



UTLÅTANDE 2

Tillhörande detaljplan för del av Hindås 1:433 m fl
BOSTÄDER PÅ BOCKÖHALVÖN i Hindås,
Härryda kommun

.....
ANTAGANDESHANDLING AUGUSTI 2023

GRANSKNINGSTID: 2022-06-13 – 2022-07-08



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
INLEDNING	4
SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNADS BEDÖMNING OCH FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR.....	4
YTTRANDE FRÅN LÄNSSTYRELSEN OCH ANDRA STATLIGA MYNDIGHETER	6
Länsstyrelsen i Västra Götalands län	6
Trafikverket.....	9
Statens geotekniska institut, SGI	12
YTTRANDEN FRÅN NÄMNDER, FÖRENINGAR OCH BOLAG M FL.....	15
Räddningstjänsten Storgöteborg	15
PostNord Sverige AB.....	15
Västrafik AB.....	16
Rådet för tillgänglighet och delaktighet.....	16
Lantmäteriet.....	16
Hindås kommunalförening.....	20
REMISSINSTANSER SOM INTE HAR NÅGOT ATT ERINRA	21
REMISSINSTANSER SOM INTE LÄMNAT NÅGRA YTTRANDEN	21
YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE.....	22
Fastighetsägaren till Hindås I:3.....	22
Fastighetsägaren till Hindås I:233	22
Fastighetsägaren till Hindås I:335	23
Fastighetsägaren till Hindås I:51, I:64, I:76 och I:82	24
Fastighetsägaren till Hindås I:146	25
Fastighetsägarna till Hindås I:87, I:95 och I:300	25
Fastighetsägarna till Hindås I:69.....	26
Fastighetsägarna till Hindås I:61 och I:69.....	26
Fastighetsägaren till Hindås I:288	27
Fastighetsägaren till Hindås I:61 och I:90	28
Fastighetsägarna till Hindås I:112	29
Fastighetsägaren till Hindås I:77, I:81 och I:152.....	31
Fastighetsägaren till Hindås I:244	33
Fastighetsägaren till Hindås I:338	35
Fastighetsägaren till Hindås I:277	40
Fastighetsägaren till Hindås I:52, I:94, I:115 och I:127.....	43
Fastighetsägaren till Hindås I:222	45
Fastighetsägaren till Hindås I:256	46
Fastighetsägaren till Hindås I:258	48
Hindås vägförening	51
Fastighetsägaren till Hindås I:531	52
Hindås I:261	52
ÖVRIGA SYNPUNKTER.....	53
Boende i Hindås	53
Boende i Hindås	53
Boende i Hindås	54
Boende i Hindås	55
Boende i Hindås	55

Boende i Hindås	55
Boende i Hindås	56
Boende i Hindås, gruppen "Upprop Hindås"	56
Boende i Hindås	57
Boende i Hindås7.....	57
Boende i Hindås	58
Boende i Hindås	58
Boende i Hindås	59
SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDET SAMT GRANSKNING I OCH 2	60
ÖVRIGA SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDET SAMT GRANSKNING I OCH 2.....	60
SAKÄGARE SOM INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA.....	61

INLEDNING

Under tiden 13 juni – 8 juli 2022 har detaljplanen varit föremål för granskning enligt 5 kap 18 § Plan- och bygglagen (2010:900) PBL. Granskningshandlingar sändes till remissinstanser 9 juni 2022 och har funnits tillgängliga i kommunhuset, biblioteket i Hindås samt på kommunens hemsida. Information sändes till sakägare 9 juni 2022.

I utlåtandet redovisas inkomna synpunkter från statliga myndigheter, nämnder, föreningar, bolag, sakägare samt icke sakägare som inkommit under gransknings-tiden för detaljplanen.

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNADS BEDÖMNING OCH FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR

Tre kompletterande utredningar (geoteknisk undersökning, trafikbulerutredning och konsekvensanalys för trafiksäkerhetshöjande åtgärder) har tagits fram med anledning av inkomna yttranden under granskningen sommaren 2022. Dessutom har en mindre förändring av en tidigare utredning utförts. Ett antal mindre justeringar och revideringar har vidtagits i planhandlingarna inför antagande av detaljplanen med anledning av inkomna yttranden och resultatet i utredningar framtagna efter granskning. Avvägning har skett mellan allmänna och enskilda intressen.

Mot bakgrund av att politiskt uppdrag om detaljplaneläggning och inriktningsmål för Bocköhalvön bedömer Sektorn för samhällsbyggnad att omfattningen och utformningen av föreslagen bostadsbebyggelse i stort bör bibehållas. En lägre exploateringsgrad föreslås likt tidigare i områdets norra delar som en anpassning till befintlig bebyggelse och höga kulturvärden och en något högre exploateringsgrad i områdets södra delar med närheten till kollektivtrafik och annan service.

Ett antal redaktionella förändringar har vidtagits för att öka bestämmelsernas och plankartans tydlighet och korrekthet mot den faktiska platsen idag och nya förutsättningar samt detaljplanens syfte och mål. Förändringarna omfattar bl a översyn av bestämmelserns lydelse, borttagande av planbestämmelse som dubbelreglerar område samt felaktig reglering av område, fastighet och byggnad. Exempelvis har regleringen av väg 554 samt formulering och omfattning av varsamhetsbestämmelser och utökad lovplikt justerats. Kulturhistorisk beskrivning av byggnader och fastigheter med kulturvärde har setts över och justerats utifrån kompletterande bedömning på plats och inkomna synpunkter. Felaktig beskrivning har åtgärdats. Gränsdragning mellan statlig och föreslagen kommunal gata har justerat gentemot ny vägområdesgräns för statlig väg erhållen från Trafikverket.

Inför antagande av detaljplanen tillämpas åter gällande riktvärden för trafikbuller vid planstart 2013, *Regeringens proposition 1996/97:53* samt Boverkets allmänna råd 2008:1 *Buller i planeringen Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik*. Redovisning och reglering i enlighet med vid tidpunkten gällande riktvärden och ny trafikbullerutredning har vidtagits i planhandlingarna.

En översyn av föreslagna byggrätter och redovisningen av dem har vidtagits. Föreslagen byggrätt inom Hindås 1:94 har tagits bort i enlighet med inkommit yttrande. Två tillkommande byggrätter redovisas på illustrationskartan inom Hindås 1:261 då detta möjliggörs enligt reglering av fastigheten i granskningshandling daterad juni 2022. Även potentiell byggrätt inom Hindås 1:152 illustreras i antagandehandlingen.

Utförandebestämmelse b₂ och b₃ i planområdets södra delar har utgått med anledning av att reglerade åtgärder ej bedöms vara nödvändiga med hänsyn till att väg 554 ej utgör någon utpekad sekundär transportled, vilket bl a lyfts i yttrande från Räddningstjänsten.

Reglering, redovisning och beskrivning av intrång för allmän plats justeras inför antagande av detaljplanen. Berörda markområden regleras istället som markreservat för allmännyttig körtrafik, vilket redovisas och beskrivs i plankarta och planbeskrivning.

Redovisning och reglering av geotekniska förhållanden har justerats i enlighet med resultatet i ny geoteknisk undersökning. Bland annat omfattas fler fastigheter av planbestämmelse b₅. Med anledning av syftet med och innebörden av planbestämmelse b₅ ersätts planbestämmelse k₂ med planbestämmelse n₂ inom områden som regleras med planbestämmelse b₅. Områden som inte tidigare reglerades med planbestämmelse k₂ kompletteras med planbestämmelse n₂.

Illustrationskartan har kompletterats och reviderats i enlighet med inkomna yttranden från fastighetsägare avseende bl a redovisning av byggrätter och fastighetsgränser för tillkommande fastigheter och Trafikverket avseende framkomlighet i korsning.

Inmätning av stenanläggningar inom del av Hindås 1:433 har utförts varpå illustrationen av föreslagen byggnation inom del av fastigheten justerats och anpassats efter stenanläggningarna.

YTTRANDE FRÅN LÄNSSTYRELSEN OCH ANDRA STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen i Västra Götalands län, yttrande daterat 2022-07-07 och reviderat yttrande daterat 2022-07-13

Yttrande daterat 2022-07-13 återges i sin helhet.

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.

För att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen behöver kommunen ta hänsyn till synpunkter gällande:

- Geoteknik
- Trafiksäkerhet
- Buller
- Vibrationer

För att säkerställa planens förenlighet med PBL och MB lämnar Länsstyrelsen följande råd som bör beaktas vid fortsatt planarbete:

- Ansvar för skyfallsåtgärder ska beskrivas och/eller regleras
- Väg med statligt väghållarskap ska planläggas som VÄG
- Reglering av avstånd till statlig väg och järnväg bör förtydligas

Motiv för bedömningen

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 kan dock inte utesluta att bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Frågor som berör människors hälsa och säkerhet måste därmed lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Geoteknik

Statens Geotekniska Institut, SGI, har i sitt yttrande framfört att det inte är tillräckligt att endast utföra stabilitetsberäkningar för befintliga förhållanden. SGI

anser att kompletterande stabilitetsberäkningar bör utföras för planerade förhållanden d v s alla tillkommande laster (byggnader, uppfyllnader, trafiklast, avschaktningar med mera) som planen medger.

Utförda beräkningarna baseras på antagna värden utan stöd från resultat från geotekniska undersökningar. SGI har även framfört att kompletterande undersökningar bör utföras som underlag för stabilitetsberäkningarna, så att beräkningarna inte endast baseras på antagna värden.

Länsstyrelsen instämmer i dessa synpunkter och kan inte utesluta risk för människors hälsa och säkerhet om kompletteringarna inte utförs. Se SGI:s yttrande, daterat 2022-07-05, för att ta del av synpunkterna i sin helhet.

Trafiksäkerhet

Trafikverket har i sitt yttrande framfört att kommunen behöver se över trafiksäkerheten och passagemöjligheter för det ökade antalet oskyddade trafikanter som detaljplanen kommer att medföra. I annat fall riskerar kommunen att en trafikfarlig situation uppstår för oskyddade trafikanter. Länsstyrelsen instämmer i denna synpunkt.

Passagen över kust-till-kustbanan är inte avsedd för att utgöra en del i ett lokalt gång- och cykelnät och det är därmed inte optimalt att använda denna när antalet oskyddade trafikanter till och från området ökar. I sitt yttrande uppmanar Trafikverket kommunen att återigen titta på möjligheterna till en planskild gång- och cykelpassage och beskriva konsekvenserna för om ingen planskild passage anordnas. Länsstyrelsen anser också att detta vore lämpligt för att säkerställa trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

När det gäller trafiksäkerhet för fordonstrafiken så anser Trafikverket att kommunen behöver genomföra analyser för att säkerställa att en sopbil (typfordon Los) och en personbil kan mötas i korsningspunkten vid väg 554 utan att något fordon behöver inkräkta på motriktat körfält. Länsstyrelsen instämmer.

Se Trafikverkets yttrande, daterat 2022-07-05, för att ta del av synpunkterna i sin helhet.

Buller

Vid området närmast Boråsvägen och Kust-till-kustbanan finns vissa problem med höga maxbullernivåer. I planbeskrivningen anges att skärmar mellan husen närmast Boråsvägen ger ljuddämpade sidor samt möjliggör för skyddade uteplatser som klarar riktvärdena för buller.

För att säkerställa uteplatser som uppfyller bullerförordningens riktlinjer behöver kommunen dock reglera detta i plankartan på ett plantekniskt godtagbart sätt.

Precis som framgår i Trafikverkets yttrande behöver Kommunen dessutom förtydliga och motivera vilket datum de anser att planen har startats. Bullerutredningen ska vara anpassad till den då gällande lagstiftning och riktvärdena.

Vibrationer

I Trafikverkets yttrande påtalar de behovet av att säkerställa störningsskydd för vibrationer i plankartan. Länsstyrelsen instämmer i att det finns ett sådant behov. Störningsskyddet behöver regleras i plankartan på ett plantekniskt godtagbart sätt. Se Trafikverkets yttrande för att ta del av synpunkten i sin helhet.

Synpunkter på granskningshandlingarna

Ansvar för skyfallsåtgärder ska beskrivas och/eller regleras

Kommunen har hanterat frågan kring översvämning till följd av höga vattennivåer i Västra Nedsjön samt utrett konsekvenserna vid ett skyfall och föreslagit ett antal åtgärder så som diken skyfallsstråk. Det bör framgå av genomförandebeskrivningen vem som ansvarar för dessa åtgärder alternativt ska det regleras på plankartan.

Kommunen bör även förtydliga hur ytavrinning vid skyfall har beaktats så att inget dagvatten leds mot Boråsvägen eller Kust-till-kustbanan.

Väg med statligt väghållarskap ska planläggas som VÄG

Väg av statligt väghållarskap ska planläggas som VÄG. I plankartan är väg 554 (Boråsvägen) planlagd som GATA, vilket behöver ändras till VÄG.

Reglering av avstånd till statlig väg och järnväg bör förtydligas

En del av den kvartermark som är belägen närmst väg 554 och Kust till kustbanan är markerad som prick- eller kryssmark. Kommunen bör förtydliga varför det inte gäller all mark på motsvarande avstånd från statlig väg och järnväg.

Detaljplanen bedöms inte strida mot strandskyddsbestämmelserna

Då strandskyddsgränserna ändrats sedan tidigare granskning gör Länsstyrelsen bedömningen att detaljplanen inte strider mot strandskyddet.

Kommentar: *Upplysningarna noteras.*

Kompletterande geotekniska undersökningar och stabilitetsberäkningar för planerade förhållanden tas fram inför antagande av detaljplanen. Planhandlingarna kompletteras med resultatet från undersökningarna och beräkningarna.

Inför antagande av detaljplanen studeras möjliga trafiksäkerhetshöjande åtgärder för passage över väg 554 och Kust-till-kust-banan. Utifrån denna konsekvensbedömning och i samråd med Trafikverket föreslås ett antal åtgärder vidtas. Ett medfinansieringsavtal som reglerar trafiksäkerhetshöjande åtgärder för passage över väg 554, villkor för åtgärder, kostnadsansvar samt att en funktionsutredning för identifiering av nödvändiga åtgärder för passage över Kust till kust-banan vid Hindås station kommer att tecknas mellan Härryda kommun och Trafikverket innan antagande av detaljplanen sker.

Planhandlingarna kompletteras med information och redovisning av trafiksäkerhetshöjande åtgärder utmed väg 554 och Kust-till-kust-banan.

Regeringens proposition 1996/97:53 som var gällande vid planstart, 2013, kommer åter att tillämpas. Ny bullerutredning där väg- och järnvägsbuller redovisas samlat enligt de gamla riktvärdena tas fram. Boverkets handbok Buller i planeringen Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik (Allmänna råd 2008:1) tillämpas i utredningen. Planhandlingarna förtydligas inför antagande med tid för planstart samt vilka riktvärden för buller som tillämpas för befintlig och tillkommande bostadsbebyggelse. Nödvändiga bullerdämpandeåtgärder regleras i plankarta.

Inför antagande av detaljplanen genomförs spåranalyser i korsningen Bockövägen – väg 554 för att säkerställa att en sopbil (typfordon Los) och en personbil har utrymmesklass A i korsningen. Korsningen breddas 0,5 m. Planhandlingarna revideras inför antagande med nytt mått och planbeskrivningen kompletteras med information om att spåranalys utförts.

Trafikverket har i januari 2023, d v s efter granskningen och skrivning om behov av reglering av vibrationer i sitt yttrande över planen, per mail meddelat att de inte uppmärksammat att en planbestämmelse om störningsskydd för vibrationer fanns i granskningshandlingen. Av denna anledning sker ingen ytterligare reglering av störningsskydd för vibrationer. Inför antagande av detaljplanen planläggs väg av statligt väghållarskap, Boråsvägen, som VÄG.

Endast del av fastighetsområden som inte är bebyggda sedan tidigare regleras med antingen prick- eller kryssmark för att omöjliggöra stadigvarande vistelse inom skyddsavstånd från järnväg och väg. Skulle motsvarande reglering ske även för bebyggda fastigheter skulle många åtgärder avseende byggnation bli omöjliga och återuppförande av en huvudbyggnad omöjlig.

Inför antagande av detaljplanen förtydligas planbeskrivningen med information om hur ytavrinning vid skyfall beaktas för att inget dagvatten ska ledas mot Boråsvägen eller Kust-till-kustbanan. Dessutom kompletteras planbeskrivningen med information vem som ansvarar för att skyfallsåtgärder genomförs. Inget dagvatten kommer att ledas mot statlig anläggning. Avrinning sker mot norr, d v s från anläggningen. Vidare höjdsätts Bockövägen med anslutning mot väg 554 så att ytavrinning sker mot norr, d v s från anläggningen.

Trafikverket, yttrande daterat 2022-07-05

Trafikverket har tidigare yttrat sig i samband med samråd (TRV 2015/40421) och i tidigare granskning (TRV 2016/80699). Sex år har förflutit sedan den senaste granskningen, varför en del synpunkter kan ha tillkommit eller ändrats.

Infrastruktur

Kust-till-kustbanan och Hindås station

Kust-till-kustbanan är en statlig enkelspårig och elektrifierad järnväg som är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Banan trafikeras av både gods- och persontransporter. Godstransporterna inkluderar farligt gods.

Väg 554 (Boråsvägen)

Trafikverket är väghållare för väg 554 som förbinder Hindås med väg 40 i väster (via Ryamotet) och Bollebygd i öster. Vägen är inte utpekad som sekundär eller primär transportled för farligt gods, men det är tillåtet att transportera farligt gods på vägen.

Buller och vibrationer

Buller

Bifogad bullerutredning visar att samtliga bostäder klarar rekommenderade riktlinjer enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader för ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå, men att det krävs åtgärder för att klara riktvärdet för uteplats för vissa bostäder. Ingen planbestämmelse införs utan olika lösningar för uppfyllelse av rekommenderade riktvärden förutsätts lösas i samband med bygglovgivning inom området.

Trafikverket anser inte att detaljplanen kan anses vara startad efter 2 januari 2015 och inte heller att detaljplanen uppfyller Boverkets vägledning om bullerriktvärden för detaljplaner påbörjade före 2015. Trafikverkets anläggning, väg 554 (Boråsvägen), Kust-till-kustbanan och Hindås station, kan blir lidande på grund av framtida krav på åtgärder, och att Trafikverket påförs ansvar för genomförande av dessa.

Med anledning av detta anser Trafikverket att kommunen behöver göra en ny bullerutredning där väg- och järnvägsbuller redovisas samlat enligt de gamla riktvärdena. Visar ny utredning på behov av åtgärder för att bullernivån ska vara acceptabel behöver genomförbarheten av dessa åtgärder säkerställas i detaljplanen. Trafikverket anser inte att detaljplanen kan antas innan bullersituationen är utredd enligt rätt riktvärden och Trafikverket beretts möjlighet att granska den nya utredningen.

Kommunen kan i vissa lägen och under vissa förutsättningar som planerande myndighet göra avsteg från riktvärdena. Trafikverket anser att kommunen ansvarar för eventuella bullerstörningar i framtiden inklusive kostnader för att avhjälpa dessa om avsteg från riktvärdena tillämpas.

Vibrationer

Bifogad vibrationsutredning är gammal och använder prognosår 2025. Ett längre avstånd mellan bebyggelse och statlig infrastruktur förutsätts i utredningen (80 respektive 50 m till järnväg och väg) än vad som tillåts i detaljplanen (50 respektive 30 m till järnväg och väg).

Trots bristande utredning bedömer Trafikverket med avseende på markförhållanden, jorddjup, avstånd samt byggnadshöjd att detaljplanen inte behöver kompletteras med vibrationsmätning. Mätresultat saknas utredningen, vilket innebär att det alltid finns en risk för vibrationer. Trafikverket anser därför att bestämmelse om störningsskydd för vibrationer införs i plankartan.

Gång och cykel

Passage över väg 554 (Boråsvägen)

I planhandlingarna föreslås en ny utformning av väganslutning mot väg 554 liksom en förändring av gång- och cykelvägens anslutning. Trafikverket har svårt att utläsa var de oskyddade trafikanterna leds ut mot vägen. Om de leds mot busshållplatsen vill Trafikverket upplysa om att hållplatsen inte är utformad för att vara ett gångstråk där många människor passerar vägen.

Trafikverket anser att kommunen behöver se över trafiksäkerheten och passage-möjligheter för oskyddade trafikanter med tanke på att planförslaget medföra att antalet oskyddade trafikanter som rör sig i området kommer att öka. En trafikfarlig situation riskerar annars att uppstå för oskyddade trafikanter.

Medfinansieringsavtal behöver tecknas före detaljplanens antagande i det fall åtgärder behöver vidtas på statlig väg för att säkerställa genomförandet av dessa.

Passage över Kust till kust-banan

Från gång- och cykelvägen leds de oskyddade trafikanterna vidare mot centrum över plankorsningen vid Hindås station. Denna korsning är i första hand avsedd för att tågresenärer ska kunna ta sig till och från mittplattformen och inte för att utgöra en del i ett lokalt gång- och cykelnät. Det är därför inte optimalt att använda denna korsning när antalet oskyddade trafikanter till och från planområdet ökar. Trafikverket vill därför återigen uppmana kommunen att se över möjligheterna till en planskild gång- och cykelpassage och beskriva konsekvenserna för om ingen planskild passage anordnas.

Anslutning till väg 554

Området ansluter i dag till väg 554 via en bred och otydligt utformad anslutning. En ny utformning, korsningstyp A, föreslås enligt bifogad trafikutredning.

Trafikverket anser att föreslagen ny utformning av korsningen är bra, men att körspårsanalyser behöver genomföras för att säkerställa att en sopbil (typfordon Los) och en personbil ska kunna ha utrymmesklass A i korsningen. Fordonen ska kunna mötas i korsningen utan att något fordon behöver inkräkta på motriktat körfält. Större fordon ska kunna komma in och ut, men inget krav på utrymmesklass ställs.

Trafikverket anser att det är viktigt att korsningen byggs om för större tydlighet när trafiken i korsningen ökar. Dagens korsning inte är lämplig för utökad trafik. Vid ombyggnation måste anslutning mot statlig väg utformas så att den uppfyller kraven i bilaga 1. Trafikverket ska kontaktas inför att anslutningen byggs om.

Planläggning av statlig väg

Väg av statligt väghållarskap ska planläggas som VÄG. I plankartan är väg 554 (Boråsvägen) planlagd som GATA.

Avstånd till statlig väg och järnväg

Delar av kvartersmarken som är belägen närmast väg 554 och Kust till kust-banan är reglerad som prick- eller kryssmark. För ökad tydlighet anser Trafikverket att all mark på motsvarande avstånd från statlig väg och järnväg borde regleras på motsvarande sätt.

Dagvatten och skyfall

Trafikverket förutsätter att inget dagvatten leds mot Boråsvägen eller Kust-till-kustbanan samt att marken höjdsätts på ett sådant sätt att ytvavrinning inte sker mot de statliga infrastrukturåtgångarna vid skyfall.

Sammanfattande bedömning

Trafikverket anser att detaljplanen inte kan antas utan att ovanstående synpunkter gällande Buller, Passage över väg 554 och Kust till kust-banan, Anslutning till väg 554 samt Planläggning av statlig väg behandlas på ett tillfredsställande sätt.

***Kommentar:** Upplysningarna noteras. För synpunkt avseende buller och vibrationer se kommentar till länsstyrelsen ovan. Trafikverket har beretts möjlighet att granska framtagna trafikbullerutredning. Trafikverket har per mail 2023-01-27 meddelat att det verkar vara rimliga avsteg som görs inom regelverket och att Trafikverket därför inte har några ytterligare synpunkter i frågan.*

Bostadsbebyggelse tillåts inte uppföras närmare än ca 80 m respektive 50 m till järnväg och väg. Däremot medges uppförande av byggnader som man inte stadigvarande vistas i på närmare avstånd, 50 m respektive 30 m till järnväg och väg.

För synpunkt avseende passage över väg 554 och Kust-till-kustbanan. Se kommentar till länsstyrelsen ovan avseende behov av spåranalys för korsning. Trafikverket kontaktas i god tid innan anslutning av Bockövägen mot väg 554 sker.

Väg 554 regleras som VÄG₁ inför antagande av detaljplanen. Kommunen har efter avslutad granskning erhållit ny vägområdesgräns för statlig väg från Trafikverket. Härryda kommun har undertecknat tillhörigt avtal den 12 april 2023. Användningsgräns mellan reglering av GATA och VÄG justeras inför antagande i enlighet med ny vägområdesgräns.

Se kommentar till länsstyrelsen ovan avseende reglering av avstånd till statlig väg och järnväg med hjälp av prick- eller kryssmark.

Inget dagvatten kommer att ledas mot statlig anläggning. Avrinning sker mot norr, d v s från anläggningen. Höjdsättning av Bockövägen med anslutning mot väg 554 reglerar att ytvavrinning sker mot norr, d v s från anläggningen.

Statens geotekniska institut, SGI, yttrande daterat 2022-07-05 och 2023-02-06

SGI har tidigare lämnat yttrande daterat 2015-08-21 över samrådshandling. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Följande synpunkter framfördes av SGI under samrådet av detaljplanen:

- Det förekommer befintlig bebyggelse i närheten av slänter med en brant lutning, 1:2,5 till 1:4, vilket inte har inte beskrivits eller undersökts. Det är därmed oklart om stabiliteten för dessa är tillfredställande för givet planändamål. SGI anser att detta behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet. Vid planläggning ska både planerad och äldre bebyggelse uppfylla krav för nyexploatering enligt IEG Rapport 4:2010.
- Förutsättningarna avseende stranderosion och översvämning behöver undersökas.

Geotekniska förutsättningar

Enligt PM Planeringsunderlag Geoteknik daterad 2014-01-30 reviderad 2015-12-18 är stabilitetsförhållandena i moss- och kärmarkerna samt i den organiska sanden mycket ogynnsamma med hög risk för markgenombrott. Förstärkning erfordras genom urgrävning av torv och återfyllning med grus eller krossmaterial. Planbestämmelse reglerar att *”Grundförstärkning ska utföras inför uppförande av byggnader och anläggande av hårdgjorda ytor inom moss- och kärrområden samt områden med organisk sand.”*

Resultatet av stabilitetsberäkningar utförda för befintliga förhållanden på östra och västra sidan av Bocköhalvön i två branta sluttningar visar på tillfredsställande stabilitet.

Visuell inspektion av strandkanten runt Bocköhalvön visar att det inte går att se något tecken på pågående erosion. Större delen av strandkanten inom planområdet har någon form av stenskoning, på varandra liggande lösa block alternativt uppbyggda murar.

Resterande mark består av blockig friktionsjord, främst morän, och anses inte som erosionskänslig. Markbindande vegetation, stora träd och buskar, finns allmänt förekommande längs stranden.

Översvämningensrisker har hanterats i granskningshandlingen.

Synpunkter på granskningsförslag

Kompletterande stabilitetsberäkningar bör utföras för planerade förhållanden d v s alla tillkommande laster (byggnader, uppfyllnader, trafiklast, avschaktningar med mera) som planen medger med hänsyn till att utförda stabilitetsberäkningar endast är utförda för befintliga förhållanden.

Vidare bör kompletterande undersökningar utföras som underlag för stabilitetsberäkningarna med hänsyn till att utförda beräkningarna baseras på antagna värden utan stöd från resultat från geotekniska undersökningar.

Kompletterande synpunkter inför antagande

SGI har av kommunen efter granskning 2 beretts möjlighet att yttra sig över utförda kompletterande geotekniska utredningar och stabilitetsberäkningar.

SGI noterar att beräkningar i kompletterande geohandlingar har utförts för planerade förhållanden.

Kommunen föreslår följande reglering på plankartan: Grundförstärkning ska utföras inför uppförande av byggnader och anläggande av hårdgjorda ytor inom moss och kärrområden samt områden med organisk sand.

SGI noterar att redovisade antagna parametrar avseende friktionsvinkel för torv i PM Geoteknik, med hänvisning till TK Geo 2013 RÅD – 5.2.2.7 Hållfasthetsegenskaper, är för höga. De överensstämmer inte med de värden som anges i TK Geo. Bestämning av odränerad hållfasthet för torv är relativt osäkert, men kan göras med vingförsök och en reduktion av uppmätta värden med ledning av TK Geo 2013 RÅD – 5.2.2.7 Hållfasthetsegenskaper. I kompletterande undersökning och beräkning har det inte utförts några vingförsök som underlag för aktuell detaljplan.

De värden som antagits i PM Geoteknik baseras på en äldre SGI informations-skrift är betydligt högre än vad som normalt erhålls för odränerad skjuvhållfasthet i naturlig torv. Stabilitetsberäkningarna i PM Geoteknik visar för höga säkerhetsfaktorer för den sektion som avser torv. SGI bedömer inte att de felaktiga beräkningarna innebär något geotekniskt säkerhetsproblem, då torven inom ytor för byggnader och hårdgjorda ytor avses att schaktas bort i enlighet med föreslagen planbestämmelse.

SGI har inga övriga synpunkter på stabilitetsberäkningar.

Kommentar: *Upplysningarna noteras. Kompletterande stabilitetsberäkningar och undersökningar som underlag till beräkningarna tas fram inför antagande av detaljplanen och skickas till SGI. Planhandlingarna uppdateras gentemot eventuella nya förutsättningar.*

YTTRANDEN FRÅN NÄMNDER, FÖRENINGAR OCH BOLAG M FL

Räddningstjänsten Storgöteborg, yttrande daterat 2022-06-14

Räddningstjänsten Storgöteborg har tidigare yttrat sig i ärendet. I aktuellt yttrande har framkomlighet, brandvattenförsörjning och riskhänsyn granskats.

Framkomlighet för tunga räddningsfordon och förutsättningarna för brandvattenförsörjning via det kommunala vattenledningsnätet har beaktats i planhandlingarna. Räddningstjänsten har haft dialog med HVAAB angående förutsättningarna för brandvattenförsörjning, vilket framgår av VA-utredningen.

Förutsättningarna i riskanalysen från 2014 utgår från att väg 554 som passerar planområdet i söder utgör en sekundär rekommenderad transportled för farligt gods. Vägen utgör inte en sådan utpekad transportled enligt nuvarande uppgifter från Trafikverkets vägdata. Denna information framfördes även i Räddningstjänsten Storgöteborgs yttrande daterat 2016-09-27.

Det förekommer en begränsad mängd transporter av brandfarlig vätska förbi planområdet från Lantmännen Aspen AB enligt riskanalysen. Av analysen framgår inte vilken påverkan detta har på analysens resultat och kostnad/nytta för de föreslagna riskreducerande åtgärderna.

Räddningstjänsten Storgöteborg har inget att mot planförslaget i stort men anser att kommunen bör omvärdera de riskreducerande planbestämmelserna b₁, b₂ och b₃ med hänsyn till transport av farligt gods då förutsättningarna i riskanalysen eventuellt inte motsvarar de aktuella förutsättningarna på platsen.

***Kommentar:** Upplysningarna noteras. De riskreducerande utformningsbestämmelserna b₂ och b₃ tas bort inför antagande av detaljplanen efter avstämning med Länsstyrelsen i Västra Götaland i samband med kommunsamråd den 6-7 oktober 2022. Dessa åtgärder bedöms ej vara nödvändiga med hänsyn till att väg 554 ej utgör någon utpekad sekundär transportled.*

PostNord Sverige AB, yttrande daterat 2022-06-15

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten, vilket bl a innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. Postnord representerar i denna roll samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare ska post kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert. Utdelningen behöver standardiseras för att det ska kunna genomföras i praktiken.

Det innebär exempelvis att postlådan i en lådsamling ska placeras vid infarten till områden med nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden. Flerfamiljshus ska ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

I samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan ska PostNord kontaktas i god tid, på utdelningsförbättringar@postnord.com, för dialog gällande godkännande av postmottagning.

Posten börjar inte delas ut till adressen förrän placering är godkänd av PostNord.

Kommentar: *Upplysningarna noteras. PostNord kontaktas i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning.*

Västtrafik AB, yttrande daterat 2022-06-20

Västtrafik yttrande sig i samband med samråd av detaljplanen. Framförda synpunkter är omhändertagna. Västtrafik har inga nya synpunkter på granskningsförslag 2.

Kommentar: *Upplysningarna noteras.*

Rådet för tillgänglighet och delaktighet, yttrande inkommit 2022-06-22

Rådet framför att genomgående stråk för gångbana och cykel-/ mopedtrafik bör utformas enligt kommunens policy för tillgänglighet antagen 26 augusti 2021.

Vid badplatsen bör det finnas parkeringsplatser för personer med funktionsnedsättning och besökare.

Kommentar: *Upplysningarna noteras. Gång- och cykelbana projekteras i enlighet med kommunens krav på tillgänglighet.*

Detaljplanen möjliggör anläggande av parkeringsplatser för personer med funktionsnedsättning vid badplatsen.

Lantmäteriet, yttrande daterat 2022-07-06

Lantmäteriet anser inte att det finns några viktiga frågor som behöver förbättras avseende plangenomförande. Däremot bör delar av planen bör förbättras.

Delar av planen som bör förbättras

Fastighetsgränser med osäkert läge inom planområdet

Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen på att det finns fastighetsgränser inom planområdet som är av sämre kvalitet. Ett stort antal fastighetsgränser saknar både enligt grundkartan och den digitala registerkartan inmätta gränspunkter. Exempelvis är vissa av dessa fastigheter bildade genom avsöndring varvid de saknar lagligen bestämda gränser. Lantmäteriet vill därför påminna om att detaljplanens utbredning och gränser inte påverkas om vissa fastighetsgränser visar sig ha ett annat läge. Exempelvis kan det resultera i ett större behov av inlösen alternativt ytterligare fastighetsregleringar som kommunen inte planerat för.

Ibland kan det när det förekommer fastighetsgränser med osäkert läge vara lämpligt att utreda gränsen och göra en gränsutvisning tidigt i planprocessen. En fastighetsbestämning krävs för att bestämma dess läge om det visar sig gränsen vara

juridiskt oklar. Vid behov kan anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras när gränsens läge är klarlagd. Det är viktigt att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet.

Utskriftsformat för rätt skala

På plankartan anges inte vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Otydlig fastighetsindelningsbestämmelse för rättighet

Under rubriken "Rättighetsområde" på plankartan finns en administrativ planbestämmelse a5. I planbeskrivningen står det om servitut för slänt till förmån för kommunen. Lantmäteriet tolkar denna reglering och beskrivning i planhandlingarna som en sk fastighetsindelningsbestämmelse för rättighet enligt 4 kap 18 § 2-3 st. plan- och bygglagen (PBL).

I detaljplaner får kommunen enligt 4 kap 18 § 2 st PBL bestämma de servitut som ska bildas. Innebörden av det är att kommunen ansvarar för att bestämma exakt hur servituten ska utformas, till sin lydelse och vilka områden som ska belastas. Det är viktigt att redovisningen av fastighetsindelningsbestämmelser är tydlig och att bestämmelsen är tillräckligt preciserad för att säkerställa en entydig tolkning både i planprocessen och vid plangenomförandet. Detta med anledning av att fastighetsindelningsbestämmelser har en direkt styrande verkan på rättigheten.

Lantmäteriet anser att den bestämmelse som finns i planförslaget, a5, är alldeles för oprecist utformad och att den därför inte uppfyller kraven i enligt 4 kap 18 § 2 st PBL.

Fastighetsindelningsbestämmelse – redovisning i planbeskrivningen

Lantmäteriet vill betona att en fastighetsindelningsbestämmelse för rättighet inte automatiskt skapar någon rättighet i sig. För att säkerställa rättigheten krävs även att servitut bildas vid en lantmäteriförrättning.

I de fall fastighetsindelningsbestämmelser (FIB) införs i en detaljplan ska planprocessen även innefatta prövning av vissa grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (FBL), se 4 kap 18 §3 st PBL. För reglering av servitut ska villkoren i 3 kap. 1 § FBL (allmänna lämplighetskraven) och 5 kap. 4 § 1 st FBL (båtnadsvillkoret) prövas. Redovisningen av prövningen av de paragrafer i FBL som framgår av 4 kap 18 § 3 st PBL bör vara i nivå med vad som redovisas i en lantmäteriförrättning med tvångsinslag. Någon sådan redovisning saknas i planhandlingarna.

Det är viktigt att effekterna av fastighetsindelningsbestämmelser klargörs även i planbeskrivningen eftersom bestämmelserna skapar en låsning till den föreskrivna lösningen och de fastigheter som berörs inte blir planenliga förrän fastighetsindelningsbestämmelser genomförts.

Väldigt många planbestämmelser

Enligt PBL ska endast de regleringar som verkligen behövs finnas med i en detaljplan. Boverket anser att endast de planbestämmelser som behövs i varje särskilt fall, för att uppnå detaljplanens syfte, ska användas. Lantmäteriet är frågande till att alla planbestämmelser som finns i aktuellt planförslag verkligen behövs. Planförslaget förefaller vara väldigt detaljstyrt. Lantmäteriet är tveksamma till att alla planbestämmelser bidrar till att planområdet blir lämpligt för avsedd användning. Behövs denna höga detaljnivå för att syftet med planen ska kunna uppnås samtidigt som värdefull kulturmiljö skyddas?

Plottrig och otydlig redovisning av planbestämmelser

Plankartan kan upplevas plottrig och otydlig med hänsyn till att det finns väldigt många planbestämmelser. Det blir av samma anledning väldigt svårt att utläsa vilka bestämmelser som gäller var inom planområdet. Lantmäteriet redovisar två exempel på där plankartan är svårsläst. Se yttrande. Tydlighetskravet i 4 kap 32 § 2 st PBL riskerar att inte uppfyllas. Detta är något som kanske skulle behöva åtgärdas.

Planbestämmelser om minsta fastighetsstorlek

Lantmäteriet anser att planbestämmelserna e₄-e₇ och e₉ är krångligt formulerade. Skulle det inte räcka att reglera den lägre kvadratmeterangivelsen? Om reglering skedde på detta vis skulle även de större befintliga fastigheterna bli planenliga. Vid en omformulering på detta sätt skulle planbestämmelse e₄ få samma lydelse som d₁ och planbestämmelse e₅, e₆ och e₇ få samma lydelse.

Planbestämmelser om minsta fastighetsstorlek bör enligt Boverkets allmänna råd BFS 2014:5 inte ha beteckning e. Minsta fastighetsstorlek bör betecknas med d, vilket sker i bestämmelse d₁- d₇. Lantmäteriet anser att kommunen borde kunna förenkla och minska ner på antalet planbestämmelser i enlighet mot ovan.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Synpunkter under denna rubrik ligger inte direkt inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men skulle enligt Lantmäteriet förbättra detaljplanen.)

Olämpligt med illustrationer i plankarta

Kommunen har redovisat områden som är aktuella för inlösen som illustrationer i plankartan. Lantmäteriet avråder från att ha illustrationer av olika slag i plankartan med anledning av att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna.

Lantmäteriet anser att områden som är aktuella för inlösen antingen bör redovisas i befintlig illustrationskarta, i en separat illustrationskarta eller i planbeskrivningen.

Eventuell ersättning p g a bestämmelser om skydd av kulturvärden eller rivningsförbud

Lantmäteriet anser att regelverket kring fastighetsägarnas eventuella rätt till ersättning till följd av bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud bör redovisas i planbeskrivningen.

Övrigt angående planbestämmelser

Lantmäteriet anser att en översyn av planbestämmelser och plangränser bör ske, se exempel nedan.

Planbestämmelse a₁ och a₄ har exakt samma lydelse. Vidare anser Lantmäteriet att planbestämmelsen otydlig. Vad innebär egentligen ”Strandskydd angivet som område som omfattas av strandskydd enligt Länsstyrelsen i Västra Götalands beslut 12 januari 2017. Bestämmelsen har inte tolkats.”? Är det enbart en upplysning? Om så är fallet så bör den inte finnas med bland planbestämmelserna. Eller reglerar bestämmelsen att strandskyddet upphävs inom dessa områden? Om så är fallet så måste lydelsen ändras.

Planbestämmelse ”Största tillåtna sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader är 50 kvm” innebär med nuvarande utformning att det enbart får byggas 50 kvm byggnadsarea komplementbyggnad sammanlagt i hela planområdet. Lydelsen i planbestämmelsen måste ändras om kommunen menar att varje fastighet får bebyggas med 50 kvm byggnadsarea komplementbyggnad.

På ett flertal ställen är planbestämmelsen r₁ om rivningsförbud utlagt på hela egenskapsområden, t ex inom Hindås 1:300 och 1:52. Denna planbestämmelse är tänkt att användas för utpekade befintliga byggnader, inte för hela egenskapsområden.

Lantmäteriet noterar att det finns ett område inom Hindås 1:300 som ser ut att vara avgränsat med egenskapsgränser och att detta område saknar planbestämmelser. Inom Hindås 1:112 finns ett område där både planbestämmelse e₇ och d₂ är utlagt på samma område. Dessa planbestämmelser har delvis samma innehåll, vilket gör d₂ överflödig.

Kommentar: *Upplysningarna noteras. Lantmäteriet har på uppdrag av kommunen utfört en gränsutvisning och fastighetsbestämning för gränser med medelfel om 0,5 m och mer där kommunen enligt planförslaget avser att bygga ut kommunala gator under vintern/våren 2022 varpå gränser i planhandlingarna anpassats till nya lägen.*

Plankartan kompletteras med en information om utskriftsformat för att erhålla angiven skala inför antagandet av detaljplanen.

Områden aktuella för intrång för allmän plats redovisas i granskningshandling med hjälp av rasterillustration på plankartan, med anledning av att kommunen bedömde att det var tydligt att redovisa alla belastningar för fastighetsägarna i plankarta. Regleringen av berörda markområden justeras inför antagande av detaljplanen och regleras istället som markreservat för allmännyttig körtrafik (PBL 4 kap. § 6), vilket redovisas

och beskrivs i plankarta och planbeskrivning. Kommunen ser dessutom över möjligheten att förtydliga läsbarheten av kartan. En lantmäteriförrättning för att säkerställa rättigheten kommer att sökas när detaljplanen fått laga kraft.

Kommunen bedömer att den i granskningshandlingen aktuella detaljstyrningen krävs för att säkerställa syfte, inriktningsmål, kulturvärden samt hälsa och säkerhet. Det räcker inte att endast reglera den lägre kvadratmeterangivelsen i planbestämmelse e₄-e₇ och e₉ med anledning av att antalet tillkommande byggrätter i planområdet ska begränsas i enlighet med de politiska inriktningsmålen för detaljplanen. Av samma anledning behöver minsta fastighetsstorlek även regleras med beteckning e som reglerar exploateringsgrad i plankartan.

Planbeskrivningen kompletteras med information om regelverket kring fastighetsägarnas eventuella rätt till ersättning till följd av bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud inför antagande av detaljplanen.

Planbestämmelse a₁ respektive a₄ avser områden som omfattas av strandskydd. Planbestämmelse a₁ reglerar områden inom kvarteretsmark och a₄ områden inom allmän platsmark. Delar av lydelserna i bestämmelserna är styrda i programmet Fokus detaljplan som är det CAD-program kommunen ritat sina plankartor i. Följande delar av bestämmelserna är styrda: "Strandskydd angivet som" samt "Bestämmelsen har inte tolkats." Innebörden i bestämmelserna är att redovisade områden omfattas av strandskydd enligt Länsstyrelsen i Västra Götalands beslut den 12 januari 2017.

Planbestämmelsen som reglerande största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader justeras inför antagande av detaljplanen, så att det framgår att det är största byggnadsarea för komplementbyggnader inom respektive fastighet som avses.

Redovisningen av rivningsförbud ses över inför antagande av detaljplanen. Med nuvarande redovisning är avsikten att samtliga byggnader inom avgränsat område omfattas av planbestämmelsen.

Planbestämmelse d₂ inom Hindås 1:112 tas bort inför antagande av detaljplanen, då planbestämmelse e₇ reglerar det som planbestämmelse d₂ syftar till att reglera.

Hindås kommunalförening, yttrande inkommit 2022-07-08

Hindås kommunalförening konstaterar att kommunen tagit stor hänsyn till föreningens framförda synpunkter 2015. Kommunalföreningen framför några kompletterande synpunkter.

Den för kulturmiljön så värdefulla utomhustennisbanan har fått ett visst skydd i detaljplanen. Föreningen önskar dock att kommunen går ett steg längre och löser in marken för på så sätt kunna bidra till att vår lokala tennisklubb har råd och möjlighet att driva verksamheten vidare.

Kommunalföreningen ser även ett stort värde i att den gamla parken vid badplatsens parkering föreslås återskapas. Parken var förr en central del av villastadsbebyggelsen och skulle på ett fint sätt bevara känslan även om det blir en viss förtätning i övrigt.

I anslutning till planområdet ligger Bockön. Hindås kommunalförening har länge önskat att gångbron till ön återskapas. Föreningen ser gärna att kommunen bidrar till denna byggnation genom att nämna detta i den slutliga planhandlingen.

Kommunalföreningen önskar även att detaljplanen i samverkan med Trafikverket möjliggör anläggande av en rondell i anslutning till länsvägen för att minska hastigheten och därmed få en säkrare passage för gående över vägen. Många passerar vägen på väg till skola, buss, tåg, vårdcentral, affärer m m.

***Kommentar:** Synpunkterna noteras. Kommunen har inte möjlighet att lösa in marken där tennisbanan ligger för att på så sätt stötta en enskild förening. Alla föreningar ska behandlas lika av kommunen.*

Fastighetsägaren till Bockön behöver inkomma med en ansökan om strandskyddsdispens för anläggande av en bro för att kommunen ska kunna möjliggöra ett eventuellt anläggande av en bro.

Önskemålet om en cirkulationsplats på Boråsvägen noteras. Boråsvägen har statligt väghållarskap.

REMISSINSTANSER SOM INTE HAR NÅGOT ATT ERINRA

- Västtrafik

REMISSINSTANSER SOM INTE LÄMNAT NÅGRA YTTRANDEN

- Polismyndigheten
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Renova
- Bohusläns museum
- Hindås företagarförening
- Mölndalsåns vattenråd
- Mölndalsåns fiskevårdsförening
- Naturskyddsföreningen
- Göteborgs ornitologiska förening
- Härryda Vatten och Avfall AB, HVAAB
- Härryda Energi, HEAB
- Pensionärsrådet
- Brottsförebygganderådet
- Rådet för idéburna organisationer
- Ungdomsråd

YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE

Fastighetsägaren till Hindås 1:3, skrivelse inkommen 2022-06-15

”Tennisbanan” är prickmarkerad på plankartan. För att möjliggöra framtida olika lösningar för ”besöksverksamhet” bör området inte vara prickmarkerat.

Kommentar: Del av Hindås 1:3, inom vilken tennisbanan ligger, är prickmarkerad för att säkerställa tennisbanans utbredning och bevarande vid eventuell utveckling av alternativa användningar och byggnader kopplande till planbestämmelse R - besöksanläggning.

Fastighetsägaren till Hindås 1:233, skrivelse inkommen 2022-06-11 och 2022-07-16

I kungörelse anges att Hindås 1:233 kan beröras av intrång och inlösen, det är något vi fastighetsägare bestämt motsätter oss. Byte av mark kan accepteras då kommunen äger fastigheten intill Hindås 1:233. För att slippa en process kring intrångsersättning m m kan Hindås 1:233 lämpligen erhålla samma antal kvadratmeter mark från kommunens fastighet Hindås 1:433 som kommunen vill ha från Hindås 1:233. Redovisning av förslag på illustration över området efterfrågas. Finns det? Inom kommunens fastighet Hindås 1:433 finns en vacker ek som vi sköter om precis vid vår gräns.

Kostnaderna för de två tillkommande bygggrätterna kan bli mycket stora. Det hade därför varit önskvärt att infart till de två bygggrätterna samordnas med infarter till grannfastigheterna d v s kommunens samt Hindås Villastads fastigheter söder om Hindås 1:233 om det är det bästa för naturen? Det är inte rimligt att göra stora ingrepp i naturen för att anlägga en ny väg till en villa om det går en väg precis intill.

Inom Hindås 1:233 bör dessutom stora ekar sparas liksom andra stora lövträd för att bevara den gröna naturen. I området finns fullt med djur, fåglar m m. Fastighetsägarna önskar att kommunen redogör för hur detta i praktiken ska gå till.

Vad markerar och innebär den cirkel som går in på Hindås 1:233 från badplatsens håll? Är det en el-central som sprider strålning?

Fastighetsägarna önskar att detaljplanen möjliggör en större bygggrätt än 300 kvm byggnadsarea inom Hindås 1:233, då den ena fastigheten blir ca 1 800 kvm. Då borde det rymmas en större villa än på en normal tomt som ofta är max 1 000 kvm.

Fastighetsägarna vill inte ha direkt utsyn över en stor parkering. Placering av parkering och växter bör studeras ytterligare.

Kommentar: Intrånget inom Hindås 1:233 består av släntservitut för väg om 26 kvm och rättighet för allmännyttiga underjordiska ledningar, vilka redovisas på plankarta,

illustrationskarta samt i trafikutredning och VA-projektering. Ersättning för intrång utgår enligt gällande regelverk.

Det är ännu inte klarlagt hur "tomtskaftet" tillhörande Hindås 1:3 ska användas och därmed inte heller eventuella förutsättningar för att nyttja området för tillfart. Tillfart till fastighet förutsätts normalt lösas inom egen fastighet. Detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlek för tillkommande fastigheter inte specifik gränsdragning för möjliga tillkommande byggrätter. Illustrationskarta redovisar en möjlig tomtindelning med gällande planbestämmelser.

Cirkeln som sträcker sig in på Hindås 1:233 redovisar skyddsavstånd från föreslagen pumpstation för VA för eventuellt lukt.

Kommunen bedömer att maximal total byggnadsarea 300 kvm är en anpassad storlek på friliggande bebyggelse inom området även i de fall aktuella fastigheter är eller blir större vid en avstyckning.

Illustrerad parkeringsyta för bilar och cyklar är inte detaljstuderad i detta skede i processen. Det kommer att göras i samband med projektering av ytan. Infart till parkeringen kommer att ske från Bockövägen. Ambitionen är att badplatsen fortsatt ska upplevas grön.

Fastighetsägaren till Hindås 1:335, skrivelse inkommen 2022-06-17

Inom fastigheten Hindås 1:3 väster om Hindås 1:335 finns följande regleringar:

b5 - vilken reglerar grundförstärkning

k2 vilken reglerar schakt, bevarande av träd mm.

Planbestämmelse k2 reglerar att man inte ska schakta "mer än nödvändigt". Hur mycket/vilka nivåer rör det sig rimligtvis om och vem har mandat att göra bedömningen av vad som är nödvändigt? Detta är ju dessutom en motsättning mot b5 där man rimligen skiftar massorna som är på plats idag mot mer stabil fyllnad.

Samma sak gäller bevarandet av vegetation - man ska inte ta ner mer träd än nödvändigt. Vem avgör hur mycket som är nödvändigt och hur mycket är det rimligen? Vem avgör vad som är en "skogsträdgård" och hur definierar man en skogsträdgård?

Vilken marknivå (plushöjd) bedömer man att Hindås 1:3 kommer att ha när markarbetena är klara? Dagvattnet från fastigheterna runt Hindås 1:3 rinner idag ner i Hindås 1:3. Kommer det krävas åtgärder där vi ska ändra hur vårt dagvatten hanteras när 1:3 blir bebyggt?

Kommentar: Planbestämmelse b5 syftar till att säkerställa att markområdet inom Hindås 1:3 är lämpligt att bebygga och bestämmelse k2 till att bevara värdet och karaktären i området. Det är resultatet från geotekniska undersökningar som styr vad som är nödvändig nivå att schakta bort och därmed också hur mycket befintlig vegetation som måste tas bort. En kompletterande geoteknisk undersökning tas fram inför antagandet

av detaljplanen. Planhandlingarna kommer att kompletteras med information och reglering utifrån resultatet från denna.

Inför antagande av detaljplanen kompletteras Hindås 1:3 med planbestämmelse n₂ som reglerar att marken ska återplanteras med träd, buskar och annan vegetation till minst 20 % av minsta fastighetsstorlek.

I planbeskrivningen beskrivs karaktären skogsträdgårdar enligt följande:

”Utmärkande för karaktären på dessa skogsträdgårdar är luftiga och naturligt anlagda tomter med mycket träd och grönska där skogskaraktären fått ta plats i trädgården. Stora anlagda gräsmattor saknas och marken tillåts vara kuperad och varierande. Förknippat med skogsträdgårdarna är berg i dagen, stödmurar, stenterrasseringar och strandskoning, bryggor och ibland brunnar med nationalromantisk prägel. Naturstensmurar markerar ibland fastighetsgränser längs gatan, ibland mellan fastighetsgränser inom trädgårdarna. Förekommande är även grindstolpar av sten med smides- eller trägrindar.”

Fastighetsägaren till Hindås 1:51, 1:64, 1:76 och 1:82, skrivelse inkommen 2022-06-14 och 2022-07-03

Fastighetsägaren önskar att ett garage på varje ny tomt, 1:76 samt 1:82, möjliggörs och redovisas likt inom andra fastigheter. Redovisas inte idag. Befintligt garage inom Hindås 1:51 önskas bevaras och markområde tillföras fastighet Hindås 1:51 eller 1:64 genom fastighetsreglering.

Hur stora hus/garage får bygga på respektive fastighet, Hindås 1:76 och 1:82?

Hus inom Hindås 1:76 samt 1:82 ligga i linje med föreslaget hus inom Hindås 1:261. Önskar att husgaveln placeras mot sjön, då dessa tomter är långa och smala. Se placering i bilaga tillhörande yttrande inkommen 2022-07-03. Är husplaceringen fri på tomten? Om inte så bör det justeras.

Anslutning av nytt avlopp till Hindås 1:51 ligger bakom grannfastighetens garage inom Hindås 1:222. Är det inte bättre att gräva in från andra sida, bakom garage inom Hindås 1:76?

Någon typ av pumpanläggning krävs nog för att trycka upp avloppet.

Kommentar: Illustrationskartan kompletteras inför antagande av detaljplanen med illustration av garage inom Hindås 1:76 och 1:82. Vidare studeras möjligheten att reglera över del av Hindås 1:76 till Hindås 1:51 eller 1:64 utan att erfordra minsta fastighetsstorlek inom Hindås 1:76 och 1:82 omöjliggörs.

Detaljplanen reglerar inte största tillåtna storlek på garage utan anger högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea. I detta fall 30 %. Totala byggnadsarean inom fastigheteN får dock inte vara större än 300 kvadratmeter.

Detaljplanen styr inte huruvida gavel eller långsida ska placeras mot vägen/sjön endast avstånd mot angränsande fastighetsgränser. Tillkommande byggnader kan då placeras i linje med byggnad inom Hindås 1:261, men där är nivåskillnaderna stora.

Läget för servisen är inte spikad, finns det ett bättre läge så flyttas lägena innan fastställande av bygghandling.

Med hänsyn till att era fastigheter ligger i sluttningen från vägen kommer med största sannolikhet avloppet att behöva pumpas.

Fastighetsägaren till Hindås 1:146, skrivelse inkommen 2022-07-03

Fastighetsägaren samtycker med synpunkterna framförda av fastighetsägaren till Hindås 1:288, skrivelse inkommen 2022-07-01 och 2022-07-07. Se ovan.

***Kommentar:** Upplysningen noteras. Se svar till Hindås 1:288 nedan.*

Fastighetsägarna till Hindås 1:87, 1:95 och 1:300, skrivelse inkommen 2022-07-04

Yttrande sammanställt för fastighetsägarna till Hindås 1:95, 1:300 och 1:87 redovisar synpunkter på både detaljplanen och gatukostnaden. För redogörelse av synpunkter avseende gatukostnad se *Utlåtande gatukostnad*.

Tidigare framförda synpunkter och förslag under planprocessen, att i största möjliga mån ta hänsyn till och bevara kulturhistoriska och ekologiska värden, har till stor del beaktats. Detta till glädje inte enbart för boende på Bocköhalvön utan för alla boende i Hindås och dess grannskap.

Det är av stort värde att norra delen av Bocköhalvön får status som en kulturhistorisk del värd att bevara i kommande detaljplan. Det innebär en generell värdering av området och inte en specifik K-beteckning per hus/fastighet. Flera av fastigheterna är av nyare datum och kan sannolikt inte komma att få åtnjuta en K-stämpling.

Fastigheterna Hindås 1:95, 1:300 och 1:87 hamnar i en icke önskvärd situation som kan motverka det som åsyftas med de detaljspecificeringar som följer under *Varsamhet* och *Skydd mot störningar*, nämligen att bibehålla det kulturhistoriska värdet.

Fastighetsägarna underhåller och förbättrar ständigt sina hus/fastigheter och kan inte ligga inne med permanenta bygglovsansökningar för dessa åtgärder, vilket blir resultatet av nuvarande krav.

Vissa restriktiva formuleringar i planhandlingarna avseende *Varsamhet* och *Skydd mot störningar* måste ses över så att varsamt underhåll kan genomföras utan föreslagna administration och medföljande kostnader.

Samtliga fastighetsägare har ett grundläggande och genuint intresse av att bevara det unika värdet i respektive fastighet.

***Kommentar:** Synpunkterna noteras. Planbestämmelserna möjliggör varsamt underhåll av byggnader och fastigheter. Bestämmelserna syftar till att bevara värdet och karaktären. Exempelvis möjliggörs ommålning med samma kulör och utbyte av enstaka*

brädor utan bygglov. Formulering av bestämmelsen ses över inför antagande av detaljplanen.

Fastighetsägarna till Hindås 1:69, skrivelse inkommen 2022-07-05

Fastighetsägarna samtycker med synpunkterna framförda av fastighetsägarna till Hindås 1:87, 1:95 och 1:300, skrivelse inkommen 2022-07-04. Se ovan.

Kommentar: Upplysningen noteras. Se svar till Hindås 1:87, 1:95 och 1:300 ovan.

Fastighetsägarna till Hindås 1:61 och 1:69, skrivelse inkommen 2022-07-05 och 2022-07-06

Fastighetsägarna anser inte, efter att ha tagit del av planförslaget vid Öppet Hus i Hindås församlingshem den 30 juni 2022, att de fått något riktigt svar om vad som kommer att hända med tennisbanan med tillhörande klubbhus som ligger på Bocköhalvöns norra del.

I den kulturhistoriska utredningen finns däremot klara riktlinjer för hur denna kulturmärkta byggnad och dess miljöer ska hanteras. Vissa tänkbara förändringar kommer att medföra stor negativ påverkan. Kulturvärdena bör bevaras och områdets karaktär bör inte påverkas till en sådan grad att det minskar dess särskilda värdefulla miljö. Betoning läggs på PBL 8 kap. 13 § (förbud mot förvanskning) samt 17 § (varsamhetskrav) och även PBL 2 kap. som reglerar lämplighet och hänsyn till omgivning. Vid planläggning i särskilt värdefulla miljöer har kommunen ett särskilt ansvar enligt lagstiftningen.

Fastighet Hindås 1:69 och tennisbanan har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och samspelet mellan dessa två fastigheter har bidragit till det. Naemi Fex (dotter till upplåtaren av fastighet 1:69) blev bl a hedersledamot år 1976 p g a sitt arbete för främjandet av tennissporten.

Mycket av denna kulturhistoria försvinner, vilket bidrar till en stor negativ påverkan av de karaktäristiska dragen som klubbhuset och tennisbanan bistått med. Ur ett kulturhistoriskt perspektiv bör inte klubbhuset och tennisbanan rivas. Även eventuell flytt skulle komma att påverka den kulturhistoriska miljön.

Vid en eventuell flytt eller ändring av tennisbanan måste även gränsdragningen mellan tennisbanan och Hindås 1:69 regleras på nytt. Det finns en skriftlig överenskommelse mellan tennisbanans f d ledning och fastighetsägaren till Hindås 1:69, då tennisanläggningen under 1980-talet behövde expandera för att erhålla internationell standard. Hindås 1:69 lånade då ut en del av sin mark för att detta skulle kunna ske. Avtalet tillåter hushållet i fastighet 1:69 fri tillgång till tennisbanan under nyttjanderättsavtalet (2841). Se bifogat avtal, inkommit 2022-07-06, till yttrande.

Staketet inom Hindås 1:69 flyttades för att kunna tillåta fri passage till klubbhus och tennisanläggning. Del av marken som tillhör fastighet Hindås 1:69 måste regleras och återföras till 1:69 innan antagande av detaljplanen sker om förändring/nybygge eller flytt av tennisbanan och dess verksamhet medges. Gränser

anses inte vara rätt formulerade i det underlag som finns i detaljplanen. Alla markägare bör vara införstådda i skillnaderna och gränserna bör kunna fastställas med nytt staket eller nya markeringar på fastigheterna.

Gångse krav på bygglov och granskning av byggplaner för fastighetsägare i direkt anslutning till tennisbanan (dvs fastigheterna 1:69 och 1:61) bör gälla. Åtgärder bör rimligtvis kräva berörda grannars medgivande och bidrar till grannarnas möjlighet att påverka med hänsyn till att inga konkreta planer har presenterats vid dagens datum 5 juli 2022 om hur tennisbanan eller dess tomt kommer att användas framöver och hur detta kommer påverka de mycket högt kulturhistoriskt klassade byggnaderna och dess omgivning.

Kommentar: *Informationen noteras. Berörd del av Hindås 1:3 där tennisbanan ligger regleras som R – besöksanläggning på plankarta. Med denna bestämmelse är det möjligt att tennisbanan samt klubblokal ligger kvar. Byggnad ska enligt politiskt beslut ej omfattas av rivningsförbud. Planbestämmelse reglerar även att den del inom vilken tennisbanan breder ut sig inte får bebyggas för att förhindra att en byggnad kopplad till användningen uppförs.*

Plan och bygglagen reglerar endast att angränsande fastighetsägare; d v s Hindås 1:61 och 1:69, ska beredas möjlighet att yttra sig över bygglov om lovet avviker mot bestämmelserna i gällande detaljplan.

Fastighetsägarna ansvarar själva för att nytt avtal mellan fastighetsägaren till Hindås 1:69 och 1:3 samt tennisklubben tas fram innan antagande av detaljplanen sker. Kommunen kontakter berörda fastighetsägare och informerar om detta.

Fastighetsägaren till Hindås 1:288, skrivelse inkommen 2022-07-01 och 2022-07-07

Fastighetsägaren föreslår en alternativ framtid för Bocköhalvön i form av bildande av naturreservat för de delar av området som idag inte är bebyggda.

I miljöbalken 7 kap 4§ anges att ”Ett mark- eller vattenområde får av länsstyrelsen eller kommunen förklaras som naturreservat i syfte att bevara biologisk mångfald, vårda och bevara värdefulla naturmiljöer eller tillgodose behov av områden för friluftslivet”. Betydelsen av Bocköhalvön som friluftsområde för alla i Hindås är ett mycket starkt vägande skäl för att skydda området mot ingrepp nu och i framtiden.

Naturen har nu återhämtat sig efter den stora avverkningen som gjordes 2006 i samband med att Hindås Villastad köpte mark på Bocköhalvön. Vid avverkningen försvann all gammal granskog. Naturen består nu huvudsakligen av blandad lövskog. Det är lummigt, och skogen ger skön skugga när det är så varmt. På våren är fågelsången bedövande och utsikten över sjön är alltid vacker och olika varje dag. På de dagliga promenaderna i området njuter jag av grönskan, tystnaden och friden som råder där och ser de vackra, gamla villorna som har bevarats, och därmed också deras historia. Man möter även andra som är ute och strosar.

Om Bocköhalvön blir en byggarbetsplats för en lång tid framöver vet jag faktiskt inte vart jag ska ta vägen. Det är mycket störande ljud redan idag för Hindås 1:288

som ligger vid Ringvägen, som byggdes 2006 samma år som skogen avverkades, trots att trädgården vuxit upp med flera lager grönska ut mot Boråsvägen. Räddningen är att kunna gå några meter och svänga ner på Bocköhalvön för att vila öronen. Jag tänker även på Förbos hyresgäster några hundra meter bort, som inte har någon trädgård alls, som brukar promenera ner till badet liksom på alla äldre som bor i höghuset som idag har nära till naturen. Bocköhalvön med sina rullatorvänliga vägar är viktig även för dem.

Tillgången till skogen i utkanten av byn, för personer som har möjlighet att ta sig fram på skogsstigar, har påverkats under de senare åren när skogsägarna valt att avverka områden som tidigare var svampskogar och strövområden. Nu finns där istället många kalhyggen, vilket ökar värdet av Bocköhalvön som lättillgänglig närnatur ännu mer.

Föreslaget område benämnt ”natur” på plankartan består av en liten yta nere vid badplatsen och om alla förväntas njuta av naturen där så lär det bli trångt.

Hur kan nybyggnation och förtätning av Bocköhalvön motiveras utifrån behovet av nya bostäder när det stora området i Älmhult kommer att bebyggas med 400 bostäder (säger ryktet)? Där är skogen redan nedtagen, så området är oåterkalleligen förlorat som friluftsområde. I Älmhult finns möjlighet att planera något nytt, och det kommer antagligen att bli härligt att bo på höjden med utsikt, men försöket att klämma in tomter på Bocköhalvön och samtidigt försöka visa hänsyn till det som uttalats som viktigt i området som t ex de smala vägarna verkar vara ett omöjligt uppdrag.

”Så kära politiker i Härryda kommun, jag tar er gärna med på en rundvandring så att ni får uppleva det som inte syns på plankartor och ritningar. Välkomna!”

***Kommentar:** Synpunkterna och informationen noteras. Sektorn för samhällsbyggnad noterar föreslagen alternativa utveckling för Bocköhalvön, men har politiskt uppdrag att möjliggöra cirka 80 nya bostäder på Bocköhalvön. Området kommer fortsatt vara tillgängligt för promenader. Det är politikerna i kommunen som beslutar vilken utveckling som ska ske på Bocköhalvön.*

Fastighetsägaren till Hindås 1:61 och 1:90, skrivelse inkommen 2022-07-03, 2022-07-03, 2022-07-07 och 2023-04-14

Yttrande 1

Fastighetsägaren samtycker med synpunkterna framförda av fastighetsägarna till Hindås 1:87, 1:95 och 1:300, skrivelse inkommen 2022-07-04. Se ovan.

Yttrande 2

Fastighetsägaren framför på nytt att det på inga villkor ska möjliggöras en byggrätt inom Hindås 1:90. Samma synpunkt har framförts tidigare under planprocessen utan att detta hörsammats.

Yttrande 3

Cirka 1 000 kvm önskas kunna styckas av från Hindås 1:61 för nytt bostadshus ca 6 m från Bockövägen. Detta avstånd avses för att kunna bevara brunnshuset intakt.

Yttrande 4

Fastighetsägaren har efter avslutad granskning inkommit med en kompletterade skrivelse angående förändringar avseende synpunkter och önskemål framförda i yttrande 1-3 under granskningstiden.

Fastighetsägaren önskar att bygg rätt på tomten Hindås 1:90 ska kunna möjliggöras och att bygg rätt inom Hindås 1:61 ska tas bort (ej kvarstå).

Kommentar: Upplysningen noteras. Se svar till Hindås 1:87, 1:95 och 1:300 ovan.

Upplysningen noteras. Bygg rätt inom Hindås 1:90 möjliggörs i antagandehandlingarna.

Fastighetsägarna till Hindås 1:112, skrivelse inkommen 2022-07-04 och 2022-07-08

Yttrande 1

Fastighetsägaren samtycker med synpunkterna framförda av fastighetsägarna till Hindås 1:87, 1:95 och 1:300, skrivelse inkommen 2022-07-04. Se ovan.

Yttrande 2

Yttrande kring begränsningar av fastighet Hindås 1:112 Bocköhalvön

Detaljplaneringen av Bocköhalvön välkomnas av fastighetsägaren vilken ställer sig positiv till majoriteten av de förändringar som sker. Vidare har dialogen med kommunen varit positiv och lösningsorienterad.

I den detaljplan som nu presenteras finns några delar/begränsningar som fastighetsägaren dock finner är för långtgående för fastigheten och där fastighetsägaren anser att det inte finns en likabehandling mellan fastigheterna på den norra delen av Bocköhalvön.

Halva fastigheten är i förslaget för detaljplan belagt med ”korsmarkering”, d v s att marken endast får förses med komplementbyggnad. Avdelningen är för grov och tar inte hänsyn till markens beskaffenhet. För att uppnå skydd av den natur, naturvärden, som kommunen, och fastighetsägaren, önskar bevara, kan ett något mindre område ”korsmarkeras”. Se bilaga 1. Det område som ej behöver ”korsmarkeras” består enbart av gräsmatta med berg som går i dagen på flera ställen. Det finns inte heller några höga träd att bevara, enbart enstaka nyplanterade träd samt några större träd som står längs med vägen. Fastighetsägaren önskar att detta område ej faller under ”korsmarkering”.

Vidare noterar fastighetsägaren att grannfastigheten i norr, 1:87, beviljats en byggrätt på ett område som uppgår till ca 1 300 kvm. Fastighet 1:112 är betydligt större och därmed går det enligt fastighetsägaren att få in ytterligare en byggrätt, utöver den som redan finns med i detaljplaneförslaget. Se bilaga 2 på förslag på ytterligare en byggrätt. Det område som föreslås uppgår till mer än 1 900 kvm vilket vida överstiger minsta tomtareal om 1 500 kvm som detaljplanen föreslår. Vidare skulle en dragning av tomt enligt förslag inte heller påverka de naturvärden som finns på fastighet 1:112 då dessa områden behålls i ursprungliga fastigheten och kan korsmarkeras. De naturvärden som berörs är den centralt belägna kullen med höga träd, gräsmatta med stort vackert bokträd samt höjd som vetter mot fastighet 1:69 som ger fastigheten en parkkaraktär.

Slutligen anser fastighetsägaren att begränsningen e7, att minsta fastighetsstorlek för befintlig fastighet (landareal) är 6 000 kvm, är för begränsande. Inte minst då majoriteten av fastigheter på norra Bocköhalvön inte har samma begränsningar, vilket innebär att likabehandling åsidosätts. Att minska e7 till e5 är mer rimligt och möjliggör samtidigt den ytterligare byggrätt/tomt, som beskrivs i stycket ovan. Även om e5 tillämpas kommer fastighet 1:112 vara en av de större fastigheterna på norra Bocköhalvön och bidra till att karaktären i området bibehålls då naturvärdena som återfinns på fastighet 1:112 bibehålls i sin helhet och bidrar till att ge hela området en parkliknande miljö.

Bifogat: *Bilaga 1 och 2 Fastighet 1:112 Bocköhalvön.pptx*

Kommentar: *Upplysningen noteras. Se svar till Hindås 1:87, 1:95 och 1:300 ovan.*

Hindås 1:112 har ett stort kulturhistoriskt värde, vilket bl a framgår av kulturhistorisk konsekvensbeskrivning. Trädgården bedöms ha parkkaraktär med värden för den enskilda fastigheten och området som helhet, vilket i konsekvensbeskrivning beskrivs på följande sätt: "Skogstomt i blickfång med stora kvaliteter för omgivningen genom sin vegetation och parkkaraktär med berg i dagen och höga tallar. Byggnad placerad högt och indraget från vägnät. Grusväg upp mot villa med grindstolpar i sten och smidesgrind." Vidare anges att "En ny fastighetsindelning innebär förtätning och därmed förändring av värdefull skogstomt vilket förändrar karaktären och den historiska läsbarheten inom delområdet negativt." Mot denna bakgrund bedömer kommunen inte att ytterligare en ny byggrätt inom fastigheten kan möjliggöras. Bedömningen grundar sig på kulturvärdet inom fastigheten samt för Bocköhalvön som helhet, ej fastighetens storlek. Mot bakgrund av denna bedömning justeras inte föreslagen avgränsning av korsmarkerad mark. Dessutom skulle det innebära en stor förändring att illustrera två potentiella byggrätter inom Hindås 1:112 mellan granskning och antagande som angränsande fastighetsägare ej fått möjlighet att yttra sig över.

Med anledning av det kulturhistoriska värdet kan planbestämmelse e7 inte ersättas av planbestämmelse e5. Planbestämmelse e7 begränsar antalet tillkommande byggrätter inom fastigheten. Antalet tillkommande fastigheter inom planområdet ska även begränsas i enlighet med de politiska inriktningsmålen för detaljplanen.

Fastighetsägaren till Hindås 1:77, 1:81 och 1:152, skrivelse inkommen 2022-07-07 och 2022-07-08

Yttrande 1

Fastighetsägaren liksom fullmaktshavarna meddelar att de samtycker med synpunkterna framförda av fastighetsägarna till Hindås 1:87, 1:95 och 1:300, skrivelse inkommen 2022-07-04. Se ovan.

Yttrande 2

Fastighetsägaren önskar pröva möjligheterna till byggrätter på fastigheterna. Fastighetsägaren önskar även diskutera fastigheternas minsta storlek och göra vissa justeringar. Dessutom har fastighetsägaren invändningar mot några av de andra egenskapsbestämmelserna för fastigheterna. Dessa invändningar framgår av bifogad bilaga.

Bilaga: Yttrande gällande detaljplan för fastigheterna Hindås 1:77, Hindås 1:81 och Hindås 1:152.

Invändningar till detaljplanen för Bocköhalvön rörande fastigheterna:

Inom Hindås 1:77 är den vackra huvudbyggnaden belägen. Fastighetsägarna framför att minsta fastighetstorlek är satt till 5 000 kvm med planbestämmelse d₅. Nuvarande fastighet är dock 4 860 kvm. Fastighetsägarna yrkar på att minsta fastighetstorlek bör vara 4 000 kvm, d v s planbestämmelse d₄. Detta möjliggör också för en bättre användning av Hindås 1:152, se noteringarna nedan för Hindås 1:152.

Planbestämmelse a₃ och k₁ upplevs sträng och lite byråkratisk. Krav på bygglov för att bli ändra färg känns både ekonomiskt belastande och tidskrävande med tanke på att huset inte är målat i originalfärg. Dessa krav på fastigheten bör tas bort alternativt mildras så att det blir praktiskt och ekonomiskt möjligt att bevara den vackra byggnaden.

Hindås 1:81 är i dag bebyggd med en stallbyggnad och ett garage byggt på 1970-talet. Byggrätt enligt detaljplan medges för 20 % av fastighetsstorleken. Detaljplanen ställer krav på utformande av byggnad med stående träpanel e t c för att indelning och proportioner ska vara likt det ursprungliga, enligt planbestämmelse k₈. Det finns dock inget ursprungligt hus. Garaget är en enkel byggnad med korrugerat plåttak, även stallbyggnaden är enklare och inte original. Båda byggnaderna är uppförda på 1970-talet. Fastighetsägaren yrkar på att detta krav, planbestämmelse k₈, tas bort från fastigheten.

Krav ställs också på förundersökning avseende arkeologi, planbestämmelse k₅. Fastighetsägarna tror att detta är ett misstag att detta krav ställs även på Hindås 1:81 enligt plankartan. I planbeskrivningen nämns endast Hindås 1:77 och Hindås 1:152, vilket är rimligt då det är dessa fastigheter som enligt detaljplanen har en fornlämning inritad och avståndet till Hindås 1:81 från fornlämningen är betydande. Fastighetsägarna anser att detta krav bör tas bort.

Krav på bygglov även för underhåll, måla om e t c, planbestämmelse a₃, bör inte gälla fastighet Hindås 1:81, då det inte finns någon bostadsbyggnad på fastigheten i dag. Planbestämmelsen verkar ha hängt ha med från Hindås 1:77 och bör tas bort.

Fastigheten Hindås 1:152 är i dag obebyggd men bör kunna bebyggas förutsatt att den arkeologiska förundersökning som krävs, planbestämmelse k₅, genomförs och inte visar på några begränsningar. Fastigheten bör alltså kunna bebyggas, givet antagandet ovan, med en tomträtt men skulle kunna bestå av två byggrätter efter ny fastighetsbestämning.

Enligt den föreslagna detaljplanen är minsta fastighetsstorlek 2 000 kvm, planbestämmelse d₃, inom Hindås 1:152. Fastighetsägarna yrkar på att minsta fastighetsstorlek istället ska vara 1500 kvm, dvs planbestämmelse d₂, alternativt 1 000 kvm med planbestämmelse d₁. Då fastigheten idag är 2 334 kvm skulle vi genom en fastighetsbestämning där fastigheten Hindås 1:152 förlängs mot vattnet och utökas med ca 670 kvm genom en ny gränsdragning mot Hindås 1:77, se bifogad skiss i yttrande. Det gula strecket exemplifierar ny tomtgräns, kunna uppnå en storlek om 3 000 kvm för den befintliga fastigheten och då möjliggöra två byggrätter på Hindås 1:152. Detta förutsätter att Hindås 1:77 ges planbestämmelse d₄ enligt ovan. En minsta fastighetsstorlek på 1500 kvm skulle enligt fastighetsägarna harmonisera med bebyggelsen mitt emot på Fjellstedtsvägen där minsta tomtstorlek är 1000 kvm. Genom att möjliggöra för två byggrätter på fastigheten blir det motiverat att bygga två hus i souterräng mot Fjellstedtsvägen. På det sättet blir åsen en naturlig gräns för den norra och södra delen av Bocköhalvön och inkräktar mindre på Hindås 1:77.

För att underlätta byggnationer av suterränghus, enligt ovan, är det en fördel om kravet på avstånd till annan fastighetsgräns skulle sättas till 4 m, planbestämmelse p₄ (istället för planbestämmelse p₂ som i nuvarande förslag). Anledning till det är att åsen blir brantare en bit in på fastigheten.

Krav på bygglov även för underhåll, måla om e t c, planbestämmelse a₃, bör inte gälla fastighet Hindås 1:152 då den är obebyggd. Planbestämmelsen verkar ha hängt med från Hindås 1:77 och bör tas bort.

Kommentar: Upplysningen noteras. Se svar till Hindås 1:87, 1:95 och 1:300 ovan.

Reglering av minsta fastighetsstorlek inom Hindås 1:77 ses över så att den är korrekt inför antagande av detaljplanen, men minimeras inte i syfte att möjliggöra fastighetsreglering mellan Hindås 1:77 och 1:152. Se anledning nedan.

Planbestämmelse a₃ och k₁ möjliggör varsamt underhåll av byggnader och fastigheter. Sådana åtgärder ska utföras med material och metoder som är lämpliga med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden. Kommunens bebyggelseantikvarie kan bistå med rådgivning. Bestämmelserna syftar till att bevara värdet och karaktären på byggnader och området som helhet. Exempelvis möjliggörs ommålning med samma kulör och utbyte av enstaka brädor utan bygglov. Beskrivning av kulturhistoriska värden inom fastigheterna samt reglering med och formulering av planbestämmelse k₁ inom Hindås 1:77 ses över inför antagande av detaljplanen.

*Hindås 1:81 och ska omfattas av planbestämmelse a3 trots att det inte är något bostads-
hus inom fastigheten. Av samma anledning ska planbestämmelse a3 även omfatta obe-
byggd fastighet Hindås 1:152. Planbestämmelse k5 och k8 tas bort inom Hindås 1:81
med anledning av att byggnadernas bristande arkitektoniska och kulturhistoriska kvali-
téer, dess relativt sentida uppförande och utformning samt avsaknad av arkitektonisk
och historisk läsbarhet och samhörighet med huvudbyggnad inom fastighet Hindås
1:77.*

*Hindås 1:152 bedöms inte vara lämplig att möjliggöra två byggrätter inom fastigheten
med hänsyn till de tre fastigheternas kulturhistoriska värden i form av gemensamt
sammanhang, byggnader samt terrängförhållanden och vegetation inom framförallt
Hindås 1:152. En byggrätt möjliggörs enligt granskningsförslaget förutsatt att för-
undersökning avseende arkeologi inte påvisar att marken ej är olämplig att bebygga.
Dessutom skulle det skulle innebära en stor förändring att illustrera två potentiella
byggrätter inom Hindås 1:152 mellan granskning och antagande som angränsande fas-
tighetsägare ej fått möjlighet att yttra sig över. En potentiell byggrätt illustreras i för-
slag till antagandehandling.*

*Reglerad minsta fastighetsstorlek inom Hindås 1:152 ändras inte med anledning av fas-
tighetens kulturhistoriska värden. Norr om gräns för särskilt värdefullt bebyggelseom-
råde enligt 8 kap. 13 § PBL, vilken redovisas på illustrationskarta, är generellt minsta
fastighetsstorlek 1 500 kvm för tillkommande fastigheter såvida inte kulturhistoriska or-
saker föranleder större fastighetsstorlekar.*

*Huvudbyggnader är generellt placerade långt in på fastigheterna i förhållande till väg,
vilket planbestämmelse p2 syftar till att säkerställa. 4 m avstånd till gräns mot gata
medges ej mot denna bakgrund. Planbestämmelse p5 säkerställer att biluppställning
inom fastighet framför garage/carport kan ske.*

Fastighetsägaren till Hindås 1:244, skrivelse inkommen 2022-07-05 och 2022-07-08

Yttrande 1

Fastighetsägarna funderar på hur Fjellstedtsvägen/Vinkelvägen kommer att klara belastningen från all den tunga byggtrafik som kommer krävas för att upprätta de föreslagna villorna då kommunen inte planerar att ta över dem och inte heller att bredda/förbättra skicket på dem? Fastighetsägarna önskar framför allt få klarhet i vems ansvar det blir att åtgärda eventuella skador på vägen om det skulle uppstå några i samband med byggprocessen?

Blir det vägföreningen eller de enskilda fastighetsägarna till de nya fastigheterna som blir ansvariga? Som vi förstått det så får det t ex inte upprättas fler fastigheter längs med Takkullevägen då skicket på den bedöms vara för dåligt för att klara mer trafik. Fastighetsägarna är oroliga att Fjellstedtsvägen inte kommer att klara belastningen som krävs, då Fjellstedtsvägen är i mycket sämre skick än Takkullevägen. Kommer det att göras förbättringar av Fjellstedtsvägen/Vinkelvägen när VA läggs ner eller kommer det att dras temporära vägar genom nuvarande skogsparti från Bockövägen?

I tidigare planförslag förslags fem tillkommande fastigheter med friliggande villor utmed med Fjellstedtsvägen/Vinkelvägen, i aktuellt förslag föreslås sju tillkommande fastigheter. Med hänsyn tagen till vägens skick samt områdets historiska karaktär finner vi det svårt att motivera varför ytterligare två fastigheter med friliggande villor ska klämmas in.

Vi finner det också mycket märkligt att ingen hänsyn har tagits till den kulturhistoriska konsekvensbedömningen som kommunen låtit göra under 2021. Vi önskar en motivering till varför hänsyn ej tagits till rekommendationer i denna om att revidera detaljplanen för de områden som bedöms vara av kulturhistoriskt värde.

Yttrande 2

Fastighetsägarna har fått kännedom att Härryda kommun beställt och varit delaktig i framtagandet av två rapporter gällande den kulturhistoriska miljön i bland annat Hindås. Dels Kulturmiljöprogrammet som tagits fram under 2022 och dels Ortsstudien för Hindås som togs fram 2019-2020. Bägge dessa rapporter lyfter fram den kulturhistoriska miljön kring Bockön, samt områdets stora värde som rekreationsområde, och avråder från exploatering och förtätning. Att dessa rapporter inte ingår i granskningsmaterialet samt att rapporternas slutsatser ignorerats i föreslagen detaljplan är inte godtagbart.

Utöver detta anser fastighetsägarna att det är oacceptabelt att planförslaget är så vagt och otydligt att det inte ens specificerar vilken typ av bebyggelse (villor, flerbostadshus, e t c) som får uppföras. Framför allt när de bägge rapporterna som refereras till ovan uttryckligen slår fast att miljön kring Bockön är så pass unik att den bör bevaras, inte bara när det kommer till byggnadsstil, utan även till den geologiska utformningen. Dessutom är det mycket svårt, för att inte säga omöjligt, att ta ställning till ett förslag som är så luddigt utformat. Om området nödvändigtvis ska exploateras bör en revidering av planen göras där större hänsyn tas till dess kulturhistoriska och geologiska värden. I föreslagen form och med hänsyn till slutsatserna i Ortsstudien och Kulturmiljöprogrammet är det svårt att tolka nuvarande planförslag som annat än en överexploatering av området.

Förslaget att tillåta biltrafik mellan Bockövägen och Graneliden bör revideras. Anledningen till att denna passage inte är öppen för biltrafik i nuläget är, som fastighetsägarna förstått det, att det skedde flertalet olyckor mellan bilar och gångtrafikanter i korsningen och att det därför beslutades att göra om den till gång- och cykelväg. Endast trafik till och från fastigheter längs med denna väg bör tillåtas.

Kommentar: *Kommunen är inte ansvarig för att förbättra standarden på de vägar som Hindås vägförening är väghållare för. I samband med nedläggning av VA-ledningar kommer kommunen att återställa vägföreningens vägar till nuvarande standard. Efter omläggning bedöms dock vägarna klara alstrad byggtrafik.*

En noggrann avvägning om var och hur många tillkommande bostäder och fastigheter som ska möjliggöras har utförts i dialog med konsult som tagit fram den kulturhistoriska konsekvensbedömningen har inför granskning av detaljplanen. De högsta kulturvärdena återfinns på norra delen av Bocköhalvön.

Kulturmiljöprogrammet som omfattar hela Härryda kommun har utgjort underlag till framtagandet av den kulturhistoriska konsekvensbedömningen för bebyggelsen på Bocköhalvön. Det är samma konsult som tagit fram båda utredningarna. I ortsstudien för Hindås redovisas Bocköhalvön som en del av ett kulturhistoriskt område i Hindås samt som ett värdefullt natur- och rekreationsområde. Hänsyn tas till kulturvärdet och det kommer fortsatt att vara möjligt att nyttja Bocköhalvön som natur- och rekreationsområde. En äldre privat park med kulturhistoriska värden i anslutning till den kommunala badplatsen föreslås utvecklas och bli allmän.

Detaljplanen möjliggör byggnation av friliggande bostäder, radhus, parhus, kedjehus och flerbostadshus inom olika delar av planområdet. I dess norra delar där kulturvärdena är som högst möjliggörs enbart friliggande bostäder och i dess södra delar även andra bostadstyper. En högre exploateringsgrad möjliggörs i planområdets södra delar med hänsyn till kulturvärdet och kortare avstånd till centrum och kollektivtrafik.

Upplysningarna kring biltrafikering på Graneliden noteras. I kommande trafiksäkerhetsarbete får behovet av eventuell reglering av begränsad fordonstrafik utredas vidare. Se även kommentar till Hindås 1:277 nedan.

Fastighetsägaren till Hindås 1:338, skrivelser inkomna 2022-07-08

Yttrande 1

År 2019/20 (reviderad 2021) tog Härryda Kommun fram en ortsstudie för Hindås. Denna ska utgöra underlag till pågående översiktsplanearbete och fungera som ett redskap för att skapa en gemensam bild av potential och utmaningar för en god utveckling av Hindås som ort. Studien baseras på kommunens dialogarbete, statistik, faktainsamling och analys. I studien beskrivs bl a att Bocköhalvöns gröna värden bör värnas och utvecklas som ett centrumnära rekreationsområde, där naturen och den äldre bebyggelsens karaktär och kontext bibehålles. Studien beskriver både Reisens kulle och Bocköhalvön som strategiskt viktiga för att öka biologisk mångfald och säkra tillgången till centralt belägna gemensamma grönytor. Studien beskriver även den potential som friluftsturism och naturorienterade aktiviteter har för Hindås. Hindås är en turistort, sommar såväl som vinter och denna identitet kan vidareutvecklas och stärkas. De rekreativa värden som Hindås har idag (upplevda av både Hindåsbor och besökare) bl a genom de centrumnära grönområdena Reisens Kulle och Bocköhalvön med dess villaträdgårdstad i 1900-tals stil, kommer att skadas och potentiellt helt gå till spillo om den planerade exploateringen genomförs.

Bostadsförsörjningsprogrammet 2022-2026 för Hindås visar 80 bostäder på Bocköhalvön, 200 bostäder på Trädgårdstaden, 60 bostäder på Solåsen och 30 bostäder på Limmerhult. Nu har Kommunstyrelsen den 2 juni 2022 tagit beslut om 400 bostäder samt eventuell skola och/eller äldreboende på Älmhult 1:66, 1:76 samt delar av 1:231 och 1:232. Detta innebär att man med råge täcker Hindås behov och Bocköhalvön kan tas bort ur programmet.

I detaljplanen hänvisas till ett allmänintresse som ska ligga bakom byggplanen för Bocköhalvön. Vilken nytta har de boende och Hindåsborna av att Bocköhalvön

byggs sönder och att boende i centrum av Hindås blir av med närhet till vandringsleder, tätortnära skogspartier, biologisk mångfald och tillgång till Hindås unika kittel-och moränlandskap? Förtätningen ger endast fördelar till Villastad AB, vilket knappast kan sägas vara av allmänintresse.

Konsekvensbeskrivningen är mycket bristfällig men pekar på ett antal mycket negativa konsekvenser av planen bl a avseende kraftigt ökad trafik (med behov av bullerskydd), negativ omgivningspåverkan, negativ påverkan på landskapsbild/-stadsbild, ett antal stora negativa samt ”måttligt negativa” konsekvenser avseende naturmiljö och främst kulturmiljö, samt negativ påverkan på väg- och grönstrukturer. De revideringar som gjorts i planförslaget efter konsekvensbedömningen är minimala och utgår bara från några av rekommendationerna.

Konsekvensbeskrivningen sammantaget ger en mycket negativ bild. Den föreslagna exploateringen har åtskilliga negativa konsekvenser som helt kommer att förändra upplevelsen av Bocköhalvön. Detta sammantaget gör att jag föreslår att föreslagen detaljplan stoppas och att Bocköhalvöns fastigheter förses med VA då kommunen ju har gjort Västra Nedsjön till vattentäkt till hela kommunen. En ny plan för Bocköhalvön tages fram baserad på ortsstudien Hindås med utvecklingsförslag, värden och rekommendationer. Eventuellt nya fastigheter anslutes till VA. Viktigt är att Bocköhalvön får fortsätta att vara tätortsnära skog och ge ett grönt intryck för alla besökare.

Yttrande 2

Sakägaren har tagit del av förslaget och anser att i princip att detta är en total katastrof för Hindås och Hindåsborna. Möjligheten att vandra runt i området begränsas och görs till och med omöjligt.

Det minsta man kan kräva är att den sk ”Trollskogen” återställs. De tre föreslagna flerbostadshusen med tillhörande parkering måste tas bort, så att detta område kan användas till stigar och vandringsled. Vildmarksleden (Göteborg/Skatås) och Sjuhäradsleden (Borås) slutar/börjar här. Inom detta område finns ett antal gamla stora tallar som måste bevaras. Områdets i övrigt stora träd avverkas år 2006 mot gällande lagstiftning av Hindås Villastad AB.

Området har börjat återhämta sig och kommer att ge en grön ingång mot Bocköhalvön. Här når man Hindås unika kittel-och moränlandskap. Denna miljö måste sparas för framtiden och framtida forskning.

Vidare framför fastighetsägaren en förhoppning om att tennisbanan och det tidstypiska och kulturhistoriskt värdefulla klubbhuset kan bevaras.

Yttrande 3

Exploateringen av Bocköhalvön enligt planförslaget innebär en förstörelse av en historisk natur- och kulturmiljö i centrala Hindås. Detaljplanen bör därför stoppas helt i sin nuvarande utformning.

En eventuellt ny detaljplan bör ta sin utgångspunkt i de synpunkter, förslag och idéer som framkommer i Ortsstudie Hindås. Ortsstudien baseras på Hindåsbornas

egna synpunkter och idéer (som framkommit bl a genom dialogarbete och intervjuer,) faktainsamling och analyser. Ortsstudien ska med sina rekommendationer fungera som underlag för planarbete i kommunen avseende Hindås.

Den detaljplan för Bocköhalvön som vi nu ges möjlighet att lämna synpunkter på har inte på en enda punkt tagit fasta på de synpunkter, rekommendationer, värden och idéer som framkommer i ortsstudien. Detta är felaktigt och bör alltså göras i en ny eventuell detaljplan.

Vid förtätning poängteras vikten av att tillkommande bebyggelse inte avviker för mycket från Hindås nuvarande bebyggelse på orten. Idag finns 26 bostäder inom planområdet, detaljplanen innebär ytterligare 80 bostäder, d v s en ökning på 400 %. De nya arkitektoniska uttrycken kommer att dominera och påverka hela områdets historiska karaktär negativt.

Bocköhalvön är ett område inne i samhället med höga rekreativa värden som anses vara mycket betydelsefull för Hindåsborna. Centrala naturområden, Reisens kulle och Bocköhalvön pekats ut som viktiga i dialog med boende. Dessa områden har potential att förstärkas ytterligare. Om detaljplanen genomförs omintetgjors denna potential och dessa möjligheter helt.

Den karaktäristiska arkitektoniska villabebyggelsen inom kulturmiljöområdena har stark historisk koppling och det finns en potential att bevara såväl områden som kontext. Föreslagen detaljplan gör inte detta.

Bocköhalvöns funktion som ett tätortsnära rekreationsområde; här finns ett naturområde med ett organiskt och småskaligt vägnät som inbjuder till promenader och är cykelvänligt. Med föreslagen detaljplan kommer trafiken att öka kraftigt och därmed försvinner denna funktion och möjlighet för Hindåsbor och besökare.

Den föreslagna detaljplanen tar alltså överhuvudtaget ingen hänsyn till ovan synpunkter som framförts av Hindåsbor i dialogarbete genom åren och som lyfts fram och poängteras i ortsstudien.

Detaljplanen innebär att området "Trollskogen" kommer att exploateras till oigenkännlighet genom byggnad av två nya vägar, avsevärd ombyggnation av befintliga vägar och vägstruktur samt bebyggelse bestående av radhus, parhus och flerbostadshus. Detta innebär att hela Bocköhalvöns karaktär av villaträdgårdstad ödeläggs. Bocköhalvöns attraktionskraft som rekreativ yta, grön lunga och tätortsnära naturområde kommer helt att försvinna. Istället får vi ett nybyggt område av helt annan karaktär. Denna form av nyexploatering passar bättre i tidigare obebyggda områden, där nyexploatering kan göras utan att samma hänsyn behöver tas till omgivningen. Att lägga denna form av bebyggelse mitt i en historisk kulturmiljö innebär inte bara ett estetiskt förfulande som gör att hela området förlorar sin historiska karaktär och attraktion. Det innebär även att rekreations, friluft- och grönområden som idag är lättillgängliga och nära för alla Hindåsbor (och besökare) försvinner. Detta kan väl inte vara i samklang med de s k Agenda 2030 mål om *God hälsa och välbefinnande* samt *Hållbara städer och samhällen* som Härryda Kommun särskilt valt att fokusera på?

Här bör istället potentialen att utveckla ett parkliknande område utnyttjas och om någon exploatering ska ske överhuvudtaget så bör den vara ytterst försiktig och helt i samklang med nuvarande bebyggelse, d v s i form av ett fåtal större villatomter, samt kommunala parkområden. Området är idag utgångspunkt för populära vandringsleder mot både Göteborg och Borås. Att exploatera här enligt föreslagna detaljplan skulle innebära en kraftig ökning av trafik i området (samt därvid behov av bullerskydd). Vill Hindåsbor och besökare verkligen ha mer biltrafik i anslutning till och på vandringlederna?

Detaljplanen tar inte heller hänsyn till de naturvärden som finns i området, en eventuellt ny reviderad detaljplan bör inte tas fram förrän en ny reviderad Naturvårdsplan framtagits (planerad till 2024?). Tätortsnära rullstensåsar, islämningar och moränlandskap kommer att förstöras och detta bara för att kommunen vill bygga bostäder så nära en busshållplats som möjligt. När ledord som biologisk mångfald och vackra visioner och mål om grönytor inom tätorterna är en del av Härryda kommuns framtidsplanering så borde väl det naturliga vara att inte förstöra de områden som har dessa naturvärden, särskilt om de dessutom är tätortsnära. Detta oavsett om de enligt gällande naturvårdslagar går att exploatera.

Det finns en potential att förstärka och utveckla Hindås som en unik friluftsort. Här finns befintlig kultur- och naturmiljö och här finns den historiska anknytningen. Det var så Hindås som ort en gång uppstod. Här finns två hotell varav idag Hjortviken har stora planer för att ytterligare utveckling av Hindås som rekreationsort. Här finns vandringsleder, skidspår, hoppbacke, närhet till sjöar och åar.

Den föreslagna detaljplanen exploaterar ett av de områden som i hög grad är väsentliga för den karakteristiska bilden och upplevelsen av Hindås som friluftsort. Om planen i sin nuvarande form genomförs kommer Hindås utvecklingspotential att försvagas avsevärt samtidigt som Hindåsborna (och Härryda kommun) förlorar tätortsnära naturlandskap och rekreationsområden. Fastighetsägaren tror att de flesta skulle tycka att detta vore mycket sorgligt och hoppas att planen stoppas helt i sin nuvarande form.

Kommentar: Se kommentar till fastighetsägare 1:244 ovan.

Sektorn för samhällsbyggnad har i uppdrag att ta fram en detaljplan för omkring 80 tillkommande bostäder på Bocköhalvön i enlighet med politiska inriktningsmål för området. Det är politiken som beslutar vilka områden som ska utvecklas och detaljplaneras. Detaljplanen utgår från inriktningsmålen och bygger på bostadsförsörjningsprogrammet som utgör ett planeringsunderlag till kommunens bostadsutveckling. Bostadsförsörjningsprogrammet ses över och uppdateras årligen. Föreslagna bebyggelse kvarstår fortsatt i kommande arbeten.

Detaljplanen innehåller flertalet allmänna intressen som utbyggnad av kommunalt VA, skyddande av kulturvärden, natur och rekreation samt behov av bostäder. Dessa intressen är ofta i konflikt med varandra så som exempelvis exploatering för bostäder inom natur som används för rekreation. Kommunen har gjort avvägningar mellan olika intressen vilket har lett fram till förslaget. Andelen naturmark minskas bl a med hänsyn till en ökad efterfrågan på bostäder i Hindås samt underlätta utbygganden av

kommunalt vatten och avlopp samt erforderliga tekniska anläggningar för VA och tillkommande bostadsbebyggelse. Områdets kulturvärden säkerställs, bevaras och beaktas med hjälp av flertalet skydds- och varsamhetsbestämmelser och reglering av stora tillkommande villafastigheter jämfört med nya utvecklingsområden i andra delar av kommunen. Vidare begränsas byggnadshöjden på tillkommande bostadsbebyggelse till motsvarande två våningar som anpassning till befintlig bebyggelse. Konsekvenserna av föreslagen exploatering har försökt minimeras utifrån det uppdrag och förutsättningar sektorn har.

Alternativ start- och målpunkt för vandringslederna får studeras i kommande utvecklingsprocess av området liksom möjligheterna till bevarande av befintliga stigar inom området.

Planförslaget möjliggör bevarande av tennisbana och klubblokal, men säkerställer inte deras bevarande med planbestämmelser efter noga överväganden. Berörd del av Hindås 1:3 där tennisbanan ligger regleras som R – besöksanläggning på plankarta. Med denna bestämmelse är det möjligt att tennisbanan ligger kvar. Planbestämmelse reglerar även att den del inom vilken tennisbanan breder ut sig inte får bebyggas för att förhindra att en byggnad kopplad till användningen uppförs.

Ortsstudierna för kommunens sju tätorter har tagits fram som underlag till arbetet med ny översiktsplan för kommunen, men ska även fungera som planeringsunderlag i andra sammanhang. I ortstudien för Hindås lyfts bl a ortens arkitektoniska kulturvärden och Hindåsbornas önskemål om utökad service, förbättrad kollektivtrafik och olika upplåtelseformer med fokus på unga och äldres behov. Ökad bostadsbebyggelse i orten stärker förutsättningarna för service genom att fler invånare stärker underlag och möjlighet för. Planförslaget möjliggör fler bostäder med olika upplåtelseformer och bostadstyper. Det medför att fler invånare kan bosätta sig på orten, vilket i sin tur innebär ett ökat underlag till utökad offentlig och kommersiell service och kollektivtrafik. Olika bostadstyper från lägenheter med möjlighet till trygghetsboende till villor ökar förutsättningarna för en bred åldersstruktur inom området.

Detaljplanen säkerställer bevarande av områdets kulturhistoriska värden genom reglering med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Vidare nämns Bocköhalvön i ortstudien som ett område inne i samhället med höga rekreativa värden som anses vara mycket betydelsefulla liksom möjligheterna att nyttja och stärka dess rekreativsmöjligheter. Detaljplanen möjliggör utveckling av gång- och cykelvägar som ansluter till befintligt gc-nät samt utveckling av badplatsen och en allmän naturträdgård. Dessa förslagna åtgärder skapar förutsättningar för fler personer att på ett trafiksäkert sätt ta sig till Bocköhalvön och stärker platsens kvalitéer som rekreativsområde.

I ortstudien nämns även att Boråsvägen/Göteborgsvägen har en barriärskapande effekt för samhället. Inför antagandet av detaljplanen studeras trafiksäkerhetsförbättringsåtgärder för passage över Boråsvägen/Göteborgsvägen och järnvägen, vilket eventuellt kan komma att minska barriäreffekten något och innebära att fler personer kan komma att besöka och vistas på Bocköhalvön.

Detaljplanen möjliggör endast breddning och övertagande av huvudmannaskap för delar av Bockövägen, Västra Nedsjövägen, Graneliden och Ringvägen. Vägbredden på dessa vägar och föreslagen gång- och cykelvägar minimeras och föreslås inte göras bredare än att framkomligheten för utrycknings- och renhållningsfordon säkerställs samt att två fordon kan mötas. Vägstrukturen bevaras. Detaljplanen föreslår ingen utveckling av Vinkelvägen och norra delen av Bockövägen. Vägarna kommer fortsatt att förvaltas av vägföreningen.

Fastighetsägaren till Hindås I:277, skrivelse inkommen 2022-07-07 och 2022-07-08

Sakägarna anser att detaljplanen för Bocköhalvön ska följa rekommendationerna i Ortstudien över Hindås från 2020. Enligt studien bör utbyggnad av Bocköhalvön värna och utveckla områdets gröna värden och karaktär. Vidare går att läsa att Bocköhalvön bör utvecklas som ett centrumnära rekreativområde, där naturen och den äldre bebyggelsens karaktär och kontext bibehålls.

Enligt Kulturmiljöprogram 2022 har Bocköhalvön flera värdefulla karaktärsdrag som bör värnas och bevaras genom styrande förhållningssätt. Områdets glesa villabebyggelse, skogstomter, slingrande smala vägar och trädvegetation är några värdefulla karaktärsdrag. Förhållningssätten inkluderar att områdets natursköna läge och glesa bebyggelsemönster ska bibehållas. Planen beskriver även att naturlig trädvegetation och planterade äldre träd ska värnas och skogspartier bibehålls som avgränsning gentemot badstrand.

Fastighetsägarna uppmanar att dessa styrdokument ska följas.

För att följa dessa riktlinjer och för att värna och utveckla Bocköhalvön bör utbyggnad ske genom:

- Väsentligt färre bostäder än de 80 st som nu föreslås
- Fördelat på fler villor och väsentligt färre radhus och flerbostadshus än som nu som föreslås
- Större tomter med lägre exploateringsgrad på hela området än som nu som föreslås

Motsvarande rekommendationer går att läsa in i dokumenten *Bocköhalvön i Hindås - Kulturhistorisk bebyggelseinventering* och *Kulturhistorisk konsekvensbedömning Hindås*. Även Härrydas naturvårdsplan visar att området är värdefullt och att högsta möjliga hänsyn ska tas till naturvärden genom begränsad bebyggelse.

Fastighetsägarna uppmanar att följa dessa tydliga och väl underbyggda riktlinjer och inte förstöra Bocköhalvöns värden genom föreslagen överexploatering.

Bygg i stället ut Hindås på andra områden. Sedan arbetet med detaljplanen påbörjades 2013 har nya planerade områden tillkommit för utbyggnad av Hindås. Som fastighetsägarna förstår det så planeras ett mycket stort antal bostäder i sydvästra Hindås. Nämnda ortstudie pekar även ut områden söder om järnvägen som

lämpliga att bebygga. Rimligen betyder det att behovet av antalet nya bostäder på Bocköhalvön då har minskat och exploateringen kan skalas ner så att områdets gröna värden och karaktär kan värnas.

Som planbestämmelserna nu är utformade, med ingen eller svag styrning av bebyggelsestyp och endast bestämmelser av bebyggandets omfattning i procent (utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea), dessutom med hög tillåten byggnadshöjd, ges det utrymme för väsentligt fler bostäder än som rubricerats.

Givet riktlinjerna från ovan nämnda ortstudie och kulturmiljöprogram, som anger att bebyggelse ska begränsas, anser vi att planbestämmelserna ska ange tillåten byggnadstyp d v s friliggande bostad, parhus, radhus, kedjehus respektive flerbostadshus för de olika fastigheterna för att inte ge utrymme för överexploatering.

Ytterligare en anledning att byggnadstyp, och exakta antalet bostäder, ska anges är att allmänheten och sakägare ska ha möjlighet att ta ställning till detaljplan och förslag på kostnadsfördelningar.

Fastighetsägarna anser att hela området, skogsträdgården söder om badstranden ska bevaras som skogsträdgård och rustas upp för att värna och utveckla områdets rekreativvärden. Dessutom kommer bebyggelse på denna plats att negativt påverka badstranden. Det planerade trygghetsboendet, eller annan bebyggelse inom denna fastighet, bör placeras på annan mark, med fördel i närhet av service.

Ytterligare en anledning till att bevara hela skogsträdgården obebyggd är de kulturvärden så som gamla stentrappor, stenbord m m som finns på fastigheten och hänger samman med byggnationer inom Hindås 1:256. Dessa har inte inventerats och saknas i den kulturhistoriska konsekvensbedömningen.

Det framgår av den kulturhistoriska konsekvensbedömningen att grönskande siktlinjer bör bevaras inom området. Med den förtätning som nu föreslås är det stor risk att dessa värden går förlorade för Bocköhalvön. Området är ett populärt promenadstråk och för att bevara den gröna karaktären och de naturnära siktlinjerna längs vägarna bör förslaget antal parkeringar minskas och nybyggnad av större parkeringar bör undvikas. Bocköhalvön ligger dessutom beläget både med närhet till kollektivtrafik och pendelparkeringar.

Enligt förslaget planeras bredden av Bockövägen till 8,25 m och att breddningen sker mot öster. Fastighetsägarna anser att breddningen bör ske lika mycket åt båda håll, väster och öster om vägen, för att jämna ut och minska intrånget och belastningen för belastade fastigheter. Det är även värt att beakta och ta hänsyn till *Groddjursinventering Bocköhalvön, Hindås* daterad 2021-05-05, som visar att områden öster om Bockövägen innehåller populationer av groddjur. Sker breddning på så vis att vår nyponroshäck och/eller staket som går ut med vår fastighetsgräns mot Bockövägen behöver tas ner önskar fastighetsägarna få ersättning så att ny plantering eller staket kan anläggas.

Del av Granelinden är idag gång- och cykelbana och används flitigt som promenadstråk. Att öppna upp för biltrafik skulle innebära en försämring för att gång- och cykeltrafikanter då sikten längs vägen och i korsningen mot Furuvägen är

dålig. Biltrafik har begränsats här på en hög olycksrisk. Vidare förstår fastighetsägarna inte syftet med att öppna för genomfartstrafik och ser inte något nytta utan snarare nackdel för allmänhetens intresse.

Fastighet (Hindås 1:277) är redan ansluten till det kommunala systemet för dricksvatten och spillvatten och avgiften är fullbetald (enligt uppgift från Härryda Vatten och Avlopp AB). Dagvatten omhändertas på ett bra sätt i stenkistor inom vår fastighet och det finns ingen anledning att ansluta fastigheten till kommunalt dagvattennät. Vi anser därför inte att vår fastighet ska belastas med avgift för VA en gång till.

Fastighetsägarna förstår att utbyggnad av kommunalt avlopp behöver göras kopplat till vattentäkten, men detta projekt får inte förstöra Bocköhalvön med föreslagen detaljplan. Därför yrkar fastighetsägarna på att förslaget dras tillbaka och ett nytt förslag tas fram som värnar områdets många värden. Inte bara för oss om bor i området utan även för allmänhetens intressen!

Kommentar: *Upplysningarna och synpunkterna noteras. Se kommentar till fastighetsägare Hindås 1:338 ovan.*

Planbestämmelserna syftar till att begränsa antalet tillkommande bostäder till fler än de som redovisas på illustrationskartan och till att utformningen av bebyggelse och framtida fastigheter ska beakta och värna områdets karaktärsdrag.

Detaljplanen möjliggör byggnation av bostäder (trygghetsboende) inom del av Hindås 1:433 söder om badplatsen i enlighet med de politiska inriktningsmålen. Det är politikerna som i slutändan beslutar vilket/vilka områden som ska möjliggöra byggnation för denna typ av bostäder (trygghetsboende) samt om utveckling överhuvudtaget ska ske på Bocköhalvön eller istället på en alternativ plats. Möjligheterna att bevara gamla stentrappor, stembord m m får studeras inför en eventuell byggnation inom området. Inför antagande av detaljplanen kompletteras plankartan med planbestämmelse k4.

Möjligheterna att bevara gröna siktlinjer i samband med exploatering av området får beaktas i fortsatt utvecklingsprocess. Nya utblickar mot sjön kommer med stor sannolikhet uppstå i samband med att viss vegetation tas ner för att möjliggöra uppförande av byggnader.

Enligt framtagen trafikutredning planeras breddning av Bockövägen ske in på ett antal fastigheter. Däribland Hindås 1:277 (intrång 146 kvm) för en god vägdragning. Befintligt staket som står en bit in på fastigheten bedöms kunna stå kvar eller med små medel justeras. Berört markområde regleras bl a med planbestämmelse a5, markreservat för släntservitut. Denna reglering har bedömts lämplig, då det är ett bättre alternativ än att planlägga slänterna för allmän plats. Intrånget är förhållandevis litet och området kan nyttjas som tomtmark med viss inskränkning. Bäckens där grodorna observerats kommer sannolikt behöva ledas om på del av sträcka varvid grodorna inte bedöms påverkas negativt på längre sikt. Utmed aktuell sträcka av bäcken har inga grodor eller rom observerats.

Anledningarna till att del av Graneliden föreslås övertas av kommunen och planläggas som gata är dels att vägen leder till kommunal badplats och allmän skogsträdgård och dels att vägsträckan ansluter till sträckor som redan idag ingår i kommunens väghållaransvar. Kommunen bedömer att sträckan kommer att brukas marginellt för genomfart. Ett sammanhängande väghållaransvar är ur ett skötsel- och underhållsperspektiv mer praktiskt och ekonomiskt. I kommande trafiksäkerhetsarbete får behovet av eventuell reglering av begränsad fordonstrafik utredas vidare.

Då den allmänna VA-anläggningen byggs ut, och fastigheter som redan är anslutna till den allmänna VA-anläggningen påverkas, tas hänsyn till de anslutningsavgifter som tidigare erlagts för dessa fastigheter.

Fastighetsägaren till Hindås 1:52, 1:94, 1:115 och 1:127, skrivelse inkommen 2022-07-08

För redogörelse av synpunkter avseende gatukostnad se *Utlåtande gatukostnad*.

Sakägaren, vars familj har bott på Bocköhalvön i flera generationer, motsätter sig det aktuella förslaget och har följande synpunkter.

Sakägaren vill inte att fastighet Hindås 1:94 ska tilldelas några byggrätter. När fastigheten förvärvades gjordes det för att inte någon bebyggelse skulle ske på denna del av Bocköhalvön. Det gäller även fastigheten Hindås 1:127. Sakägaren vill därför följa den intentionen. Inga byggrätter ska möjliggöras inom fastigheterna. Fastigheterna Hindås 1:94 och Hindås 1:127 ska således utgå ur detaljplanen med anledning av ingen byggnation ska ske inom dem. Fastigheterna behöver därför inte omfattas av planförslaget. Det finns inget som hindrar att fastigheterna utgår ur detaljplanen utan det är snarare lämpligt i stället för att punktpricka båda fastigheterna. Punktprickning ska användas beträffande mark som inte får bebyggas. Det är inte sådan mark utan sådan mark som sakägaren inte vill bebygga.

Nu aktuell byggrätt ska tas bort i granskningskedet. Fastigheterna Hindås 1:94 och 1:127 ska utgå ur detaljplanen.

Sakägaren konstaterar att detaljplanen som helhet innehåller en hel rad planbestämmelser. Det ska framhållas att det är svårt att få en överblick över planbestämmelserna och påverkan på de två kvarvarande fastigheter som har byggrätter, d v s Hindås 1:52 och Hindås 1:115.

Redovisningen av de två tänkta tomterna inom Hindås 1:115 och det tänkta punktprickade området som inte får bebyggas behöver justeras något. Tomternas utformning enligt illustrationskartan är sådan att det område som inte ska bebyggas torde kunna minskas något så att fördelningen mellan bebyggbar mark och icke bebyggbar mark justeras till förmån för byggbar mark.

Angivna nockhöjden 8,5 m inte är i överensstämmelse med befintliga byggnader inom fastighet Hindås 1:52. En justering måste göras så att i vart fall den nockhöjd som huvudbyggnaden har är tillåten. Min huvudman kan inte ange den exakta nockhöjden men den överstiger väsentligt 8,5 m. Kommunen måste komp-

lettera förslaget så att rätt nockhöjd anges. Den är en suterrängbyggnad och takhöjden på entréplan är cirka 4 m och övre plan är cirka 3,5 m. Dessutom finns vind. Nockhöjden 8,5 m är inte tillräckligt. När en detaljplan görs för befintlig bebyggelse är det en självklarhet att de byggnader som finns på platsen får de planbestämmelser som är erforderliga för att kunna utföra ombyggnationer, underhåll med mera och då inte behöva få invändningen att planstridighet föreligger. Det är särskilt viktigt i detta fall eftersom sakägaren inte får riva de aktuella byggnaderna. Han måste kunna få utföra renoveringar – naturligtvis varsamt – utan att få invändningen att planstridighet föreligger.

Planbestämmelse q₁ berör en av byggnaderna inom fastighet Hindås 1:52. Det är en byggnad som har likheter med Ornässtugan i Dalarna. Varsamhetsbestämmelsen kan inte accepteras med anledning av att den inventering som kommunen har gjort är äldre. Sedan inventeringen utfördes har sakägaren renoverat huset och husets skorstenar har inte längre tegel utan hantverksmässigt utförda plåttak. Varsamhetsbestämmelsen kan inte innebära att tegel ska finnas. I inventeringen har kommunen inte haft hela bilden klar för sig. Det gäller såväl huvudbyggnaden som det nu aktuella huset. Den som genomfört inventeringen har utgått från en ögonblicksbild och bestämt planbestämmelsen utifrån det.

Exempelvis har den aktuella byggnaden inte tidigare haft röda fönster och gröna fönsterfoder utan det var en annan kulör. Vad som är original har kommunen inte undersökt vid sin inventering. Utan utgått från ett besök på platsen. Varsamhetsbestämmelserna är helt enkelt för detaljerade och grundar sig på en felaktig bild.

I den kulturhistoriska beskrivningen anges ordet ”Metsäpirti”. Det är inte detta ord som återfinns i handlingarna utan det är Metsäpirtti. Även huvudbyggnaden har renoverats efter inventeringen, vilket innebär att inte heller den angivna planbestämmelsen är korrekt.

Vidare får framhållas att det felaktigt anges att huvudhuset byggdes om på 1940-talet. Den första stora ombyggnationen var 1928 och på 1940-talet tillkom det halvrunda rummet söderut med balkong ovan. Som exempel på felaktig uppgift anges att fönstren är målade bruna. Det är visserligen bruna fönster men det är oljad ek. Det anges att kulören är gulbrun. Min huvudman beskriver inte kulören som gulbrun utan snarare som ljus. Det finns ytterligare en dimension, nämligen det faktum att kulören är något olika österut respektive västerut. Det är två olika nyanser.

Det största huset på fastigheten Hindås 1:52 har inte någon egen anslutningspunkt, vilket den måste ha. Särskilt eftersom dagens avloppsanläggning, vilken är separat för respektive byggnad, ligger så att anslutningarna till huset är norrut. Det är orimligt att förorda en anslutningspunkt för två hus.

Kommentar: *Upplysningarna noteras.*

Byggrätt inom Hindås 1:94 tas bort inför antagande av detaljplanen. Kommunens målsättning är att centrala delar av kommunens tätorter ska omfattas av detaljplaner. Av denna anledning och med hänsyn till att det är sent i planprocessen ändras inte planområdets avgränsning. Hindås 1:94 och 1:127 föreslås därmed ingå i detaljplanen.

Ytterligare en anledning är att kommunen på så vis säkerställer området kulturvärden och uppfyllnad av det politiska inriktningsmålet om begränsat antal byggrätter genom att omöjliggöra prövning av en eventuell framtida önskan om byggnation inom fastigheterna genom förhandsbesked.

Möjligheterna till omfördelning av områden inom Hindås 1:115 som föreslås möjliggöra byggnation för bostäder respektive inte bebyggas ses över inför antagande av detaljplanen.

Reglering av högsta nockhöjd justeras till 13,5 m inför antagande av detaljplanen så att den blir planenlig. Uppmätt nockhöjd har erhållits av fastighetsägaren efter avslutad granskningstid.

Beskrivning av kulturvärden inom Hindås 1:52 samt reglering med och formuleringen av skydds- och varsamhetsbestämmelser omfattande befintliga byggnader inom fastigheten utifrån Kulturhistorisk bebyggelseinventering ses över inför antagande av detaljplanen. Planbeskrivningen justeras även vad gäller stavning på benämningen av ursprunglig fastighet. Synpunkter på innehållet i Kulturhistorisk bebyggelseinventering hanteras inte inom detaljplanen.

Möjligheten att avsätta två anslutningspunkter till Hindås 1:52 ses över inför antagande av detaljplanen. En kostnad per servis enligt taxa utgår.

Fastighetsägaren till Hindås 1:222, skrivelse inkommen 2022-07-05

Granskningstiden är mycket kort (kortaste enligt PBL) för en plan som varit så omdiskuterad och så mycket ändrad från granskningshandling 1. Sista dag för inlämning av synpunkter är endast 9 dagar efter kommunens informationsmöte om planen.

Plankarta och illustrationskarta överensstämmer inte helt, vilket skapat feltolkningar från flera berörda samt att illustrationskartan använts vid de flesta delutredningar. Exempelvis har Hindås 1:152 redovisats som vegetation på illustrationskartan och som byggrätt för villa på plankartan. Hindås 1:90 har redovisats som ingen planerad friliggande bostad på illustrationskartan och som byggrätt för villa på plankartan.

Detaljplanen bör förberedas för att möjliggöra att det kan byggas en trafikrondell på länsvägen, vilket sänker hastigheten och därmed ökar säkerheten för människor som skall passera över vägen till skola, buss, tåg, affärer, vårdcentral och andra samhällsfunktioner. Innan större inflyttning sker i detaljplaneområdet skall väl kommunen kunna lyckas komma överens med Trafikverket om en trafiksäkrare ombyggnad av länsvägen.

Yrkande 1: Inom området som omfattar särskilt värdefullt bebyggelseområde skall bestämmelsen p1 och p2 ändras så att nybyggnation av huvudbyggnad inte får placeras närmare grannes fastighetsgräns än huvudbyggnadens byggnadshöjd dock ej närmare än 4,5 meter. Byggnadshöjden beräknad enligt svensk standard.

Yrkande 2: Föreskriven takvinkel ändras till 18-45 grader. Flera av befintliga byggnader har lägre takvinkel än 25 grader.

Yrkande 3: Huvudbyggnad på fastigheten Hindås 1:222 skall medges innehålla två lägenheter.

Yrkande 4: Minsta fastighetsstorlek för Hindås 1:222 ändras till 1000 m².

Yrkande 5: VA-anslutningspunkten för Hindås 1:51 får inte läggas så att ledningen behöver dras över Hindås 1:222. Se Bilaga 2a, framtida VA.

Kommentar: Upplysningarna noteras. Under tiden 13 juni – 8 juli 2022 har detaljplanen som genomförs med utökat förfarande varit föremål för granskning. Granskningstiden för detaljplanen uppfyller därmed gällande lagkrav enligt 5 kap 18 § Plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

Illustrationskarta kompletteras inför antagandet med möjliga byggrätter inom fastigheterna Hindås 1:152 och Hindås 1:90.

Planförslaget möjliggör en ombyggnation av korsningen Bockövägen – Göteborgsvägen för att göra denna tydligare. Inför antagande av detaljplanen kommer ytterligare trafiksäkerhetshöjande åtgärder studeras och möjliggöras i samband med exploatering av området.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och trädgårdsanläggningar samt karaktärsdrag m m regleras med skydds- och varsamhetsbestämmelser för att bevara områdets karaktär. Föreslagna placeringsbestämmelser bedöms vara lämpade med hänsyn till områdets kulturmiljö. Även planbestämmelser för minsta fastighetsstorlek är satta med hänsyn till detta.

Takutformningen och takvinkeln varierar på befintliga hus. För att möjliggöra ett varierat takliv även på tillkommande byggnader regleras takvinkeln på samtliga bostadstyper, komplementbyggnader och tekniska anläggningar till 25-45 grader.

Planen reglerar inte hur många lägenheter som medges inom huvudbyggnader. Planen möjliggör därmed att två lägenheter kan uppföras inom huvudbyggnaden.

Detaljplanen reglerar inte var anslutningspunkter för VA-ledningar hamnar. Exakt placering av VA-anslutningar görs i detaljprojekteringen i samband med genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsägaren till Hindås 1:256, skrivelse inkommen 2022-07-08

Fastighetsägarna anser att kommunen bör följa rekommendationerna i ”Ortstudie med utvecklingsförslag över Hindås”, specifikt: Betydligt färre bostäder än de 80 stycken som föreslås i plan, fördelat på fler villor och färre radhus/flerbostadshus. Större tomter, och med lägre procentuell del bebyggelse. Styra utformning vad gäller färgsättning på byggnader även utanför kommunens mark.

Ett politiskt inriktningsmål för området är ”I planeringen skall hänsyn tas till kulturhistoriskt värdefulla byggnader och områden”. I dokument *Kulturhistorisk konsekvensbedömning Hindås 2021-07-07* (hädanefter benämnt KKB2021) har konsekvenserna av en tidigare föreslagen detaljplan för den, för detta yttrande,

relevanta delen av Hindås 1:433 analyserats. Relevant område hittas under ”Synbild 6” i KKR2021 samt på sidan 46 i rapporten. Några av de kulturhistoriska värden som uppmärksammats är en bäckfåra, träd, och stensättningar.

Vad KKB2021 underlåter att uppmärksamma är att det i den östra delen av Hindås 1:433 (huvudsakligen gränsande både mot Hindås 1:458 och 1:256) finns betydande naturstensformationer, se bilder nedan. En (sommartid av växtlighet dold) stenvägg stänger sig mot sydväst längs en tänkt förlängning av 1:458. En öppning i stenväggens visar en synnerligen välbevarad naturstentrappa, vilken leder upp mot 1:256. I gränsen mellan 1:256 och 1:433, nära stentrappans förlängning, finns ett naturstenbord.

Då inventering av dessa formationer inte gjorts yrkar undertecknad på att den föreslagna planen görs om för att ta hänsyn till dem. I första hand så att relevant del av Hindås 1:433 helt planläggs till park, så att kulturmiljön kan bevaras.

Om området nödvändigtvis ska bebyggas borde ytterligare detaljerad reglering av området ske: Varsamhetsbestämmelse k₄, likt nästan samtliga övriga fastigheter i den föreslagna planen för att skydda stenformationer och bäck/damm, reglering av byggnadstyp så att det går att förhålla sig till vilken slags bebyggelse som planeras samt att reglering av nockhöjden så att den anpassas till föreslagen byggnadstyp.

Nuvarande fastighetsägare till 1:256 vill även ta tillfället att återupprepa tidigare fastighetsägares önskan om att sammanföra del av Hindås 1:433 i omedelbar anslutning till 1:256.

Nyttjandet av cykelbanan mellan 1:256 och 1:277 föreslås i detaljplanen öppnas för biltrafik. Undertecknad vill att detta förslag tas bort med anledning av erfarenhet från tiden då vägsträckan tidigare var öppen för biltrafik. En betydande anledningen till att den gjordes om till gång- och cykelbana var den höga olycksfrekvensen i korsningen Graneliden – Vinkelvägen - Bockövägen.

Cykelbanan är idag flitigt nyttjad av både fotgängare och cyklister. Detta bruk kommer avsevärt att försvåras om motorfordon får framföras där dels därför att sikten längs vägen är dålig och dels därför att vägen är för smal för samnyttjande. Tillräcklig breddning har inte gjorts för detta i föreslagen plan.

Kommentar: *Upplysningarna noteras. Detaljplanen möjliggör byggnation av bostäder (trygghetsboende) inom del av Hindås 1:433 söder om badplatsen i enlighet med de politiska inriktningsmålen. Det är politikerna som i slutändan beslutar vilket/vilka områden som ska möjliggöra byggnation. Inmätning av stenvägg, stentrappa samt stenvägg och bänkar sker inför antagande för att studera möjligheterna att anpassa föreslagen byggnation inom området. Plankartan kompletteras med planbestämmelse k₄ inför antagande. Inför antagande av detaljplanen ses även behov av eventuell ytterligare reglering av området över.*

Möjligheten att sammanföra del av Hindås 1:433 i omedelbar anslutning till 1:256 studeras inför antagande av detaljplanen.

För synpunkt gällande planläggning av del av Graneliden för allmän platsmark GATA se kommentar till fastighetsägare Hindås 1:277 ovan.

Fastighetsägaren till Hindås 1:258, skrivelse inkommen 2022-07-08

För redogörelse av synpunkter avseende gatukostnad se *Utlåtande gatukostnad*.

Fastighetsägarna saknar visioner och tankar för vackra Bocköhalvön i Hindås med sina säregna byggnader och historiska miljö. Planförslag går helt emot kommunens egna kulturmiljöprogram för Härryda kommun (2022), men även ortsstudien över Hindås (2020). Låt Bocköhalvön fortsatt bli det centrumnära rekreativområde det är idag.

Fastighetsägarna anser sig inte kunna bedöma huruvida inriktningsmålet om ca 80 bostäder kan uppfyllas eller totalt överskridas med föreslagna planbestämmelser.

Fastighetsägarna oroliga om detta förslag går vidare till antagande. Fastighetsägarna anser att granskningshandlingen är ett hafsverk och att det har så stora skillnader från samrådet att den bör göras om i sin helhet. I granskningshandlingens planbestämmelser finns ingen översikt om vad kommunen önskar för typ av bebyggelse inom planområdet. Det är då upp till exploatören vad som byggs. I samrådet hade kommunen i alla fall visat vilken typ av bebyggelse som skulle var inom områdets olika delar. Detta i kombination med en alldeles för högt satt byggnadshöjd gör att fastighetsägarna inte tror att varken antalet bostäder eller dess skala är lämplig inom planområdet.

En detaljplan måste uppfylla det så kallade tydlighetskravet som ställer krav på att alla regleringar som görs i en detaljplan ska vara tydliga. Fastighetsägarna anser att planen är för detaljerad samtidigt som den saknar överskådlighet med hänsyn till intentionerna från kommunen. För medborgare och sakägare lyckas planförslaget alltså vara både otydligt och för detaljerat på samma gång vilket är en bedrift i sig och knappast önskvärt för vare sig politiker eller tjänstemän. Planförslaget uppfyller således inte plan- och bygglagen (2011:335) om att en detaljplan inte får vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte. Planförslaget måste enligt fastighetsägarna således dras tillbaka i sin helhet.

Illustrationskartan ser inte planenlig ut avseende byggnadsstorlek kontra tomtstorlek i enlighet med egenskapsbestämmelse e₂, för del av fastigheten Hindås 1:433.

I aktuellt planförslag anges byggnadsstorlek enbart till högsta nyttjandegrad till fastighetsarea och max 20% av densamma. Dock regleras inte maximalt antal byggnader eller våningsplan. Om vi enkelt antar att fastigheten är 5 000 kvm så är byggrätten 1 000 kvm samtidigt som det alltså inte nämns huruvida det ens är friliggande bostäder av en- eller tvåbostadstyp eller sammanbyggda bostäder. Upplåtelseform har stor betydelse för hur fastigheten kan bebyggas, maximal byggyta ges genom hyreshus eller bostadsrätter vars skala är dåligt anpassad till områdets karaktär och unika miljö och en kraftig ökad exploatering mot tidigare förslag, oavsett vad inriktningsbeslutet säger.

Fastighetsägarna önskar få kännedom om kommunen har för avsikt att avstycka del av fastighet Hindås 1:433 eller om kommunen kan tänka sig den som en tomt och därmed möjliggöra en kraftig överexploatering med exempelvis 3-vånings flerfamiljshus.

Fastighetsägarna undrar hur de ska kunna ha synpunkter och kunna acceptera ett planförslag där de inte har en aning om planerade fastighetsindelningar, typ av byggnationer eller ens byggnadshöjd? 9,5 m byggnadshöjd på flerfamiljshus är en grov inskränkning mot dagens bebyggelse, att det dessutom är byggnadshöjd och inte nock- eller totalhöjd gör det hela än värre. Fastighetsägarna anser att det ska ändras till totalhöjd eller möjligtvis nockhöjd i planbestämmelserna och att samma regler ska gälla alla typer utav byggnader. Branschstandard är väl normalt att 6-7 m är byggnadshöjden på 2-våningshus. Att då ha 9,5 m byggnadshöjd skrivit i texten under ”Egenskapsbestämmelser” gör att fastighetsägarna kan förvänta sig att 3-vånings flerfamiljshus är planenliga och detta kan fastighetsägare och boende inte acceptera.

Man har helt enkelt frågått tanken med byggnadshöjder och typer enligt samrådet från 2016 och ger möjlighet till byggnader i en helt annan skala i granskningshandlingen. En skala som är ytterst dåligt anpassad till befintlig bebyggelse och därmed är oförenlig med såväl kulturmiljöprogrammet för kommunen men även ortstudien över Hindås.

Dessutom är planförslaget med plankarta så svåröverskådligt till typ av bebyggelse och tillkommande antal att det är ytterst osäkert att såväl fördelningsgrund som andelstal är korrekt antagna eller uträknade vilket vi menar är rent rättsosäkert.

Fastighetsägaren påtalar vikten av att tänka över alltifrån parkeringar och tillträde till dessa som siktlinjer mellan områdets olika delar med hänsyn till områdets unika karaktär. Det är även viktigt att tänka på att vissa delar av området är sankt och att det inte är lämpligt att ändra markhöjder då detta kan störa både siktlinjer och omkringliggande bostäder.

Det förekommer invasiva arter såsom jätteslide och parkslide inom område vilket bör beaktas även inom planen för att minska spridningen vid byggnationer i området. Tyvärr verkar Härryda kommun inte ha någon antagen plan emot dessa invasiva arter.

Fastighetsägaren framför att det är viktigt att fastighetsägaren till Hindås 1:3 informeras om att fastighet Hindås 1:258 har infiltration till sitt VA-system inom motstående del av Hindås 1:3 och att byggnation inte får ske förrän kommunalt VA är installerat och klart på Hindås 1:258.

Som en odlingsintresserad familj är fastighetsägarna oroliga för de återkommande kraven och önskemålen om att på vår och sommar spara vatten p g a vattenbrist.

Sammanfattning: Fastighetsägarna menar att byggplanerna i sin nuvarande form bör skrotas helt. Det finns ingen vision och det är mycket svårt för oss berörda att

analysera vad som egentligen planeras. Kanske finns möjlighet att göra naturreservat samt utveckla området för rekreation ytterligare.

Fastighetsägarna yrkar på att allt detta sammantaget, skillnaden i planförslaget med otydlighet på byggnadstyp och en abnorm och varierande byggnadshöjd, gatukostnader med fördelningsområde samt förändringar i vägnät och avloppsfrågan totalt sett gör att ett nytt samråd måste till. Förändringarna är för stora för att komma till granskning och fastighetsägarna yrkar på att ett helt omtag tas där kommunen funderar igenom såväl vägfrågan som avloppsutbyggnaden samt omfattningen av hela den planerade byggnationen. Fastighetsägarna har valt sin gröna oas i natursköna Hindås av en anledning. Ett område med rik möjlighet till rekreation i sin direkta närhet både för boende i området och för övriga Hindåsbor. Behåll Bocköhalvön som den lunga den är idag med möjlighet till promenader, bad, båtliv och tennis för alla Hindåsare så att vi har något att vara stolta över och lämna över till kommande generationer. Självklart förväntar vi fastighetsägare oss att området utvecklas, men då måste det ske genom att varsamt värna om områdets kvaliteter och i enlighet med kommunens egna intentioner. Tyvärr är detta något som föreliggande planförslag inte ens är i närheten av att uppfylla. Fastighetsägarna anser att det finns betydligt bättre ställen att bygga bostäder på, både i Hindås och i övriga delar av kommunen, än på Hindås vackra pärla Bocköhalvön.

Kommentar: Synpunkter och upplysningar noteras. För synpunkt gällande anpassning till ortsstudie för Hindås och kulturmiljöprogram se kommentar till fastighetsägare Hindås 1:338 ovan. För synpunkt gällande siktlinjer och reglering av marknivå se kommentar till fastighetsägare Hindås 1:277 och 1:335 ovan.

Det är möjligt att göra förändringar mellan samråd och granskning, Flera planbestämmelser samverkar för att styra och begränsa antalet tillkommande bostäder till ca 80 stycken. Vidare regleras en högsta nockhöjd för olika bostadstyper motsvarande två våningar som anpassning till befintlig bebyggelse samt i enlighet med de politiska inriktningsmålen för detaljplanen. Flera av de befintliga bostäderna på Bocköhalvön utgörs av tvåvåningshus med höga byggnads- och nockhöjder.

Kommunen bedömer att denna detaljstyrning krävs för att säkerställa syfte, inriktningsmål, kulturvärden och hälsa och säkerhet. Planbestämmelse e1, e2, e3 och e8 reglerar om det är friliggande eller gruppbebyggd bostad som möjliggörs inom en viss fastighet. Kommunen vill inte reglera vilken typ av gruppbebyggd bostad som ska möjliggöras inom olika fastigheter för att möjliggöra utveckling av ett varierat bostadsbestånd som kan attrahera olika åldersgrupper och intressanta byggnationer.

Redovisning av möjlig byggnation inom del av Hindås 1:433 i illustrationskartan ses över inför antagande av detaljplanen så att den är planenlig med planbestämmelse e2.

Fastigheter som regleras med planbestämmelse e3 eller e8 avses bebyggas med friliggande bostäder. Dessa planbestämmelser reglerar dels en högsta utnyttjandegrad, men begränsar dock största byggnadsarea till 300 kvm. Planbestämmelse e1 och e2 möjliggör byggnation av radhus, parhus, kedjehus och flerbostadshus. Oavsett byggnadstyp så reglerar högsta tillåtna nockhöjd motsvarande två våningars byggnadshöjd för de olika byggnadstyperna.

I detta skede av processen har kommunen inte tagit ställning till hur vilken bostadstyp som ska uppföras inom del av Hindås 1:433 angränsande Hindås 1:258. Aktuellt område kan komma att delas in i fler fastigheter beroende på bostadstyp då planbestämmelse e2 möjliggör någon form av gruppbebyggelse med en högsta nockhöjd 8,5 m för friliggande bostad, radhus, parhus och kedjehus och 9,5 m för flerbostadshus motsvarande två våningars byggnadshöjd.

Detaljplanen kan inte styra hur hantering av invasiva arter ska genomföras vid exploatering av området. Planbeskrivningen kompletteras med information om att det växer parkslide inom området. Härryda kommun testat olika åtgärder för att bekämpa parkslide på kommunal mark. Parkslide finns inte med i EU-förteckningen över växer som måste bekämpas. Generellt sker exploatering där det förekommer andra invasiva arter varsamt.

Fastighetsägaren till Hindås 1:3 informeras om att fastighet Hindås 1:258 har infiltration till sitt VA-system inom motstående del av Hindås 1:3.

Hindås vägförening, skrivelse inkommen 2022-07-08

För redogörelse av synpunkter avseende gatukostnad se *Utlåtande gatukostnad*.

Hindås vägförening framför synpunkter i enlighet med enhälliga beslut, enligt nedan, fattade på styrelsemöte den 6 juli 2022:

- ”Att Hindås Vägförening avser att inte vara väghållare fortsättningsvis enligt planförslaget.
- Att Hindås Vägförening anser att det inte finns sakliga skäl enligt PBL.
- Att Hindås Vägförening inte kan säkerställa framkomlighet för de boende under den omfattande långa byggtiden samt särskilt räddningstjänst, ambulans, polis, renhållning samt drift och underhåll för råvattenpumpstationen.
- Att undvika ”lapptäcksmodellen.” beträffande huvudmannskapet som medför större ansvar och högre kostnader för övriga medlemmar i Hindås Vägförening.
- Att huvudmannskapet i sin helhet överförs till Härryda kommun.
- Att enligt tidigare flertal kommunala utredningar förordas enskilda vägar övertas av kommunen vid upprättande av detaljplaner.

- Att om huvudmannskapet fortsättningsvis skall tillhöra Hindås Vägförening kommer vägnas bärighet begränsas till 4 ton.
- Att Hindås Vägförening inte kan delegera bort säkerhetsansvaret under den långa byggtiden.
- Att Hindås Vägförening inte har möjlighet att sköta drift och underhåll av ”vägens” dagvattensystem.”

Kommentar: Synpunkterna och upplysningarna noteras. För svar på synpunkterna se bemötanden i Utlåtande gatukostnad.

Fastighetsägaren till Hindås 1:531, 2022-07-11 – inkom efter granskningstid

För redogörelse av synpunkter avseende gatukostnad se Utlåtande gatukostnad.

Fastighetsägaren saknar visioner och tankar för vackra Bocköhalvön i Hindås med sina säregna byggnader och historiska miljö. Många Hindåsbor använder idag området för rekreation och avslappnande promenader.

Fastighetsägaren är helt emot uppförande av 2-3-vånings bostadshus i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Principiellt har fastighetsägaren inget emot en förtätning med villor på de obebyggda tomter som finns i området. Aktuellt planförslag kan aldrig accepteras.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Planförslaget möjliggör i enlighet med politiska inriktningsmål uppförande av bostäder med en nockhöjd motsvarande två våningar.

Hindås 1:261, skrivelse inkommen 2022-11-14 – inkom efter granskningstid

Noterar att illustrationskartan (granskning 2) är ändrad till en avstyckning istället för två enligt illustrationskartan i granskning 1. Två bilagor bifogas yttrandet.

Där garaget är i dagens läge vill vi i framtiden kunna bygga ett hus som det var ritat på illustrationskartan i granskning 1. Utgår ifrån att detta fel korrigeras så att det åter är två stycken byggrätter på fastigheten Hindås 1:261.

Kommentar: Inför antagande redovisas två tillkommande byggrätter inom Hindås 1:261 då detta möjliggörs enligt reglering av fastigheten i granskningshandling daterad juni 2022

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Boende i Hindås, skrivelse inkommen 2022-06-13

Oerhört viktigt att Härryda kommun i samband med detta renoverar både badplatsen samt Hindåsskolan. I dagsläget klarar varken badplatsen eller skolan av en etablering. Hindåsskolan är dessutom väldigt bristfällig ur både säkerhetssynpunkt samt ur möjlighet för F-4 att leka och röra på sig. I dagens samhälle där stillasittande är ett stort problem så spelar skolornas roll en allt större del.

***Kommentar:** Synpunkterna noteras. Viss upprustning av badplatsen kommer att göras. I detta skede av processen kan vi inte svara exakt på vad som kommer att ske. Parkering för besökare kommer att anordnas inom området. Hindåsskolan hanteras inte inom ramen för detaljplanen.*

Boende i Hindås, skrivelse inkommen 2022-06-18

Tycker det är ett mycket bra förslag. Bocköhalvön är Hindås finaste plats, men tyvärr nyttjas inte marken fullt ut och det är inte trevligt med igenväxta skogskoncernen snår fläckvis. Hoppas att detaljplanen antas vilket skulle höja Hindås som ort.

***Kommentar:** Synpunkten noteras.*

Boende i Hindås, skrivelse inkommen 2022-06-25 och 2022-07-02

Yttrande 1

Bocköhalvön är för oss Hindåsbor ett mycket speciellt område. Med stora träd och parkliknande miljö. Hus med karaktär på stora tomter och vår historiska utomhustennisbana. Området ansluter till järnvägsstationsbyggnaden och är förlängning av känslan och den historiska karaktären av Hindås. Vid byggnation av fler bostäder är det lämpligt att styra gestaltningen av halvön så att inte det unika med Hindås förstörs. Om området fortsatt kommer ha styrning vad gäller arkitekturen vad gäller kulör, gestaltning e t c skulle man kunna behålla Hindås karaktär som bygger på träbyggnader (för rekreation). Med stationen och t ex Villa Roskullen som förebilder. Önskvärt vore att grupper av byggnader t ex i den centrala delen har en typ av arkitektur och är sammanhållen och att inte typhus som enskild köpare beslutar. Jag tänker mig då inte arkitekturen vid Ica Hindås som förebild utan äldre. Utveckling av ett samhälle är viktigt men att förstöra det som gör det unik vore förödande. Att områden som tidigare inte varit bebyggda så som området kring nya skolan får en mer samtida bebyggelse som präglar ortens tillväxt ser jag som naturligt. Men kärnan bör man bevara för att inte alla orter ska bli för lika.

Yttrande 2

Med anledning av granskning och öppet hus kring Detaljplan Bocköhalvön Hindås önskar jag återropa det som framkommit i ortsstudie gjord av Krook och Tjäder fram till 2020. Det står att i ortstudien ger kommunen konkreta förslag till ortens utveckling. Detaljplaneförslaget för på Bocköhalvön tar inte hänsyn till det som står i ortsstudien. I den hänvisas Bocköhalvön som rekreativsområde. Vid stor förtätning ändras karaktären och mängden byggnader och många flerbostadshus gör att kulturbevarandemiljön inte behålles. Trafikökningen kommer hindra folk att kunna nyttja lugna promenadstråk och vägar på halvön. Trafiken kommer bli ett problem. Att man breddar och hänvisar till Graneliden breddning som genomfart på mötet är olyckligt då alla Hindåsbor vet att det är endast cykelväg och ej farbart med bil sedan många år. Där behov av breddning ej finns gör man det. När man påbörjade detaljplan av detta område fanns inte de mer västliga utbyggnaderna av samhället med. När nu tid gått och så är fallet borde man kunna värna om Bocköhalvöns karaktär och endast bebygga mittendel av halvön och inte med så många byggnader. Att bygglov endast kommer ges om karaktären tar hänsyn till kulturhistoriska inringade området tar vi som Hindåsbor för givet.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och trädgårdsanläggningar samt karaktärsdrag m m regleras med skydds- och varsamhetsbestämmelser för att bevara områdets karaktär. I övrigt regleras färgsättning inom delar av området och takvinkel.

Kommunens fastighet Hindås I:433 kommer att bebyggas av en exploatör och inte enskilda framtida fastighetsägare. De två delområdena föreslås bebyggas med gruppbebyggda bostäder.

För synpunkter avseende ortsstudien se kommentar till fastighetsägare Hindås 1:338 ovan och för synpunkter rörande Graneliden se kommentar till fastighetsägare Hindås 1:277 ovan. För synpunkter utveckling av Hindås på alternativ plats se kommentar till fastighetsägare Hindås 1:277 ovan.

Boende i Hindås, skrivelse inkommen 2022-06-25

På kartan ser det ut som själva entrén mot halvön när man kommer från samhället är en parkering och ett parkeringsgarage. Det vore en olycklig entré mot denna fina halvö. Tidigare har man haft grönska och en plats att sitta på mellan anslags-tavla och karta. Omsorg om denna position efterfrågas. Man ser detta som en mitt-punkt i samhället med station, busshållplats och två vägar som leder ner mot vatten. Att se bilar och garage vore ovärdigt. Om man inte bor här kan det på en karta vara svårt att förstå platsens betydelse som mötesplats.

***Kommentar:** Synpunkten noteras. Vegetation vid entré till området är ett av de karaktäristiska och kulturhistoriska värdena som lyfts i kulturhistorisk konsekvensbeskrivning. En planbestämmelse reglerar att marken inom det södra utvecklingsområdet vid entrén ska återplanteras med träd, buskar och annan vegetation till minst 20 % av kvarterets sammanlagda fastighetsarea.*

Boende i Hindås, skrivelse inkommen 2022-06-27

Jag skulle önska att man tänkte om gällande hörnet i början på Bocköhalvön, framför stationshuset där det nu finns en bänk. Kan man inte göra det lite mysigt, så Bocköhalvön blev mer välkomnande istället för att lägga en parkering just där. Detta är en hållpunkt för Hindås, inte särskilt mysig just nu men trots det sitter folk där ofta. Jag hade gärna sett att den växtlighet med mera som jag ser planeras där får ta mer plats och att man inte behöver se parkeringen det första man gör.

Jag hade också önskat att huset håller en viss stil, så det passar in med resten av de gamla villorna på Bocköhalvön, kanske lite restriktioner på färg och utseende så det knyter an med gamla Hindås.

Jag kan se, om jag ser rätt, att man försökt bevara lite av den gamla botaniska trädgården, framför trygghetsboendet. Jag hoppas så är fallet och att man rustar upp den, hade varit väldigt fint. Speciellt för dom på trygghetsboendet, men även för oss andra Hindåsbor.

***Kommentar:** Synpunkterna noteras. Se kommentar till boende i Hindås skrivelse inkommen 2022-06-25 ovan. Planbestämmelse reglerar färgsättningen på bebyggelsen i södra kvarteret vid entrén till området.*

Boende i Hindås, skrivelse inkommen 2022-07-04

Boende anser att samtliga vägar på Bocköhalvön ska drivas av kommunen så att alla vägar får samma standard. Vägarna ska ju grävas upp för vatten och avlopp i kommunens regi och då är det bra att kommunen samordnar återställandet så att en vägförening inte behöver bli inblandad. Samma gäller för framtida underhåll såsom snöskottning och kantklippning (görs inte idag på ett tillfredsställande sätt) så att olika aktörer inte blir inblandade.

Kommentar: Synpunkterna noteras. De politiska inriktningsmålen anger att endast del av Bockövägen ska övertas av kommunen. För en ändamålsenlig drift möjliggör dock planförslaget även övertagande av delar av Västra Nedsjövägen, Ringvägen och Graneliden från vägföreningen.

Boende i Hindås, skrivelse inkommen 2022-06-13, 2022-06-15 och 2022-06-16

Yttrande 1

I granskningshandling "Va och dagvattenutredning" för Bocköhalvön saknas Bilaga 3A och 3B Profiler Bockövägen/Fjellstedtsvägen respektive Vinkelvägen-Fjellstedtsvägen samt Bilaga 4 Kostnadsuppskattning. Förtydligande av "u₁" på plankarta emotses också.

Yttrande 2

En kostnadskalkyl för schakt, återställning av väg, återställning kringarbeten där ledningar förlagts i "enskilda vägar" efterfrågas. Detta borde även vara en kostnad och del i gatukostnadsutredningen. Vem ska annars stå för kalaset?

Yttrande 3

Jag försöker att förklara. Enligt va-utredningen ingår ingen "vägbyggnad" i utredningen. Enligt trafikutredningen ingår vägdelen som kommunen avser att ta över. Således återstår vägdelen för delen enskilda vägar. Reglering enligt AMA: schakt för väg (jord, berg eventuell urgrävning), fyllningar, överbyggnad, beläggning, stödremsa, återställning kringarbeten. Det är denna del som ska ingå i gatukostnaden. Det är varken VA-kollektivet eller skattekollektivet som ska betala. Det är de på Bocköhalvön som tar del av kalaset som ska debiteras. Beträffande Norconsults Bilaga 4 Kostnadsuppskattning efterfrågas ingående moment i Ledningsgrav 1, 2, 3 och 4. Antal serviser? Urgrävningar, förstärkningsarbeten, återställningsarbeten, provtryckning, spolning, klorering, dagvattenhantering enskilda vägar.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Underlaget på kommunens hemsida kompletteras med bilaga 3A, 3B och 4 under pågående granskning.

Planbestämmelse u₁ möjliggör och upplyser att underjordiska ledningar, i detta fall VA-ledningar, ligger under aktuellt markområde.

För synpunkter gällande gatukostnad se Utlåtande gatukostnad. Kostnader för återställande av väg för nedläggning av ledningar i enskild väg bekostas av VA-kollektivet och kostnader för utbyggnad av kommunala gator finansieras genom uttag av gatukostnader.

Boende i Hindås, gruppen "Upprop Hindås", skrivelse inkommen 2022-07-05

Gatukostnadsutredningen i enlighet tidigare mailkorrespondens, 22-06-17, med planarkitekt på kommunen.

VA-utredningen: Bilaga 3a, 3b, 3c, profiler VA och bilaga 4 Kostnadsutredning saknas. Mail, med planarkitekt på kommunen, 2022-06-14

Enligt Länsstyrelsens föreläggande enligt lagen om allmänna vattentjänster avseende fastigheterna på Bocköhalvön ska den allmänna anläggningen för spillvatten vara genomförd av Härryda kommun senast den 31 december 2025. Vi anser att detta ska noteras i planbeskrivningen.

Kommentar: Se kommentar till boende i Hindås skrivelser inkomna 2022-06-13, 2022-06-15 och 2022-06-16 ovan. Denna upplysning står redan i planbeskrivningen.

Boende i Hindås, skrivelse inkommen 2022-07-06

Hindås som besöksmål och luftkurort finns kvar och Bocköhalvön representerar detta. Två hotell, motionsspår, kanotleder, badplats, skidanläggning gör Hindås till en levande friluftsort.

I ortsstudien om Hindås som Sektorn för samhällsbyggnad tagit fram år 2019-20. framhålls Bocköhalvöns värde som ett värdefullt rekreativområde. Aktuell utbyggnadsförslag bortser från många av dessa värden. ”Trollskogen” (Hindås 1:3) ger Bocköhalvön grön bullerbarriär till tennisbana och badplats.

Fastigheterna Gamla Tallbackens pensionat och Graneliden som gränsar till planområdet bidrar med stora kulturvärden.

En exploatering enligt förslaget skulle också innebära omfattande markarbeten, då det enligt geoteknisk undersökning är ett högradonområde.

Med den plan som nyligen beslutats av kommunstyrelsen att ge Hindås drygt 1000 fler innevånare på Älmhultsområdet ökar behovet av lokala rekreativområden och Bocköhalvön är det allmänna område som finns att tillgå med badplats.

Behovet av serviceboende i Hindås är stort och önskas prioriteras med placering enligt förslag med utökning österut en bit in på Granelidens tomt.

Att ha guidat vandrare och konferensgäster i denna miljö har gett mig insikt i de stora friluft- och kulturhistoriska värden som står på spel. Låt därför Bocköhalvön få behålla dessa genom restriktiv exploatering.

Kommentar: Upplysningarna noteras. För synpunkter avseende ortsstudien se kommentar till fastighetsägare Hindås 1:338 ovan.

För synpunkter gällande gatukostnad se Utlåtande gatukostnad.

Boende i Hindås, skrivelse inkommen 2022-07-07

På några punkter är aktuellt förslag bättre än det som lades fram 2015. Det förslag som sedan stoppades 2017. Ett stopp för det nya förslaget vore också en bra sak, men vi vill ändå bidra med konstruktiv kritik till det nya förslaget:

Det nya förslaget är såpass omfattande och omarbetat att det bör ske ett nytt samråd och inte enbart ges denna hastiga möjlighet för medborgare och berörda att ge synpunkter.

Möjligheten för en lekman/medborgare att förstå konsekvenserna av planförslaget är små, då det lyckas vara tämligen detaljerat utan att vara tydligt. Osäkerheten kring illustrationskartan/planbeskrivningen i förhållande till planbestämmelsernas detaljer gör att man kan tro en sak och att det sedan byggs en annan.

Trots att den nya planen gör mer för den gröna miljön medför förslagets helhet ändå att det sker stor negativ påverkan på detta unika grönområde, Hindåsbornas Slottsskogen. Bevara denna gröna miljö som utgör en oas för hela Hindås och dess besökare. Tänk in ett naturreservat för en del av Bocköhalvön istället.

Omarbeta planen för ny bebyggelse till att enbart gälla södra delen; området mellan Boråsvägen – Västra Nedsjövägen – Fjellstedtsvägen – Vinkelvägen – Bockövägen.

Med den avgränsade nybebyggelsen går det att förnya vägnätet för den delen och med finansiering genom de nya fastigheterna och inte nu med den märkliga gränsdragningen.

Kommentar: Synpunkterna noteras. För synpunkt gällande omfattande förändringar och tydlighet se kommentar till fastighetsägare Hindås 1:258 ovan och för synpunkter rörande alternativ användning och planavgränsning se kommentar till fastighetsägare Hindås 1:338.

Boende i Hindås, skrivelse inkommen 2022-07-08

Att förtäta området runt badplatsen samt plocka bort stora delar av den vegetation som gör Bocköhalvön till den fina plats det är idag är i mitt tycke fel väg att gå. Möter dagligen människor som är på promenad i området just på grund av den lugna stillsamma miljön. Varför vill man bygga bort detta med diverse bostäder? Det framstår inte som Hindås som ort har brist på plats att bygga. Varför då inte behålla denna oas och se till att badplats m m även i framtiden kan nyttjas som den rogivande plats den fungerar som idag?

Kommentar: Synpunkterna noteras. Se kommentarer till fastighet Hindås 1:338.

Boende i Hindås, skrivelse inkommen 2022-07-08

Mark för en rondell vid gamla Riksväg 40 och planområdets anslutning bör reserveras liksom mark för busshållplats i särskild fil. Dessutom bör mark för gång- och cykeltunnel under järnvägen och gamla Riksväg 40 reserveras.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Planförslaget möjliggör en ombyggnation av korsningen Bockövägen – Göteborgsvägen för att göra denna tydligare. Inför antagande av detaljplanen kommer ytterligare trafiksäkerhetshöjande åtgärder studeras och möjliggöras i samband med exploatering av området.

Boende i Hindås, skrivelse inkommen 2022-07-08

Bocköhalvön är en oas av lugn mitt i en kraftigt växande ort. En ort som gjord för barnfamiljer som vill bort från storstadens problem. Att då välja att överexploatera lugnets center är helt fel väg att gå. Detta ska vara en plats för allmänheten att strosa i. Att ta en promenad ner till badplatsen. Det ska inte vara en plats där vinst får ta all plats och humana värden helt saknar utrymme. Föreslagen detaljplan tar död på hjärtat i Hindås.

***Kommentar:** Synpunkterna noteras. Se kommentarer till fastighet Hindås 1:338.*

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDET SAMT GRANSKNING I OCH 2

- Exploateringsgrad; för omfattande bebyggelse som kommer att påverka områdets karaktär. Flerfamiljshus passar inte in i miljön. Utveckla ett parkliknande område. Bebyggelse bör harmoniera med befintlig. Placering av bebyggelse inom fastighet; insyn, skuggning.
- Önskemål om fler avstyckningar inom enskilda fastigheter.
- Vagt och otydligt planförslaget som inte specificerar vilken typ av bebyggelse (villor, flerbostadshus, e t c) som får uppföras inom olika områden.
- Påverkan på kultur- och naturmiljö. Bocköhalvön utgör ett populärt besöksmål. Behov av miljökonsekvensbeskrivning.
- Bilda naturreservat inom Bocköhalvön.
- Ej begränsningar till följd av icke utförd särskild utredning avseende arkeologi.
- Omlokalisera omkopplingsstation för råvatten.
- Gatubredder
- Ingen biltrafik på del av Granseliden
- Samtliga vägar bör övertas av kommunen och förvaltas med kommunalt huvudmannaskap.
- Avvikelse från politiskt antagna dokument. Mindre omfattande exploatering
- Kostnad för vatten och avlopp – skattekollektivet bör vara med och bekosta utbyggnad med hänsyn till att Västra Nedsjön ska bli primär vattentäkt.
- Motsätter sig intrång och inlösen.
- Bevara tennisbana som kulturvärde.
- Utbredning av prickmarkering inom område för befintlig tennisbana.
- Skogsträdgård bör rustas upp inom hela området söder om badplatsen för att värna och utveckla områdets rekreativvärden. Trygghetsboendet, bör placeras på annan mark, med fördel i närhet av service.
- Ta ur enskild fastighet ur detaljplanen och justera plangräns.

ÖVRIGA SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDET SAMT GRANSKNING I OCH 2

- Exploateringsgrad; för omfattande bebyggelse som kommer att påverka områdets karaktär. Flerfamiljshus passar inte in i miljön. Bebyggelse bör harmoniera med befintlig.
- Påverkan på kultur- och naturmiljö. Bocköhalvön utgör ett populärt besöksmål.
- Möjliggöra företagsetablering; fastighet för kontor, café e t c.
- Avvikelse från politiskt antagna dokument. Mindre omfattande exploatering.
- samtliga vägar på Bocköhalvön bör drivas av kommunen hålla samma standard.
- Bevara Bocköhalvön som rekreativområde.

SAKÄGARE SOM INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA

- Hindås 1:3
- Hindås 1:52, 1:61, 1:69, 1:70, 1:80*, 1:87, 1:90, 1:94, 1:95, 1:112, 1:114*, 1:115, 1:120, 1:121, 1:122, 1:127, 1:233 och 1:300 (Arbetsgruppen)
- Hindås 1:51, 1:64, 1:76 och 1:82
- Hindås 1:52, 1:80*, 1:94, 1:114*, 1:115 och 1:127 (Se även Arbetsgruppen)
- Hindås 1:61 och 1:90 (Se även Arbetsgruppen)
- Hindås 1:69 (Se även Arbetsgruppen ovan)
- Hindås 1:70 (Se även Arbetsgruppen ovan)
- Hindås 1:52, 1:77 och 1:152
- Hindås 1:95 (Se även Arbetsgruppen ovan)
- Hindås 1:112
- Hindås 1:146
- Hindås 1:222
- Hindås 1:231
- Hindås 1:233 (Se även Arbetsgruppen ovan)
- Hindås 1:244
- Hindås 1:256
- Hindås 1:258
- Hindås 1:277
- Hindås 1:288
- Hindås 1:335
- Hindås 1:338
- Hindås 1:382
- Hindås 1:447
- Hindås 1:458
- Hindås 1:531
- Hindås vägförening

* Fastigheter sammanslagna med Hindås 1:52

Mölnlycke i augusti 2023

SAMHÄLLSBYGGNAD

Planenheten

Kenneth Fondén

Plan- och exploateringschef

Anna Wallin

Planarkitekt