att uppnå MKN för vatten i berörda vattenområden och att kommunen beskriver hur dagvatten och konsekvenserna av ett skyfall kommer att hanteras.

I samrådsyttrandet från Länsstyrelsen framkommer att de delar kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Trafikverket och Länsstyrelsen anser att det bör förtydligas att grundläggning av kommande småhus ska utformas så att den begränsar överföring av stomljud och vibrationer från framtida underjordisk järnvägstrafik.

Flera sakägare har yttrat sig med frågor och synpunkter kring bland annat möjligheten att anordna alternativ utfart, hur en exploatering kan påverka deras fastighet samt påtalat att det finns parkslide på Hönekulla 1:96.

INKOMNA YTTRANDE

LÄNSSTYRELSEN OCH ANDRA STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, Västra Götalands län yttrande daterat 2023-09-13

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). *Syftet med planförslaget är att ändra planbestämmelser för en enskild fastighet så att avstyckningsbegränsning upphävs och att ytterligare en villa kan byggas på fastigheten.* Länsstyrelsen ställer sig positivt till planförslaget.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett upphävande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Detta under förutsättning att kommunen redovisar hur genomförandet av detaljplanen påverkar möjligheten att uppnå MKN för vatten i berörda vattenområden och att kommunen beskriver hur dagvatten och konsekvenserna av ett skyfall kommer att hanteras.

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 befarar inte att planen riskerar negativ påverkan på riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer, strandskydd eller hälsa och säkerhet.

Råd enligt 2 kap. PBL

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. (standard, efter 1 januari 2015).

Förhållande till ÖP

Området redovisas i översiktsplan ÖP 2012 som befintliga bostäder.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer (MKN) vatten

Kommunen behöver visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten. Bedömning ska göras på kvalitetsfaktornivå. I det aktuella fallet är ny markanvändning motsvarande den nuvarande och området är litet. Det räcker

därför att ett resonemang förs kopplat till vattenförekomsten och de platspecifika förutsättningarna. Länsstyrelsen ställer alltså inte krav på att en dagvattenutredning utförs. I planbeskrivningen ska relevanta recipienters MKN för vatten beskrivas. Det ska också föras ett tydligt resonemang och göras en bedömning av planens påverkan på vattenförekomsternas möjlighet att nå satta MKN enligt ovan.

Dagvatten

Kommunen bör beskriva hur dagvattenhanteringen inom kvartersmark går till idag samt hur den kommer att hanteras efter framtagen detaljplan bör göras. I beskrivningen ska exempelvis förslag på lämpliga dagvattenlösningar inom kvartersmark och dagvattnets väg till recipient beskrivas. Beskrivningen behöver inte vara djupgående men ska genomföras för att planbeskrivningen ska fungera som en vägledning till framtida byggnation.

Vidare bör en bedömning kring kommunens dagvattennäts kapacitet beskrivas. Det bör också bedömas om den ökade mängden avrinning som kan antas bildas från fastigheten kan leda till att orenat dagvatten breddas nedströms planområdet.

Det är bra att det hänvisas till Härryda kommuns dagvattenstrategi i planbeskrivningen. Detta gör att planbeskrivningen på ett tydligare sätt kan användas som en vägledning vid planerad byggnation.

Skyfall

Kommunen bör beskriva konsekvenserna av ett skyfall, minst ett klimatanpassat 100-årsregn. Även planens eventuella påverkan på området utanför planområdet samt framkomligheten till och från planområdet ska beaktas. Eventuella skyddsåtgärder bör beskrivas och säkerställas.

Trafikfrågor

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2023-08-30, som bifogas i sin helhet. I yttrandet rekommenderar Trafikverket att planhandlingarna kompletteras med att grundläggning av kommande småhus ska utformas så att den begränsar överföring av stomljud och vibrationer från framtida underjordisk järnvägstrafik. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Rådasjön och Norra Långevattnet samt på gränsen mot Finnsjöns vattenskyddsområde. Gällande skyddsföreskrifter ska följas och samråd ska ske med huvudmannen för de vattenskyddsområden som marken ligger inom.

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning, suterränghus, kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser därför kommunen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap MB. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Behovsbedömning

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

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats enligt Länsstyrelsens synpunkter.

Trafikverket, yttrande daterat 2023-08-30

Trafikverket ser positivt på att förfarandet är en ändring av detaljplanen och därmed att det inte finns någon genomförandetid. Trafikverket ser att det inom närmaste åren kan behöva starta upp detaljplan för att möjliggöra Järnvägsändamål och möjliggöra järnvägsplan inom riksintresset. Trafikverket avvaktar besked från Regeringen gällande Ny järnväg Göteborg – Borås.

Trafikverket anser att planhandlingarna ska kompletteras med att grundläggning av kommande småhus ska utformas så att den begränsar överföring av stomljud och vibrationer från framtida underjordisk järnvägstrafik.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats enligt Trafikverkets synpunkter.

Lantmäteriet, yttrande daterat 2023-08-28

Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna.

Kommentar: Noteras

Statens geotekniska institut, yttrande daterat 2023-09-12

Lantmäteriet har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen synpunkter erinran mot planförslaget.

Kommentar: Noteras

INKOMNA YTTRANDE ORGANISATIONER, FÖRENINGAR, BOLAG M FL

Härryda vatten och avfall AB, yttrande daterat 2023-09-07

Det finns VA-ledningar på tomten.

Placering och rättigheter för ledningarna behöver utredas via inmätning och förfrågan hos Lantmäteriet.

***Kommentar:** Noteras. Planen har kompletterats med skrivning om befintliga va-ledningar.*

INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE

HÄRRYDA HÖNEKULLA 1:316 skrivelse inkommen 2023-09-05

För några år sedan ville man stycka tomten och vi hade då synpunkter på dragning av infartsväg till den avstyckade delen från Hönekulla 1:96. Denna styckning blev inte av, kommer inte ihåg exakt när det var men det har ni säkert i ert arkiv. Nu ansöker man om utfart till Lövskogsvägen. Vi har inga synpunkter på styckning så länge utfarten är till Lövskogsvägen enligt den plan ni har nu. Vill verkligen framhålla detta så att inte avstyckning godkänns först och att man sedan i ett senare skede ändrar dragning av utfartsväg. Vore bra om det kunde dokumenteras i beslutet.

Kommentar:

Planändringen förutsätter en ny utfart till Lövskogsvägen. I förslaget från 2010 att dela fastigheten förutsattes en tillfart längs med Lövskogsvägen öster om befintlig huvudbyggnad eftersom gällande detaljplan genom planbestämmelsen – utfartsförbud - längs fastighetsgränsen inte medgav utfart direkt till vägen. Denna lösning innebär en stor nackdel för det befintliga bostadshusets utnyttjande.

HÄRRYDA HÖNEKULLA 1:460 skrivelse I inkommen 2023-09-23

Vi, som äger och bor i fastigheten Hönekulla 1:460, har följande synpunkter.

1. Så länge som den avstyckade tomtens infart kommer att vara mot Lövskogsvägen, enligt förslaget, har vi inga invändningar. Ifall detta vid ett senare skede i processen, t ex vid bygglovets utfärdande, inte skulle anses acceptabelt av beslutande myndighet och det istället skulle föreslås en lösning enligt vad som presenterades 2010 (se diarienummer 0557/09), så kommer vi inte att acceptera det.

Det växer idag rätt mycket träd på den del av 1:96 som är tänkt att avstyckas, och större delen av dessa lär tas ner vid ett husbygge. Man kan tro att träden idag suger upp en skaplig mängd vatten ur marken. För att inte vår lägre lokaliserade tomt skall drabbas av en väsentligt ökad mängd dagvatten som rinner ner längs slänten så förutsätter vi att den avstyckade tomtens dagvattenhantering kommer att bli rejält dimensionerad, även med större regnmängder i åtanke än vad som är normalt idag (läs: stormen Hans).

Kommentar:

Planändringen förutsätter en ny utfart till Lövskogsvägen. I förslaget från 2010 att dela fastigheten förutsattes en tillfart längs med Lövskogsvägen öster om befintlig huvudbyggnad eftersom gällande detaljplan genom planbestämmelsen – utfartsförbud - längs fastighetsgränsen inte medgav utfart direkt till vägen. Denna lösning innebär en stor nackdel för det befintliga bostadshusets utnyttjande.

Fastigheterna ska fördröja vatten enligt kommunens dagvattenpolicy.

Planbeskrivningen har förtydligats med ett avsnitt om 100-års regn. Planändringen bedöms inte öka risken för översvämning.

Hönekulla I:105 inkommen 2023-09-12

Idag är det väldigt mycket parkslide på den del av tomten som dem sökt bygglov för. Vad har vi för rättigheter när det kommer till eventuell spridning av dessa invasiva växter och om dem skulle hitta sig upp på vår tomt?

- Var även nere på byggnadskontoret torsdag 7/9 och fick då veta, som vi förstod det att dem idag inte har nått godkänt bygglov? Som sagt vore vi tacksamma om ni kan kontakta oss så att vi kan få lite mer klarhet över processen.

Kommentar:

Planändringen förutsätter en ny utfart till Lövskogsvägen. I förslaget från 2010 att dela fastigheten förutsattes en tillfart längs med Lövskogsvägen öster om befintlig huvudbyggnad eftersom gällande detaljplan genom planbestämmelsen – utfartsförbud - längs fastighetsgränsen inte medgav utfart direkt till vägen. Denna lösning innebar en stor nackdel för det befintliga bostadshusets utnyttjande.

Dagvattenhanteringen inom fastigheten ska hanteras enligt kommunens dagvattenstrategi. Dagvattenlösningen klargörs i bygglovskedet och ska innebära att ingen påverkan på fastigheterna nedströms sker.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande parkslide. Parkslide är en seglivad växt med mycket stor spridningskraft som snabbt kan ta över stora områden och tränga ut andra arter. I dagsläget ingår inte parkslide i EU-lagstiftningen gällande invasiva främmande arter (EU-förordning nr (1143/2014) vilket innebär att hanteringen av växten inte är reglerad. Stor aktsamhet bör däremot tillämpas om arbete skall utföras på plats där växten är etablerad för att förhindra fortsatt spridning.

Härryda kommun föreslår att följande åtgärder alltid vidtas vid markarbete där parkslide finns etablerad.

- *Växtmaterial slås ner och transporteras väl förslutet för att minimera risken för spridning till förbränning.*
- *Schaktmassor skickas på deponi. Även deponimassor skall vara säkrade under transport för att undvika risk för spridning. Säkra även att vald deponi har möjlighet att ta emot jord- och schaktmassor med invasiva växter.*
- *Maskiner, redskap, skor m.m. skall alltid rengöras efter genomfört arbete för att minimera risken att sprida arten vidare. Vattnet som används vid rengöring bör tas omhand på så sätt att nyetablering av växten förhindras.*

HÄRRYDA HÖNEKULLA I:106 skrivelse inkommen 2023-09-12

Detaljplanens ändring kan komma att påverka vår tomt. Därför har vi några förbehåll.

Vår fastighet är byggd på sprängsten. Vi har farhåga om det skall sprängas vid en byggnation. Då vill vi att byggaren gör en besiktning av vår fastighet före och efter samt tar ansvar för eventuella skador.

Inom nya detaljplanen finns den invasiva arten Parkslide som har legat där i ganska många år. Vi befarar om man börjar gräva och rota i dessa och att det kan blir en större spridning till vår fastighet och tomt.

Kommentar:

Grundläggning för nytt enbostadshus hanteras i bygglovskedet. Om sprängning ska ske görs inmätning av angränsande fastigheter före och efter sprängning för att konstatera att ingen skada skett.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande parkslide. Parkslide är en seglivad växt med mycket stor spridningskraft som snabbt kan ta över stora områden och tränga ut andra arter. I dagsläget ingår inte parkslide i EU-lagstiftningen gällande invasiva främmande arter (EU-förordning nr (1143/2014) vilket innebär att hanteringen av växten inte är reglerad. Stor aktsamhet bör däremot tillämpas om arbete skall utföras på plats där växten är etablerad för att förhindra fortsatt spridning.

Härryda kommun föreslår att följande åtgärder alltid vidtas vid markarbete där parkslide finns etablerad.

- *Växtmaterial slås ner och transporteras väl förslutet för att minimera risken för spridning till förbränning.*
- *Schaktmassor skickas på deponi. Även deponimassor skall vara säkrade under transport för att undvika risk för spridning. Säkra även att vald deponi har möjlighet att ta emot jord- och schaktmassor med invasiva växter.*
- *Maskiner, redskap, skor m.m. skall alltid rengöras efter genomfört arbete för att minimera risken att sprida arten vidare. Vattnet som används vid rengöring bör tas omhand på så sätt att nyetablering av växten förhindras.*

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅDET

Efter samrådet har plankartan inte ändrats. Planbeskrivningen har kompletterats med följande:

- Komplettering om skyfall, dagens förutsättningar och bedömning om att planändringen inte bedöms öka risken för översvämning nedströms.
- Komplettering om dagvattenhantering, dagens förutsättningar och exempel på hur det skulle kunna hanteras på kvartersmark.
- Parkslide – Information om att växten förekommer på fastigheten samt Härryda kommuns rekommendationer hur den bör hanteras.
- Miljökvalitetsnormer, resonemang om recipient och motivering till varför planen ej bedöms påverka miljökvalitetsnormerna negativt.
- Förtydligande kopplat till riksintresse för järnvägskorridor enligt trafikverkets önskemål.
- Redogörelse om befintliga ledningar som finns på Hönekulla 1:96
- Information om vattenverksamhet.

Mölnlycke i oktober 2023
SAMHÄLLSBYGGNAD
Planenheten

Åsa Lindborg
Verksamhetschef plan och exploatering

Johannes Böhm
Planarkitekt