

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

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

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

#### SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Under tiden 25/1–14/2 2024 har detaljplanen varit föremål för samråd enligt 5 kap. 11 § Plan- och bygglagen (2010:900) PBL. Samrådshandlingar sändes till remissinstanser 2023-01-25 och har funnits tillgängliga i kommunhuset, samt på kommunens hemsida. Information sändes till sakägare 2024-01-22.

#### INKOMNA YTTRANDEN

Under samrådstiden har totalt 15 yttranden inkommit till kommunen. Av dessa hade 3 yttranden inga synpunkter på förslaget och 12 hade synpunkter.

#### YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Trafikverket

Skanova

LANDVETTER 6:562

#### YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

Länsstyrelsen

Lantmäteriet

Härryda Energi

SIG

LANDVETTER 6:655

LANDVETTER 6:133

LANDVETTER 6:229

LANDVETTER 6:148

LANDVETTER 6:609

LANDVETTER 6:654

LANDVETTER 6:124

LANDVETTER 6:121

## YTTRANDEN EFTER SAMRÅD LANDVETTER 6:565

### Sammanfattning

Inkomna synpunkter från Länsstyrelsen berör bland annat buller, markföroreningar, skyfall och geoteknik. Flera sakägare kring de båda fastigheterna har yttrat sig negativt till planförslaget med hänsyn bland annat till bostädernas höjd och mängden exploatering, påverkan på barn, trafiksituationen

### INKOMNA YTTRANDEN

### LÄNSSTYRELSEN OCH ANDRA STATLIGA MYNDIGHETER

#### Länsstyrelsen, yttrande daterat 2024-02-15

##### *Beskrivning av ärendet*

Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter för byggande av småhus i form av villor, radhus och parhus på fastigheterna Landvetter 6:638 och Landvetter 6:107. Dessutom möjliggörs parkering och komplementhus i form av exempelvis miljöhus på en mindre del av Landvetter 6:122.

##### *Länsstyrelsens samlade bedömning*

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsens är positiva till att kommunen möjliggör för en förtätning av bostäder i kollektivtrafiknära läge och på mark som sedan tidigare varit ianspråktagen.

För att planförslaget inte ska riskera överprövning vid ett antagande behöver kommunen till granskningskedet bearbeta förslaget i de delar som berör skyfall, buller, förorenade områden och geoteknik.

##### *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 och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen 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.

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljö kvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget strider mot prövningsgrunden för hälsa och säkerhet.

### *Hälsa och Säkerhet*

#### *Skyfall*

Planområdet är omgärdat av befintlig bebyggelse. Kommunen identifierar att det finns lågpunkter inom planområdet, och att flera avrinningsvägar korsar planområdet. Kommunen behöver beskriva hur planområdet behöver vara utformat för att inte försämma förutsättningarna för omkringliggande bebyggelse och för att inte skapa instängda områden där vatten vid skyfall kan ansamlas.

Åtgärder som krävs för att säkerställa att förhållanden vid skyfall för befintlig bebyggelse inte försämras måste säkerställas i plankartan. Även eventuella åtgärder som krävs för att inte ny bebyggelse ska ta skada vid skyfall behöver säkerställas som planbestämmelser. Kommunen uppger att med de dagvattenåtgärder som föreslås bedöms skyfallsfrågan vara hanterad. Dagvattenanläggningar dimensioneras normalt inte för att hantera de mängder vatten som förväntas vid skyfall, kommunen behöver visa på att dessa åtgärder är tillräckliga även för att hantera ett skyfall. Om åtgärder för dagvatten är en förutsättning för att skyfallet ska anses vara hanterat behöver dessa åtgärder vara säkerställda i plankartan.

Kommunen behöver beskriva framkomligheten till området vid skyfall.

### *Buller*

Underlaget hänvisar till genomförd bullerutredning. För fastigheterna Landvetter 6:107 och 6:122 bedöms riktvärden inte överskridas gällande trafikbuller. På Landvetter 6:638 bedömer sökande att buller kan hanteras. Länsstyrelsen anser att det behöver säkerställas i planen att utformning av bostäder och placering sker enligt de scenarier som bullerutredningen utgått från.

Det behöver även säkerställas med planbestämmelse att vid anordnande av uteplats ska ljudnivån klara trafikbullerförordningens riktvärden för uteplats.

### *Förorenade område*

Underlaget anger att en markmiljöundersökning genomförts på Landvetter 6:638 och 6:122 samt att Landvetter 6:107 inte provtagits och att det sannolikt förekommer okända fyllnadsmassor där.

Länsstyrelsen vill påpeka att det vid okända fyllnadsmassor kan vara relevant att bedöma risk även upp till 100 m utanför planområdet vilket bör beaktas.

Om föroreningar påträffas ska vid behov en fördjupad miljöteknisk markundersökning utföras. Vid påträffande av förorening ska en riskbedömning utföras för att utreda om det krävs åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning. Finns det behov av åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning ska detta säkerställas med en planbestämmelse. Alla steg i processen ska stämmas av med miljökontoret i Härryda som är tillsynsmyndighet.

### *Geoteknik*

Länsstyrelsen kan inte utesluta att detaljplanen inte medför olägenheter för människors hälsa och säkerhet vad gäller geoteknik.

Länsstyrelsens kommer att komplettera samrådsyttrande efter att SGI har yttrat sig gällande detaljplanen.

### Råd enligt PBL och MB

#### *Dagvatten*

Kommunen har genomfört en dagvattenutredning (Norkonsult, 2023-09-29) där föreslås rening och fördröjning i makadamdiken.

Kommunen har sedan placerat dessa på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Det bör i höjdsättningen av området säkerställas att dagvatten kan ledas från kvartersmarken till den anslutningspunkt som kommunen valt på ett erforderligt sätt. Det bör även av handlingarna framgå om dagvattenlösningarna behöver vara täta.

#### *Information om MKN-vatten*

Länsstyrelsens vill informera kommunen att det finns ett förbättringsbehov gällande totalkväve och totalfosfor i VISS för planens recipienter. Där finns det även beräknade förbättringsbehov inom olika markanvändningsområden som till exempel urban markanvändning, dagvatten, industri etc. För den aktuella planen ökar fosformängden ut från planområdet efter exploatering.

Länsstyrelsen vill därför informera om att i och med att mängden troligen ökar från de här planen kommer åtgärder att behöva göras inom andra delar av avrinningsområdet för att miljö kvalitetsnormerna ska nås.

#### *Förhållande till ÖP*

Detaljplanen ligger i linje med kommunens översiktsplan.

#### *Gestaltad livsmiljö*

Genom sitt planeringsansvar har kommunen en betydande roll i gestaltandet av våra livsmiljöer. Kommunen ska i detaljplaneringen, med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder. Kommunen ska även beakta det allmänna intresset av att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 3 § och 6 § PBL).

Kommunen har som intention att genomföra markanvisning efter samråd för kommunens fastighet Landvetter 6:107. Kommunen beskriver att i markanvisningen kommer god gestaltad livsmiljö vara ett viktigt kriterie för att utse en vinnare.

Länsstyrelsen vill uppmuntra kommunen att i det fortsatta planarbetet och inför markanvisningen utveckla resonemanget kring vad god

gestaltad livsmiljö innebär på platsen. Att arbeta med gestaltning i detaljplanering handlar till stor del om bedömningar.

Det är då viktigt att bedömningarna grundar sig på en saklig analys och att grunderna för bedömningarna tydliggörs. En utgångspunkt i en analys är att identifiera karaktärsdrag och värden i den befintliga miljön och förhålla sig till dem på ett medvetet sätt.

Gestaltningsarbete handlar både om att skydda värdebärande egenskaper i ett område och att främja nya värden, på såväl strukturell nivå som på byggnads- och detaljnivå.

### Geoteknik

SGI har inkommit med samrådsyttrande daterat 2024-03-08. Länsstyrelsens hänvisar till SGIs yttrande i sin.

#### *Stabilitet*

Stabiliteten bedöms vara otillfredsställande för Landvetter 6:122 (område A1) och inga stabilitetsberäkningar redovisas. Stora delar av fastigheten ingår inte i planområdet och det är därför otydligt om bedömningen fortfarande är aktuell. Länsstyrelsens delar SGIs bedömningen att en ny stabilitetsbedömning behöver göras som avser de delar av fastigheten som ingår i planområdet. Bedömningen behöver beakta risker avseende otillfredsställande stabilitet utanför planområdet som i händelse av skred kan påverka planområdets stabilitet och människors hälsa och säkerhet inom planområdet, även naturmarken utmed Salmeredsvägen behöver ingå i stabilitetsbedömningen.

Är förhållandena sådana att stabilitetsrisker inte klart och entydigt kan uteslutas, såväl direkt som indirekt, ska en stabilitetsutredning utföras enligt SGI Vägledning 8 och som lägst uppfylla detaljerad utredningsnivå enligt kriterier i IEG rapport 4:2010.

Om utredningen visar på att det krävs åtgärder eller restriktioner för att uppnå tillfredsställande stabilitet ska åtgärderna säkerställas med bestämmelser i plankartan alternativt att åtgärderna utförs innan planen antas.

Det noteras att det finns en slänt ca 10–15 m norr om fastigheten med genomsnittlig lutning mellan ca 1:1,5 till 1:2 och med en nivåskillnad mellan släntfot och släntrön på ca 5–6 m. Stabiliteten för planområdet mot slänten bör inledningsvis bedömas.

Om stabilitetsrisker inte klart och entydigt kan uteslutas ska en detaljerad utredning utföras enligt ovan.

#### *Bergteknisk utredning*

Det saknas underlag som kan ses som en bergteknisk utredning och länsstyrelsens delar SGIs bedömning att en sådan behöver genomföras. I utlåtande i PM Geoteknik och i planbeskrivningen anges att ”risk för blocknedfall bedöms i nuläget som mycket liten för samtliga undersökningsområden”. Utifrån vad som framgår av topografiskt underlag är de främst den västra kvartersmarken och GC-väg vid den östra kvartersmarken som tycks ha branta bergslänter.

I en kompletterande bergteknisk utredning behöver bedömningen av risker göras av bergtekniskt sakkunnig samt att det tydligt framgår i handlingen vilka slänter som besiktigats.

## **Synpunkter enligt annan lagstiftning**

### *Markavvattning*

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse kan innebära markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken. Att anlägga en vall eller annan anläggning i eller vid vattenområde som skydd mot vatten kan därför innebära markavvattning. I sammanställd dagvattenutredning föreslås på en av fastigheterna till exempel ett avskärande dike. Frågan att utreda om det krävs åtgärder som innebär markavvattning och vilka fastigheter som är berörda ska prioriteras i det fortsatta planarbetet och beskrivas i planhandlingen. I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen.

### *Undersökning av betydande miljöpåverkan*

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

### *Beslutande*

Företrädare för samhälls-, natur-, vatten-, miljöskyddsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planarkitekt Sara Nylander.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

### **Kommentar:**

#### *Skyfall*

*Kommunen har kompletterat planbeskrivningen om hur anslutande vägar skulle påverkas vid ett skyfall. Det har även förtydligats i planbeskrivningen om hur höjdsättningen bör ske på kvarterersmark. Exakt höjdsättning bedöms inte vara lämplig att reglera i detaljplanen då det bör föregås av en detaljprojektering. Enligt utredningen bedöms inte området vara utsatt vid händelse av skyfall, och det bedöms således inte krävas specifika planbestämmelser kopplat till skyfall. Varken på Landvetter 6:638 eller Landvetter 6:107 bedöms det finnas en risk att flödesvägar ej kan bevaras eller ledas om.*

### *Buller*

*Kommunen har kompletterat plankartan med att bullerskydd måste byggas innan startbesked får ges, därmed bedöms de scenarion detaljplanen utgått ifrån säkerställt. Kommunen bedömer att det inte finns andra sätt att placera husen som skulle förhindra att en tyst sida kan tillskapas i anslutning till fastigheten, och bedömer att exakt placering av bebyggelse lämpligen hanteras i bygglovet. Kommunen möjliggör även att bullerplank anläggs längs med delar av Landvetter 6:9, då det skulle förbättra ljudmiljön avsevärt. Denna del bedöms dock inte obligatorisk eftersom trafikbullernormerna kan nås utan ett sådant plank.*

### *Markföroreningar*

*Kommunen har tagit bort de delar på Landvetter 6:122 där föroreningar konstaterats. Kommunen har fört en dialog med konsulterna för markmiljöutredningen och det har framkommit att markmiljöprovtagning med geoteknisk borrhandsvagn inte kunde utföras på fastigheten då berg omedelbart påträffades. På fastigheten vilar berget under ett tunt lager av naturlig mulljord. Det finns därav inga tecken på att fastigheten innehar fyllnadsmassor. Detta har förtydligats i planbeskrivningen och i PM markmiljöundersökning*

### *Information om MKN-vatten*

*Noteras.*

### *Gestaltad livsmiljö*

*Noteras. Kommunen avser att markanvisa fastigheten efter att planen vunnit laga kraft.*

### *Dagvatten*

*Kommunen har kompletterat planbeskrivningen och förtydligat att dagvattenlösningarna inte behöver vara täta. Kommunens VA-bolag har möjlighet att kravställa att dagvattnet ska ansluta till en specifik plats i fastighetsgräns. Därför bedömer kommunen inte att planområdet behöver höjdsättas för det ändamålet.*

### *Geoteknik*

*Kvartersmarken på Landvetter 6:122 har utgått. Därmed har kommunen inte genomfört stabilitetsutredningar på den fastigheten.*

*Kommunen anser att de utredningar som gjorts beträffande slänten på Landvetter 6:638 är tillräckligt utrett. Det finns enligt utredningen inga geotekniska svårigheter, den påtalade slänten är cirka 20–25 meter från mark där byggnader får placeras. Dessutom har det funnits en förskola på platsen i cirka 30 år dessförinnan. Kommunen anser att frågan är tillräckligt utredd med hänsyn till omständigheterna och att planområdet idag är planlagt. Kommunen har lagt till en beskrivning om ravinen i planbeskrivningen.*

*Kommunen resonerar på ett liknande sätt gällande bergteknisk utredning på Landvetter 6:638. Här har kommunen i underlaget till utredning bett om en bergteknisk bedömning. I utredningen redogörs att det inte råder någon risk för blocknedfall i någon av områdena. Utredningen har gjorts av en konsult med kunskap inom frågorna. Utifrån det ser inte kommunen det nödvändigt att utreda frågan mer än vad som redan gjorts. Planbeskrivningen har kompletterats med en utförligare beskrivning av berget.*

### *Markavvattning*



*Planbeskrivningen har kompletterats med en utförligare beskrivning av förutsättningarna kring markavvattning. I hänvisad dagvattenutredning framgår det att diket ej är något förslag i utredningen utan bara en möjlig lösning.*

## **Trafikverket, yttrande daterat 2024-02-01**

### *Infrastruktur*

Väg 40 är beläget ca 600 meter från planområdet.

### *Trafikverkets synpunkter*

Trafikverket bedömer att planområdet inte påverkar statlig infrastruktur och tillför marginell trafikalstring, och har därmed inget att erinra på planförslaget.

### **Kommentar:**

*Noteras.*

## **Lantmäteriet, yttrande daterat 2024-02-12**

### För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

#### *MARKANVISNINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE*

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal ska upprättas efter samrådsskedet. Om avsikten är att genomföra markanvisningar och ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet. Redovisning bör enligt Lantmäteriet vara med konkret kring: vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det [via följande länk på lantmateriet.se](#).

### Delar av planen som bör förbättras

#### *EGENSKAPSBESTÄMMELSERNA F1 OCH F2 SÄGER EMOT VARANDRA*

Inom båda områden med kvartersmark finns bestämmelserna f1 och f2. Eftersom dessa lyder ”endast parhus” och ”endast radhus” hindrar de varandras bestämmelse. Ett radhus kan exempelvis inte beviljas bygglov då det finns egenskapsbestämmelse om endast parhus och vice versa. Dessa bestämmelser kanske kan kombineras till en bestämmelse med lydelse ”eller”.

**Kommentar:**

*Redogörelse om markanvisningsavtal har uppdaterats och förtydligats i planbeskrivningen. Kommunens intention är att markanvisning sker efter att planen vunnit laga kraft.*

*Planbestämmelserna F1 och F2 har kombinerats.*

**Statens geologiska institut, yttrande daterat 2024-03-08**

**Yttrande över samrådshandling**

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.

**Underlag:**

Plankarta, 2023-01-05. 2. Planbeskrivning, januari 2024. 3. PM Geoteknik, Atkins, 2023-11-24. 4. Markteknisk undersökningsrapport MUR/Geoteknik/Markmiljö, Atkins, 2023-11-24.

**Bakgrund och förutsättningar**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av småhus i form av villor, radhus och parhus på fastigheterna Landvetter 6:638 och Landvetter 6:107 samt att möjliggöra parkering och komplementhus i form av exempelvis miljöhus på en mindre del av Landvetter 6:122. I [3] har planområdet indelats i tre delområden: område A1 avser fastighet Landvetter 6:122, område A2 avser Landvetter 6:107 och område B avser Landvetter 6:638.

**SGI:s synpunkter**

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.

**Geoteknisk utredning**

I [3] bedöms stabiliteten vara otillfredsställande för Landvetter 6:122 (område A1). Inga stabilitetsberäkningar redovisas. Stora delar av fastigheten ingår dock inte i planområdet, det är därför otydligt om bedömningen fortfarande är aktuell. SGI anser att en ny stabilitetsbedömning behöver göras som avser de delar av fastigheten som ingår i planområdet. Bedömningen behöver dock beakta risker avseende otillfredsställande stabilitet utanför planområdet som i händelse av skred kan påverka planområdets stabilitet och människors hälsa och säkerhet inom planområdet. Naturmarken utmed Salmeredsvägen behöver ingå i stabilitetsbedömningen. Är förhållandena sådana att stabilitetsrisker inte klart och entydigt kan uteslutas, såväl direkt som indirekt, ska en stabilitetsutredning utföras enligt SGI Vägledning 8 och som lägst uppfylla detaljerad utredningsnivå enligt kriterier i IEG rapport 4:2010. Om utredningen visar på att det krävs åtgärder eller restriktioner för att uppnå tillfredsställande stabilitet anser SGI att dessa ska säkerställas med bestämmelser i plankartan alternativt att åtgärderna utförs innan planen antas. Stabiliteten för Landvetter 6:107 bedöms i [3] vara tillfredsställande. SGI har inga synpunkter på den bedömningen. Stabiliteten inom Landvetter 6:638 bedöms i [3] vara tillfredsställande.

SGI noterar att det finns en slänt ca 10–15 m norr om fastigheten med genomsnittlig lutning mellan ca 1:1,5 till 1:2 och med en nivåskillnad mellan släntfot och släntkrön på ca 5–6 m. SGI anser att stabiliteten för planområdet mot slänten inledningsvis ska bedömas. Om stabilitetsrisker inte klart och entydigt kan uteslutas ska en detaljerad utredning utföras enligt ovan.

### **Bergteknisk utredning**

SGI saknar underlag som kan ses som en bergteknisk utredning och anser att en sådan behöver genomföras. I utlåtande i PM Geoteknik och i planbeskrivningen anges dock ”risk för blocknedfall bedöms i nuläget som mycket liten för samtliga undersökningsområden”. Vad SGI kan se från topografiskt underlag är de främst den västra kvartersmarken och GC-väg vid den östra kvartersmarken som tycks ha branta bergslänter. I en kompletterande bergteknisk utredning behöver bedömningen av risker göras av bergtekniskt sakkunnig samt att det tydligt framgår i handlingen vilka slänter som besiktigats. SGI vill även lyfta frågan om hur det kan tillses att eventuella konstruerade bergslänter i byggskedet blir långsiktigt stabila.

Beslut i detta ärende har fattats av enhetschef Maria Kristensson, efter föredragning av geotekniker David Rudebeck. I beredningen av ärendet har även berggrundsgeolog Johan Berglund medverkat. Beslutet har fattats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT  
Maria Kristensson David Rudebeck

### ***Kommentar:***

*Se kommentar beträffande geoteknik under Länsstyrelsens yttrande.*

## **INKOMNA YTTRANDE ORGANISATIONER, FÖRENINGAR, BOLAG M FL**

### **Härryda Energi, yttrande daterat 2023-09-07**

U-området får gärna följa hela den södra sidan av fastigheten Landvetter 6:107. Det finns en kabel som går hela vägen. Också bra om byggnation inte görs i direkt närhet till u-området så om möjligt föredrar vi byggnationsförslag 3.

En fundering kring formulering i planbeskrivning också:

*Härryda Energi AB ansvarar för elförsörjningen i området och ansvarar där-med för utbyggnad, drift och underhåll av elnätet fram till leveranspunkt för respektive fastighet. Elnätet är redan utbyggt och det finns elledningar i direkt anslutning till respektive fastighet.*

Kablarna som finns i direkt anslutning kommer troligtvis inte att kunna användas för den nya byggnationen eftersom det är ett annat antal hus mm. Så schakt och nyförläggning kommer behöva utföras från antingen station eller kabelskåp. Vilket det blir kan sägas först när vi börjar projektera. Inte avgörande för projektet på något sätt men kan vara bra att veta för den som sedan bygger. I övrigt inga synpunkter. Med vänlig hälsning

#### ***Kommentar:***

*U-området har förlängts enligt önskemål. Kommunen har förtydligat aktuellt stycke i planbeskrivningen. Kommunen har inte omöjliggjort för exploatering i anslutning till u-område utan bedömer det fortsatt lämpligt. Exakt utformning och placering bestäms i bygglovsskedet efter markanvisning.*

## **INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE**

### **Landvetter 6:655, yttrande daterat 2026-01-24 samt 2024-02-13**

Härmed motsätter vi oss den nya detaljplanen gällande Landvetter 6:107 på Lunnavägen. Vi bor direkt granne med fastigheten och känner att det kommer att bli stora förändringar för oss. Vi ställer oss positiva att det sker något på fastigheten men när vi köpte vårt hus kontaktade vi Härryda kommun per telefon och fick då uppgifter på att det inte fanns några planer på att lägga ner förskolan, vilket den ändå gjorde. Det skulle inte heller byggas något mer på tomten. Vi kontrollerade med kommunen och kontrollerade i detaljplanen att det bara fick vara för förskoleverksamhet samt att byggnaderna fick ha högst 4,5 meters takhöjd, detta var och är väldigt viktigt för oss. Därför köpte vi vårt hus.

Nu när det finns förslag på att andra detaljplanen är det väldigt otydligt vad vi ska ta ställning till. Det finns exempel på hur det skulle kunna se ut men inget bestämt för hur det ska bli. Förslaget med en takhöjd/nockhöjd på 8,5 meter känns för oss helt uteslutet med hur förslaget ser ut. Det är en väldigt stor skillnad på om det byggs ett hus på 8,5 meter precis framför varat hus eller om det är ett hus med suterräng placerat i slänten som är har total höjd på 8,5 meter.

Vi ställer oss positiva till att tomten bebyggs men att det ska preciseras på detaljplanen var husen kommer att vara placerade för oss att ta ställning till. Stadsradhus längs med Lunnavägen synes vara en fin lösning som passar tomten. Men 8,5 meter höga hus placerade precis vid vår tomtgräns (eller 4,5 meter därifrån) känns inte som aktuellt.

Vårt förslag är att reglerna i nuvarande/gamla detaljplanen följs, dvs att takhöjden får vara högst 4,5 meter med möjlighet till sutterrängvåning. Att göra en detaljplan med mer preciserad beskrivning torde inte vara så svårt.

Det finns en stor risk att det ska bli stora olägenheter för oss med ökad insyn samt att solen försvinner vilket medför en stor negativ påverkan för oss.

Har det eller kommer det göras en solstudie?

Även om ni inte tar hänsyn till att vi idag har utsikt och fritt framför vårt hus (vilket var en av anledningarna till att vi köpte det, samt närhet till förskola) så bör det gå att precisera hur det är tänkt att bli.

Det känns idag väldigt vagt och att ni skickat ut ett förslag för oss att ta ställning till som det inte går att ta ställning till.

Vi framhåller att det är positivt att det sker något med fastigheten men att den nya kommer att följa de gamla reglerna med takhöjd max 4,5 meter.

Bifogar bilder på hur det ser ut från vårt vardagsrum- och köksfönster idag med gällande detaljplan högst 4,5 meter. Det är orimligt med samma placering av nya hus men då med en höjd på 8,5 meter. Det medför stor negativ påverkan på vår boendekvalitet gällande insyn, integritet, sol och skugga.

Kortfattat, vi motsätter oss det nuvarande förslaget på ny detaljplan i dess nuvarande utformning. Önskar mer preciserade beskrivningar på var hus får placeras samt att hus placerade precis framför oss får ha en höjd på max 4,5 meter. Detta både för vår skull samt att det ska smälta in i omgivningarna. Vi måste veta vad det är vi ska ta ställning till.

---

1. Den föreslagna maxhöjden (två våningar och 8,5 m) höga hus, passar inte in i området, passar inte in i nuvarande bebyggelse, finns inga tvåvåningshus i närheten. Nuvarande detaljplan tillåter höjd 4,5 m samt sutterängplan, och vår önskan är att de nya husen byggs med max 4,5 meter, så att det blir enhetligt och smälter in i nuvarande miljö. Byggnader på 8,5 meter kommer ta bort all utsikt för oss, det som gör vårt hus så fantastiskt, ingen insyn, och det kommer helt försvinna, och kommer första utseendet i hela området.
2. Placering - det framgår inte i detaljplanen var husen kommer placeras. Detta är ju också av avgörande betydelse för oss.
3. Trafiken - trafiken kommer öka avsevärt. När vi flyttade hit var det förskola på området vilket innebar mycket trafik på morgon och eftermiddag men ingen trafik på helger och dagar. Detta kommer förändras avsevärt. Det är redan svårt (nästintill omöjligt) att två bilar möts på Lunnekullevägen och helt omöjligt i backen ner till Lunnekullens förskola.
4. Sol/skugga - 8,5 meter hus kan få förödande effekter på vår utemiljö och ta bort många soltimmar.
5. Värdeminskning - Det fria läget med utsikt och förskola som granne har vi ju betalat för när vi köpte huset, och beroende på placering av de nya husen samt höjd kan detta innebära markant värdeminskning för oss.
6. Antal nya bostäder 6–8 nya bostäder - alldeles för många hus på denna lilla yta.

Vi förstår att något ska göras med fastigheten/området runt våra hus, och då förordar vi att man håller sig till dagens detaljplan gällande maxhöjd av 4,5 meter och enplanshus med suterräng. Samt att placeringen av de eventuella husen placeras så att de smälter in och minimerar skadan för oss andra boende i området.

**Kommentar:**

*Den nuvarande detaljplanens genomförandetid gick ut 1995, vilket innebär att kommunen utan hinder har möjlighet att anta en ny detaljplan för området.*

*I den gamla planen var högsta tillåtna byggnadshöjd 4,5 meter, alltså skärningspunkten mellan fasades utsida och takets undersida. Taket räknas således inte med i de 4.5 metrarna. I förslaget till detaljplan regleras istället nockhöjd. I nockhöjden ingår taket, vilket innebär att skillnaden mot nuvarande planen inte bedöms innebära en påtaglig påverkan på kringliggande fastigheter.*

*Detaljplaner regleras främst markanvändningen och mängden exploatering. Exakt placering och utformning kan, beroende av sin omgivning, oftast till stor del hanteras i bygglovsprocessen. Det är dock viktigt att planförslagets innebörd framgår av planhandlingarna. I samrådsförslaget illustrerades tre olika möjliga utformningar för att tydliggöra för grannar olika typer av utformningar som planen tillåter. I granskningsförslaget illustreras ett "värsta-scenario" utifrån fastighetsägarna öster om Landvetter 6:107 perspektiv, då kommunen bedömer att de är de fastighetsägarna som får störst påverkan av planförslaget.*

*Kommunen har i granskningsförslaget gjort tre ändringar för att minska påverkan på grannhusen öster om Landvetter 6:107.*

- *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.*

*I höjdsättningen och mängden exploatering har kommunen gjort en avvägning mellan de enskilda intressena och det allmänna intresset av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Planförslaget innebär en viss förtätning i jämförelse med kringliggande bebyggelse, en halv våning högre och mindre tomtmark per fastighet, men bedömer inte att planförslaget kraftigt avviker mot kringliggande bebyggelse.*

*Kommunen har gjort en solstudie utifrån värsta scenariot för byggnation, studien visar en viss ökning av skuggning, men inte så det bedömas betydande i jämförelse med nuläget. Planbeskrivningen har även kompletterats med sektioner för ökad förståelse av planförslaget.*

*Kommunens bedömning gällande trafiken är att de tillkommande bostäderna genererar färre fordonsrörelser än den tidigare förskolan. Dessutom möjliggörs en utfart direkt mot Lunnavägen där parkeringar kan anläggas.*

### **Landvetter 6:133**

Det nya området öster om Sameredsvägen borde förses med egen infart för bilar från Lunnavägen. Det är mycket barn i området som leker på och runt Lunnekullevägen. Delar av Lunnekullevägen är även kombinerad gång/bilväg ner mot hållplatsen och Lunnaskolan. Ytterligare trafik på lunnekullevägen kommer att utgöra en onödig risk för fotgängare och barn.

#### **Kommentar:**

*Kommunens bedömning gällande trafiken är att de tillkommande bostäderna genererar färre fordonsrörelser än den tidigare förskolan. Dessutom möjliggörs en utfart direkt mot Lunnavägen där parkeringar kan anläggas. En anslutning mot Salmeredsvägen bedöms inte lämplig.*

### **Landvetter: 6:229 yttrande inkom 2024-02-10**

Vi anser att det är avvikande med att ändra detaljplanen så att en tomt tillåts ha 2/1/2-plan när alla övriga kringliggande fastigheter enligt detaljplanen tillåter 1 1/2 plan! Vi anser att det är märkligt att en enskild fastighetsägare mitt i ett stort område med 1 1/2-plans bebyggelse tillåts detta.

I kommunens egen planbeskrivning står det att  
*"skalan på den nya bebyggelsen ska överensstämma med omgivningarna i höjd och utbredning"*.

Vi tycker att en ändring till 1 1/2 plan skulle överensstämma med detta.

De flesta fastighetsägare i området runt omkring har ganska stora tomter och planförslagets samtliga tomförslag visar att de nya tomterna kommer att få en mycket liten snittstorlek. Detta är en stor kontrast och överensstämmer inte med omgivningen. Alla andra fastighetsägare har lekplatser, parkering, gästparkeringar och andra ytor för de boende inom den egna tomtgränsen.

Vi tycker att det är märkligt och ogenomtänkt att ge tillåtelse till högre hus som ger möjligheter att bygga tex 8 radhus utan rejäla möjligheter till detta inom tomtgränsen. Eftersom hela övriga området är av med 1/ 1/2 planskaraktär med mestadels stora tomter så finns det ju inga gemensamma lekplatser eller gästparkeringar så som ofta är fallet i radhusområden.

Användningsområdet för fastigheten ändras från barnstuga till bostäder. Detta i sig är en mycket stor förändring och påverkar oss naturligtvis mycket eftersom det då kommer att ändras till att vara en helt annan aktivitet inom fastighetens område. Vi anser att om det tillåts 2 1/2 halvplans hus så kommer det att rymmas betydligt fler bostäder än om det tillåts 1 1/2 plan. Detta innebär att vår boendemiljö kommer att påverkas negativt av ständigt pågående aktivitet från tex 8 familjer. För oss innebär det stor skillnad jämfört med om det kommer att bebyggas med mindre storlek på husen, och följdaktligen färre antal familjer.

I nuvarande detaljplan tillåts barnstuga vilket för oss inneburit aktivitet enbart under dagtid på vardagar.

Vi är emot höjden på detaljplanen med 2 1/2-plans hus.

Detta påverkar oss rejält mycket mer än om det skulle tillåtas 1 1/2- plan, som vi anser är rimligt i området. 2 1/2 planshus innebär upp till 4 meter i skillnad från nuvarande detaljplan med Barnstugans tillåtna maximala höjd. Vår utsikt skymms naturligtvis i motsvarande grad av högre bebyggelse och vår fria utsikt kommer att minskas. Värdet på vårt hus kommer därmed också att minskas.

***Kommentar:***

*Den nuvarande detaljplanens genomförandetid gick ut 1995, vilket innebär att kommunen har möjlighet att planlägga en ny detaljplan efter det. I höjdsättningen och mängden exploatering har kommunen gjort en avvägning mellan de enskilda intressena och det allmänna intresset av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Planförslaget innebär en viss förtätning i jämförelse med kringliggande bebyggelse, en våning högre och mindre tomtmark per fastighet, men bedömer inte planförslaget kraftigt avviker mot kringliggande bebyggelse.*

*I detaljplaner regleras främst markanvändningen och mängden exploatering, Exakt placering och utformning kan, beroende av sin omgivning, oftast till stor del hanteras i bygglovsprocessen.*



*Kommunen bedömer inte att påverkan av 6–8 radhus på fastigheten skulle medföra en större påverkan än vad en förskola medför.*

*I granskningsförslaget har planbeskrivningen kompletterats med en sektion, som visar på att bostaden på Landvetter 6:229 inte kommer påverkas gällande utsikt eller insyn, då fastigheten ligger betydligt högre upp än Landvetter 6:638.*

**Gemensamt yttrande från:**

**Landvetter 6:148 yttrande inkom 2024-02-10**

**Landvetter 6:654 yttrande inkom 2024-02-12**

**Landvetter 6:124 yttrande inkom 2024-02-13**

**Landvetter 6:655 yttrande inkom 2024-02-13**

Summeringsvis har vi synpunkter på förslaget gällande stadsbilden, hänsyn till befintliga bostäder, utsikt/insyn/kvällssol, buller, trafik och tillgång till lekplats. Vi har förståelse för att området behöver exploateras och kan göras så med bostäder. Vi ser det dock som väldigt viktigt att detta görs på ett sätt som överensstämmer med befintlig bebyggelse och inte får en markant negativ inverkan på befintliga bostäder och boende. Primärt bör bostäderna begränsas ytterligare i höjd till att vara 1–1,5 våningar samt antalet bostäder bör minskas så att de i dokumentet beskrivna negativa konsekvenserna minskas.

I Planförslaget finns att läsa:

*”Skalan på den nya bebyggelsen ska överensstämja med omgivningarna i höjd och utbredning, och utgöra en naturlig fortsättning på de befintliga bostadsområdena. Omsorg om gestaltningen ska läggas i gränzonerna mellan befintlig och ny bebyggelse för att säkerställa en mjuk övergång mellan ny och befintlig bebyggelse. Detta görs genom väl avvägda, lämpliga avstånd till närmsta bebyggelse och genom att studera lämpliga hushöjder, dagsljusförhållanden och möjligheten att spara grönska. Den nya bebyggelsen anpassas till topografin, främst studeras detta inom fastigheten Landvetter 6:107 som är kraftigt kuperad med stora höjdskillnader inom fastigheten. Även tillgängligheten inom fastigheten studeras och säkerställs i planförslaget. Bostädernas lokalisering i ett redan utbyggt område med tillgänglig infrastruktur innebär minskade behov av nya vägområden”*

Efter att ha läst ovanstående är mycket förvånande och bekymmersamt att det inte verkar vara taget hänsyn till precis detta i detaljplanens utkast. Vi vill tydliggöra och lämna synpunkter och förbättringsförslag på ett antal områden nedanför:

**1. Stadsbilden:**

I området ligger idag villor samt 2 st. parhus. De närliggande husen i alla väderstreck är 1- eller 1,5-plan, vissa i souterräng (även Förskolan är byggd i 1 plan). Att tillåta 2-våningshus med en nockhöjd på 8,5 meter skulle bryta av stadsbilden och få betydande negativa konsekvenser för grannarna såväl öster, norr och väster om detaljplanens område. Detta

anser vi inte överensstämja med omgivningarna eller utgöra en naturlig fortsättning på de befintliga bostadsområdena. Vi emotsätter oss starkt att tillåta byggnation i 2-våningar samt en nockhöjd på hela 8,5 meter.

Enligt planbeskrivningen är Landvetter 6:107 ca 2520 kvm. På denna tomt förväntas 6-8 bostäder samt en parkering, vilket ger en tomtarea på mellan 300-400 kvm per tomt vilket är betydligt mindre än de flesta tomter i närheten, då dessa ligger på ca 700 kvm. Det är inte orimligt att tänka sig en ”fortsättning” av befintliga parhus, men det bör då tas i åtanke att tomten är mycket kuperad och svårexploaterad. Lämpligt är därför två villor eller 2-3 parhus som inte bryter av från nuvarande bebyggelse avseende tomtstorlek, byggnadsarea, byggnadshöjd och -stil.

## 2. Utsikt, Insyn och kvällssol för befintliga bostäder:

Byggnation på Landvetter 6:107 kommer ofrånkomligt att ha en negativ inverkan på omkringliggande bostäder. Vi värdesätter vårt höga läge med fin utsikt över Landvetter samhälle och Landvettersjön och fantastisk kvällssol. Flera av bostäderna har terrasser och uteplatser som byggts för att nyttja det fantastiska läget. Dessutom ger det höga läget väldigt bra insynsskydd och bostäderna norr/öst om området har praktiskt taget ingen insyn (och sovrum är därför förlagda åt det hållet).

Bostäder som byggs högre och/eller närmare än nuvarande förskola kommer att ha en betydande negativ effekt på såväl utsikten som insynen på befintliga bostäder. Även kvällssolen på tomter och uteplatser riskeras. Vi ser det som ett direkt oacceptabelt intrång i privatlivet att få insyn i sovrum och få utsikten tagen ifrån oss. Kan planen istället begränsas i höjd med motsvarande 1- eller 1,5 plans bebyggelse kan detta intrång markant minskas.

## 3. Buller

Som boende i Landvetter är man van vid att samhället ligger längs med RV40 och att det förekommer ett visst trafikbrus. Det förekommer dock extremt sällan att störande inslag från andra boende sker, eftersom uteplatser är belägna så att de inte stör grannar. Med 6-8 ytterligare bostäder med uteplatser, parkering och bilar på ett väldigt begränsat område finns dock en avsevärd risk för ökat buller. Speciellt ökad biltrafik över hela dygnet är en källa till buller, liksom uteplatser som är riktade mot varandra. Även här skulle risken för buller och störningar minska med antalet bostäder på fastigheten. Att dessutom placera dem så att uteplatser ligger i söderläge minskar risken ytterligare. Buller från trafik är svårt att undvika men skulle kunna minskas genom parkering och utfart mot Salmeredsvägen.

## 4. Trafik

### 4.1. Gång- och cykeltrafik

Två av hela områdets huvudtransportleder för gång- och cykeltrafik löper på var sin sida av Landvetter 6:107. I nordväst kommer en gångbana från Hallonvägen, Blåbärsvägen, Hjortronvägen och Landehof som passerar förbi tomten. Detta stråk används frekvent både till busshållplats och Lunnaskolan, liksom upp till Landehofs skid- och motionsspår. Redan idag uppstår osäkra situationer där de två fastigheterna som måste använda stickvägen ner till Lunnekullevägens förskola möter gångtrafik som inte förväntar sig biltrafik på den mycket smala vägen.

På andra sidan av Landvetter 6:107 löper GC-banan längs Lunnavägen. Denna försörjer Lunnavägen, Slättåsvägen och Högåsen samt Landehof och varje dag är det en strid

ström av skolbarn som går/cyklar till/från Lunnaskolan, Landvetter centrum och busshållplatsen.

Kuperingen gör dessutom att cyklister kommer i hög fart nedför GC-banan och korsningen Lunnekullevägen/Lunnavägen blir då riskabel.

Att öka trafiken på Lunnekullevägen innebär en risk för farliga situationer längs med dessa bägge gång/cykelstråk. Extra hänsyn till detta bör tas med tanke på att många barn rör sig till och från skolan på dessa vägar, samt att kuperingen gör att cykeltrafiken sker i en hög hastighet.

#### 4.2. Trafik Längs Lunnekullevägen

Idag är Lunnekullevägen väldigt lite trafikerad. Barn som bor längs Lunnekullevägen leker på tomterna och längs gatan, trots att Lunnekullevägen är smal. Vändplanen, liksom förskolans parkeringsplats används frekvent till spontanidrott som landhockey och basket, vilket de få bilarna på gatan känner till och tar hänsyn till. En ökad trafik på gatan begränsar möjligheterna till spontan lek/idrott och kan även utgöra ett riskfyllt moment för barn i området.

#### 4.3. Trafiksituation kring Lunnaskolan

Väster om Landvetter 6:107 ligger Lunnaskolan och Salmeredsvägen med busshållplatsen "Lunnaskolan". Varje vardagsmorgon omkring kl. 08 och eftermiddag kring kl. 16 står bilar felparkerade längs både Lunnavägen och Salmeredsvägen för att föräldrar ska hämta sina barn. Det saknas parkeringar och tillräckliga avlämningsplatser då dessa inte planerats för den trafik som finns idag. Det sker ofta farliga situationer där bilar backar upp på GC-banan, inte håller uppsikt vid övergångsstället, står skymda vid elcentralen eller kör ut på vägen från ett oväntat håll. Vid en ny detaljplan av Landvetter 6:107 bör denna situation tas i beaktning och det bör även ges prioritet att förbättra situationen genom att säkerställa en säkrare trafikmiljö längst i planområdets västra del.

#### 5. Lekplats, pulkabacke och rekreation

Den f.d. förskolan Lunnekullen används idag som lekplats och rekreativ område. Det är områdets enda tillgängliga lekplats för mindre barn eftersom både trafiksituation och områdets kupering gör det svårt att enkelt ta sig till andra lekplatser.

Att bygga bort lekplatsen är därför klart negativt för området och de närboende barnen. En detaljplan med inritat område för lek skulle göra hela närområdet mer attraktivt.

Idag används även slänten från förskolans gungor ner mot Salmeredsvägen som områdets pulkabacke. Så fort det kommer snö är barn där och åker, med fördelen att det är ett stängsel som förhindrar att de åker ut på den trafikerade Salmeredsvägen. Vid bebyggelse i slänten försvinner områdets pulkabacke och riskerar att minska utelek då det saknas andra "säkra" alternativ i närområdet.

Sammanfattningsvis har vi förståelse för att området behöver exploateras och kan göras så med bostäder. Vi ser det dock som väldigt viktigt att detta görs på ett sätt som överensstämmer med befintlig bebyggelse och inte får en markant negativ inverkan på befintliga bostäder och boende. Primärt höjderna samt antalet bostäder bör revideras så att ovanstående negativa konsekvenser minskas.

#### ***Kommentar:***

*Kommunen har i granskningsförslaget gjort tre ändringar för att minska påverkan på grannhusen öster om Landvetter 6:107.*

- *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.*

*I höjdsättningen har kommunen gjort en avvägning mellan de enskilda intressena och det allmänna intresset av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Planförslaget innebär en viss förtätning i jämförelse med kringliggande bebyggelse, en våning högre och mindre tomtmark per fastighet, men bedömer inte planförslaget kraftigt avviker mot kringliggande bebyggelse. I den gamla planen var högsta tillåtna byggnadshöjd 4,5 meter, alltså skärningspunkten mellan fasades utsida och takets undersida. Taket räknas således inte med i de 4.5 metrarna. I förslaget till detaljplan regleras istället nockhöjd. I nockhöjden ingår taket, vilket innebär att skillnaden mot nuvarande planen inte bedöms innebära en påtaglig påverkan på kringliggande fastigheter.*

*Kommunen har gjort en solstudie utifrån värsta scenariot för byggnation, studien visar en viss ökning av skuggning, men inte så det bedömas betydande i jämförelse med nuläget.*

*Gällande insynen bedömer kommunen inte att planförslaget medför en betydande olägenhet. Minsta avstånd mellan ny bebyggelse och befintliga bostäder blir 18 meter, och flera av fastighetsägarna öster om planområdet har idag satt upp höga staket eller häckar längs med sin fastighet. Kommunen bedömer att planförslaget innebär en negativ inverkan på utsikten, men inte i den grad att det medför en betydande olägenhet.*

*Gällande trafiken är Lunnekullevägen är en smal villagata, vilket gör att hastigheten är låg. Bedömningen är att den tillkommande trafiken från de föreslagna fastigheterna är betydligt lägre än vad den tidigare förskolan genererade. Kommunen instämmer dock i synpunkten att det blir olämpligt med allt för många utfarter längs med Lunnavägen på grund av den frekvent använda gång och cykelbanan som går där. I granskningsförslaget tillåts enbart en utfart till Lunnavägen från Landvetter 6:107. Trafiksituationen kring Lunnaskolan ligger utanför denna detaljplan, men synpunkterna har förts vidare till trafiknheten på Härryda kommun.*

*Gällande buller har det gjorts utredningar som visar på att planförslaget ej riskerar att överskrida normerna i trafikbullerförordningen. Den trafikökning planförslaget medför är marginella, i synnerhet i jämförelse med en förskola på fastigheten.*

*Gällande konsekvenser för barn har resonemanget utvecklats i planbeskrivningen inför granskning. Sammanfattningsvis bedöms tillgången till lektytor försämrats något för de närmaste hushållen, men inte i en betydande grad. Tillgången till lektytor bedöms inte bli sämre än i andra delar av Landvetter med en likartad bebyggelse.*

#### **LANDVETTER 6:148 yttrande inkom 2024-02-14**

I tillägg till gemensamma synpunkter

Med 6–8 nya bostäder kommer trafiken på Lunnekullevägen avsevärt att öka, även under helger. Den ökade trafiken även helgtid ökar risken för olyckor avsevärt då barn i området är lediga och ofta är ute och leker i området.

Kommunen har antagit ett hållbarhetsstrategiskt program där kommunen bland annat ska fokusera på klimatsmart och resurseffektivt. Min fråga är då om kommunen utvärderat möjligheten att bevara befintlig byggnad och istället för att riva och bygga nytt restaurera och bygga om befintlig byggnad till boenden? Då skulle möjlighet även finnas att bevara området med pulkabacke och yta för lekplats."

***Kommentar:** Kommunen har undersökt förutsättningarna att använda fastigheten som förskola, men tomten bedöms inte längre funktionell för det, då förskolor idag har fler avdelningar. Det har även undersökts om fastigheten är lämpligt för ett LSS-boende, vilket inte heller bedömdes lämpligt på grund av fastighetens topografi. Byggnaden bedöms inte funktionell som bostad.*

#### **LANDVETTER 6:609 yttrande inkom 2024-02-12**

När vi för snart åtta år sedan köpte vår fastighet gjorde vi det med hänsyn till omgivningen samt vilken typ av byggnation och verksamhet som fanns i anslutning. När vi flyttade in så var det fortfarande förskoleverksamhet aktiv på Lunnekullens förskola. Verksamhet som var livlig, men under begränsade tider. Det var verksamhet som gynnade området i form av närhet till förskola samt erbjöd trygg lekmiljö övriga tider.

Därför vill vi nu vara med och påverka en ny detaljplan för Landvetter 6:107 enligt följande synpunkter.

#### Högsta tillåtna höjd

I förslaget står "Skalan på den nya bebyggelsen ska överensstämma med omgivningarna i höjd och utbredning, och utgöra en naturlig fortsättning på de befintliga bostadsområdena. Omsorg om gestaltningen ska läggas i gränzonerna mellan befintlig och ny bebyggelse för att säkerställa en mjuk övergång mellan ny och befintlig bebyggelse. Detta görs genom väl avvägda, lämpliga avstånd till närmsta bebyggelse och genom att studera lämpliga hushöjder, dagsljusförhållanden och möjligheten att spara grönska.". Samtidigt föreslås 2 våningar och en nockhöjd på max 8,5m, vilket skulle just bryta av mot omgivningen som idag mestadels består av 1,5 plan. 2 våningar som föreslås skulle inte bara bryta av mot omgivningen, utan också påverka omgivningen åt flera håll negativt. De fastigheter som angränsar åt öst får sin högt värderade utsikt mot Landvettersjön samt kvällssol förstörd, medan de fastigheter som angränsar söder ut riskerar att få höga väggar som vetter mot dem. Det senare syns tydligt på den 3D visualisering som illustrerar exempel 1. I och med att

fastigheten är så pass kuperad bör man beakta att höjdskillnaden också tillför mycket till intrycket av byggnadshöjden när man kommer nerifrån. Vi motsätter oss detta förslag och önskar att man istället anpassar höjden till omgivningen med tomtens utformning i beaktning.

#### Bebyggandets omfattning

Bestämmelsen anger att varje fastighet enbart får bebyggas med 40% av fastighetsarean. Man bör ta i beaktning att fastigheten i detta fall är *”kraftigt kuperad med stora höjdskillnader inom fastigheten”*. Dessutom är fastigheten inklämd i en spets ner mot korsningen Lunnavägen och Salmeredsvägen som är mycket trafikerad samt utsatt från alla riktningar. Vi anser därför att man bör överväga att minska den maximalt tillåtna utnyttjandegraden för att få attraktivare tomter samt för att inte få ett allt för inklämt uttryck.

#### Placering

*”Bestämmelsen anger att byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata och minst 4 meter från övriga fastighetsgränser alternativt sammanbyggs i fastighetsgräns. Det närmare avståndet till gata prövas i samrådet för att möjliggöra mer urbana stadsradhus/parhus.”*

Att tillåta placering så nära som 2 meter från fastighetsgräns på Landvetter 6:107 anser vi vara mycket opassande. Lunnavägen i anslutning till Landvetter 6:107 är idag mycket trafikerad då det är den enda tillfartsvägen till ett stort bostadsområde samt Landehofområdet. Där är dagligen mycket trafik och tyvärr allt för ofta höga hastigheter pga backen och lång raksträcka. Det är både lätt och tung trafik.

Cykelvägen som går längs Lunnavägen förbi Landvetter 6:107 används flitigt av både gångtrafikanter, cyklister och rullskidåkare som ofta får upp höga hastigheter i utförsbacken. Vi anser därför det är mycket dumt att belägga byggnader så pass tätt inpå denna väg och trottoar, då korta utfarter/utgångar medför en ökad olycksrisk, inte minst för alla skolbarn som på egen hand tar sig längs vägen mot skolan. Allt mindre än 4 meter vore inte acceptabelt mot Lunnavägen. Att eftersträva *”urbana stadsradhus”* anser vi inte heller vara i linje med att försöka *”utgöra en naturlig fortsättning på de befintliga bostadsområdena”* eller att *”säkerställa en mjuk övergång mellan ny och befintlig bebyggelse”*. Urbana stadsmiljöer är precis vad vi som är boende i området försökt komma ifrån genom att flytta hit.

#### Utformning

I detaljplanens syfte står *”Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter för byggande av småhus i form av villor, radhus och parhus...”*. Senare begränsas detta till radhus och parhus. Varför inte inkludera möjligheten att göra friliggande villor?

#### Sociala värden (Barnperspektiv samt trygghet)

Lunnekullens förskolegård används idag flitigt av såväl boende i området som diverse dagverksamheter som dagmammor, öppna förskolan, skolans barn med extra behov mfl. Det är ett av få områden med lekplats där det är inhägnat och skyddat och barn kan springa och leka själva. I förslaget

står ”Lunnaskolan, Högåsens förskola och Lunnavägens gemensamhetsyta är tre lekplatser som ligger inom cirka 500 meter från planområdena. Tillgången till lekplatser bedöms således som fortsatt god. Dessutom finns en god tillgång till naturmiljöer för barn för respektive område.”. Det man inte tagit i beaktning är att det är väldigt stor höjdskillnad till både Högåsens förskola och Lunnavägens gemensamhetsyta. Barnen i kvarteret som idag själva kan springa in på Lunnekullens förskolegård och leka skulle inte kunna göra detsamma på de hänvisade lekplatserna. Lunnaskolans ytor är inte heller anpassade för barn i förskoleålder och de behöver passera en trafikerad väg.

Backen på Landvetter 6:107 ner mot korsningen Lunnavägen och Salmeredsvägen är idag en väldigt populär pulkabacke som används av barn från kvarteret, men också andra barn längre bort, så fort som minsta snö kommer på vintern. Backen är skyddad och stängslet gör att barnen inte åker ut på vägen. Som bostadstomt är denna del av Landvetter 6:107 i egen utsago väldigt oattraktiv. Det är en spets ner mot en korsning som är väldigt trafikerad och saknar helt insynsskydd från vägar och gångvägar. Ett förslag är att istället spara pulkabacken som en allmän yta som kan användas av både de nya fastighetsägarna som så väl befintliga i området. Låt det bli en mötespunkt för området där barn kan träffas och leka, ha roligt och vara trygga sommar som vinter.

### Summering

Efter att ha läst detaljplansförslaget blir jag besviken över att fokus verkar ligga på att maximera vinsten snarare än att försöka skapa attraktiva tomter som passar i befintlig omgivning. Man bör snarast se över förslaget så det tar hänsyn till den komplexa tomt som Landvetter 6:107 är med höjdskillnader och omslutning i form av vägar, gångvägar och bostadshus.

**Kommentar:** Kommunen har i granskningsförslaget gjort tre ändringar för att minska påverkan på grannhusen öster om Landvetter 6:107.

- *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 de delas upp i minst två separata längor 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.*

*I höjdsättningen har kommunen gjort en avvägning mellan de enskilda intressena och det allmänna intresset av bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Planförslaget innebär en viss förtätning i jämförelse med kringliggande bebyggelse, en våning högre och mindre tomtmark per fastighet, men bedömer inte planförslaget kraftigt avvika mot kringliggande bebyggelse. I den gamla planen var högsta tillåtna byggnadshöjd 4,5 meter, alltså skärningspunkten mellan fasades utsida och takets undersida. Taket räknas således inte med i de 4.5 metrarna. I förslaget till detaljplan regleras istället*

*nockhöjd. I nockhöjden ingår taket, vilket innebär att skillnaden mot nuvarande planen inte bedöms innebära en påtaglig påverkan på kringliggande fastigheter.*

*Kommunen delar uppfattningen att det är en komplex fastighet både på grund av att den är kuperad, och på grund av dess utformning. Efter att planen vunnit laga kraft planeras en markanvisning att genomföras där både anpassning till platsen och topografin samt gestaltning kan komma att vara viktiga bedömningskriterier för att utse det vinnande förslaget. I granskningsförslaget illustreras ett "värsta-scenari" utifrån fastighetsägarna öster om Landvetter 6:107 perspektiv, då kommunen bedömer att de är de fastighetsägarna som får störst påverkan av planförslaget.*

*Även bostäderna på andra sidan Lunnavägen får en viss påverkan, men då närmaste tillåtna avståndet mellan nya bostäder och befintliga huvudbyggnader som minst är cirka 19 meter bedöms effekterna mer begränsade.*

*Kommunen har i granskningsförslaget möjliggjort för villor i detaljplanen.*

*Kommunen har i granskningsförslaget ökat minsta tillåtna avståndet från huvudbyggnad till Lunnavägen till tre meter, samt reglerat så att enbart en utfart tillåts från Lunnavägen en möjlig parkering i den västra delen av Landvetter 6:107. Kommunen bedömer även fortsättningsvis dock att det kan vara lämpligt med Stadsradhus i en tätort som Landvetter med högt bebyggelsestryck, och i synnerhet i kollektivtrafikhärlägen.*

*Gällande konsekvenser för barn har i planbeskrivningen kompletterats inför granskning. Sammanfattningsvis bedöms tillgången till lekytor försämrats något för de närmaste hushållen, men inte i en betydande grad. Tillgången till lekytor bedöms inte bli sämre än i andra delar av Landvetter med en likartad bebyggelsestyp. Kommunen bedömer det inte aktuellt att planlägga delar av fastigheten som allmän platsmark.*

#### **LANDVETTER 6:121 yttrande inkom 2024-02-14**

Gällande detaljplanen för Landvetter 6:107 och 6:122 (Lunnekullevägen)

Vi motsätter oss förslaget om ny detaljplan med nedan anledningar/argument:

1, Med 6-8 ytterligare bostäder på 6:107 finns det en avsevärd risk för ökat buller och trafik om parkering då ska byggas på 6:122. Vi ser hellre att det planeras en parkering/miljörum med utfart mot Lunnavägen/Salmeredsvägen. Det är redan svårt för bilar att mötas på Lunnekullevägen 1-9 och helt omöjligt i backen ner till Lunnekullevägen 11-13.

2, Miljöhus på 6:122, vad innebär det? Ännu mer trafik på den redan begränsade vägen ner mot idag förskolan (6:122) tänker då främst på tunga fordon såsom olika typer av sopbilar mm. Här ser vi som sagt att parkering miljöhus byggs med utfart mot Lunnavägen/Salmeredsvägen.

3, Den föreslagna maxhöjden på 8,5m, 2 plan, passar inte in i området. Nuvarande detaljplan tillåter maxhöjd på 4,5m, suterräng och vi önskar att man förhåller sig till



detta så det passar in med övrig närliggande bebyggelse.

4, Antalet bostäder 6-8 är för mycket på den lilla ytan 6:107.

5, Det framgår inte i detaljplanen om var husen kommer placeras och det är av vikt för oss.

6, Uteplatser i området är idag är belägna så att de inte stör grannar. Kan man placera uteplatser så att de ligger i söderläge skulle minska insyn och buller. Söderläge hade även gett de boende en fin utsikt över Landvetter och öppen himmel i stället för hus, berg och skog.

7, Att bygga bort lekplatsen som finns på förskolan idag skulle vara negativt för området, då förskolans lekplats och pulkabacke idag används flitigt av barn i området.

Vi förstår att det kommer att göras något med området gamla Lunnekullensförskola men önskar att man förhåller sig till detaljplanen gällande maxhöjd 4,5m, eller suterränghus, och tänker till ang trafiken på den redan idag begränsade Lunnekullevägen.

**Kommentar:**

*Exploateringen på Landvetter 6:122 har utgått i granskningsförslaget.*

*Kommunen har i granskningsförslaget gjort tre ändringar för att minska påverkan på grannhusen öster om Landvetter 6:107.*

- *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 de delas upp i minst två separata längor 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.*

*I höjdsättningen har kommunen gjort en avvägning mellan de enskilda intressena och det allmänna intresset av bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Planförslaget innebär en viss förtätning i jämförelse med kringliggande bebyggelse, en våning högre och mindre tomtmark per fastighet, men bedömer inte planförslaget kraftigt avviker mot kringliggande bebyggelse.*

*Exakt placering och utformning kan, beroende av sin omgivning, oftast till stor del hanteras i bygglovsprocessen. Det är dock viktigt att planförslagens innebörd framgår av planhandlingarna. I samrådsförslaget illustrerades tre olika möjliga utformningar för att tydliggöra för grannar olika typer av utformningar som planen tillåter. I*

*granskningsförslaget illustreras ett "värsta-scenario" utifrån fastighetsägarna öster om Landvetter 6:107 perspektiv, då kommunen bedömer att de är de fastighetsägarna som får störst påverkan av planförslaget.*

*Gällande konsekvenser för barn har i planbeskrivningen kompletterats inför granskning. Sammanfattningsvis bedöms tillgången till lekytor försämrats något för de närmaste hushållen, men inte i en betydande grad. Tillgången till lekytor bedöms inte bli sämre än i andra delar av Landvetter med en likartad bebyggelse. Kommunen bedömer det inte aktuellt att planlägga delar av fastigheten som allmän platsmark.*

*Gällande trafiken är Lunnekullevägen är en smal villagata, vilket gör att hastigheten är låg. Bedömningen är att den tillkommande trafiken från de föreslagna fastigheterna är betydligt lägre än vad den tidigare förskolan genererade. I granskningsförslaget tillåts en utfart mot Lunnavägen för en möjlig parkering på Landvetter 6:107*

#### **LANDVETTER 6:562 yttrande inkom 2024-02-14**

Tycker det är bra. Det behövs mer bostäder!

**Kommentar:** *Noteras*

#### **INKOMNA YTTRANDE EFTER SAMRÅDET**

##### **LANDVETTER 6:656 yttrande inkom 2024-02-18**

. Vi har invändningar på den föreslagna höjden och placering av bostäder. Vi har idag sjöutsikt mot Landvettersjön som helt kommer försvinna. När vårt hus byggdes fick vi inte bygga högre för då skulle utsikten för husen ovanför oss försvinna. Vi anser att samma princip även skall gälla för oss nu. Betydande värdeminskning av våran bostad.

**Kommentar:**

*I detaljplaner regleras främst markanvändningen och mängden exploatering, Exakt placering och utformning kan, beroende av sin omgivning, oftast till stor del hanteras i bygglovsprocessen. Det är dock viktigt att planförslagens innebörd framgår av planhandlingarna. Kommunen har i granskningsförslaget gjort tre ändringar för att minska påverkan på grannhusen öster om Landvetter 6:107.*

- *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 de delas upp i minst två separata längor på den östra delen av fastigheten. Syftet är att undvika att det blir en alltför lång länga av radhus mot fastigheterna öster om Landvetter 6:107 samt att säkra siktlinjer mellan bebyggelsen. Syftet är att undvika att det blir en alltför lång "mur" av radhus mot fastigheterna öster om Landvetter 6:107 samt att säkra siktlinjer mellan bebyggelsen.*

*I höjdsättningen har kommunen gjort en avvägning mellan de enskilda intressena och det allmänna intresset av bostäder i ett kollektivtrafikhärlä läge. Planförslaget innebär en viss förtätning i jämförelse med kringliggande bebyggelse, en våning högre och mindre tomtmark per fastighet, men bedömer inte planförslaget kraftigt avviker mot kringliggande bebyggelse. Kommunen bedömer att planförslaget innebär en negativ inverkan på utsikten, men inte i den grad att det medför en betydande olägenhet.*

#### ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅDET

Inför granskning revideras planförslaget på följande punkter:

- Komplementbyggnader föreslås inte längre på Landvetter 6:122
- Krav på bullerskydd har säkerställts i plankartan
- Minsta avstånd till fastighetsgräns mot Landvetter 6:124, 6:654, &:566, 6:656 och 6:148 ökat från fyra meter till sex meter för huvudbyggnad.
- Minsta avstånd från huvudbyggnad till fastighetsgräns inom planområdet minskas från 4 meter till 2,5 meter. Avståndet
- Nockhöjden regleras utifrån kommunens nollplan på Landvetter 6:107. Syftet med bestämmelsen är att premiera bebyggelse på de lägre delarna av fastigheten genom att minska högsta tillåtna höjd om byggnaden placeras på de högre delarna av fastigheten
- Enbostadshus tillåts på fastigheterna.
- Största byggnadsarea regleras för respektive fastighet.
- Utfartsförbudet har utökats mot Lunnavägen så att enbart en utfarts tillåts mot vägen från Landvetter 6:107
- Bullerskydd har säkerställts i plankarta.
- Bestämmelse som anger Vid fler än tre radhus ska radhuslängor ska de delas upp i minst två separata delar på den östra delen av fastigheten 6:107. Bestämmelsen syftar till att förhindra att det blir en lång ej uppbruten rad av bebyggelse mot de befintliga fastigheterna öster om planområdet
- En solstudie har genomförts för Landvetter 6:107.
- Illustrationskartan har uppdaterats. För Landvetter 6:107 har illustrationen utformats utifrån ett ”värsta scenario” med hänsyn till fastigheterna öster om Landvetter 6:107, då kommunen bedömer att dessa fastigheter påverkas mest av planförslaget.
- Planbeskrivningen har uppdaterats för att följa Boverkets föreskrifter om en digital planbeskrivning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med sektioner.
- Förutsättningarna gällande Skyfall har förtydligats i planbeskrivningen
- Förutsättningarna gällande markföroreningar har förtydligats i planbeskrivning.
- Planens påverkan på barn har förtydligats i planen.

- Planbeskrivningen har tydliggjort att kommunen avser genomföra markanvisning då planen vunnit laga kraft.
- Redaktionella ändringar och justeringar i plankarta och planbeskrivning.

- **Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda**

<b>Fastighet</b>	<b>Synpunkt</b>
LANDVETTER 6:655	För stor andel exploatering, högsta nockhöjd 4,5 meter. Ökad precision i detaljplanens reglering. bevarande av lekplats
LANDVETTER 6:133	Egen infart från Salmeredsvägen.
LANDVETTER 6:229	Högsta exploatering 1.5 våning.
LANDVETTER 6:148	För stor andel exploatering, högsta nockhöjd på 1.5 våning, bevarande av lekplats.
LANDVETTER 6:609	För stor andel exploatering, högsta nockhöjd 4,5 meter. Bevarande av pulkabacke.
LANDVETTER 6:654	För stor andel exploatering, högsta nockhöjd 4,5 meter. Ökad precision i detaljplanens reglering. bevarande av lekplats
LANDVETTER 6:124	För stor andel exploatering, högsta nockhöjd 4,5 meter. Ökad precision i detaljplanens reglering. bevarande av lekplats
LANDVETTER 6:121	För stor andel exploatering, högsta nockhöjd 4,5 meter. Ökad precision i detaljplanens reglering. bevarande av lekplats

Mölnlycke i november 2024  
SAMHÄLLSBYGGNAD  
Planenheten

Åsa Lindborg  
Verksamhetschef plan och exploatering

Johannes Böhm  
Planarkitekt