

Detaljplan för bostäder vid Lunnavägen (Landvetter 6:638 m.fl.) Landvetter, Härryda kommun

Granskningsutlåtande

Det här är granskningsutlåtandet för detaljplan för bostäder vid Lunnavägen (Landvetter 6:638 m.fl.). I granskningsutlåtandet redovisas alla yttranden som inkommit till kommunen i samband med samrådet och kommentarer till dessa.

GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Under tiden 13 november 2024 till 6 december 2024 har detaljplanen varit föremål för granskning enligt 5 kap. 18 § Plan- och bygglagen (2010:900) PBL. Granskningshandlingar sändes till remissinstanser 2024-11-13 och har funnits tillgängliga i kommunhuset, samt på kommunens hemsida. Information sändes till sakägare 2024-11-13.

INKOMNA YTTRANDE

Under granskningstiden har totalt 7 yttranden inkommit till kommunen. Av dessa hade 2 yttranden inga synpunkter på förslaget och 5 hade synpunkter.

YTTRANDE UTAN SYNUNKTER

Lantmäteriet
Pensionärsrådet

YTTRANDE MED SYNUNKTER

Länsstyrelsen
Statens geotekniska institut
Landvetter 2:229
Landvetter 6:655
Landvetter 6:656

Sammanfattning

Lantmäteriet har inga erinringar på granskningshandlingen. Länsstyrelsen önskar att kommunen förtydligar konsekvenserna av planen vid ett skyfall. Detta har gjorts. SGI önskar ett förtydligande kopplat till diket på Landvetter 6:122, om marknivån behöver sänkas så behöver släntens stabilitet säkras.

Tre fastighetsägare har yttrat sig i planen, i huvudsak kopplat till omfattningen och höjden på exploateringen i planförslaget.

INKOMNA YTTRANDE

LÄNSSTYRELSEN OCH ANDRA STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, Västra Götalands län yttrande daterat 2024-12-06

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömning

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Länsstyrelsen befarar dock att:

- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Planen måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap 10 §

Hälsa och säkerhet

Skyfall

Kommunen har gjort en översiktlig kontroll av skyfall i Scalgo där enbart rinnvägar har studerats. Kommunen behöver visa på om föreslagen exploatering försämrar situationen för befintliga bebyggelse i närområdet vid skyfall, exempelvis på grund av ändrade rinnvägar eller ökad avrinning i och med en högre andel hårdgjorda ytor. Vidare behöver kommunen beskriva hur situationen nedströms påverkas av föreslagen exploatering. Vid eventuella negativa konsekvenser behöver kommunen säkerställa åtgärder i plankartan.

Kommentar: Eftersom området redan är bebyggt och planlagt som förskola möjliggör planförslaget inte ytterligare hårdgjord yta jämfört med den befintliga planen. Detta framgår av dagvatten- och skyfallsutredningen. Kommunen har tidigare redovisat förutsättningarna kring planområdet och tydliggjort att området inte är utsatt vid skyfall. Kommunen anser därför att frågan är tillräckligt utredd inom ramen för planarbetet. Kommunens resonemang har förtydligats i planbeskrivningen för att belysa planens konsekvenser.

Lantmäteriet, yttrande daterat 2024-12-02

Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna.

Kommentar: Noteras.

Statens geotekniska institut, yttrande daterat 2024-12-06

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. 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 inte i vår granskning.

SGI:s synpunkter

SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2024-03-08, dnr 4.3.1-2402-0252) och då framfört i huvudsak följande:

En stabilitetsbedömning behöver utföras för fastigheten Landvetter 6:112.

Utredningen behöver även beakta förutsättningar utanför fastigheten som kan påverka denna.

För fastigheten 6:638 finns en slänt några meter norr om fastigheten för vilken stabiliteten behöver utredas.

Den bergtekniska bedömningen som utförts ansåg vi var otydlig och denna därför bör ses över. Bedömningen bör utföras av en bergtekniskt sakkunnig. I denna bör även stabiliteten för eventuella, konstruerade bergslänter i byggskedet ingå.

Efter genomläsning av handlingarna i granskningsskedet har vi följande synpunkter numrerade som ovan.

På plankartan är ytan med Bostäder inom fastigheten Landvetter 6:122 borttagen. Området nedanför det utfyllda området inom samma fastighet, är på plankartan markerat som "NATUR Dagvatten". I dagvattenutredningen [5] ges förslag på utformning med ett krossdike. Om planbestämmelserna medger att markytan sänks inom detta område, exempelvis genom schaktning eller sprängning för dagvattenanordning, anser vi att stabiliteten för slänten behöver bedömas och konsekvenserna av ett eventuellt ras värderas.

Av planbeskrivningen framgår att stabiliteten för sluttningen norr om fastigheten 6:638 bedöms inte påverka byggbarheten på fastigheten dels på grund av avståndet, dels på grund av de goda geotekniska förhållandena. Vår tidigare synpunkt är därmed omhändertagen.

Av planbeskrivningen framgår att det vid Landvetter 6:638 finns berg öster om fastigheten och att det i den geotekniska utredningen görs bedömning av att risken för blocknedfall är mycket liten för samtliga fastigheter. Ett fotografi på bergsslänten finns i planbeskrivningen. Vår tidigare synpunkt är därmed omhändertagen.

Kommentar: Planbestämmelsen omöjliggör inte att markytan sänks ytterligare i det befintliga krossdiket. Det gör dock inte heller nuvarande plan. Planförslaget förutsätter inte att marknivån sänks, utan den exakta lösningen hanteras lämpligen i projektering. Planbeskrivningen har förtydligats gällande att om marknivån sänks, så behöver stabiliteten bedömas och konsekvenserna av ras utvärderas.

INKOMNA YTTRANDEN

ORGANISATIONER, FÖRENINGAR, BOLAG M FL

Pensionärsrådet – Yttrande daterat 2024-11-26

Vi i KPR har inga synpunkter på detaljplanen ovan.

***Kommentar:** Noteras.*

INKOMNA YTTRANDE

INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE ENLIGT FASTIGHETSFÖRTECKNING

Landvetter 6:656, skrivelse inkommen 2024-12-06

Vi har idag ingen huskropp direkt framför vårt hus på 6:107 och har således en utsikt över Landvetter och Landvettersjön. I samrådsredogörelsen står det följande: Kommunen bedömer att planförslaget innebär en negativ inverkan på utsikten, men inte i den grad att det medför en betydande olägenhet. Får vår del så skulle vår utsikt helt försvinna och istället ersättas med en 7,5 meter hög fasad. Det anser vi vara en mycket betydande olägenhet! Enligt de höjder som finns i underlaget så skulle nockhöjden vara ca 5 meter över golvet på vår balkong.

Tittar man på illustrationsplanen så ser man att nockhöjden på husen på 6:107 blir högre än nockhöjden på vårt hus.

Förutsättningarna på 6:107 gör ju att den bäst lämpar sig för hus med sutterängvåning. Genom att bygga med sutterängvåning kan även bygghöjden hållas nere och därmed minska olägenheten för omkringliggande fastigheter. Man skulle även maximera mängden plan tomtmark. Vi anser inte heller att radhus passar in i området. Det vore bättre att endast bygga parhus eller fristående hus.

Parhusen på Lunnekullevägen är i 2 plan med sutteräng och att även max tillåta 2 plan med sutteräng på 6:107 skulle minska bygghöjden och göra att dessa bättre passar in i området. I illustrationsplanen finns förslaget Landvetter 6:107 Annan utformning. Här finns en radhuslänga med fem hus trots att ni skriver: Vid fler än tre radhus ska radhuslängorna ska de delas upp i minst två separata delar på den östra delen av fastigheter. Nockhöjden på 7,5 m på fastigheten högsta del är på tok för högt och känns inte rimligt. Att tillåta 2 ½ plan på områdesbesvärligaste tomt där alla omgivande hus är 1 ½ plan eller sutterängshus tycker vi kraftigt avviker i omgivningen.

Vi vill även passa på att påpeka att allt inte var tipptopp när det var dagis där avseende trafiksituationen. Det har varit ett antal situationer som uppstått som nästan ledde till olyckor pga att man åker på en del av gångbanan ner till dagiset. Som tur var uppstod ingen olycka men det har varit nära ett flertal gånger. Väldigt nära. Det är också väldigt dålig belysning på Lunnekullevägen. Om fler bilar skall åka där behöver detta åtgärdas.

Kommentar:

Det är korrekt att det i nuläget inte finns någon huskropp framför Landvetter 6:656. Den nuvarande planen möjliggör dock en byggrätt fyra meter utanför fastighetsgräns på Landvetter 6:656. Den befintliga detaljplanen möjliggör en högsta byggnadshöjd på 4,5 meter. Om befintlig plan skulle nyttjas i högre grad skulle en byggnadskropp med en

takvinkel på 45 grader resultera i en nockhöjd som är cirka 9,5 meter. Detta har förtydligats i antagandehandlingarna.

Kommunen gjorde ett antal ändringar i planförslaget mellan samråd och granskning:

- Minsta avstånd från huvudbyggnad till fastighetsgräns öster om planområdet har ökat från 4 till 6 meter.*
- Högsta tillåtna nockhöjd är 108,5 meter över nollplanet. Konsekvensen blir att nockhöjden för en ny byggnad som högst får vara cirka 7,5 meter om den placeras på Landvetter 6:107 högsta punkt. Placeras den på de lägre delar av fastigheten får byggnaden vara högre.*
- Vid fler än tre radhus ska radhuslängor ska de delas upp i minst två separata delar på den östra delen av fastigheten. Syftet är att undvika att det blir en allt för lång länga av radhus mot fastigheterna öster om Landvetter 6:107 samt att säkra siktlinjer mellan bebyggelsen.*

Utifrån att skillnaden mellan befintlig plans maximala byggrätt och planförslaget är begränsad vad gäller Landvetter 6:656 utsikt, samt de justeringar som gjordes mellan samråd och granskning, vidhåller kommunen att planförslaget inte innebär en betydande olägenhet.

Kommunen delar åsikten att suterränghus kan vara lämpliga på fastigheten, men ser även att andra lösningar kan vara relevanta och avser därför inte att omöjliggöra dessa. Efter att planen antas avser kommunen genomföra en markanvisningstävling där platsens förutsättningar bland annat kommer beaktas.

Landvetter är en växande tätort med ett högt bebyggelsetryck, och fastigheten ligger i ett kollektivtrafiknära läge. Därmed bedömer kommunen att radhus kan vara lämpliga på fastigheten, även om parhus eller fristående villor också skulle kunna ett passande alternativ.

Den alternativa utformningen har förtydligats inför antagandehandlingen. I det alternativa förslaget ligger endast tre radhus inom den sekundära egenskapsgränsen. Denna gräns reglerar bestämmelsen att om fler än tre radhus planeras, ska radhusen delas upp i minst två separata längor.

Kommunen noterar synpunkten om brist på belysning på Lunnekullevägen, kommunen har utrett förutsättningarna att lägga anlägga en lyktstolpe på gatan men kommit fram till att det saknas tekniska förutsättningar.

INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE ENLIGT FASTIGHETSFÖRTECKNING

Landvetter 6:229, skrivelse inkommen 2024-11-26

Vi tycker fortfarande att kommunen frångår sin egen planbeskrivning av tomten 6:638! Om "skalan på den nya bebyggelsen ska överensstämma med omgivningarna i höjd och utbredning" så är det ju 1 ½ plan som gäller även för den nya bebyggelsen. Vi anser fortfarande att 2 ½ inte är samma som 1 1/2.

Vi ställer oss fortfarande mycket frågande till varför en enskild fastighetsägare mitt i ett stort bostadsområde ska favoriseras och gynnas ekonomisk genom att tillåta en tydlig avvikelse i detaljplanen. Det handlar ju om en enda privat fastighet belägen mitt i ett befintligt område med 1 1/2-plansbebyggelse. Varför ska en enskild privat fastighetsägare ha tillåtelse till att bygga rejält mycket högre än alla andra?

Vi anser det naturligt att när man nu ändrar detaljplanen från barnstuga till bostäder så skall den göras helt överensstämmande med omgivningarna i höjd och utbredning - dvs 1 1/2 -plan.

I Planbeskrivningen, Sektion A påstås det förvånande nog att "sektionen tydliggör att planförslaget har en väldigt begränsad påverkan på fastigheten Landvetter 6:229". Den tillhörande skissen visar att de höga 2 1/2 planshusen tar bort all utsikt under den blå linjen. Det framgår alltså mycket tydligt på skissen att all sjöutsikt från vårt nedre plan och från stora delar av trädgården försvinner om detaljplanen ändras till 2 1/2-plan. Vi tycker inte att detta kan räknas som "väldigt begränsad påverkan" - utan anser att det innebär en stor negativ förändring för oss, både utsiktsmässigt och inte minst ekonomiskt då värdet på vårt hus naturligtvis kommer att minska. Om detaljplanen däremot skulle tillåta 1 ½ plan så påverkas vi inte lika mycket.

Kommentar:

Vid ny planläggning gör kommunen en avvägning mellan olika intressen, vilket gäller även för Landvetter 6:638 och Landvetter 6:107. Eftersom båda fastigheterna är belägna i ett kollektivtrafiknära läge i en attraktiv ort med högt bebyggelsetryck, bedömer kommunen att en ökad täthet är lämplig i jämförelse med kringliggande bebyggelse.

Kommunen anser att radhus på 2.5 våning inte kraftigt avviker mot kringliggande bebyggelse. Den befintliga detaljplanen möjliggör en högsta byggnadshöjd på 4,5 meter. Om befintlig byggrätt skulle nyttjas i högre grad, skulle en byggnadskropp med en takvinkel på 45 grader ge en nockhöjd som är cirka 9,5 meter. Detta har förtydligats i antagandehandlingarna.

Utifrån att enbart en liten del av taket på byggrätten vid Landvetter 6:638 kommer ligga ovanför de lägsta delarna av Landvetter 6:229, att taket delvis skymms av att cirka 20 meter naturmark mellan de båda fastigheterna, och att befintlig plan möjliggör en likvärdig nockhöjd som det planförslaget vidhåller kommunen att planförslaget innebär en marginell påverkan på Landvetter 6:229.

Landvetter 6:655

Vi är fastighetsägare till Landvetter 6:655 och som direkt gränsande fastighet till Landvetter 6:107 påverkas vi direkt av kommande detaljplan och beslut.

Vi ställer oss som tidigare nämnt positiva till att fastigheten Landvetter 6:107 utvecklas och bebyggs men vi överklagar och har synpunkter på följande,

Den föreslagna höjden i detaljplaneförslaget anser vi är för högt då den bebyggelsen inte kommer att passa in i befintlig bebyggelse.

Hela detta Landvetter består av fastigheter som följer den sluttande topografin. Vårt förslag är att nya bostäder inte får vara högre än befintlig bebyggelse på Landvetter

6:107 samt att de ska följa områdets naturliga sluttning samt befintlig bebyggelse. Vi överklagar även förslaget att det ska byggas radhus då området idag enbart består av två parhus samt enfamiljshus. Vi överklagar således höjden samt förslag på radhus då det kraftigt avviker från kringliggande bebyggelse.

Kommentar:

Kommunen har meddelat fastighetsägarna att den inskickade synpunkten inte innebär ett överklagande, då det först kan ske efter att planen antagits.

Den nuvarande planen möjliggör en byggrätt fyra meter utanför fastighetsgräns på Landvetter 6:655 till skillnad från planförslagets sex meter. Den befintliga detaljplanen möjliggör en högsta byggnadshöjd på 4,5 meter. Om befintlig byggrätt skulle nyttjas i högre grad skulle en byggnadskropp med en takvinkel på 45 grader resultera en nockhöjd som är cirka 9,5 meter. Detta har förtydligats i antagandehandlingarna.

Kommunen gjorde ett antal ändringar i planförslaget mellan samråd och granskning:

- *Minsta avstånd från huvudbyggnad till fastighetsgräns öster om planområdet har ökat från 4 till 6 meter.*
- *Högsta tillåtna nockhöjd är 108,5 meter över nollplanet. Konsekvensen blir att nockhöjden för en ny byggnad som högst får vara cirka 7,5 meter om den placeras på Landvetter 6:107 högsta punkt. Placeras den på de lägre delar av fastigheten får byggnaden vara högre.*
- *Vid fler än tre radhus ska radhuslängor ska de delas upp i minst två separata delar på den östra delen av fastigheten. Syftet är att undvika att det blir en allt för lång länga av radhus mot fastigheterna öster om Landvetter 6:107 samt att säkra siktlinjer mellan bebyggelsen.*

Utifrån att skillnaden mellan befintlig plans maximala byggrätt och planförslaget är begränsad, de justeringar som gjordes mellan samråd och granskning, och att Landvetter är en attraktiv tätort med ett högt bebyggelsetryck, vidhåller kommunen att planförslaget innebär en lämplig markanvändning. Kommunen bedömer inte att radhus på 2 våningar innebär en kraftig avvikelser från kringliggande bebyggelse.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSNINGEN

Inför antagande revideras planförslaget på följande punkter:

- Förtydligat vad den befintliga planernas byggrätter möjliggör.
- Ett tydliggörande om att vid en projektering av diket på Landvetter 6:122, om det vid genomförandet bedöms lämpligt att schakta eller spränga för att utvidga diket, behöver stabiliteten i slänten bedömas med hänsyn till eventuella åtgärder.
- Konsekvenserna vid ett skyfall har förtydligats i planbeskrivningen
- Förtydligande gällande den alternativa exploateringen.
- Foto av Landvetter 6:638 under sommartid när träden är beklädda med löv har lagts till.
- Mindre justeringar och korrigeringar

Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda

Fastighet	Skede	Synpunkt
LANDVETTER 6:655	Samråd och granskning	För stor andel exploatering, högsta nockhöjd 4,5 meter. Ökad precision i detaljplanens reglering. bevarande av lekplats
LANDVETTER 6:229	Samråd och granskning	Högsta exploatering 1.5 våning.
LANDVETTER 6:654	Granskning	Höjden på exploateringen, radhus bör ej möjliggöras
LANDVETTER 6:133	Samråd	Egen infart från Salmeredsvägen.
LANDVETTER 6:229	Samråd	Högsta exploatering 1.5 våning.
LANDVETTER 6:148	Samråd	För stor andel exploatering, högsta nockhöjd på 1.5 våning, bevarande av lekplats.
LANDVETTER 6:609	Samråd	För stor andel exploatering, högsta nockhöjd 4,5 meter. Bevarande av pulkabacke.
LANDVETTER 6:654	Samråd	För stor andel exploatering, högsta nockhöjd 4,5 meter. Ökad precision i detaljplanens reglering. bevarande av lekplats
LANDVETTER 6:124	Samråd	För stor andel exploatering, högsta nockhöjd 4,5 meter. Ökad precision i detaljplanens reglering. bevarande av lekplats
LANDVETTER 6:121	Samråd	För stor andel exploatering, högsta nockhöjd 4,5 meter. Ökad precision i detaljplanens reglering. bevarande av lekplats

Mölnlycke i januari 2025
SAMHÄLLSBYGGNAD
Planenheten

Åsa Lindborg
Verksamhetschef plan och exploatering

Johannes Böhm
Planarkitekt

