

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

Samrådsredogörelse

Under tiden 20 maj – 21 augusti 2015 har detaljplanen varit föremål för samråd enligt 5 kap 11 § Plan- och bygglagen (2010:900) PBL. Samrådshandlingar sändes till remissinstanser 2015-05-19 och har funnits tillgängliga i kommunhuset, biblioteket i Hindås samt på kommunens hemsida. Information sändes till sakägare 2015-05-19.

SAMMANSTÄLLNING AV KOMMENTARER TILL INKOMNA SYNPUNKTER

Nedan redovisas gemensamma kommentarer till synpunkter och farhågor som inkommit från sakägare, övriga och föreningar. I kommentar till enskilda yttranden hänvisas till dessa svar.

Översiktsplan, ÖP2012

Bocköhalvön som ligger i ett centralt läge nära kollektiva förbindelser och delvis utbyggd infrastruktur redovisas som ett utvecklingsområde för bostäder på kort sikt i ÖP2012. Det utgör ett omvandlingsområde för vatten och avlopp, vilket innebär att enskilda system ska ersättas av kommunala ledningar och system.

Inom gränsen för utvecklingsområde (tätort) ska en del av kommunens långsiktiga politiska inriktningsmål om årlig befolkningsökning på 1,5 % tillgodoseas. Föreslagen bebyggelse på Bocköhalvön bidrar till att tillgodose detta mål, vilket i sin tur bidrar till tätortsutveckling.

Föreslaget utvecklingsområde för bostäder, aktuellt detaljplaneområde, bedöms uppfylla de huvudinriktningar för inriktningsmål som anges för ny exploatering i översiktsplanen; utveckling av befintliga tätorter, bygga kring infrastruktur/kollektivtrafik samt avvägning mellan exploatering och bevarande.

I översiktsplanen redovisas zoner med en radie av 600 m från större kollektivtrafikknutpunkter som områden där det är särskilt positivt med bostadsutveckling. Nybyggnation inom dessa zoner är nödvändig om Göteborgsregionens tankar om bostäder i nära anslutning till större kollektivtrafikstråk ska förverkligas. Härryda kommun är en av de kommuner som varit med och tagit fram strukturbilden för Göteborgsregionen och står därmed bakom denna utvecklingsstrategi. Övervägande del av Bocköhalvön ligger inom en av dessa 600 m zoner.

Bocköhalvön ligger centralt i Hindås i nära anslutning till Hindås station och service. Efterfrågan på bostäder, framför allt lägenheter, är stor i centrala Hindås och kommunen har som uppgift att tillgodose bostadsbehovet.

Bostadsförsörjningsprogram

Aktuellt bostadsförsörjningsprogram anger det ungefärliga antalet lägenheter som ska byggstartas ett visst år för att det politiska inriktningsmålet om 1,5 % årlig tillväxt ska uppnås. Bostadsförsörjningsprogrammet anger inte det totala antalet lägenheter som ska tillkomma inom ett detaljplaneområde. Det är i detaljplanearbetet som avvägning mellan möjlig exploatering och bevarande sker. Föreslagen utbyggnad på Bocköhalvön kommer att ske i etapper utifrån bostadsförsörjningsprogrammet.

Exploateringsgrad, natur

I samrådshandlingen har en högre exploateringsgrad, tätare byggnadstyp med högre våningsantal lokaliserats till halvöns södra del där avståndet till kollektiva färdmedel är kortast.

Inför granskning av detaljplanen kommer föreslagen exploateringsgrad att ses över utifrån bl a bostadstyp, våningsantal, placering m m för bättre anpassning till området och befintlig bebyggelse. Föreslagen bostadsbebyggelse inom badplatsen kommer bl a att utgå och våningsantalet på ett antal flerfamiljshus att minska till två våningar. Vidare kommer färre avstyckningar inom enskilda fastigheter att medges.

En byggrätt som möjliggör byggnation av förskola, skola kommer att ersätta, i samrådshandling, föreslagen bostadsbebyggelse söder om badplatsen inom Hindås 1:433 vid granskning av detaljplanen.

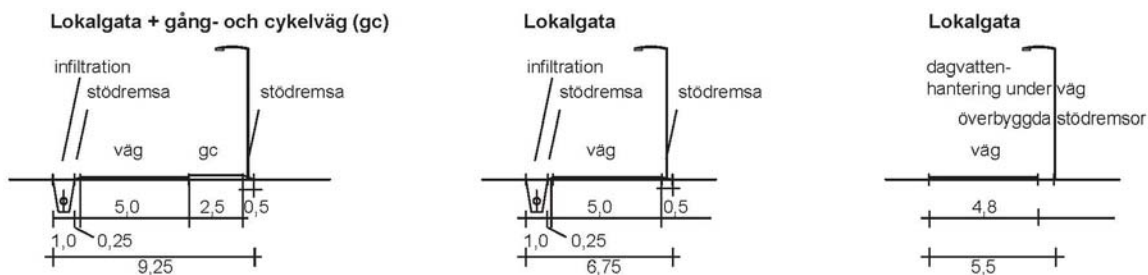
Möjligheten för allmänheten att komma ner till sjön kommer att öka till följd av att del av privata fastigheter planläggs som allmän platsmark - NATUR vilket säkerställer allmänhetens tillträde till strandområdet och sjön. Övervägande del av badplatsen planläggs som allmän platsmark - PARK vilket utöver att säkerställa allmänhetens tillträde till platsen också möjliggör utveckling av anläggningar kopplade till bad samt eventuell lekplats. Detaljutformning av parkområdet regleras inte med planbestämmelser.

Möjligheterna att skapa ett grönt stråk utmed Bockövägen fram till badplatsen studeras inför granskning.

Gator, parkering

Detaljplaneförslaget redovisar en utveckling av befintligt vägnät genom att möjliggöra breddning av vägarna för att uppnå erforderlig standard för kommunala gator. I enlighet med kommunens strategi för övertagande av enskilda vägar inom tätbebyggt område, kommunfullmäktiges beslut 2011, ska ansvaret för enskilda gator inom tätort övertas av kommunen. Utöver utveckling av befintliga vägar föreslås en ny väg som binder samman Bockövägen och Fjellstedtsvägen samt en väg parallellt med norra delen av Bockövägen.

Möjligheterna att minska gatubredderna på norra delen av Bockövägen kommer att studeras inför granskning av detaljplanen utifrån behov och minskat intrång på befintliga fastigheter.



Sektioner kommunal gata.

Möjligheten att ytterligare utöka parkeringsplatsen vid badplatsen ses över. Parkering till besökare föreslås inför granskning av detaljplanen inom västra delen av badplatsen samt vid föreslagen fastighet för skolverksamhet söder därom. Parkering vid skola, förskola föreslås kunna samutnyttjas av skolpersonal samt besökare till badplats.

Kulturhistoria

Inför granskning av detaljplanen har en kulturmiljöinventering med bl a en kulturhistorisk karaktärisering av området tagits fram. Utifrån denna har förslag till skydds- och utformningsbestämmelser tagits fram. Fasadmateriell regleras inte i detaljplanen eftersom befintlig bebyggelse och fasadmateriell är varierad.

Naturvårdsplan

Enligt Naturvårdsplanen finns det inga höga naturvärden inom planområdet. I norra och västra delen av planområdet ligger ett område som är redovisat som hänsynsnivå 3 samt som hänsynsnivå 4. Västra Nedsjön är redovisat som hänsynsnivå 2. Naturvårdsplanen medger exploatering inom områden redovisade som hänsynsnivå 3 och 4, men inte inom områden med hänsynsnivå 1 och 2. Hänsynsnivå 4 omfattar värdefulla landskap.

På Bocköhalvön utgörs hänsynsnivå 3 av ett naturvärdesklassat område, klass 3, som består av isälvsavlagringar. Norra delen av området domineras av en 4-8 m hög getryggsformad radialmorän/”rullstensås”. Två mindre moränvallar av ändmoräntyp finns i anslutning till åsen. Vid Västra Nedsjöns sydvästra hörn övergår moränåsen i ett åsnätlandskap som består av små åsar och sk dödsgropar. Även området redovisat som hänsynsnivå 4 omfattar isälvsavlagringen.

Utöver tre värdefulla träd inom privatägd mark, Hindås 1:146, 1:3 (vid Ringvägen) och 1:52, som är utpekade i kommunens inventering av skyddsvärda träd finns inga registrerade naturvärden i området. Västra Nedsjön ingår i en inventering av skyddsvärda fågellokalerna.

Isälvsområde

Inom isälvsområdet ligger idag bl a befintlig bostadsbebyggelse. Detaljplanen föreslås möjliggöra komplettering av denna liksom utveckling och komplettering av utbyggd infrastruktur. Planbeskrivningen kompletteras med information kring isälvsavlagringarna inför granskning av detaljplanen.

Pumpstation

Möjligheten att omlokalisera pumpstationen till alternativ plats har studerats i en kompletterande VA-utredning, daterad 2015-10-01. Utredningen visar att det är möjligt att placera pumpstationen inom badplatsen, del av Hindås 1:433. Denna justering görs

inför granskning av planen. Del av Hindås 1:3 inom vilken befintlig tennisbana ligger planläggs för bostadsändamål. Planläggning för bostadsändamål förhindrar inte att tennisbanan ligger kvar till dess att fastigheten bebyggs.

Uppställningsyta för sopkärl

I samrådshandling föreslagen yta för gemensam sophantering utgör inte en plats för anläggande av en återvinningsstation utan en yta för gemensam uppställning av sopkärl i samband med tömning för angränsande föreslagna fastigheter väster om Bockövägen.

Föreslagen utbyggnad inom Hindås 1:115 kommer att minska inför granskning av detaljplanen varvid behovet av en gemensam uppställningsyta för sopkärl inte längre kvarstår. Ytan kommer att utgå.

Omkopplingsstation för råvatten

Möjligheterna att placera stationen på alternativ plats har studerats utifrån tre alternativa förslag för intagningsledning. Dels har ett alternativ med två ledningar från vattenverket som förläggs norr om Bockön fram till intagsplatsen utretts. Två ledningar krävs för ett alternativt intag på två olika djup. Det andra alternativet som utretts bestod i två ledningar från vattenverket genom sundet mellan Bockön och Bocköhalvön, men det har visat sig svårforcerat med mycket berg och grunt område. Det tredje alternativet bestod i en omkopplingsstation på Bocköhalvöns norra udde, vilket medför en ledning från vattenverket till omkopplingsstationen och två ledningar ut till intagspunkten på olika djup. Det sista alternativet har bedömts vara det mest kostnadseffektiva alternativet.

Föreslagen placering av omkopplingsstationen för råvatten har bedömts vara den mest kostnadseffektiva placeringen. Byggnaden kommer inte att inhägnas med staket eller liknande utan området kommer fortsatt vara tillgängligt för allmänheten och de boende på halvön. Vägen fram till udden kommer dock att stängas med en bom för fordons trafik. Fastighetsägaren har planer på att utveckla udden och undersöker möjligheten att återskapa bron mellan Bocköhalvön och Bockön. Se synpunkter och kommentarer till Hindås 1:3 nedan.

Beslut om dispens för strandskydd för anläggande av råvattenstation inom Hindås 1:3 har fattats av Miljö- och bygglovsnämnden i beslut MH § 300 2015-05-11.

Strandskydd

Föreslagen bebyggelse inom strandskyddat område inom Hindås 1:433 kommer att tas bort inför granskning av detaljplanen. Området kommer istället att planläggas för allmän platsmark – PARK, teknisk anläggning (pumpstation, transformatorstation) samt parkering inom kvartermark. Behovet av att upphäva strandskyddet kvarstår därför inte i samma omfattning inom området. Anläggande av pumpstation och parkering kommer att hanteras som enskilda strandskyddsdispenser. Transformatorstationen inom fastigheten är befintlig.

Vatten och avlopp

Fastighetsägare inom detaljplanen bekostar inte byggnationen av ett nytt vattenverk. Västra Nedsjön är idag en reservvattentäkt för Härryda kommun, Mölndals stad och Göteborgs stad, men kommer att bli en framtida huvudvattentäkt för Härryda kommun. Samtliga fastigheter kommer att försörjas med kommunalt vatten och avlopp i enlighet med vatten- och avloppsförsörjningsplanen. VA-kollektivet står för investeringar för

utbyggnad av kommunalt dricksvatten och avlopp samt byggnation av ett nytt vattenverk. Taxa för anslutning till kommunalt vatten och avlopp är beslutad av kommunfullmäktige.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen bedömer inte att detaljplanen innebär någon betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. Miljöbalken varför ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Vid samråd med Länsstyrelsen 2015-03-24 framkommer att de delar kommunens bedömning. Samma ståndpunkt framkommer av Länsstyrelsens yttrande över detaljplanen daterat 2015-08-31, se nedan. Inför granskning av detaljplanen har dock några utredningar kompletterats för att bli klarlägga uppfyllande av geotekniska förhållanden och miljö kvalitetsnormer för vatten. Vidare har en bedömning av fladdermöss tagits fram.

Sektorn för samhällsbyggnads bedömning och föreslagna förändringar

Utifrån inkomna synpunkter har en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen gjorts. Sektorn för samhällsbyggnad bedömer fortfarande att en högre exploateringsgrad i de södra delarna av planområdet är motiverad utifrån översiktsplanen, ÖP2012, med dess riktlinjer om närhet till kollektivtrafik och annan service.

En lägre exploateringsgrad föreslås i områdets norra delar som en anpassning till befintlig bebyggelse och kulturvärden. Sektorn föreslår att antalet tillkommande byggrätter inom såväl enskilda som kommunala fastigheter minskar inom området som helhet. Koncentrationen av bostäder är högre i dess södra delar jämfört med dess norra delar.

För att bevara och skydda bebyggelsens kulturhistoriska värden föreslås reglering av ett antal befintliga byggnader ske utifrån framtagna kulturhistorisk bebyggelseinventering. Ett antal fastigheter föreslås omfattas av sk varsamhetsbestämmelser och ett antal även av rivningsförbud. Tennisbanan med tillhörande klubbstuga kommer att bevaras tills vidare, men planläggs för bostadsändamål.

För att öka tillgängligheten till strandområdet och sjön för såväl boende som övriga besökare föreslås fastigheter planlagda som sk allmän platsmark för park och natur att lösas in. Detta som ett led i det tillkommande antalet bostäder och boende inom Bocköhalvön.

Inför granskning av detaljplanen föreslås en fastighet i anslutning till den kommunala badplatsen planläggas för skolverksamhet för att möjliggöra en eventuell framtida byggnation av en förskola/skola.

För att kommunen ska kunna upprätthålla god trafiksäkerhet och framkomlighet bedöms fortsatt vägområdena behöva breddas, dock i mindre omfattning norr om badplatsen där antalet befintliga och nya byggrätter är lägre.

SAMRÅD MED LÄNSSTYRELSEN OCH ANDRA STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, yttrande daterat 2015-08-31

Yttrandet återges i sin helhet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

I Räddningsverkets rapport ”Översiktlig översvämningsskartering längs Mölndalsån” syns att framförallt Bocköhalvöns västra sida kan drabbas av översvämningar. Länsstyrelsen noterar att samrådshandlingens planförslag tillåter bebyggelse i potentiellt översvämningshotade områden.

Länsstyrelsen anser att egenskapsbestämmelse om att marken inom potentiell översvämningsszon plus säkerhetsmarginal inte får bebyggas ska införas på plankartan och markeras med sk prickmark.

MKN

Enligt 2 kap. 10§ PBL skall MKN följas vid planläggning.

Berörda yt- och grundvattenförekomster, förekomsternas klassning och beslutade MKN för vatten ska redovisas och lämpligen även samrådsförslaget med nya MKN för vatten. Planförslagets påverkan på berörda vattenförekomster och MKN ska beskrivas, bedömas och motiveras.

Strandskydd

Vad beträffar allmänhetens tillgång till strandområdet är denna redan idag begränsad på Bocköhalvön. Detta innebär att en förhöjd känslighet mot ytterligare försämring råder. Länsstyrelsen ifrågasätter därför motiven för upphävande av strandskydd för råvattenstation och för byggnation på del av Hindås 1:433.

I samrådet inför tillståndsprövningen av råvattenintaget var detta placerat vid sjöns utlopp i Sävveån. Kommunen har således inte visat att anläggningen inte kan placeras utanför området.

På fastigheten Hindås 1:433 föreslås strandskyddat område ianspråkta för bostadsbebyggelse. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att området saknar betydelse för strandskyddets syfte och anser inte att bostadsbyggnation överväger allmänhetens intresse av ett centralt tillgängligt område i anslutning till badplatsen.

Geoteknik

I separat yttrande över samrådshandlingen har Statens Geotekniska Institut (SGI) framhållit bl a följande.

Enligt översänd topografisk karta förekommer det befintlig bebyggelse i närheten av slänter med en brant lutning, 1:2,5–1:4. Slänternas stabilitet har inte beskrivits eller undersökts. Det är därmed oklart om stabiliteten för dessa är tillfredsställande för angivet planändamål och 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. Därtill behöver förutsättningarna avseende stranderosion och översvämning undersökas.

SGI ser från geoteknisk stabilitetssynvinkel att planläggning är möjlig under förutsättning att institutets synpunkter beaktas.

Strandskydd

Länsstyrelsen noterar att strandskyddade områden på kvartersmark i plankartan är markerade med s k prickmark. Då strandskydd enligt 7 kap miljöbalken utgör ett starkare skydd av strandskyddets syften än en begränsning av markens bebyggande anser Länsstyrelsen att strandskyddade områden skall markeras med särskild beteckning i plankartan.

Därutöver anser Länsstyrelsen det olämpligt med bygggrätt ut till strandkant, bl a av hänsyn till risken för översvämning, se nedan, och föreslår att en generell bebyggelsefri zon om 20 meter från strandkanten, s k prickmark, införs i plankartan.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar medför konsekvenser för i stort sätt alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området. Analysen bör sedan ligga till grund för beslut om lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat, se även ovan under prövningsgrunder.

I Räddningsverkets rapport ”Översiktlig översvämningsskartering längs Mölndalsån” syns att framförallt Bocköhalvöns västra sida kan drabbas av översvämningar. Länsstyrelsen hade gärna sett ett eget avsnitt i beskrivningen som tog upp skarteringen och risken för översvämningar vid framtida nivåförändringar av Västra Nedsjön. I planbeskrivningen nämns risken för översvämningar i avsnittet teknisk försörjning (sidan 12-13) men Länsstyrelsen menar att översvämning inte enbart är en fråga för dagvattenhanteringen.

Risker från farligt gods

En riskutredning har tagits fram som föreslår vissa skyddsåtgärder för att nå en acceptabel risknivå. Dessa skyddsåtgärder är också införda på plankarta med bestämmelser.

I riskutredningen anges att det är väg 156 som passerar planområdet och att det är en sekundär transportled för farligt gods. Det är dock väg 554 som passerar planområdet vilket också framgår av planbeskrivning och plankarta. Vägen är ingen rekommenderad sekundär transportled för farligt gods. Att vägen inte är en rekommenderad transportled för farligt gods innebär inte att det inte transporteras farligt gods på vägen. Den trafik med farligt gods som passerar ska ändå tas hänsyn till. Det är bra att transporter på både väg och järnväg har ingått vid beräkning av risknivån.

Trafikbuller, vibrationer

De närmaste delarna av planområdet mot Boråsvägen och järnvägen Kust-till-kustbanan är mycket bullerutsatt. Det är viktigt att tillräckliga bullerskydd anordnas så att bullernivåerna klarar gällande riktvärden för bostäder för buller från vägen och järnvägen. Länsstyrelsen anser därför att störningsbestämmelserna behöver omformuleras och även reglera vibrationer samt dessutom omfatta de värst utsatta fastigheterna 1:146, 1:338 och 1:447.

Trafikverket har i separat yttrande påpekat flera felaktigheter och svagheter beträffande bl a markanvändning och utformning av skyddsbestämmelser.

Länsstyrelsen stöder Trafikverkets synpunkter.

Då osäkerhet råder om hur och var bullerskydd skall uppföras och det därmed är osäkert om skyddsbestämmelse kan göras tvingande anser Länsstyrelsen att avtal om bullerskydd måste tecknas med Trafikverket innan planen antas.

Vatten

Länsstyrelsen ser positivt på en planbestämmelse om att dagvatten ska omhändertas lokalt genom fördröjning eller infiltration.

Länsstyrelsen ser även positivt på att avloppssituationen inom planområdet förbättras.

I planbeskrivningen uppges att två bäckar kan behöva kulverteras för att möjliggöra exploatering. Bäckarna fungerar idag som recipient för dagvatten från stora delar av området och kommer även i fortsättningen ha denna funktion. Nedre delen föreslås också grävas om och ges ett meandrande lopp för fördröjning av avrinnande vatten. Länsstyrelsen bedömer att det är olämpligt att naturliga vattendrag byggs om till dagvattenanläggningar. I det fortsatta planarbetet bör det utredas andra möjliga lösningar för dagvattenhanteringen.

Trafikfrågor

Trafikverket framhåller i separat yttrande att utformning av vägområde samt placering och utformning av GC-tunnel behöver utredas vidare. Länsstyrelsen anser att dessa frågor behöver preciseras utförligare i granskningshandlingen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulvertering eller omgrävning av bäckar kan innebära anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken. Tillstånd prövas av mark- och miljödomstolen. Viss vattenverksamhet kan dock anmälas till Länsstyrelsen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

***Kommentar:** Inför granskning av detaljplanen kompletteras den geotekniska utredningen med en bedömning av stabiliteten i naturliga slänter liksom med bedömning av risken för stranderosion och översvämning för de fastigheter med slänter med lutning 1:2,5-1:4. På plankartan införs ett område med tillhörande planbestämmelse med förbud mot bebyggelse för markområden som ligger inom potentiell översvämningsszon, 20 m, vilken inkluderar en säkerhetsmarginal. Inom detta område kommer det inte vara möjligt att uppföra annat än uthus som skydd för höga vattenstånd.*

Plankartan kompletteras även med en komplett redovisning av privata fastigheter som idag berörs av strandskydd. Dessa områden redovisas med sk prickmark samt med en särskild administrativ bestämmelse som upplyser att dessa områden omfattas av strandskydd. Utöver de enskilda fastigheterna omfattas även ett område planlagt för tekniska anläggningar inom Hindås 1:3 och ett område planlagt för bostäder inom Hindås 1:433.

Föreslagen bebyggelse inom strandskyddat område inom Hindås 1:433 kommer att tas bort inför granskning av detaljplanen. Området kommer istället att planläggas för allmän platsmark – PARK med egenskapen parkering samt teknisk anläggning (pumpstation, transformatorstation). Behovet av att upphäva strandskyddet kvarstår därför inte i samma utsträckning. I granskningshandling föreslås endast strandskyddsbestämmelserna upphävas för området som omfattar parkering och tekniska anläggningar. Eventuellt övriga åtgärder inom parkområdet kommer att hanteras som enskilda strandskyddsdispenser. Transformatorstationen inom fastigheten är befintlig. Miljö- och bygglovsnämnden har givit dispens från strandskydd för råvattenstation inom Hindås 1:3 i beslut MH § 300 2015-05-11. Vid behov av förstärkning av elnätet och ny transformatorstation i anslutning till omkopplingsstationen, inom Hindås 1:3, kommer enskild dispens att sökas.

Inför granskning av detaljplanen kommer föreslagen exploatering inom området som helhet att ses över.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av risken för översvämningar vid framtida nivåförändringar i Västra Nedsjön samt med påverkan på berörda vattenförekomster liksom med en beskrivning, bedömning och motivering av MKN.

Vidare kompletteras planhandlingen med en beskrivning om varför inte råvattenstationen kan placeras utanför området. Tre alternativa förslag för intagningsledning har utretts. Dels har ett alternativ med två ledningar från vattenverket som förläggs norr om Bockön fram till intagsplatsen utretts. Två ledningar krävs för ett alternativt intag på två olika djup. Det andra alternativet som utretts bestod i två ledningar från vattenverket genom sundet mellan Bockön och Bocköhalvön, men det har visat sig svårforcerat med mycket berg och grunt område. Det tredje alternativet bestod i en omkopplingsstation på Bocköhalvöns norra udde, vilket medför en ledning från vattenverket till omkopplingsstationen och två ledningar ut till intagspunkten på olika djup. Det sista alternativet har bedömts vara det mest kostnadseffektiva alternativet.

Planbestämmelsen avseende buller omformuleras. Planbestämmelsen rörande ekvivalent ljudnivå justeras genom att reglera placering av rum för vila. Vidare regleras att riktvärdet för vibrationer ska uppfyllas. Fastigheterna Hindås 1:146, 1:338 och 1:447 inkluderas inte i detaljplanen eftersom de redan ingår i en befintlig detaljplan. Innan antagande av detaljplanen sker tecknas ett avtal om bullerskydd med Trafikverket.

Bäcken som går inom detaljplaneområdet är redan idag påverkad på sträckor, genom att någon sträcka leds i dike och på andra i kulvert under Graneliden och Ringvägen samt en sträcka inom badplatsen. Idag belastas bäcken av vatten från befintliga vägar utan särskild rening. Bäcken har därmed delvis samma funktion idag, likt vad som föreslås i detaljplanens dagvattenhantering. I detaljplanen regleras att dagvatten ska omhändertas lokalt genom LOD inom enskild fastighet. Dagvatten från hårdgjord allmän platsmark kommer att ledas till och fördröjas i makadamdiken utmed gator. Utmed vissa sträckor av Bockövägen föreslås även öppna diken. De vattendrag som avses vara en del av dagvattenhanteringen inom allmän platsmark utgörs dels av grävda diken (Hindås 1:277) men även av naturliga vattendrag (Hindås 1:433). När dagvattnet når de naturliga vattendragen där även dammar föreslås bedöms vattnet vara relativt rent. Vattnet kommer att fördröjas i dammarna innan det slutligen rinner ut i Västra Nedsjön. Anmälan av vattenverksamhet kommer att göras parallellt med den fortsatta planprocessen. Oavsett om aktuellt vattendrag ingår i dagvattenhanteringen eller inte så skulle den pågädda byggnationen i detaljplanen behöva ledas om på sträckor. Vattendrag inom Hindås 1:3 i södra delen av planområdet kommer att ligga inom kvarteretsmark. Ett område föreslås prickmarkeras i anslutning till bäcken för att vattnet fortsatt ska kunna avrinna.

Planbeskrivningen kompletteras med en utförligare beskrivning av vägområdets utformning. Inför granskningen har området för möjlig placering av gång- och cykeltunnel under järnvägen begränsats. Inför en eventuell utbyggnad kommer Trafikverket att kontaktas och samrådas. Avtal kommer även att tecknas med Trafikverket om så blir fallet.

Trafikverket, yttrande daterat 2015-06-26

Väg

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

Järnväg

Kust till kust-banan är en statlig, enkelspårig och elektrifierad järnväg som används för såväl person- och godstransporter, däribland farligt gods. Tågbanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §.

Trafikverket äger bl a järnvägsfastigheten Hindås 1:50. Det är möjligt att passera järnvägen via en plankorsning med bommar i anslutning till järnvägsstationen. Trafikverket ser positivt på planerna för en gång- och cykeltunnel eftersom befintlig korsningsmöjlighet primärt syftar till att ta tågresenärer till och från mittplattformen och inte till att utgöra en del i ett lokalt gång- och cykelnät. Kommunen har ansvaret för att driva frågan.

Plankartan

På plankartan redovisas järnvägsområdet som allmän plats, men järnvägsområden är en enskild fastighet inom vilken det är förbjudet att vistas utan behörighet enligt Järnvägslagen. Området ska redovisas som kvartersmark.

Redovisningen av järnvägsområdet behöver utökas så att hela järnvägen inryms. På plankartan ligger gränsen längs med norra rälsen. Trafikverket rekommenderar att gränsen för järnvägsområdet placeras i vägområdet. Trafikverkets vägområde bör redovisas som "Genomfart" och inte "Väg".

På plankartan anges att "skydd" ska uppföras inom Trafikverkets vägområde, men Trafikverket ansvarar inte för att skyddet uppförs. Bestämmelsen behöver ändras så att lydelsen blir att skydd får uppföras inom vägområdet, och om så erfordras även inom järnvägsområdet.

Anläggande av gång- och cykeltunnel med planbestämmelsen "t" möjliggörs inom ett orimligt stort område. Området behöver avgränsas till ett mer specifikt område. Fortsatt dialog samt tecknande av avtal mellan Trafikverket och kommunen behövs.

Dialog med Trafikverket krävs kring skyddsskärmar, ombyggnation av anslutningen mot Väg 554 samt planerna på en gång- och cykeltunnel. Utgångspunkten behöver vara att Trafikverket ska vara byggherre för åtgärder inom väg- och järnvägsområde. Eventuellt kan en vägplan behöva upprättas för åtgärder rörande Väg 554.

Definiering av åtgärdsbehov kan exempelvis göras i form av en åtgärdsvalsstudie (ÅVS). Avtal mellan Trafikverket och kommunen behöver träffas för att säkerställa att åtgärderna genomförs. Avtalen behöver vara påskrivna innan planen antas om åtgärderna krävs för planens genomförande eller för att säkerställa tillräcklig framkomlighet och säkerhet på Trafikverkets väg och järnväg. Eventuell vägplan bör tas fram parallellt med den fortsatta planprocessen.

Störningar

Planbestämmelserna avseende buller bör kompletteras med uppgift om att ekvivalent 55 dBA vid fasad och uteplats inte ska överstigas vid nybyggnation eftersom bullerutredningen visar att riktvärdet ekvivalent ljudnivå 55 dBA vid fasad överskrids inom delar av planområdet. Planbestämmelsen som reglerar maximal ljudnivå inomhus är onödig eftersom bullernivåer inomhus regleras via Boverkets Byggregler (BBR).

Trafikverket anser att en planbestämmelse som anger riktvärdet för vibrationer inomhus (0,4 mm/s vägt RMS-värde i rum avsedda för sömn och vila) bör införas trots att vibrationsutredningen visar på gynnsamma förhållanden eftersom uppkomst av störningar till stor del beror på byggnadskonstruktion.

Sammantagen bedömning

Trafikverket anser att planförslaget innehåller flera brister och oklarheter som måste åtgärdas och utredas närmare innan planprocessen går vidare. Det måste bli säkerställt att åtgärder inom Trafikverkets väg- och järnvägsområde är genomförbara utan påtaglig påverkan på vägens eller järnvägens funktion.

Kommentar: Inför granskning av detaljplanen justeras plankartan så att järnvägsområdet redovisas som kvartermark samt att gränsen mellan väg och järnväg går i Trafikverkets vägområdesgräns. Vidare justeras plankartan så att Väg 554 regleras som Genomfart.

Inför granskning ändras även planbestämmelsen för skydd i enlighet med Trafikverkets synpunkt. Vidare avgränsas området inom vilket anläggande av gång- och cykeltunnel möjliggörs. Innan antagande av detaljplanen sker kontaktas Trafikverket för tecknande av avtal om bullerskydd. För synpunkter rörande buller se kommentar till Länsstyrelsen ovan.

Trafikverket kommer kontaktas för fortsatt dialog rörande föreslagna åtgärder utmed Väg 554 och Kust-till-kustbanan samt eventuellt behov av avtal och eventuell åtgärdsvalsstudie och vägplan. Eventuella avtal kommer att tas fram innan detaljplanen antas. Inför granskningen har området för möjlig placering av gång- och cykeltunnel under järnvägen begränsats.

Statens geotekniska institut, SGI, yttrande daterat 2015-08-21

Jordprofilen på Bocköhalvön som gränsar till Västra Nedsjön i tre väderstreck utgörs huvudsakligen av grövre jordar, isälvsmaterial samt morän. Det förekommer även organiska jordar(torv) på några platser med en maximal mäktighet på 2,5 m.

SGI bedömer att beskrivning av stabilitetsförhållandena i utförd geoteknisk utredning (WSP) åsyftar markens bärighet vid t ex pålastning och inte stabiliteten för naturliga slänter. SGI delar WSP:s bedömning beträffande åtgärder avseende organisk jord (torv) men att detta huvudsakligen är ett sättnings- och grundläggningsproblem.

Av typografisk karta framkommer att befintlig bebyggelse förekommer i närheten av slänter med en lutning på 1:2,5-1:4, vilket inte beskrivits i utredningen. I det fortsatta planarbetet måste det klargöras om stabiliteten för de befintliga byggnaderna är tillfredställande för givet planändamål. Enligt IEG Rapport 4:2010 ska såväl planerad och befintlig bebyggelse uppfylla krav för nyexpoatering vid en planläggning. Vidare behöver förutsättningarna avseende stranderosion och översvämning undersökas.

SGI bedömer sammanfattningsvis att planläggning är möjlig ur geoteknisk stabilitetsynvinkel under förutsättning att framförda synpunkter beaktas. Eventuella krav på åtgärder eller restriktioner ska säkerställas i detaljplanen.

Kommentar: Upplysningarna noteras. Se kommentar till Länsstyrelsen ovan.

YTTRANDEN FRÅN NÄMNDER, FÖRENINGAR, BOLAG M FL

Västtrafik AB, yttrande daterat 2015-05-28

Västtrafik meddelar att de ser positivt på kommunens planer på förtätning i nära anslutning till kollektivtrafik och vill samtidigt påminna om vikten av att kollektivtrafikens framkomlighet inte försämras i samband med ombyggnationer av vägnätet. Trygga, säkra och tillgängliga gång- och cykelvägar till och från våra hållplatser är viktiga eftersom kollektivtrafikens attraktivitet och chansen att fler väljer att ställa bilen och resa tillsammans ökar med goda möjligheterna att ta sig till och från hållplatsen.

Kommentar: *Upplysningarna noteras. En gång- och cykelväg planeras anläggas utmed Bockövägen fram till hållplatserna utmed Boråsvägen/Göteborgsvägen. Vidare kommer möjligheterna att anordna en tunnel för oskyddade trafikanter under Väg 554 studeras.*

Lantmäteriet, yttrande daterat 2015-05-29

Det är inte rättsligt möjligt att reservera en yta för fordonsburen trafik till och från kvarteret och samtidigt möjliggöra allmänhetens tillträde med genomgående gång- och cykeltrafik så som i detaljplanen, eftersom bestämmelserna i Plan- och bygglagen och genomförandelagstiftningen inte är utformade för att kunna hantera områden som har både enskild (g) och allmän (x) användning samtidigt. Kommunen är dessutom huvudansvarig för såväl markåtkomst och ersättning såsom utförande, drift och underhåll av de anläggningar som tillkommer inom x-områden. Planredovisningen måste därför göras om i dessa delar.

Funktionen på de två kvartersmarksområden planlagda för parkeringsändamål är svår att utläsa av planhandlingarna. Lantmäteriet antar att ytorna ska fungera som besöks-parkeringar, men undrar hur det är tänkt att dessa områden ska ägas, användas och skötas? Om parkeringsytorna tillkommit för att uppfylla parkeringsnormen bör områdena knytas till givna fastigheter genom fastighetsindelingsbestämmelser. Det råder även en viss osäkerhet i hur Lantmäteriet kan behandla områdena. Kan de styckas i sin helhet? Skulle de, som kvartersmark, kunna ingå i och utgöra del av bostadsfastighet för att uppfylla kravet på minsta fastighetsstorlek?

Lantmäteriet ställer sig frågande till om planbestämmelsen e₅, att med bostadshus bebyggda fastigheter som inte följer planbestämmelserna gällande minsta fastighetsstorlek ändå ska anses planenliga, är förenlig med PBL. Enligt lagen får endast största och minsta fastighetsstorlek regleras. Detta bör anges i absoluta tal.

Lantmäteriet ställer sig även frågande till planbestämmelse n₁ och n₂. Planbestämmelserna uppfyller ett syfte om det är skillnad på ”särskild utredning” och ”förundersökning”, annars är det onödigt att bägge bestämmelserna finns.

Ordet ”tomtgräns” som används under rubriken ”Markens anordnande” bör ersättas av ”fastighetsgräns”.

I planbeskrivning anges att minsta tillåtna tomtyta är 300 m² samt att högst 50 % av tomten planlagd för flerbostadshus får bebyggas. Dessa bestämmelser saknas på plankartan. Fastighetsstorlek ska användas istället för tomtstorlek.

I planbeskrivningen anges att vissa fastigheter som omfattas av strandskydd har prickmarkerats på plankartan. Lantmäteriet noterar dock att flera av de uppräknade fastigheterna inte har prickmarkerats.

Kommentar: *Planredovisningen för att möjliggöra tillfart och allmänhetens tillträde till naturområdet ses över inför granskning av detaljplanen.*

Planhandlingarna förtydligas avseende redovisade parkeringsytor.

Planbestämmelse e₅ reglerar största andel av fastighet som får bebyggas. Texten ”att med bostadshus bebyggda fastigheter som inte följer planbestämmelserna gällande

minsta fastighetsstorlek ändå ska anses planenliga” tillhör inte es utan är en generell bestämmelse för hela området.

”Tomtgräns” ersätts av ”fastighetsgräns” under rubriken ”Markens anordnande”.

Avseende fundering kring planbestämmelse n1 och n2 så är det en skillnad mellan särskild utredning och förundersökning.

Föreslagen reglering av fastighetsstorlek ses över.

Redovisningen och regleringen av strandskydd ses över. Se även kommentar till Länsstyrelsen ovan.

TeliaSonera Skanova Access AB, yttrande daterat 2015-06-10

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har inget att invända mot planförslaget, men upplyser att de har anläggningar inom och intill planområdet, vilka är markerade på lägeskarta. Se kartbilaga 1 nedan.

Föreslagen breddning av vägar kan medföra konflikt med Skanovas anläggningar. Skanova ska kontaktas i god tid för diskussion om eventuell flytt eller skyddande av anläggningarna vid byggnation.

***Kommentar:** Upplysningarna noteras. Kontakt med Skanova kommer att tas i god tid innan breddning av väg påbörjas.*

Rådet för funktionshinderfrågor, yttrande daterat 2015-06-11

Det är viktigt att området förses med en jämn markbeläggning, synliga avgränsningar mellan gång- och cykelbana samt avfasade kanter mellan trottoar och gata.

***Kommentar:** Synpunkterna noteras. Detaljprojektering av vägområdet kommer att ske efter antagande av detaljplanen. Körbanor, gång- och cykelvägar samt övrigas gångvägar kommer att hårdgöras.*

Härryda Energi AB, HEAB, yttrande daterat 2015-07-14

HEAB meddelar att de har ett befintligt elnät omfattande 10kV och 0,4kV ledningar inom området, vilket redovisas på bifogad karta. Se kartbilaga 2 nedan.

Berörda sträckor av elnätet kommer att ses över och ersättas av jordkabel i samband med att gatu- och VA-utbyggnad sker. Inom planområdet finns även en befintlig transformatorstation, vilken försörjer stora delar av med el. Transformatorstationen ligger inom område som föreslås bebyggas med bostäder, vilket utgör en konflikt. En flytt alternativt ersättning av transformatorstationen skulle medföra stora kostnader för HEAB och förutsätta att en ny plats iordningsställdes. Tillgång till schakt och förläggning av markkablar skulle behöva ordnas innan transformatorn kan kopplas på nätet och den befintliga kan raseras.

***Kommentar:** Föreslagen exploateringsgrad kommer att ses över inför granskning av planen. Föreslagen bostadsbyggnation inom badplatsen kommer att utgå varför transformatorstationen kan ligga kvar.*

Hindås Kommunalförening, skrivelse inkommen 2015-08-20

Kommunalföreningen framför synpunkter på gatukostnaden, men dessa redogörs för i särskild sammanställning för gatukostnadsutredningen.

Kommunalföreningen anser att antalet nya bostäder måste minskas väsentligt samt att förtätningen ska ske med hänsyn till områdets särart/karaktär och kulturvärden. Inga trevåningshus bör därför tillåtas utan endast friliggande villor. Föreningen önskar att den ”gröna” karaktären blir påtaglig när förtätning av befintliga bostadsområden sker vilket även framfördes i remissvar till ÖP2012.

Utbyggnaden av kommunalt VA för att skydda vattentäkten bör delvis finansieras med skattemedel. Om VA-utbyggnaden delfinansieras behöver inte antalet nya bostäder maximeras för att finansiera utbyggnaden.

Föreslagen gatubredd bör kunna minskas på flera vägar eftersom flera vägsträckor endast kommer att få mycket få eller inga nya utfarter. Sopbilar, slamsugningsbilar, utryckningsfordon och andra större fordon kör idag enligt föreningen utan problem på den idag 3-3,5 m breda asfaltytan. Personbilar får dock vid något tillfälle stanna vid någon utfart eller vägkorsning vid möte. Framkomligheten skulle säkras om mötesplatser anlades på några platser. Föreslagen breddning av väg med 1,5 – 2 m skulle snarare medföra en försämring då hastigheten skulle komma att öka, vilket i sin tur skulle medföra krav på hastighetsdämpande åtgärder. Det borde rimligtvis även vara ett kommunalt intresse att begränsa kostnaderna för byggande och underhåll av vägarna.

Badplatsens parkering behöver utökas eftersom besökare ibland parkerar utmed Bockövägen. Stenmuren vid nuvarande parkering bör bevaras och inordnas i utökningen.

En yta för framtida förskola bör reserveras inom området, förslagsvis vid badplatsen, då det idag inte finns någon förskola norr om järnvägen.

Den under sommarhalvåret frekvent använda gamla väl fungerande tennisbanan bör bevaras då den är kulturvärdig. Pumpstation för spillvatten skulle få plats inom ytan även vid ett bevarande av banan. Föreslagen gemensam yta för sophantering föreslås flyttas söder ut mot länsvägen.

Samtliga stenmurar längst ut på halvön bör bevaras och ligga kvar inom nuvarande fastighet. Även befintlig vändplan bör bevaras. Även grinden och bostadshuset är kulturvärdiga.

En grönzon/parkområde bör skapas utmed föreslagen gång- och cykelväg från Väg 554 till badplatsen för att bevara områdets lummiga karaktär. Denna åtgärd skulle dessutom förlänga det grönstråk som är ”planerat” från kyrkan via Roskullen, ”centrumtorget” och ”stationsparken”.

Föreslagen ombyggnad av korsningen Väg 554 - Västra Nedsjövägen - Bockövägen bör prioriteras. Ombyggnationen bör senast ske i samband med den första nybyggnationen av bostäder, helst tidigare. Likaså bör utbyggnad av gång- och cykelväg fram till badplatsen prioriteras. Kommun bör arbeta intensivt för att möjliggöra anlägga hastighetsdämpande åtgärder på Väg 554.

Kommentar: För synpunkter rörande exploateringsgrad, yta för gemensam sophantering, kostnad för kommunalt vatten och avlopp samt väg se ”Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan.

Möjligheterna att utöka antalet parkeringsplatser till badplatsen har studerats inför granskning av detaljplanen. I granskningshandlingen föreslås en förskola/skola inom Hindås 1:433 där stengärdesgården ligger. Möjligheterna att bevara denna får studeras i samband med framtida bygglov för verksamheten.

Befintliga bevarandebestämmelser för stengärdesgårdar studeras vidare inför granskning av detaljplanen.

I detaljplanen införs ett grönområde utmed Bockövägen fram till badplatsen, vilket planläggs som allmän platsmark - NATUR.

Föreslagen ombyggnad och utbyggnad av väg och gång- och cykelväg med kommunalt huvudmannaskap liksom annan infrastruktur kommer att ske innan till- och nybyggnad av bostäder möjliggörs. Eventuell tunnel under Väg 554 och Kust-till-kustbanan kommer att ske i samråd med Trafikverket.

Remissinstanser som inte har något att erinra:

- *Polisen*

Remissinstanser som inte lämnat några yttranden:

- *Räddningstjänsten*
- *Naturskyddsföreningen*
- *Mölnålsåns Fiskevårds-områdesförening*
- *Pensionärsrådet*
- *Posten*
- *Renova*

SAMRÅD MED SAKÄGARE

Fastighetsägarna till 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, skrivelse inkommen 2015-08-11

Fastighetsägarna kallar sig Arbetsgruppen.

Ny detaljplan nödvändig

Möjligheten att bygga fler bostäder liksom att göra vissa områden bättre tillgängliga för fler välkomnas. Flertalet Hindåsbor delar säkert också viljan att kunna bevara den unika miljön på Bocköhalvön.

Hur kan så mycket gå fel i en och samma plan?

Detaljplaneförslaget avviker starkt och bryter i flera fall mot de av kommunfullmäktiges antagna och beslutade planer; översiktsplan, Bostadsförsörjningsprogram (BFP 2014-11-17), Naturvårdsplan samt Kulturmiljöplan. Utöver dessa planer finns

även en av kommunfullmäktige fastställd Verksamhetsplan för Härryda kommun att följa.

Exempel på avvikelser:

Förtätning av bebyggelse; Fram till 2024 ska det enligt BFP 2012 byggas 40 nya lägenheter fram till 2024.

Föreslagna 225 nya lägenheter däribland trevåningshus i detaljplanen innebär inte enbart en okänslig överexploatering utan också ett åsidosättande av både BFP 2012 samt Kulturmiljöplanen i vilken det anges att områdets särart och karaktär ska bevaras.

Vägnätet: I Naturvårds- och Kulturmiljöplanen betonas att vägnätet i stor utsträckning ska bevaras. Detaljplaneförslaget åsidosätter dessa planer genom nya vägar och breddning av befintliga vägar. Norra delen av Bocköhalvön berörs endast i begränsad omfattning av ökad bebyggelse. Vägnätet norr om avfarten till den kommunala badplatsen bör bevaras orört som ett ströv- och promenadområde.

Tennisbanan från 1930-talet används flitigt under hela sommarhalvåret av invånare från alla delar av Hindås samt utgör en del av kultur- och miljöinslaget på Bocköhalvön. Tennisbanan utgör ett typexempel i Kulturmiljöplanen på vad som bör bevaras för att Bocköhalvöns särart ska behållas. Ansökan om Kulturminnesmärkning bör snarare göras. Tennisbanan föreslås i detaljplanen ersättas av en yta för pumpstation och sopkärldsuppsamling.

Detaljplaneförslaget uppfattas budgetera för kostnadstäckning av kommunens nya vattenförsörjningsprogram där Västra Nedsjön utgör nya reservvattentäkten. Genomförande av detta projekt bör bekostas med skattemedel från hela kommunen och inte kostnadstäckas av nuvarande och tillkommande fastigheter på Bocköhalvön.

Arbetsgruppen saknar förslag till upprustning av den kommunala badplatsen inklusive utvidgad parkering, lekplatser samt eventuellt plats för ny förskola.

Planerande för en stor råvattenstation - pumpstation ovan mark, 6 x 6 m med tillhörande omfattande markarbeten på norra spetsen av själva udden av halvön klingar illa med vikten av att behålla Bocköhalvöns unika särart så intakt som möjligt. Idag används dessutom udden flitigt av såväl promenerande som av fritidsfiskare samt som allmänt utflyktsmål. Råvattenstationen bör ges en alternativ placering som ger fortsatt tillgång till udden för besökare.

Nytt, positivt förslag till detaljplan från Arbetsgruppen

Arbetsgruppen ser positivt på att Bocköhalvön planläggs till nytta för Hindås men föreslår att planförslaget revideras med beaktande av framförda synpunkter vilka dessutom grundar sig på politiskt antagna planer.

Under förutsättning att stor hänsyn tas till områdets särskilda kvaliteter, särskilt ur natur- och miljöaspekter, befintlig bebyggelse och gatuutformning på halvön idag samt gällande strandskydd finns möjligheter till viss förtätning i området. En revidering i enlighet med Arbetsgruppens förslag innebär aktsamhet till både kultur, miljö och särart samt att breddning av vägnätet endast är påkallat fram t o m den kommunala bad-

platsen. Bockövägens föreslagna breddningen och gång-och cykelväg fram till badplatsen är dessutom främst till nytta för besökare till den kommunala badplatsen.

Tennisbanan med tillhörande byggnad bör behållas och eventuellt även skyddas.

Badplatsen bör utvecklas och förbättras med lekplats samt ett nytt parkområde i direkt anslutning. Hindås skulle även i framtiden kunna vara en ort med möjlighet att profilera sig som ett naturskönt och besöksvärt område.

Det är viktigt att ny bebyggelse gestaltas och uppförs i samklang med befintlig bebyggelse samt att flerfamiljshus begränsas i området. Nya flerfamiljshus bör utgöras av låga byggnader som smälter väl in i naturtemat på halvön. Bebyggelsen i området bör inriktas på friliggande villor, radhus och parhus.

Arbetsgruppen tror att deras förslag skulle öppna upp allmänhetens tillgänglighet till området, att förslaget väl beaktar områdets särskilda kultur/natur- och framförallt miljövärden samt att vattentäktens skyddsbehov tillgodoses.

Arbetsgruppen finner det rimligt att de kostnader som föranleds av den nya detaljplanen till övervägande del finansieras av offentliga medel då detaljplanens primära syfte är att säkra vattentillgång av god kvalitet till inte bara kommunens utan även Göteborgs regionens invånare.

***Kommentar:** För synpunkter rörande bostadsförsörjningsprogram, exploateringsgrad, kulturmiljö, väg, utbyggnad inom badplatsen, pumpstation och uppställningsyta för sopkärl, råvattenstation och kostnad för nytt vattenverk och VA se "Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter" ovan.*

Angående synpunkt rörande behov och placering av förskola se kommentar till Hindås kommunalförening ovan.

Möjligheterna att utöka antalet parkeringsplatser i anslutning till badplatsen ytterligare studeras inför granskning av detaljplanen. Området vid badplatsen föreslås regleras som allmän platsmark – PARK. Det är möjligt att rusta upp badplatsen med eventuell lekplats m m med användningen PARK. Det behöver inte specificeras med en särskild planbestämmelse.

Fastighetsägarna till Hindås 1:231, skrivelse inkommen 2015-08-12

Kommunens mål med föreslagen detaljplanen tycks vara att skrämna upp Hindåsborna, för att därefter lättare få igenom en något reviderad plan genom att till synes tillmötesgå vissa synpunkter. En nystart i detaljplanearbetet borde göras i vilken kommunen verkligen tar hänsyn till befintlig natur- och kulturmiljö.

Föreslagen breddning av vägnätet befaras resultera i ökad trafik och hastighet. Redan idag finns behov av hastighetsdämpande åtgärder på raksträckan öster om Hindås 1:231.

För att möjliggöra breddning av Bockövägen planerar kommunen att ta 10 % av fastighetens yta, viket avsevärt försvårar en framtida avstyckning samt helt ruinerar de stora träd som idag står längs tomtgränsen mot vägen. En bättre lösning vore om vägen

breddades österut över det idag delvis kulverterade befintliga diket. Expropriation av en sådan stor del av fastigheten för gatumark står ej i proportion till eventuella vinster.

Kommentar: För synpunkter rörande exploateringsgrad, kulturmiljö och väg se ”Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan.

Fastighetsägarna medgav inte marktillträde till fastigheten inför framtagandet av den särskilda utredningen avseende arkeologi, varför inte avstyckningsmöjlighet av Hindås 1:231 redovisas i samrådshandlingen. Efter kontakt med fastighetsägarna våren/sommaren 2016 har de meddelat att de inte är intresserade av en ny byggrätt.

I samband projektering- och utbyggnad av vägen kommer behov att hastighetsdämpande åtgärder utredas.

Inför granskning av detaljplanen kommer även möjligheterna att förlägga intrånget för väg på östra sidan om vägen för aktuell sträcka att studeras.

Fastighetsägarna till Hindås 1:95, skrivelse inkommen 2015-08-18

Bocköhalvön är en värdefull tillgång för hela Hindås. Utöver de fast boende rör sig även besökare frekvent på halvön för att utöva olika slags fritidsaktiviteter såsom fiske, promenader, fågelskådning eller bara för vistelse för en lugn stund i unik naturmiljö.

Den unika miljön av bostäder i samklang med naturen, kulturen och vägar utan snabb, farlig och påträngande trafik gör Bocköhalvön speciell. Denna miljö är ett kännetecken och varumärke för Hindås. Denna miljö i centrala delen av Hindås är väl bevarad och tillgänglig för alla.

Denna unika miljön får inte överexploateras och byggas sönder så som föreslås i planförslaget utan måste värderas högre. Detaljplanen bryter mot de av kommunfullmäktige antagna planerna som det refereras till i planhandlingarna.

Fastighetsägarna önskar få utdrag av och se samtliga protokollförda möten med deltagare där beslut fattats om hur den föreslagna detaljplanen kommit till. Har några privatpersoner deltagit i dessa möten eller på annat sätt varit tillfrågade?

Vägnätet

Fastighetsägarna finner inte att det finns någon grund för breddning av Bockövägen norr om kommunala badplatsen utifrån tillgänglighet mot bakgrund av nedan skäl:

- Väldigt få tillkommande fastigheter föreslås norr om infarten till badplatsen.
- Utryckningsfordon, renhållningsfordon liksom övriga tunga fordon såsom lastbilar, grävmaskiner, snöröjningsfordon har redan idag full framkomlighet.
- Breddning skulle medföra stora kostnader och högre hastigheter med krav på t ex fartbulor, skyltning och ny belysning.
- En breddning skulle dessutom innebära att rekommendationer i referensplanerna inte följs samt att områdets karaktär och särart skulle gå helt förlorade, vilket inte tjänar några syften utan resulterar i ren natur/kultur- och kapitalförstörelse.

Fastighetsägarnas förslag

- Vägavsnittet fram till kommunala badplatsen bör förbättras med eventuell cykelbana, medan vägavsnittet och miljön norr om badplatsen bevaras i nuvarande skick.
- Bygg ut parkeringsplatsen vid badplatsen.
- Förslaget pumphus på spetsen av halvön bör förläggas till alternativ plats, då den skulle innebära en ren miljöförstöring och förfulning av spetsen. En byggnad skulle även ta bort den unika miljö känslan. Udden utgör idag slutmålet för många promenader, fiske och picknics.

Vatten och avlopp

- För tre år sedan anlades i överenskommelse med Härryda kommun en helt ny infiltrationsanläggning enligt kommunens rekommendationer och krav. Kvaliteten på anläggningen ställdes så hög att den skulle möta de kommande kraven på en anläggning av detta slag som finns i närmiljön till en vattentäkt. Anläggningen inspekterades och godkändes av besiktningsansvariga från kommunen.

Fastighetsägarnas förslag/krav

- Hindås 1:95 bör undantas från obligatorisk anslutning till kommunalt vatten och avlopp mot ovan redogörelse alternativt anslutas till nätet utan extra avgifter då fastigheten redan uppfyller kommunens uppställda miljökrav.

Det är svårt att förstå hur antagna planer (ÖP2012, Bostadsförsörjningsprogram 2014-11-17, Kulturmiljöplan och Naturvårdsplan) kan kringgås alternativt inte följas. Vad har kommuninvånarna att rätta sig efter och hur går processen till när så genomgripande förändringar av kultur-, miljö-, natur- och livsförutsättningar ändras för invånarna. Hur ser den demokratiska processen ut och vad finns dokumenterat av denna?

Kommentar: Vid upprättande av en detaljplan utgår Sektor för samhällsbyggnad från givna uppdrag varefter detaljplaneförslaget utarbetas. Utredningar och undersökningar tas fram under processen. Vid behov kontaktas fastighetsägare under utarbetandet av samrådshandling och granskningshandling. I övrigt hörs berörda under de formella samrådet och granskningen. Vanligtvis genomförs även s k "öppet hus" med representanter från de olika verksamheterna, vilket gjorts för aktuell detaljplan.

Den demokratiska processen pågår i enlighet med Plan- och bygglagens 5 kap 11 § (2010:900) PBL. Innan ett antagande av detaljplanen sker kommer planen även att skickas ut på granskning i enlighet med 5 kap 18 § (2010:900) PBL. Även under denna tid kommer öppet hus att genomföras. Vissa kontakter har även tagits med fastighetsägare efter samrådet.

Förslaget utvecklingsområde för bostäder, aktuellt detaljplaneområde, uppfyller de huvudinriktningar för inriktningsmål som anges för ny exploatering i översiktsplanen; utveckling av befintliga tätorter, bygg kring infrastruktur/kollektivtrafik samt avvägning mellan exploatering och bevarande.

Fastigheten kan inte undantas från anslutning till kommunalt vatten och avlopp, då det är obligatoriskt att ansluta sig när kommunalt VA dras fram. Det är inte heller möjligt att ansluta fastigheten till VA-nätet utan extra avgifter.

För synpunkter rörande exploateringsgrad, kulturmiljö, natur, väg och råvattenstation se ”Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan.

I samband projektering- och utbyggnad av vägen kommer behov att hastighetsdämpande åtgärder utredas.

Fastighetsägarna till Hindås 1:51, 1:64, 1:76 och 1:82 samt fastighetsägaren till Hindås 1:222, skrivelse inkommen 2015-08-17

Föreslaget naturområde mellan fastigheterna Hindås 1:51/1:64 och Hindås 1:222 bör ändras till tomtmark/kvartersmark eftersom detta område köpts från Hindås 1:3. Ett arrendeavtal löper i väntan på förrättningen. Arrendet/nyttjanderätten är inskriven hos lantmäteriet. Hela köpesumman betald.

Grundkartan bör uppdateras då den inte är aktuell för fastigheterna. Inom Hindås 1:51 och 1:76 ligger garage och bastu uppförda enligt beviljade bygglov. Byggnaden inom Hindås 1:82 är också betydligt större än vad som redovisas.

Den på plankartan redovisade ytan för ”Tekniska anläggningar” inom Hindås 1:82 bör vara felritad, då det på denna plats står ett väl underhållet och fungerande garage. Plats för ”Tekniska anläggningar” bör finnas på obebyggd mark i närheten.

Krönet på Fjellstedtsvägen i höjd med fastigheternas utfarter är idag trafikfarlig. Åtgärder för att sänka hastigheten kan behövas, men om vägen breddas ökar istället hastigheten och därmed olycksrisken. Vägen kan inte sänkas tillräckligt för att förbättra sikten till följd av utfarterna.

Fjellstedtsvägen bör inte breddas från korsningen med Vinkelvägen och fram till kröken före korsningen med Bockövägen eller fram till Bockövägen. Ett alternativt sätt att förbättra framkomligheten skulle kanske kunna vara att anordna mötesplatser vid korsningen med Vinkelvägen, på krönet och vid kröken samt eventuellt vid korsningen med Bockövägen.

Kommentar: *Föreslaget naturområde mellan ovan nämnda fastigheter tas bort inför granskning av detaljplanen.*

Idag ligger delar av fastigheterna inom strandskyddat område och får således inte byggas. Strandlinjen kan likt fastighetsägarna redogörelse ha förändrats i samband med regleringar av sjön.

Uppdatering av grundkartan kommer att göras inför granskning av detaljplanen.

Felaktigt redovisad yta för tekniska anläggningar inom Hindås 1:82 justeras inför granskning av detaljplanen. Se även kommentar till Härryda Energi AB ovan.

Förprojektering av vägen har skett och i denna föreslås vägen sänkas något i kombination med en breddning. Efter utbyggnad får eventuellt behov av hastighetssänkande åtgärder utredas. För övriga synpunkter kring väg se ”Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan.

Fastighetsägarna till Hindås 1:51, 1:64, 1:76 och 1:82, skrivelse inkommen 2015-08-18

Fastighetsägarna meddelar att de i framtiden vill ha möjlighet att bygga om eller till inom Hindås 1:76 och 1:82, då dessa utgör smala fastigheter som i framtiden lämpar sig som en fastighet (tomt). Dessutom skulle det passa bäst i området med en stor fastighet bredvid Hindås 1:51. Hur gränsdragningen mellan Hindås 1:51 och ny fastighet skulle se ut får utvärderas.

För kännedom meddelas att det ligger nya byggnader inom Hindås 1:76 och 1:82.

***Kommentarer:** För att plantekniskt kunna möjliggöra byggnation inom Hindås 1:76 och 1:82 krävs att en särskild utredning avseende arkeologi tas fram. Efter kontakt med Länsstyrelsen våren 2016 meddelar de att det topografiska läget är liknande det som genererade upptäckten av fornlämning RAÄ Björketorp 168 inom Hindås 1:77 vilken påträffades vid utredning 2013. Särskild utredning för Hindås 1:76 och 1:82 krävs därför för att studera möjligheten för eventuell byggnation. Efter kontakt med fastighetsägaren våren/sommaren 2016 meddelar de att de inte är intresserade av att ta fram en särskild utredning i detta skede och avstår därmed även från en eventuell bostadsbyggnation i detta skede.*

Uppdatering av grundkartan kommer att göras inför granskning av detaljplanen.

Fastighetsägaren till Hindås 1:61 och 1:90, skrivelse inkommen 2015-08-03 samt kompletterande synpunkt inkommen 2015-08-19

Fastighetsägaren meddelar att hon vill att illustrerade nya byggrätter inom fastigheterna tas bort.

Fastighetsägaren vill ta del av kommunens plan för hur vattendränning ska gå till mot bakgrund av att Hindås 1:61 och 1:90 liksom angränsande fastighet (badplats) inom vilken nya byggrätter föreslås är vattenbemängda. Föreslagen byggnation kan komma att förvärra dagens vattenproblem.

Mot bakgrund av att det i PM VA- och Dagvattenutredning står att ”pumpstation för spillvatten skall placeras 25-30 m från bebyggelse. Detta för att pumpstationen kan ge upphov till besvärande lukt, vibrationer och buller.” accepteras inte att pumpstationen placeras på föreslagen plats. Avståndet mellan befintliga byggnader och föreslagen pumpstation är 17,5 m.

Det är viktigt att utveckling av den kommunala badplatsen sker varsamt, då den används för allehanda pedagogiska verksamheter.

***Kommentarer:** Illustrerade nya byggrätter inom Hindås 1:61 och 1:90 tas bort inför granskning av detaljplanen.*

För synpunkter rörande pumpstationen se ”Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan. PM VA- och Dagvattenutredning fanns tillgänglig på kommunens hemsida samt på biblioteket i Hindås under samrådet. Inför granskning av detaljplanen kommer bebyggelsen inom naturliga lågpunkter och torvområden inom Hindås 1:433 att tas bort och del av Hindås 1:3 att prickmarkeras, d v s inte vara möjlig att bebygga.

Fastighetsägaren till Hindås 1:256, skrivelse inkommen 2015-08-19

Detaljplan följer inte intentionerna i nedanstående styrdokument, då förslaget innebär en överexploatering som förändrar Bocköhalvöns karaktär, där förtätning av bebyggelsen och höjden på framförallt flerfamiljshusen kommer att dominera området som helhet. Enligt ÖP2012 ska förtätning ske med hänsyn till områdets kulturvärden med hänvisning till kulturmiljöprogrammet som beskriver Bocköhalvön som en samhällsbildning från sekelskiftet 1900 med ett antal stora, välbevarade sommarhus från samma tid som anläggningar knutna till vintersport och friluftsliv.

Politiska inriktningsmål för boende anger bl a ”Vid nyetablering eller utveckling av etablerade områden erbjuds ett varierat utbud av tomtstorlekar och lägen. Hänsyn tas till områdets särart och miljö” och ”Nyproducerade bostäder byggs i en stimulerande miljö där hänsyn tas till naturvärden och områdenas särart... ..”. När det gäller kultur gäller inriktningsmålet ”I planeringen skall hänsyn tas till kulturhistoriskt värdefulla byggnader och områden”.

I gällande bostadsförsörjningsprogram för perioden 2015 - 2019 redovisas Bocköhalvön som ett omvandlingsområde men med inslag av nyexploatering.

Planförslaget bör förändras och antalet bostäder minska och anpassas så att de smälter in i befintlig miljö.

Fastighetsägarna citerar Ramböll Sverige AB:s PM VA- OCH DAGVATTEN som anger: ”Det bör även uppmärksammas att de flesta planerade husen ligger i lågpunkter och torvområden. Ett flertal av husen är direkt placerade på naturliga rinnvägar för bäckar och diken. Fastighet 1:3, västra delen och 1:433 östra delarna med anslutning till badplatsen (bilaga 9). Det finns klara risker förutom höga grundläggningskostnader att anlägga hus i naturliga lågpunkter. Även om bäckar leds om och kulverteras finns det risk att områdena är vattensjuka och att de naturliga rinnvägarna återinförs och ger upphov till grundläggningsproblem”.

Specifikt

Västra delen av Graneliden i anslutning till Bockövägen är idag enbart en asfalterad gång- och cykelväg.

Fastighetsägarna meddelar att de accepterar att Hindås 1:256 kan komma att beröras av intrång och inlösas som allmän platsmark.

Områdets karaktär med bebyggelse och naturmiljö bör bevaras, vilket även framförts 1989 i samband med reviderat förslag till detaljplan för Hindås 1:255 m fl, område på Bocköhalvön. Tidigare framförda synpunkter framkommer i bifogat yttrande liksom i yttrande från länsantikvarien, Bohusläns Museum angående q1-bestämmelse för fastigheten. Dessutom bifogas underrättelse i samband med en mindre förändring av detaljplan 1997.

Önskemål att sammanföra Hindås 1:256 med området i direkt anslutning fastigheten framförs.

Fastighetsägarna framför en önskan om att få ansluta Hindås 1:256, som idag har enskilt avlopp, till det kommunala VA-nätet.

Kommentar: Angående synpunkter rörande översiktsplan, naturvårdsplan, kulturmiljöplan, bostadsförsörjningsprogram, och väg se ”Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan.

Inför granskning av detaljplanen kommer bebyggelsen inom naturliga lågpunkter och torvområden inom Hindås 1:433 att tas bort och del av Hindås 1:3 att prickmarkeras, dvs inte vara möjlig att bebygga.

Möjligheterna att överföra del av Hindås 1:433 till 1:256 medges inte mot bakgrund av att detta markområde kommer att ingå i fastigheten för skolverksamhet som föreslås inför granskning av detaljplanen. Markområdet kommer inte att bebyggas utan ingå som en del av verksamhetens gård.

En kommunal anslutningspunkt för VA finns i Graneliden till vilken fastigheten kan ansluta. Någon ytterligare anslutningspunkt kommer inte att avsättas för fastigheten.

Fastighetsägarna till Hindås 1:458, skrivelse inkommen 2015-08-19

Samhällsbyggnadskontoret tar inte hänsyn till antaget bostadsförsörjningsprogram, i vilket det initialt fastställdes att Bockön skulle växa med 20 bostäder och sedan kanske med ytterligare 20.

Föreslagna 225 bostäder bestående av 36 radhus, 29 enfamiljshus och 160 lägenheter fördelade på sju flerfamiljshus om högst tre våningar varav ett inom strandskyddat område samt nyttjande av kommunala resurser tolkas som ytterligare ett exempel på den maktfullkomlighet som kommunens tjänstemän tagit sig. Hur kommer det sig att tjänstemännen på Sektorn för samhällsbyggnad anser sig stå över de politiska beslut som nu är satta att utföra? Fastighetsägarna gläds åt att Hindås politiker från tre partier; FP, MP och M, samlats för att gemensamt protestera, men att det är fullständigt oacceptabelt att det ens ska behövas.

Om samhällsbyggnadskontoret hade följt direktiv, läst på i kulturmiljöplanen innan planarbetet påbörjades och satsat resurserna på att göra en första plan enligt det fastställda bostadsförsörjningsprogrammet hade fastighetsägarna kunnat ta ställning till ett riktigt bra förslag istället för ett som inte tar hänsyn till halvöns unika värden.

Bocköhalvön ingår enligt kulturmiljöplanen i en kulturmiljö som omfattar en stor del av Hindås. Planen redovisar miljöns värden och rekommendationer för bevarande och utveckling av miljöerna. På Bocköhalvön omfattar värdet bland annat de välbevarade villorna från början av 1900-talet med sin varierade arkitektoniska utformning. I rekommendationerna anges att förändringar som innebär att husens tidsprägel och ursprungskaraktär försvinner bör undvikas samt att den äldre vägnätsstrukturen bör bevaras. Dokumentation av enskilda äldre hus rekommenderas utföras som underlag till planering och bygglovgivning.

I planbeskrivningen anges att en kulturhistorisk karaktärisering av bebyggelsen på Bocköhalvön kommer att göras parallellt med samråd av detaljplanen samt att dessa värden kommer att arbetas in i detaljplanen inför granskning.

Tennisbanan bör bevaras då den skänker mycket glädje och ger möjlighet för sund motion för stora och små. Det lilla klubbhuset med sin altan erbjuder god möjlighet till

samvaro. I planbeskrivningen beskrivs tennisbanan som gammal och ytan föreslås istället upplåtas för sopsortering och pumpstation, vilket är fullständigt galet.

Vackra Västra Nedsjön och tillgången till sjön för alla är något som är unikt i Hindås. I centrala Hindås finns det inte många platser som möjliggör allmänhetens tillträde till vattnet utan att privata tomter beträds. Den kommunala badstranden med sina bryggar och hopptorn utgör en av få platser. Barn och vuxna som njuter av friden och möjligheten att njuta av natur och bad fyller Bocköhalvöns lilla strand soliga dagar. Den lilla besöksparkeringen och cykelparkeringen brukar fyllas till bredden med besökande.

Byggnation av två trevåningshus inom strandskyddat område skulle innebära att en plats som för många betyder vila, rekreation och chans till simträning skulle förstöras för alltid. Stranden nyttjas alla årstider som utflyktsmål, för utträning samt påstigningsplats för skridskoåkare och skidåkare.

Byggnation inom strandskyddat område bör inte ske. Det kan inte ligga i kommuninvånarnas bästa intresse att exploatera inom detta område. Badplatsen behövs och bör kanske till och med utökas så att gräsytan blir större. Bebyggelse inom området skulle även ta bort den vackra sjöglimten som finns från Bockövägen idag.

Vägarna föreslås breddas cirka tre gånger dagens bredd om ca 3,5 m, vilket skulle medföra en mycket stor skada på den vackra naturen. En rak bred väg inbjuder dessutom till höga hastigheter.

Bocköhalvön utgör ett populärt promenadstråk utmed vilket man kan njuta av naturen och den vackra kulturmiljön med som beskrivs i kulturmiljöplanen. På halvön finns idag ett tjugotal villor, med stora ibland nästan parkliknande tomter. För att möjliggöra föreslagen exploatering med 225 bostäder och tredubbling av vägens bredd föreslås flera av de stora privata tomterna styckas, vilket skulle medföra att idyllen för alltid skulle förstöras.

Genom att mycket av skogen som idag bildar en naturlig ljudbarriär tas ned som en följd av föreslagen byggnation föreslås ett 2 m högt och 215 m lång bullerskärm i framtagna bullerutredning. Vidare ska uteplatser lokaliseras med hänsyn till ljudet från tågtrafiken. Skärmen kommer att dela Hindås i två delar. Hindås kommer att förfulas med ett uppförande av en skärm med dessa mått och ge ett mycket tråkigt intryck från tåget/vägen och från Bockösidan.

En råvattenstation föreslås vid yttersta spetsen av Bocköhalvön utan någon hänsyn till befintliga promenadstråk, utgång till sjön och isen samt dess popularitet som utflyktsmål och fiskeplats. Utsikten över sjön är som vackrast från den lilla pir som sträcker sig ut mot Bockön. Pumpstation bör inte uppföras inom strandskyddat område.

Traditionellt har det varit stora bostadsfastigheter på Bocköhalvön. Föreslagen bebyggelse inom Hindås 1:433 bör inte placeras så nära fastighetsgränsen mot Hindås 1:458.

Bocköhalvön bör bevaras som Hindåsidyll. Med en varsam förtätning med vackra hus som erbjuder fler möjligheter att få bo i denna fina del av Hindås är det möjligt. 225 bostäder förstör inte bara för de som bor på halvön idag utan även för de Hindåsbor som promenerar, cyklar, joggar, spelar tennis och badar på Bocköhalvön. En ogenomtänkt

byggnation förstör denna unika plats som är viktiga för så många Hindåsbor och besökande för alltid.

Kommentarer: *Angående synpunkter rörande naturvårdsplan, kulturmiljöplan, bostadsförsörjningsprogram, exploateringsgrad, väg, tennisbanan, utbyggnad inom badplatsen, strandskydd, råvattenstation och tillgänglighet till udden se "Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter" ovan.*

Rekommenderade riktlinjer för buller måste uppfyllas när planläggning för befintlig och ny bostadsbebyggelse sker, vilket innebär att en bullerskärm måste uppföras och uteplatser lokaliseras med hänsyn till ljudet.

Fastighetsägarna till Hindås 1:233, skrivelse inkommen 2015-08-19

Allmänna synpunkter

Ett genomförande av planen skulle innebära att allt det som Hindås representerar såsom fin natur, sjö, kanotning, tennis och skidåkning oåterkalleligt skulle utplånas. Att förstöra Bocköhalvön som är det sista riktigt centrala grönområdet i Hindås med omfattande bebyggelse kan aldrig accepteras. När tågen stannar ligger Bocköhalvön i direkt blickfång. Vildmarksleden startar på halvön. Byggnation av betongkolosser och flerfamiljshus på en sådan plats är ett helgerån.

Utgångspunkten måste vara att området ska hållas intakt så långt det är möjligt. Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp för att skydda kommunens vattentäkt är ursprungstanken med detaljplanen. Kostnadsfinansiering av en så viktig och grundläggande samhällsfunktion bör i första hand ske med allmänna medel och inte genom byggnation som ruinerar hela samhällets identitet för all framtid. Detaljplanearbetet bör styras av varsamhet, naturnära vision och försiktighetsprincip. Hindås som ort kommer för all framtid att gynnas av att Bocköhalvön bevaras och att en mer omfattande byggnation sker inom ett mindre känsligt naturområde i Hindås. Samhällets särart utplånas för all framtid om byggnationen på Bocköhalvön misslyckas.

I bostadsförsörjningsprogrammet anges att aktuellt område utgör ett omvandlingsområde med inslag av viss nyexploatering. Fastighetsägarna samtycker till viss mindre förtätning inom området, men motsätter sig att flerfamiljshus uppförs på halvön. Den vackra naturen och naturområdeskaraktären kommer att raderas. Miljön riskerar att ta stor skada av exploateringen, vilket det inte finns något berättigande till. Det finns ett flertal andra områden i samhället som lämpar sig bättre flerfamiljshus.

Bebyggelse ska smälta in och vara ett med naturen eller på annat sätt utmärka sig som en investering för området och framtiden. Ekonomiska förutsättningar får inte vara helt dominerande när det handlar om ett område med högt intresse för hela samhällets framtid och för de som bor och besöker Hindås. Det krävs långsiktighet, långsiktiga visioner och en helhetssyn för bedömning av hur samhället kan utvecklas på lång sikt.

Hindås har potential att växa kraftigt, men på rätt sätt och i rätt områden. Bocköhalvön är dock ett område som måste bevaras som det sista vackra sjönära grönområdet i samhället. Tennisbanan används flitigt. Bygg inte bort dessa upplevelser och Hindåsanda som vi som boende upplever utan förädla istället området och göra det än vackrare att besöka av fler.

Bocköhalvön bör planeras för viss villabebyggelse och eventuellt några lägre radhuslängor nära stationsområdet. All bebyggelse bör upplåtas som privatbostäder. För att inte ta bort känslan av det gröna bör stora gröna korridorer bevaras området. Ytterligare asfaltering bör undvikas och för att bebyggelsen ska gå i samklang med naturen bör husen uppföra i trä eller sten. Bostadsfastigheterna måste prissättas marknadsmässigt.

Kostnaden för eventuell ny infrastruktur bör till stor del bäras av framtida fastighetsägare. Ett reviderat förslag bör vara mer precist.

Synpunkter angående Hindås 1:233

Byggnation föreslås såväl norr, söder som öster om Hindås 1:233. Fastighetsägarna framför att de å det kraftigaste motsätter sig byggnation av flerfamiljshus inom mark som gränsar till deras fastighet. Planförslaget strider i denna del mot gällande översiktsplan samt tidigare presenterat bostadsförsörjningsprogram. Byggnation av flerfamiljshus inne i villaområden borde inte vara tillåtet då boende i lägenheterna kan titta ner på villornas tomter och uteplatser från sina högt liggande balkonger och fönster. Hindås 1:233 ligger lägre än angränsande fastigheter varför endast likvärdiga fastigheter såsom enplans eller möjligtvis tvåplansvillor med större tomter med mycket bevarad grönska som skydd mot grannar borde tillåtas. En privat sfär runt sin egna fastighet kommer inte vara möjlig att behålla med omfattande befolkning och byggnation vid fastighetsgränsen.

Flerfamiljshus skulle inte bara förstöra utseendet och karaktären på befintliga hus utan hela området skulle få ett disharmoniskt och oproportionellt utseende. Tunga flerfamiljshus intill villabebyggelse ter sig stötande och oproportionerligt. Angränsande fastigheter; Hindås 1:231, 1:382 och 1:258, samt Hindås 1:61 som idag ligger i blickfånget utgörs av enfamiljshus. Byggnation av flerfamiljshus/lägenhetskomplex mitt i villabebyggelse är vansinne som kommer att förstöra hela området och befintliga fastigheter.

Uppförande av flerfamiljshus inom strandskyddat område accepteras inte, då utsikt helt skulle försvinna samtidigt som tillgängligheten till badplatsen kraftigt skulle inskränkas. Fastigheten rakt öster om Hindås 1:233 bör bevaras oförändrad. Det finns inte lagliga skäl att upphäva strandskyddet. Prövning ska ske mot miljöbalkens krav om kommunen vidhåller att bygga inom aktuellt delområde. Vid en sådan situation kommer fastighetsägarna anse sig vara skadelidande då utsikten kraftigt kommer att begränsas samt att en förutsättning inför köpet fastigheten var att området aldrig kunde bli aktuellt för bebyggelse.

Parkeringsplatserna vid badplatsen är få och varma dagar parkerar bilar utmed Bockövägen eftersom grusplanen saknar p-platser. Detta är dock överkomligt då det är fråga om begränsad tid och trafikintensiteten i övrigt är låg samt att alla visar hänsyn.

Inför köp av fastighet kontaktades samhällsbyggnadskontoret varvid det försäkrades att kommande plan skulle vara anpassad till den översiktsplan och det bostadsförsörjningsprogram samt att förslagen ny bebyggelse skulle komma att harmoniera med befintlig bebyggelse och halvöns unika miljö. Som fastighetsägare har man utgått ifrån att området framför ska vara obebyggt. Är positiva till upprövning av området och anläggning av ett friare parkområde med t ex en naturstig, utökat badplatsområde, röjning av träd som skymmer utsikt och skuggar stora delar av badplatsen.

Del av Hindås 1:3, angränsande fastighet i norr

Positiva till att Hindås 1:3 planläggs för maximalt fem stycken villatomter med maximalt två våningar och vind samt att fastigheten söder om Hindås 1:233 planläggs för maximalt fyra stycken villatomter. En grön korridor om minst fyra meter bör bevaras mellan Hindås 1:233 och angränsande fastighet i söder så att de stora träd som står där kan bevaras.

En förutsättning för ovan inställning är dock att avstyckning av två nya byggrätter inom Hindås 1:233 medges för eventuellt framtida behov samt att anslutning till kommunalt vatten och avlopp förbereds. Tillfart till byggrätterna bör antingen ske från föreslaget nvbyggnadsområde norr eller söder om Hindås 1:233. (Skiss är bifogad yttrande.) Denna utveckling skulle innebära koncentration av villor i normalstorlek mitt på ön. Reglera av placering av bebyggelsen inom de nya fastigheterna bör göras så att byggnaderna inte hamnar alltför tätt inpå varandra eller nära befintlig bebyggelse. Det ger dessutom området harmoni och enhetlighet.

Gröna korridorer med befintliga träd bör planeras in och avskilja föreslagen och befintlig bebyggelse från varandra. Stora vackra träd, framförallt ekar eller andra ädelträd, måste märkas ut och bevaras, då dessa utgör en viktig del för bevarande av områdets fina karaktär.

De stora granarna som växer som en barriär i korridoren mellan Hindås 1:233 och 1:382 bör omgående tas ned, då de är fula och tar sol under dagtid vilket kommer att försvåra försäljning av Hindås 1:3 till högt pris. I samband med att dessa granar tas ned kan även granarna inom Hindås 1:233 tas ned då dessa skulle komma att ta solen för flera planerade bostadsfastigheter.

Sammanfattningsvis tillstyrkes en detaljplan som ger möjlighet till viss förtätning i området med stort hänsynstagande till områdets särskilda kvaliteter såsom natur- och miljövärden, befintlig bebyggelse samt gällande strandskydd. Redovisad illustrationskarta i geotekniska undersökning, vilken bifogades förslaget daterat 2014-01-30, känns sund och välgenomtänkt med undantag för bebyggelsen inom strandskyddat område.

Kommentarer: För synpunkter rörande översiktsplan, naturvårdsplan, kulturmiljöplan, bostadsförsörjningsprogram, exploateringsgrad, badplats, kostnad för kommunalt VA, natur/träd, väg och parkering se "Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter" ovan.

Detaljplaneförslaget strider inte mot översiktsplanen och bostadsförsörjningsprogrammet. Bocköhalvön är redovisat som ett utvecklingsområde på kort sikt och uppfyller de inriktningsmål som anges ny exploatering i översiktsplanen. I bostadsförsörjningsprogrammet anges det ungefärliga antalet lägenheter som ska byggstartas per år för att det bostadspolitiska målet om 1,5 % årlig tillväxt ska uppnås och inte det totala antalet bostäder som ska tillkomma inom ett område.

Befintligt hus inom Hindås 1:233 ligger på fastighetens högsta höjd. Föreslagna byggrätter bedöms inte påverka insynen till Hindås 1:233.

Fasadmaterial regleras inte i detaljplanen eftersom bebyggelsen och fasadmaterialet på Bocköhalvön idag är varierad. Inte heller upplåtelseformer regleras i detaljplan.

Önskemålen om avstyckning av två nya byggrätter noteras. Möjligheten studeras utifrån att minsta tomtstorlek är 1 000 m². Tillfart till eventuella byggrätter ska ske via Hindås 1:233. Vidare noteras önskemålen om att ta ner träd och granar. Ett antal av dessa träd ligger dock inom privat mark och möjlighet att bestämma över dessa på enskild fastighetsägare. Placering av byggnader är reglerat i detaljplanen.

Fastighetsägaren till Hindås 1:3, skrivelse inkommen 2015-08-20

Ett antal önskemål till justeringar inför granskning av detaljplanen framförs enligt nedan:

- Förskjut föreslagen parkering i sydvästra delen av planområdet ca 5-7 m västerut för att tillgodose fastighetsägarna öster om parkeringen samt utöka parkeringen åt söder och väster för ökad parkeringsmöjlighet.
- Inkludera föreslaget allmän platsmarkområde - NATUR mellan föreslagen väg och Bockövägen i föreslagen kvartersmark för radhus/parhus. Grönområdet skulle då skötas. En ca 5 m bred zon mot föreslagen villabebyggelse skulle kunna prickmarkeras för plantering men ändå tillhöra området för radhusen/parhusen.
- Justera korsning mellan föreslagen väg och Fjellstedtsvägen och angränsande nya fastigheter.
- Behåll befintlig tillfart till Hindås 1:77 och 1:81 samt föreslagen bebyggelse parallellt med Fjellstedtsvägen istället för en ny parallellt med Bockövägen.
- Införliva allmän platsmarkområde - NATUR i angränsande föreslagen fastighet i korsningen Bockövägen/Fjellstedtsvägen.
- Flytta föreslagen pumpstation för spillvatten till Hindås 1:152 alternativt badplatsen. Omplacera även yta för sophantering till förslagsvis Hindås 1:152. Föreslagen yta för pumpstation och sophantering kan då redovisas som kvartersmark för bostad när tennisklubben inte vill fortsätta arrendera marken längre.
- Kommunalt inlösen av allmän platsmark – NATUR på udden bör begränsas till marken som behövs för pumpstationen för att fastighetsägaren ska ha rådighet över piren vid anläggande av bro över till Bockön. Arbetet med att få tillstånd att återskapa bron över till Bockön har påbörjats. Hindåsborna ges förbättrade rekreationsmöjligheter med en bro, vilket ger ett mervärde.

***Kommentar:** Föreslagen yta för parkering förskjuts från Västra Nedsjövägen. Parkeringsytan görs inte större mot bakgrund av att det finns isälvsavlagringar inom området samt att det är en naturlig höjd mot Göteborgs-/Boråsvägen..*

Föreslagen utveckling inom del av Hindås 1:3 ses över inför granskning av detaljplanen. Allmän platsmark - NATUR tas bort.

Tillåten maximal lutning och siktförhållanden uppfylls med denna vägdragning varför ingen justering av vägen och föreslagna byggrätter görs.

Möjligheterna att fortsatt möjliggöra tillfart till Hindås 1:77 och 1:81 samt föreslagen bebyggelse ses över inför granskning av detaljplan och därmed möjlighet att inkludera naturområdet i föreslagen fastighet.

För synpunkter rörande pumpstation, tennisbana och råvattenstation se ”Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan. För att säkerställa allmänhetens tillträde till udden kvarstår föreslagen allmän platsmark, men Härryda kommun ser

positivt på återskapande av bron och kommer inte förhindra detta om övriga myndigheter så medger.

Fastighetsägarna till Hindås 1:258, skrivelse inkommen 2015-08-20

Synpunkter framförs på gatukostnaden, men dessa redogörs för i särskild sammanställning för gatukostnadsutredningen.

Det är positivt att Bocköhalvön utvecklas som en mötesplats för människor med intresse för natur och god boendemiljö, men detaljplanen är ett hafsverk med betydande brister, speciellt beskrivningen av detaljplanens påverkan på den biologiska mångfalden med sin värdefulla natur och rika djurliv. Bocköhalvön karakteriseras av höga natur-, frilufts- och kulturvärden.

Fastighetsägarna hänvisar till en länk i bilaga till yttrande i vilken det framgår att området är redovisat som hänsynsnivå 1-område i naturvårdsplanen.

Bocköområdet beskrivs som ett av kommunens 20 smultronställen. Villaområdet med sin unika arkitektur är ett populärt utflyktsmål och ett fint promenadstråk. Den hårda exploateringen, ökade trafiken och sämre tillgänglighet till bl a badet kan komma att förstöra områdets goda kvalitéer, vilket oroar.

Det politiska inriktningsmålet för boende i naturvårdsplanen anger att ”Nya områden ska integreras och anpassas till befintlig miljö. Det ska vara nära till naturen i nya bostadsområden. Vid förtätning av bostäder ska integrering och anpassning ske till befintlig miljö”.

I samband med öppet hus för detaljplanen använde kommunens representanter ordet ”exploatering” och inte ”förtätning”, vilket är en oerhörd skillnad och som sammanfattar det bristfälliga förslaget bra; en kraftig exploatering som inte är förankrad vare sig hos befintliga fastighetsägare eller kommunen.

Varför tas ingen miljökonsekvensbeskrivning, MKB, fram när planen påverkar ett område för vilket kommunen fått ett s k ”statligt bidrag från Naturvårdsverket med ansvar”? Kommunen har fått bidrag för ett antal lokala naturvårdsprojekt såsom t ex inventering av grova träd och fladdermöss. En MKB bör tas fram mot bakgrund av att planområde innefattar ett område redovisat som hänsynsnivå 2, vilket innebär riksintresse samt att området räknas som Klass 2- mycket högt naturvärde i Naturdatabasen samt landskapsbildskydd.

I området finns ett s k åsnätlandskap bestående av gropar och åsar som bildar ett nät av geologiska lämningar samt en ca 1 km lång rullstensås som slingrar sig genom området. Enligt skriften ”Arvet efter istiden” är lämningarna tämligen unika.

Hur definierar kommunen större schakt- eller byggnadsprojekt om inte 225 nya bostäder med betydande schaktning utgör ett sådant projekt? Naturvårdsplanen anger att ”större schakt- och/eller byggnadsprojekt i området bör undvikas med hänsyn till helhetsbilden av landformen. Åtgärder som möjliggör fritt tillträde till området bör främjas”. Fastighetsägarna hänvisar även till ”PM Detaljplan”. Hur ska olägenheter under byggtiden minimeras?

Planerna på att bygga ut huset inskränks med föreslagen detaljplan storleksmässigt och ekonomiskt till följd av de stora kostnaderna med gatuövertagande samt vatten och avloppslösning. Det kommer inte heller vara möjligt att sälja fastigheten med detta ogenomtänkta planförslag, fastigheten förlorar kraftigt i värde med flerfamiljshus som närmsta granne med ökad skuggning, insyn, buller e t c. Ett förslag som bygger på relevanta synpunkter och med hänsyn till de boendes boendemiljö måste tas fram.

Planförslaget möjliggör uppförande av ett trevåningshus 4 m från tomtgräns, vilket skulle resultera i en ständig insyn i huset och en hög ljudnivå från alla människor som skulle bo tätt intill. Fyra meter från tomtgräns är rimligt för en villa, men inte för ett flerfamiljshus. En eller två grannfamiljer hade varit trevligt, men 36 hushåll på grann-tomten! Att låta sina barn cykla till sina kompisar i området är något som fortsatt bara får vara bara en dröm om 225 nya bostäder tillkommer med ökad trafik, parkeringsplatser m m. En förtätning likt förslaget som antogs 2012 med 20 nya villor, hade inneburit en stor förändring, nästan en fördubbling av villor i området, men hade känts rimligare.

En ordentlig utredning om hur befintliga byggnader inom planområdet kommer att påverkas avseende ljudnivåer, skuggningar, insyn och andra ytterst viktiga faktorer för en god boendemiljö bör studeras. Då kommunen tycks hålla hårt på måttet med flerfamiljshusfastigheternas placering, fyra meter från tomtgräns, till angränsande enfamiljshusfastigheter, kan vi som fastighetsägare inte göra annat än att kräva att planförslaget dras tillbaka och görs om i sin helhet.

Föreslagen största byggnadsstorlek är snålt tilltagen för detta område med genomgående stora fastigheter och byggnader. Ett nytt planförslag bör tas fram tas fram i vilket byggnadsstorleken ökas kraftigt alternativt anges som en procentsats av fastighetsstorlek, t ex 25 % av fastighetsstorlek. Planbestämmelsen n₁ måste tas bort från Hindås 1:258.

I Naturvårdsverkets handlingsprogram för skydd av fladdermusfaunan står: ”De nyckelbiotoper som hittills beskrivits karakteriseras ofta av en varierad ädellövrik miljö, relativt luckig skog, parker, stort inslag av gamla och grova träd, alléer, våtmarker, dammar, kanaler och vanligen ett antal större byggnader. Från naturvårdssynpunkt är det givetvis av stor betydelse att lokalisera dessa miljöer och så snart som möjligt kunna påverka skötseln och förhindra negativ exploatering.” I den fladdermusinventering kommunen tagit fram framgår att planområdet utgör viktiga fladdermuslokaler. På kommunens hemsida anges: ”Även Hindås - Klådegårde och Högäset i kommunens östra del är särskilt viktiga fladdermuslokaler.” Enligt inventering utförd 2012-2013 innehåller aktuellt planområde 8 olika arter av fladdermöss, varav två är klassade som antingen starkt hotad eller sårbar enligt den svenska rödlistan avarter.

Inom området finns flera mycket gamla och stora träd, såväl löv- och barrträd av parkträdskaraktär samt även högstammar. Enligt kommunens dokumentation utgör denna miljö gröna lungor med stort rekreativt värde samt att det ger området karaktär. Efter att själva ha inventerat området har minst åtta döda träd/högstammar påträffats i det område där det planeras för antingen villatomter eller flerfamiljshus. Hur påverkas träden av föreslagen byggnation, har en ordentlig trädinventering gjorts? Fastighetsägarna poängterar att det är av yttersta vikt att förslaget stoppas samt att det görs en ordentlig MKB innan fortsatt planarbete.

Behov av en MKB bör enligt fastighetsägarna genereras av förekomst av fladdermöss och gamla träd. Schaktning i ett område där det uttryckligen förbjuds är tydligen okey liksom att inte undersöka påverkan på djur- och natur som innehåller rödlistade arter eller miljön som är av riksintresse.

I planförslaget anges att en bullerskärm mellan 160-225 m och 2 m hög vid järnvägen krävs för exploateringen. Olämpligt och oförenligt att skärma av ett populärt område med en ful och otillgänglighetsgörande åtgärd. Under vinterhalvåret när sikten mellan halvön och Hindås samhälle är fri finns en visuell koppling dem emellan. Ett plank skulle medföra att boende på Bocköhalvön skulle avskärmas från resten av samhället.

Förslag till detaljplan bör dras tillbaka i sin helhet samt att en grundlig miljökonsekvensbeskrivning som behandlar påverkan på områdets unika miljö samt på dess djur- och naturliv bör tas fram. Visar konsekvensbeskrivningen att området är lämpligt att exploatera bör enbart villor byggas då dessa bättre knyter an till områdets historiska karaktär och överensstämmer med såväl varsamhetsbestämmelser, översiktsplan som naturvårdsplan samt områdets riksintresse.

Hänsyn bör framför allt visas till de boende som bor i området idag så vi tillsammans kan fortsätta utveckla härliga Bocköhalvön!

Kommentar: *Bocköhalvön är inte redovisat som ett område med hänsynsnivå 1. För synpunkter rörande naturvårdsplan, miljökonsekvensbeskrivning, bostadsförsörjningsprogram, exploateringsgrad, kulturmiljö och isälvsområde se "Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter" ovan.*

Planbestämmelser reglerar största byggnadsarea. Bestämmelsen medger utbyggnadsmöjligheter av fastigheten.

Eventuella olägenheter under byggtid regleras inte i detaljplan.

Planbestämmelsen n₁ kan inte tas bort, då den kommer från de krav som anges i framtagen arkeologisk undersökning. Marktillträde medgavs inte när särskild utredning avseende arkeologisk utfördes år 2013.

En fladdermusbedömning har tagits fram inför granskning av detaljplanen.

Möjligheterna att kombinera bevarande av högstammar och byggnation får studeras under bygglovsprocessen.

För att säkerställa allmänhetens tillträde till Bocköhalvön planläggs områden för allmän platsmark – NATUR. Inför granskning av detaljplanen införs bl a ett grönområde utmed Bockövägen fram till badplatsen. Vidare redovisas badplatsen och udden som allmän platsmark – PARK respektive NATUR.

Planläggning för bostäder medför krav på uppfyllande av riktlinjer för buller. En bullerskyddande åtgärd såsom t ex en skärm kan utföras på många olika sätt och erbjuda visuell koppling om den utförs med partier av glas. Projektering av bullerdämpande åtgärd kommer att ske efter antagande av detaljplanen. För att öka tillgängligheten till Bocköhalvön kommer möjligheterna att anordna en tunnel för oskyddade

trafikanter under järnvägen och Väg 554 att utredas. En sådan åtgärd skulle även vara positiv ur trafiksäkerhetsynpunkt.

Synpunkter på gatukostnaden redogörs och bemöts i särskild sammanställning för gatukostnaden.

Fastighetsägarna till Hindås 1:70, skrivelse inkommen 2015-08-20

Positiva till föreslagen exploateringen av Bocköhalvön, då de tror att området kan bli betydligt trevligare för såväl boende i området som för övriga Hindåsbor samt för besökande/turister än vad det är idag. Stora delar av Bocköhalvön är idag igenvuxet med sly, vägar i behov av upprustning och tillgängligheten till t ex badplatsen begränsad bl a p g a brist på parkeringsplatser. Miljön är dessutom vacker att bo och leva i och det är synd att inte utnyttja möjligheten att låta fler få göra det. Att bo sjönära i en storstadsregion är unikt idag. En klok exploatering kan vara ett av flera viktiga steg för att öka Hindås attraktivitet som samhälle vilket även gynnar kommunen i stort.

Planförslaget har dock flera brister som primärt gäller:

- Antalet föreslagna bostäder på liten yta.
- Ej visad hänsyn till miljön på Bocköhalvön vad gäller tomtstorlekar och hus typer.
- Kalkylerad väg för området är för stor för sitt syfte.
- Placering av bebyggelse för nära badplatsen.

Förslag och synpunkter kring ny detaljplan:

- Bocköhalvön bör bebyggas med hänsyn till rådande miljö och befintlig bebyggelse, vilket innebär primär planläggning för villabebyggelse i en till maximalt två våningar. Tomtstorleken bör även harmoniera med befintliga fastigheters karaktär. Behov av hyreslägenheter ifrågasätts då de flesta som flyttar till Hindås idag vill bo i villa/radhus.
- Bocköhalvön utgör ett attraktivt område för den som önskar "sin egna täppa" och som vill leva nära naturen men ändå centralt. Det finns lämpligare platser för flerbostadshusbebyggelse än på Bocköhalvön om behovet av lägenheter är stort.
- En bredare och "bättre" väg är lämplig fram till badplatsen, men i övrigt bedöms nuvarande vägbredd lämplig i ett bostadsområde då den påbjuder långsam trafik. Vägen bör endast rustas upp och inte nödvändigtvis breddas, då den fungerar idag. Åtgärder som görs är till gagn för alla Hindåsbor varför en finansiering via skattemedel bör kunna motiveras. Gatukostnaden som påbjudits befintliga boende är hissnande.
- För att kunna ta emot fler badgäster bör badplatsens parkering förbättras/utökas. Badplatsen bör även rustas upp då det växer sly och finns döda lutande träd där, utökas samt bebyggas med en större lekplats. Idag finns ingen modern lekplats av "större" karaktär bortsatt från de som finns på skola/dagis i Hindås samhälle.
- Tennisbanan bör bevaras då den är välbesökt. Banan har betydelse för att göra Bocköhalvön tillgänglig även för allmänheten.
- Bocköhalvön är i sin helhet välbesökt av såväl Hindåsbor som övriga, då många väljer att promenera runt halvön för att njuta av miljön och naturen. Udden och möjligheterna att bygga en bro över till Bockön för att åter göra denna plats tillgänglig för allmänheten bör ses över.

Tidigare ägare till Hindås 1:70 fick år 1984 en skrivelse från kommunen för att den låg/ligger eller hade/har rätt inom Västra Nedsjöns vattenområde.

Aktuell karta redovisar ingen del av sjön. Även flertalet andra fastigheter runt sjön saknar samma redovisning. Planförslaget redovisar dock att grannars fastigheter fått med del av sjön, som tidigare karta redovisat, medan Hindås 1:70 inte rättats till. Den tidigare ägaren till Hindås 1:70 har inte blivit informerad om att någon form av fastighetsreglering blivit gjord sedan 1984. Redovisningen av fastigheten bör ändras till vad som gällde 1984.

Kommentar: För synpunkter rörande exploateringsgrad, bostadstyper, kulturmiljö, väg, parkering, badplats, tennisbana och kostnad för infrastruktur se ”Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan. Planförslaget medger ett varierat utbud av bostadstyper för att kunna erbjuda olika upplåtelseformer i en central del av orten.

Synpunkter på gatukostnaden redogörs och bemöts i särskild sammanställning för gatukostnaden.

Se synpunkter och kommentar till fastighetsägaren till Hindås 1:3 ovan för önskemål rörande udden och återskapande av bro.

Lantmäteriet har justerat ett flertal fastighetsgränser på Bocköhalvön. Rättigheterna till vatten är inte utredd för ett antal fastigheter, varför redovisningen för olika fastigheter kan skilja sig åt. I aktuell fastighetsredovisning inkluderas vattenområde i Hindås 1:70.

Fastighetsägaren till Hindås 1:300, skrivelse inkommen 2015-08-20

Fastighetsägaren bilägger en skiss för önskad styckning av Hindås 1:300 för eventuell framtida byggnation.

Kommentarer: Inför granskning av detaljplanen redovisas möjlighet till en ny byggrätt inom Hindås 1:300.

Fastighetsägaren till Hindås 1:338, skrivelse inkommen 2015-08-21

”att möjligheter till förtätning av bostadsbebyggelsen med hänsyn till områdets kulturvärden studeras” ifrågasätts. Sektorn för samhällsbyggnad bryter mot fastlagda politiska mål, vilka ska vara övergripande och styrande för verksamheten. Dessa mål redovisas i: Politiska inriktningsmål för bostad, Politiska inriktningsmål för mark, Översiktsplan ÖP 2012, Naturvårdsplan, Verksamhetsplan 2015-2017 samt Bostadsförsörjningsprogram 2015-2019.

Inriktningsmålen anger bl a att gällande översiktsplan samt det av kommunfullmäktige beslutade tillväxtmålet är övergripande och styrande. Vidare anges för mark att ”hänsyn tas till områdenas särart och miljö” och för bostad ska ”nyproducerade bostäder byggas där hänsyn tags till naturvärden och områdenas särart”.

I Naturvårdsplanen anges bl a att isälvslagringarna är unika i sitt slag samt att större schakt- och/eller byggnadsprojekt bör undvikas med hänsyn till helhetsbilden av landformerna. Åtgärder som möjliggör fritt tillträde till delar av området bör främjas.

Detaljplaneförslaget strider på alla sätt mot de politiska målen.

Viss förtätning på Bocköhalvön accepteras, men under förutsättning att det sker i enlighet med politiska målsättningar och med stor varsamhet och omdöme. Sektorn för samhällsbyggnad måste arbeta tillsammans med alla fastighetsägare och föreningar för att uppnå konsensus och undvika överklaganden.

Byggnation bör tillkomma utmed befintligt vägnät. Idag trafikerar sopbilar och utryckningsfordon utan problem befintligt vägnät, varför endast anläggande av ett antal mötesplatser bedöms nödvändiga. En breddning med utbyggnad av gång- och cykelväg bedöms endast vara nödvändig utmed Bockövägen fram till den mycket frekventerade badplatsen. Stora hårdgjorda parkeringsplatser behövs inte.

Tidigare har östra delen av Bocköhalvön förtätats med villor och ett flerfamiljshus i två våningar. För att den gröna karaktären fortsatt ska dominera bör även aktuellt område bebyggas med friliggande villor. Trevåningshus passar definitivt inte in.

Det område som ligger närmast riksvägen och järnvägen bör bevaras som grönområde och tätortsnära skog. Grönområdet kan knyta ihop Älmhult – Solkullen - Roskullen - Hindås Station – Bocköhalvön - badplatsen. Denna lösning möjliggör flera alternativ i korsningen vid Riksvägen/Bockövägen/Västra Nedsjövägen.

Om området bebyggdes med friliggande villor kan Bocköhalvön behålla sin funktion som naturparkområde med möjligheter att ställa ordning stigar och vandringsleder. ”Vildmarksleden” avslutas och ”Knalleleden” startar vid skärningspunkten mellan ovanstående vägar.

Varför är kommunen inte längre positiv till skyddande av isälvlagringarna med små åsar och dödisgröpar, vilket har ett speciellt skyddsvärde. Hindås kittel-och moränlandskap besöks ofta av geologer. Miljön har även beskrivits i avhandlingar och i kommunens Naturguide till naturen.

Antalet föreslagna bostäder bör gå tillbaka till angivet antal, totalt 40 st, i godkänt bostadsförsörjningsprogram för tidsperioden fram till 2024.

Kultur- och naturområden måste bevaras för att inte den kommande turistorten ska se ut som vanlig förort. Det som föreslås i detaljplanen är storskaligt och identitetslöst utan särprägel, och en dålig kopia av andra storstadsförorter. Alla kärnvärden förstörs med en exploatering. Det som en gång byggs kan inte göras ogjort och återställas, skadan kan inte repareras.

Kommentarer: För synpunkter rörande politiska planer; ÖP2012, bostadsförsörjningsprogram, Naturvårdsplan, Kulturmiljöplan, natur, isälvsområde, vägar, gatubredder, exploateringsgrad, allmänhetens tillträde till området se ”Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan.

Kommunen har själva framarbetat planförslaget och inte någon konsult på uppdrag av en enskild fastighetsägare. Förankringen med boende, berörda och övrig allmänhet sker i och med samrådsskede i enlighet med Plan- och bygglagens 5 kap 11 § (2010:900) PBL. Innan ett antagande av detaljplanen sker kommer planen även att skickas ut på granskning i enlighet med 5 kap 18 § (2010:900) PBL. Även under denna

tid kommer öppet hus att genomföras. Vissa kontakter har även tagits med fastighetsägare efter samrådet.

Fastighetsägarna till Hindås 1:69, skrivelse inkommen 2015-08-21

Fastighetsägarna stödjer till fullo den av gruppen fastighetsägare på norra Bocköhalvön inlämnade skrivelse ”Bocköhalvön - en värdefull tillgång för alla i Hindås”, vilken även undertecknats. Utöver dessa synpunkter framförs särskilda önskemål och synpunkter enligt nedan.

Föreslaget antal nybyggda bostäder enbart på Bocköhalvön efter 2019, 225 st, är mer än 5 gånger större än det antal, 40 st, som anges för samma område under perioden 2019-2024 i bostadsförsörjningsprogrammet (BFP 2014). Sammanlagda antalet nya bostäder i hela Hindås är 253 st i bostadsförsörjningsprogrammet. Planförslagets avvikelse från bostadsförsörjningsprogrammet skulle medföra en markant ändring av Bocköhalvöns karaktär, vilket samtliga planeringsdokument avråder från. Fastighetsägarna tar starkt avstånd från denna omotiverade överexploatering och avsevärda förändring av Bocköhalvön.

Hindås 1:115 föreslås kunna avstyckas och bebyggas med åtta friliggande bostäder. Balansen mellan tomtmark och byggnader skulle bli en helt annan än den för området typiska för att kunna få plats med åtta bostäder. För bevarande av Bocköhalvöns karaktär bör fastigheten bebyggas med två eller tre enfamiljshus. Nybyggnation som bevarar områdets karaktär välkomnas, men inte föreslagen utveckling av fastigheten.

En pumpstation samt en yta för gemensam sophantering föreslås på den plats där tennisbanan ligger idag, vilket förutsätter att tennisbanan läggs ned eller flyttas. Detta accepteras inte, då tennisbanan och tennisklubben är en institution i Hindås som fastighetsägarna varit djupt engagerade i sedan den grundades.

I ”PM VA- och dagvatten utredning” anges att ”pumpstation för spillvatten ska placeras 25-30 m från bebyggelse. Detta för att pumpstationen kan ge upphov till besvärande lukt, vibrationer och buller”. Föreslagen placering av pumpstationen intill fastighetsgräns mot Hindås 1:69 innebär att den kommer att ligga närmare än det tillåtna avståndet från en byggnad på fastigheten som inte finns med i grundkartan. Risken för negativa konsekvenser är oacceptabel, varför pumpstationen bör omlokaliseras. Även ”yta för gemensam sophantering” bör omlokaliseras då en sådan anläggning förorsakar nedskräpning, besvärande lukt och störande trafik.

Pumpstationen föreslås placeras på den för närvarande tomma tomt inom fastigheten 1:115 som ligger väster om Bockövägen mitt emot tennisbanan där den tidigare tennisbubblan fanns. Yta för gemensam sophantering föreslås placeras i anslutning till badplatsen, så långt från bostadsbebyggelse som möjligt. En sådan placering möjliggör bättre avskärmning och mera effektiv reduktion av negativa konsekvenser för alla kringboende.

Föreslagen breddning av Bockövägen ned till halvöns norra udde är dyr och omotiverad norr om badplatsen där trafiken är ytterst blygsam. Breddning norr om badplatsen önskas inte. Gång- och cykelväg från badplatsen till stationsområdet välkomnas däremot. En parkeringsplats kan med fördel placeras på denna plats då den skulle bidra till att öka både tillgängligheten och säkerheten för besökande till badplatsen.

***Kommentarer:** För synpunkter rörande bostadsförsörjningsprogram, exploateringsgrad, väg, pumphus, yta för gemensam sophantering och tennisbana se "Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter" ovan.*

Fastighetsägaren till Hindås 1:52, 1:80, 1:94, 1:114, 1:115 samt 1:127, skrivelse inkommen 2015-08-21

Fastighetsägarna till Hindås 1:115, 1:94, 1:127, 1:52, 1:80 och 1:114 framför nedan synpunkter via ombud.

Ytterligare bostadsbyggnation på Bocköhalvön önskas inte mot bakgrund att halvön är utpekad som en värdefull kulturmiljö i översiktsplanen. Enligt översiktsplanen ska hänsyn tas till kulturhistoriskt värdefulla byggnader och områden vid planläggning, vilket inte görs i planförslaget. Exploateringen är inte anpassad till behov av service och skolverksamhet.

Föreslagen omfattande exploatering inom fastighetsägarnas fastigheter önskas inte, då denna inte är anpassad till bebyggelsemönstret. Inom fastigheterna Hindås 1:94 och 1:127 skulle totalt en tillkommande bostad kunna vara möjlig och inom Hindås 1:115 tre bostäder, inte sju bostäder som kommunen föreslagit. Eventuell ytterligare bebyggelse ska uppföras varsamt och anpassat, vilket inte sker i detaljplaneförslaget.

Enligt 3 kap. 6 § miljöbalken ska områden som från allmän synpunkt har kulturvärden så långt som möjligt skyddas. Bocköhalvön utgör ett kulturhistoriskt intressant område med hänsyn till dess historia med framväxande sommarvillabebyggelse, ett riksintresse, vilket inte beaktats i samrådshandlingarna.

Av planhandlingarna framgår att Västra Nedsjön ska vara en vattentäkt samt att olika skyddsföreskrifter för denna ska finnas. Bocköhalvön utgör mot bakgrund av detta inte ett lämpligt exploateringsområde. Lämpligheten att exploatera kan även ifrågasättas med stöd av 3 kap. 1 § miljöbalken då Bocköhalvön är ett sättningskänsligt område med höga radonhalter. Enligt översiktsplanen finns andra områden i närheten av Hindås centrum som kan exploateras.

Härryda kommun har inte beaktat ovan två riksintressen.

I ett område med stora villor och stora fastigheter ansluter inte föreslagen omfattande exploatering till bebyggelsestrukturen. Områden föreslås bebyggas utan att strandskyddet upphävs, t ex inom Hindås 1:94. Det kan vara tveksamt att exploatering kan komma till stånd utan att strandskyddet upphävs. Strandskyddet föreslås endast upphävas på ett fåtal områden.

Av planhandlingarna framkommer det inte varför områden med sk prickmark som inte får bebyggas lagts ut på Hindås 1:94, 1:127, 1:52 och 1:80 och varför det inte gjorts på omkringliggande fastigheter. Det strider med fastighetsägarnas nyttjande av fastigheterna och intresse av att kunna använda hela fastigheterna.

Redovisade anslutningsavgifter i samrådshandlingarna strider mot kommunens va-taxa. I anspråkstagande av fastigheter för breddning av väg accepteras inte eftersom det inte bedöms finnas något behov av en bredare väg. Inte heller framkommer om behov av

vägbreddning i förhållande till de enskilda fastighetsägarnas intresse av att deras fastigheter inte tas i anspråk.

Den höga exploateringsgraden på Bocköhalvön kan ifrågasättas då området är mycket sättningskänsligt och har höga radonvärden. Enligt 2 kap 5 § PBL ska endast mark vars jordförhållanden gör att den är lämplig för bebyggelse bebyggas. Av samrådshandlingarna framkommer att inga närmare utredningar gjorts kring hur området ska kunna bebyggas med hänsyn till att området är sättningskänsligt. Inte heller har någon analys utifrån ett klimatanpassningsperspektiv gjorts i detaljplanen, vilket kommunerna ska enligt Klimat- och sårbarhetsutredningen SOU 2007:60 sid. 300. Med hänsyn till planområdets närhet sjön och den sättningskänsliga marken borde kommunen ha tagit höjd för andra flöden än de s k 20-årsflöden man räknat med i samrådshandlingarna. Detta gäller såväl sättningskänsligheten som dagvatten- och VA-utredningarna.

En miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram enligt 4 kap. 34 § PBL mot bakgrund att byggnation i dessa sättningskänsliga områden utgör betydande miljöpåverkan. En omfattande exploatering med 225 bostäder utgör en betydande miljöpåverkan, vilket inte har beaktats.

Bullersituationen vid den nya bostadsexploateringen har inte beaktats fullt ut. Av bullerutredningen framkommer att stora delar av området kommer att vara bullerpåverkat även om en s k bullerskärm uppförs.

Byggnation i anslutningen till trafikerad väg, väg 156, har inte beaktats fullt ut i samrådshandlingarna. Vid planläggning ska enligt 2 kap. 5 § PBL risken för olyckor beaktas, vilket inte skett.

Detaljplanen syftar bl a till utbyggnad av kommunalt VA samt pumpstation för en vattentäkt. Fastighetsägarna meddelar att de inte har något behov av kommunalt vatten och avlopp.

Pumpstationen föreslås placeras på en naturskön plats som många Hindåsbor nyttjar under sommarmånaderna för vistelse och bad. Miljö kvalitetsnormerna för vatten kan komma att överskridas eftersom områdets dagvatten kommer att ledas ut i Västra Nedsjön och då dagvatten kan innehålla föroreningar och rester från exempelvis biltrafik. Detta har inte utretts tillräckligt.

Utan att fastighetsägarnas enskilda intressen beaktats har omfattande områden av fastigheterna lagts ut som allmän platsmark. Fastigheternas trädgårdsanläggningar ligger inom dessa områden, bl a går en mur mitt på som omringar trädgårdsanläggningarna. Kommunen har inte beaktat att fastighetsägarna inte kan ha allmän plats mitt i trädgården.

Av planhandlingarna framgår inte varför ett naturområde läggs ut på Härryda 1:115. Fastighetsägarnas enskilda intressen har inte beaktats.

Kommentarer: För synpunkter rörande översiktsplan, kulturvärden, exploateringsgrad, väg, inlösen av fastighet för allmän platsmark och kostnad för VA se ”Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan.

Härryda kommun arbetar långsiktigt och aktivt med bedömning av behov av skolor, äldreboende och annan social service utifrån planerad utbyggnad av bostäder redovisad i kommunens bostadsförsörjningsprogram och befolkningsstatistik m m. Kommunen har därmed en god bild över behovet av eventuell service. Behovet redovisas i ett lokalresursprogram. Granskningshandlingen kommer att redovisa möjlighet till skolverksamhet inom planområdet.

Möjligheterna att uppföra byggnader inom strandskyddat område inom föreslagen byggrätt inom Hindås 1:94 regleras med en egenskap inom föreslagen markanvändning, prickad mark. Samma reglering görs av ett antal andra fastigheter. Det är därför inte nödvändigt att upphäva strandskyddet.

Allmän platsmark – park har föreslagits inom Hindås 1:115 för att förbättra möjligheten att komma ner till sjön då denna möjlighet idag är väldigt begränsad till följd av ett stort enskilt fastighetsinnehav på Bocköhalvön. Behovet och önskemålet att komma ner till vattnet bedöms öka med fler boende på halvön och i Hindås som ort.

Antalet föreslagna byggrätter inom fastigheterna ses över inför granskning av detaljplanen. En byggrätt föreslås inom Hindås 1:94 och fem inom Hindås 1:115. Hindås 1:127 föreslås inlösas som allmän platsmark – NATUR för att bli öka andelen allmänt tillgänglig mark vid sjön. Ett större sammanhängande markområde blir då tillgängligt.

För synpunkter rörande geoteknik, sättningskänslighet, höga flöden/översvämning, behov av miljökonsekvensbeskrivning samt bullersituation se kommentar till Länsstyrelsen ovan.

Korsningen Boråsvägen – Bockövägen – Västra Nedsjövägen kommer att byggas om för att förbättra trafiksituationen och säkerheten för såväl bilister som oskyddade trafikanter. En ombyggnad tydliggör var de olika trafikslagen ska vara.

Enligt detaljplanen ska omhändertagande av dagvatten ske genom lokalt omhändertagande varefter det leds till dagvattenmagasin eller dagvattendamm där det renas ytterligare innan det rinner ut i Västra Nedsjön. När det når sjön ska det vara så rent att det inte ska påverka miljökvalitetsnormerna. En uppdatering av dagvattenutredningen med bedömning av bl a miljökvalitetsnormer tas fram inför granskning av detaljplanen.

Västra Nedsjön är idag en reservvattentäkt för Härryda kommun, Mölndals stad och Göteborgs stad, men kommer att bli en framtida huvudvattentäkt för Härryda kommun. Ett av syftena med detaljplanen är mot denna bakgrund att försörjas samtliga fastigheter på Bocköhalvön med kommunalt vatten och avlopp i enlighet med vatten- och avloppsförsörjningsplanen. Samtliga fastigheter måste anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Övertagande av enskilda avlopp sker bl a för att säkerställa recipienters kvalitet och i detta fall även vattentäktens.

Fastighetsägaren till Hindås 1:531, skrivelse inkommen 2015-08-21

Hindås utgör ett naturskönt samhälle med en historia som turistort från tidigt 1900-tal. Den tätortsnära naturen, sjöläget och de vackra husen bidrar alla och tillsammans, till Hindås popularitet.

Inom detaljplaneområdet som omfattar huvuddelen av Bocköhalvön ligger idag 26 bostäder, samtliga villor varav merparten är stora på mycket stora tomter. Ett antal av dessa villor utgör dessutom kulturvärden då de är välbevarade från tidigare delen av 1900-talet. Inom detaljplaneområdet finns även badstrand, tennisbana och natursköna omgivningar med isälvsavlagringar och ett rikt djurliv. Bocköhalvön utgör ett av de 20 smultronställena avseende naturområden i Härryda Kommun. Halvön fungerar som utflyktsmål och strövområde med bl a en mycket vacker udde mot Bockön.

Detaljplaneförslaget tar tyvärr inte hänsyn till de stora värden som finns inom området. skulle Stora värden skulle gå förlorade om förslaget förverkligades.

Bebyggda fastigheter upptar idag cirka 2/3-delar av byggbar markyta inom detaljplaneområdet.

Idag karaktäriseras området och bebyggelsen av låg exploateringsgrad med stora villor på mycket stora tomter. Flertalet av de 26 befintliga villorna hör till den äldre bebyggelsen i Hindås och ett antal av dessa är i jugend eller nationalromantisk stil.

Planförslaget möjliggör en omfattande exploatering bestående av totalt 225 bostäder fördelade på 160 lägenheter, 36 bostäder i kedje/par/radhus och 29 enfamiljshus. I samband med exploateringen skulle även ett mycket stort antal bilparkeringar tillkomma. Föreslagna byggrätter upptar ca 1/3-del av byggbar mark inom området.

Områdets karaktär skulle helt komma att förändras med föreslagen ny bebyggelse då det råder ett synnerligen obalanserat förhållande mellan befintlig och föreslagen bebyggelse. Områdets kulturvärden skulle skadas påtagligt av en exploatering då exploateringsgraden är mycket anmärkningsvärd i relation till omgivningarna.

Badstranden på Bocköhalvön och dess närmiljö är välbesökt. Det ligger i allmänhetens intresse att dessa miljöer bevaras. Bostadsbyggnation i detta läge skulle försämra tillgängligheten och badstrandens rekreativvärde. Argumentet att bygga bostäder med hänvisning till det centrala läget för upphävande av strandskydd anses mycket tveksamt.

På Bocköhalvön ligger även en gammal fin tennisbana med tillhörande bebyggelse bevarad, vilken sommartid används av Hindås tennisklubb. Förslaget att anlägga en sopstation inom denna yta visar ingen hänsyn till allmänhetens och tennisklubbens intressen.

Bocköhalvöns udde med sundet mot Bockön är en mycket naturskön plats och ett trevligt utflyktsmål. Platsen besöks både via land- och sjövägen. Tillgängligheten och uddens rekreativvärde kommer att försämrars om skogen tas ner och en pumpanordning eller annan bebyggelse uppförs på udden.

Bocköhalvön har ett omfattande tätortsnära djur- och fågelliv. Söder om badstranden ligger ett parknaturområde med gamla dammar och en mycket varierad växtlighet. Inom området finns även minde vattendag och kan beskrivas som en våtmark. Området utgör ett habitat för flera djur och fågelarter, däribland skyddsvärda arter såsom en stor population grodor och fladdermöss. Habitatet och områdets naturvärden skulle helt omintetgöras om naturområdet bebyggas med flerbostadshus och kedjehus enligt planförslaget.

Förslaget måste dras tillbaka och ett nytt samrådsförslag tas fram mot bakgrund av att aktuellt förslag på inget sätt tar hänsyn till områdets många värde.

Under förutsättning att områdets karaktär och kulturvärden bevaras, att allmänhetens intressen inte blir åsidosatta samt att hänsyn tas till Bocköhalvöns naturvärden välkomnas kommunalt avlopp, upprustning av områdets vägar och viss förtätning.

***Kommentarer:** För synpunkter rörande exploateringsgrad, strandskydd, kulturvärden, naturvärden, pumphus, yta för gemensam sophantering, tennisbana, råvattenstation och allmänhetens tillträde till sjön se "Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter" ovan.*

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Boende i Hindås, skrivelse inkommen 2015-06-19

Detaljplanen bör möjliggöra kontor/servering inom fastighet Hindås 1:127 istället för uppförande av tre villor. Ett kontorshotell med fokus på internetbolag möjliggörs som ett led i minskad pendling och fler arbetsplatser. Lokalen skulle kvällstid kunna erbjuda möjlighet till servering vid sjön.

Att endast planera för bostäder på en ort där redan 90 % pendlar långt till sina arbetsplatser är inte klokt. Etablering av företag bör möjliggöras inom området. Många av de företag som startas idag är småföretag som jobbar i "nya" näringar, varför ett flexibelt kontorshotell i kreativ miljö lämpar sig väl. Områdets närhet till stationen gör att en Hindås-företagare kan etablera sig på orten istället för i Göteborg och ändå attrahera expertis från Göteborg.

Utbyggnad på Bocköhalvön är i övrigt för omfattande och stor i ett av Hindås mest omtyckta promenadstråk. En rimlig utbyggnad av antal hushåll är maximalt 500 % och inte 1000 % som föreslås i detaljplanen (från 26 till ca 260).

***Kommentar:** Inför granskning av detaljplanen kommer föreslagen exploateringsgrad att ses över liksom möjligheten till flexibel markanvändning för att eventuellt möjliggöra etablering av någon verksamhet inom området. Inför granskning kommer en yta för skolverksamhet att föreslås.*

Boende i Hindås, skrivelse inkommen 2015-06-23

Finns det någon som är positiv till utvecklingen av Bocköhalvön? Enligt Härryda-Posten ska det finnas både positiva och negativa åsikter om exploateringen.

Det vore synd om ett område med kulturhistoriskt värde inte bevarades. Bocköhalvön besöks och används som promenadstråk av många, vilket också är värt att ta hänsyn. På halvön ligger även ortens enda allmänna badplats, vilken delvis föreslås tas i anspråk. Kan inte andra delar av Hindås byggas ut istället?

Föreslag till upphävande av strandskydd oroar då detta undantag kan innebära att även andra delar runt Västra Nedsjön måste upphävas. Allmänheten skulle då få än sämre möjlighet att njuta av naturen runt sjön när exploateringen bara fortsätter.

***Kommentar:** Inför granskning av detaljplanen kommer exploateringsgrad och strand-skydd att ses över, se ”Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter”.*

Skogsvårdsstyrelsen, yttrande daterat 2015-06-23

Inom planområdet förekommer inte några kända områden med höga naturvärden, men enligt Skogsvårdsstyrelsen hyser området ett flertal skogsbeklädda grönområden som har betydelse för det lokala friluftslivet. Som en del av den pedagogiska verksamheten är det viktigt att finns tillgång till naturområden av god kvalitet för skola och förskola. Det är viktigt att dessa områden bevaras och utvecklas genom att syftet med områdena fastslås. Skogsvårdsstyrelsen anser att en skötselplan bör upprättas, gärna i samråd med de boende i området samt representanter för skolan, då den genomför mål och syfte med dessa naturområden.

Tillgången till naturområdena för allmänheten respektive skötsel av grönområden får inte hindras av planerad infrastruktur.

***Kommentar:** Synpunkterna och upplysningarna noteras.*

Boende i Hindås, skrivelse inkommen 2015-08-08

Tennisbanan ska bevaras eftersom den utgör en gemensam träffpunkt för många samt ett kulturminne likt hoppbacken har för Hindåsborna.

Föreslagen pumpstation bör flyttas till en mer avlägsen plats på Bocköhalvön. Yta för sophantering bör inte ligga mitt i ett villaområde med tanke miljön.

Detaljplanen är väl genomförd bortsett från att inga trevåningshus bör uppföras.

Föreslagna parkeringsplatser mitt emot stationen bör flyttas närmare Göteborg.

***Kommentar:** För synpunkter rörande exploateringsgrad och yta för sophantering se ”Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan. För möjligheterna att omlokalisera parkeringen se kommentar till Hindås 1:3 ovan.*

Ledarmötena i Samhällsbyggnadsberedningen Härryda kommun, skrivelse inkommen 2015-08-20

Av bilaga 3 redovisas vilka fastigheter som står bakom yttrandet samt om de är sak-ägare eller inte.

Hindås är ett naturskönt samhälle med en historia som turistort från tidigt 1900-tal med byggnader såsom stationshus, kyrka och flera andra uppförda i jugend eller nationalromantisk stil. Den tätortsnära naturen, sjöläget och de vackra husen bidrar alla till Hindås popularitet. Bocköhalvön utgör en av de 20 smultronställen avseende naturområden i kommunen och fungerar som utflyktsmål och strövområde med bl a en mycket vacker udde mot Bockön.

Inom planområdet ligger idag 26 villor varav merparten är stora på mycket stora tomter. Ett antal villor utgör dessutom kulturvärden då de är välbevarade från tidigare delen av 1900-talet. Inom planområdet ligger även en badstrand, tennisbana och natursköna omgivningar med isälvsavlagringar och ett rikt djurliv.

Detaljplaneförslaget tar inte hänsyn till de stora värden som finns. Stora värden skulle gå förlorade vid ett genomförande.

Planerad överexploatering utan hänsyn till områdets karaktär

Idag bebyggda fastigheter upptar ca 2/3-delar av byggbar markyta inom detaljplaneområdet. Området karaktäriseras av en låg exploateringsgrad med stora villor på mycket stora tomter.

Föreslagen exploatering med 225 byggrätter för bostäder fördelade på 160 lägenheter, 36 bostäder i kedje/par/radhus och 29 enfamiljshus upptar cirka 1/3-del av byggbar mark inom området. Även ett stort antal bilparkeringar föreslås tillkomma.

Förhållandet mellan befintlig och föreslagen bebyggelse är synnerligen obalanserad. Områdets karaktär skulle helt förändras. På de nya fastigheterna i relation till omgivningarna är föreslagen exploateringsgraden mycket anmärkningsvärd. Kulturvärden skulle påtagligt komma att skadas.

Allmänhetens intressen

Badstranden med omklädningslänga, badbrygga, hopptorn och grillplats är välbesökt. En äldre blandskog omger stranden, vilket bidrar till att göra området till en härlig plats att besöka. Bevarande av badstranden och närmiljön ligger i allmänhetens intresse. Tillgängligheten och badstrandens rekreativvärde skulle försämrats av en byggnation på platsen. Hänvisning till centrumläget för upphävande av Miljöbalkens strandskydd för att bygga bostäder anses vara ett mycket tveksamt argument.

På halvön ligger även en fin gammal tennisbana med tillhörande bebyggelse bevarad. Banan brukas sommartid av Hindås tennisklubb. Förslaget att riva tennisbanan och istället anlägga en yta för sophantering visar ingen hänsyn till allmänhetens och i synnerhet inte till tennisklubbens intressen.

Udden på Bocköhalvön med sundet mot Bockön är en mycket naturskön plats och ett trevligt utflyktsmål. Uddens tillgänglighet och rekreativvärde skulle komma att försämrats vid ett nedtagande av skogen och anläggande av en pumpanordning eller annan bebyggelse.

Hänsyn till naturvärden

Bocköhalvön har ett rikt tätortsnära djur- och fågelliv. Söder om badstranden finns ett område som består av mycket gammal parknatur med dammar och varierad växtlighet. Utöver dammarna finns även minde vattendrag som kan beskrivas som våtmark inom området.

Området utgör habitat för flera djur och fågelarter, däribland skyddsvärda arter såsom en grodor och fladdermöss. Habitatet och områdets naturvärden skulle helt omintetgöras med föreslagen byggnation med flerbostadshus och kedjehus.

Yrkande

Detaljplaneförslaget som på inget sätt tar hänsyn till områdets många värden måste dras tillbaka och ett nytt förslag med ett nytt samrådsförfarande tas fram.

Positiva till kommunalt avlopp, att områdets väger rustas upp samt att området detaljplaneras med viss förtätning förutsatt att hänsyn visas till områdets karaktär och kulturvärden, att allmänhetens intressen inte blir åsidosatta samt att hänsyn tas till Bocköhalvöns naturvärden.

Kommentar: För synpunkter rörande naturvärden, exploateringsgrad, strandskydd, råvattenstation, yta för sophantering, kulturmiljö samt tennisbana se "Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter" ovan.

Boende i Hindås, skrivelse inkommen 2015-08-20

Planerna för Bocköhalvön bör omarbetas ordentligt alternativt helt rivas. Bocköhalvön utgör enligt de flesta ett av de vackraste och trevligaste områdena vid Västra Nedsjön inom det natursköna Hindås. Sjön och stränderna måste fredas.

Kommentar: För synpunkter rörande naturvärden och exploatering se "Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter" ovan.

Fritidspolitikerna i Hindås, skrivelse inkommen 2015-08-20

Kommunens tjänstemän inom Sektorn för samhällsbyggnad har på ett påtagligt sätt brutit mot alla de mål och förutsättningar som arbetats fram i demokratisk form. Politiska ledningen har inte informerats om detta program och totala förändring av Hindås, inte heller har förankring och samarbete skett med Hindåsbor, organisationer, fastighetsägare för att nå konsensus om Bocköhalvöns framtid.

I fastställt bostadsförsörjningsprogram för perioden 2015-2019 med översikt fram till 2024 anges att Bocköhalvön ska bebyggas med 20 bostäder 2019 och 20 under åren 2020 till 2024. I ÖP2012 fastställdes specifikt för Hindås att tillväxten de närmaste 20-30 åren ska vara 1,5 % per år. Av de politiska inriktningsmålen för mark och bostad framgår att tillväxtmålet är övergripande och styrande. Enligt målen ska nyproducerade bostäder byggas med hänsyn till naturvärden och områdenas särart och miljö samt att kommunen ska skydda tätortsnära naturområden för innevånarnas välbefinnande.

I detaljplanen föreslås 225 byggrätter för bostäder fördelat på 160 lägenheter i ett antal trevåningshus, 36 bostäder i kedje/par/radhus och 29 enfamiljshus uppföras, en frekventerad tennisbana tas bort och strandskyddet upphävas.

Ställer sig positiva till förtätning av Bocköhalvön under förutsättning att det sker med omdöme och där natur- och kulturvärden vävs samman till en lösning som kan accepteras av medborgarna. Bocköhalvön är ett naturparksområde som är mycket skyddsvärt. I naturvårdsplanen anges att större schakt eller byggnadsprojekt bör undvikas med hänsyn till helhetsbilden av landformerna. Fritt tillträde till delar av området bör främjas.

Befintligt vägnät bör bevaras och kompletteras med gång- och cykelväg samt mötesplatser. Aktuellt område bör likt de östra delarna av Bocköhalvön bebyggas med villor och radhus placerade vid befintliga vägar och inte med trevåningshus. Denna hustyp passar inte in i miljön. Med en varsam utbyggnad behövs inga parkeringar och stigar varvid strövområden och tätortsnära skog kan bevaras.

Tennisplanen måste bevaras och möjligheten för kommuninvånarna att fortsatt nyttja Hindås stränder och sjö främjas.

Detaljplaneförslaget måste omedelbart dras tillbaka och omarbetas, då Hindås med sin historia vad avser både kultur och miljö inte får byggas sönder. Demokratiska processer ska vara styrande i all samhällsplanering.

Kommentar: Planförslaget är upprättat i enlighet med de politiska inriktningsmål som anges för ny bostadsutveckling i översiktsplanen, ÖP2012; utveckling av befintliga tätorter, bygga kring infrastruktur/kollektivtrafik samt avvägning mellan exploatering och bevarande. Bocköhalvön ligger inom gränsen för utvecklingsområde för Hindås.

Planförslaget bedöms inte strida emot gällande bostadsförsörjningsprogram. Programmet anger det ungefärliga antalet lägenheter som ska byggstartas ett visst år för att det politiska inriktningsmålet om 1,5 % årlig tillväxt ska uppnås och inte det totala antalet lägenheter som ska tillkomma inom ett detaljplaneområde. Det är i detaljplanearbetet som avvägning mellan möjlig exploatering och bevarande sker. Föreslagen utbyggnad på Bocköhalvön kommer att ske i etapper utifrån bostadsförsörjningsprogrammet.

Förankringen med boende, berörda och övrig allmänhet sker i och med samrådsskede i enlighet med Plan- och bygglagens 5 kap 11 § (2010:900) PBL. Innan ett antagande av detaljplanen sker kommer planen även att skickas ut på granskning i enlighet med 5 kap 18 § (2010:900) PBL. Även under denna tid kommer öppet hus att genomföras. Vissa kontakter har även tagits med fastighetsägare efter samrådet.

För synpunkter rörande översiktsplan, naturvårdsplan, kulturmiljöplan, bostadsförsörjningsprogram, exploateringsgrad, utbyggnadstakt, kultur, tennisbana, strandskydd och allmänhetens tillträde till området se "Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter" ovan.

Planbeskrivningen kompletteras med information kring isälvsavlagringarna inför granskning av detaljplanen.

Boende i Hindås, skrivelse inkommen 2015-08-21

Planförslaget bör ses över eftersom många Hindåsbor njuter av tillgången till sjön och badplatsen varför de måste hållas tillgängliga för alla och inte endast ett fåtal. Bebyggelse precis i badplatsens närhet kommer att förändra miljön för alltid. Icke boende kommer att känna sig som inkräktare. Idag rör sig alla fritt i enlighet med allemansrätten.

Bockön bör bevaras som den Hindås-idyll den är. Fler kan få möjlighet att bo i denna fina del av Hindås genom en varsam förtätning med vackra hus. Byggnation av 225 nya bostäder förstör inte bara för de som redan bor på Bockön utan även för övriga som promenerar, cyklar, joggar, spelar tennis och badar på Bockön. Föreslagen byggnation förstör idyllen för alltid!

Det vackra i Hindås och tillgången för alla till det är något som måste bevaras. Trots att Hindås ligger så sjönära är det på få platser som allmänheten kommer ner till Västra Nedsjön eftersom det ligger mycket bebyggelse utmed sjön. För att komma ner till sjön i centrala Hindås tvingas man gå på privata tomter. Den kommunala badstranden med utgör en av få platser där allmänheten kommer ner till sjön. Badplatsen är en populär

mötesplats för barn och vuxna. Sommartid fylls den lilla besöksparkeringen till bredden med besökande och likaså cykelparkeringen.

Byggnation av två trevåningshus inom strandskyddat område kommer för alltid att förstöra en plats som för många betyder vila, rekreation och simträning. Stranden utgör även ett utflyktsmål, eller plats för utträning under vår, höst och vinter. Vintertid när isen och snön lagt sig går många skridskoåkare på isen vid badplatsen och skidåkarna det uppdragna spåret.

Ingen byggnation får tillkomma inom strandskyddat område då det skulle komma att förstöra den vackra sjöglimten som idag erbjuds från Bockövägen. Byggnation inom detta område kan aldrig vara i kommuninvånarnas bästa intresse. Badplatsen behövs, kanske kan den till och med utökas så att gräsytan blir större.

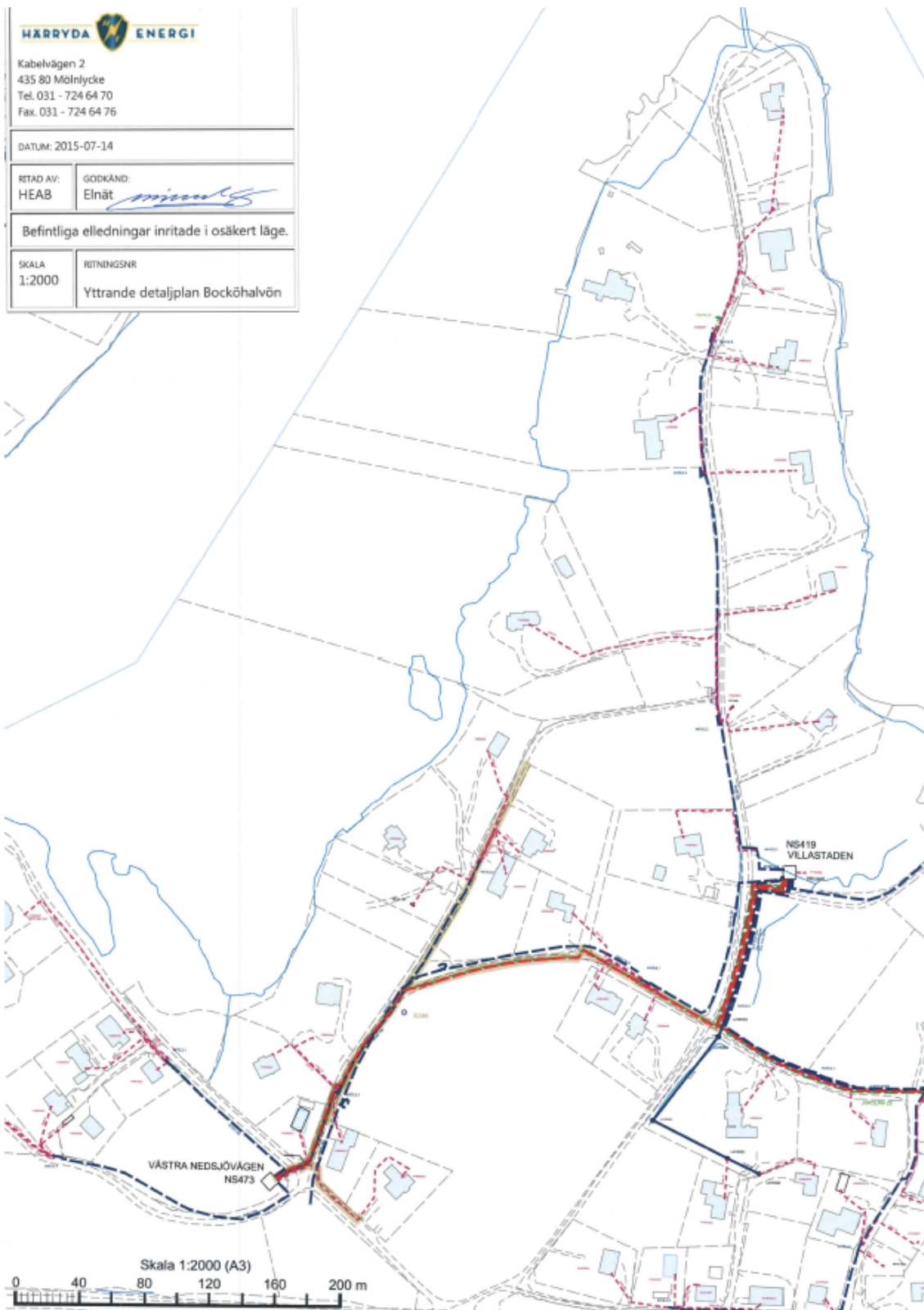
Kommentarer: För synpunkter rörande exploateringsgrad, strandskydd, allmänhetens tillträde till området se ”Sammanfattning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan.

Mölnlycke den 9 september 2016
SAMHÄLLSBYGGNAD
Planenheten

Matilda Svenning
Stadsarkitekt,
Tf Verksamhetschef för
plan och bygglov

Anna Wallin
Planarkitekt





Ledarmötena i Samhällsbyggnadsberedningen Härryda kommun

Kartbilaga 3.

Teckenförklaring:

Fet text på fastighet = sakägare

Kusiv text på fastighet = övrig

Fastighet	Namnförtydligande	Adress
Hindås 1:382	Sören Svensson	Fjellstedtsv. 1 438 54 HINDÅS
Hindås 1:382	Richard Svensson	Fjellstedtsv. 11 438 54 HINDÅS
Hindås 1:382	Robert Svensson	Fjellstedtsv. 11 438 54 HINDÅS
Hindås 1:382	Sarah Svensson	Fjellstedtsv. 11 438 54 HINDÅS
Hindås 1:330	Hans Falck	V. Nedsjövägen 8 438 54 HINDÅS
Hindås 1:330	Kristina Falck	V. Nedsjövägen 8 438 54 HINDÅS
Hindås 1:258	Tina Borg	Vinkelvägen 5 438 54 HINDÅS
Hindås 1:258	David Borg	Vinkelvägen 5 438 54 HINDÅS
Hindås 1:338	Anders Norlin	V. Nedsjövägen 1 438 54 HINDÅS
Hindås 1:338	Jutta Norlin	V. Nedsjövägen 1 438 54 HINDÅS
Hindås 1:58	Kristian Berndtson	Ringvägen 32 438 54 HINDÅS
Hindås 1:58	Kristjana Helgadóttir Berndtson	Ringvägen 32 438 54 HINDÅS
Hindås 1:35	Hugo Berndtson	Ringvägen 13 438 54 HINDÅS
Hindås 1:58	Gullan Berndtson	Ringvägen 13 438 54 HINDÅS
Hindås 1:266	Rose-Marie Johansson	Ringvägen 11 438 54 HINDÅS
Hindås 1:266	Bertil Johansson	Ringvägen 11 438 54 HINDÅS
Hindås 1:233	Louise Eriksson	Bockövägen 12 438 54 HINDÅS
Hindås 1:233	Kenneth Jönsson	Bockövägen 12 438 54 HINDÅS
Hindås 1:329	Vivi-Ann Isberg Larsson	V. Nedsjövägen 6 438 54 HINDÅS
Hindås 1:329	Kjell Larsson	V. Nedsjövägen 6 438 54 HINDÅS
Hindås 1:331	Peter Calås	V. Nedsjövägen 10 438 54 HINDÅS

Hindås 1:244	Jan Granlund	Fjellstedtsvägen 9 438 54 HINDÅS
Hindås 1:244	Ann-Christin Granlund	Fjellstedtsvägen 9 438 54 HINDÅS
Hindås 1:51	Björn Strigén	Fjellstedtsvägen 8 438 54 HINDÅS
Hindås 1:488	Harriet Gustafsson	Furuvägen 7 438 54 HINDÅS
Hindås 1:488	Lennart Gustafsson	Furuvägen 7 438 54 HINDÅS
Hindås 1:483	Mattias LüpPERT	Graneliden 3 438 54 HINDÅS
Hindås 1:483	Anna LüpPERT	Graneliden 3 438 54 HINDÅS
Hindås 1:458	Mattias Bergstöm	Graneliden 13 438 54 HINDÅS
Hindås 1:480	Christian Badenfelt	Graneliden 2C 438 54 HINDÅS
Hindås 1:486	Per Mattsson	Graneliden 2B 438 54 HINDÅS
Hindås 1:55	Rune Johansson	Graneliden 9 438 54 HINDÅS
Hindås 1:490	Christina Wånge	Graneliden 11 438 54 HINDÅS
Hindås 1:490	Tomas Wånge	Graneliden 11 438 54 HINDÅS
Hindås 1:110	Li Wånge	Haråsvägen 19 438 54 HINDÅS
Älmhult 1:86	Pauline Hagman	Iberovägen 13 438 54 HINDÅS
Älmhult 1:86	Johan Wånge	Iberovägen 13 438 54 HINDÅS
Hindås 1:219	Eva Henriksson	Graneliden 1 438 54 HINDÅS
Hindås 1:208	Thomas Olsson	Häggsjöhultsv. 5B 438 54 HINDÅS
Hindås 1:219	Roy Nilsson	Graneliden 1 438 54 HINDÅS
Hindås 1:256	Lars Langemar	Graneliden 15A 438 54 HINDÅS
Hindås 1:256	Gullan Langemar	Graneliden 15A 438 54 HINDÅS
Hindås 1:316	Hanna-Maria Bäckvall	Trastvägen 5 438 54 HINDÅS
Hindås 1:316	Mickael Windefeldt	Trastvägen 5 438 54 HINDÅS
Hindås 1:299	Anna Åkerström	Tyringevägen 2A 438 54 HINDÅS
Hindås 1:299	Pierre Åkerström	Tyringevägen 2A 438 54 HINDÅS
Hindås 5:1	Petter Wirfält	Hindås Stationsväg 60 438 54 HINDÅS

Hindås 5:1	Ingrid Bäckvall	Hindås Stationsväg 60 438 54 HINDÅS
	Stig Ohlsson	Box 101 438 54 HINDÅS
Hindås 1:146	Kent Viitanen	Ringvägen 2 438 54 HINDÅS
Hindås 1:146	Ing-Mari Viitanen	Ringvägen 2 438 54 HINDÅS
Hindås 1:255	Kristoffer Karlsson	Graneliden 2A 438 54 HINDÅS
Hindås 1:288	Christine Abrahamsson	Ringvägen 4A 438 54 HINDÅS
Hindås 1:220	Jessika Olsson	Ringvägen 7 438 54 HINDÅS
Hindås 1:220	Magnus Berndtsson	Ringvägen 7 438 54 HINDÅS
Hindås 1:484	Ing-Marie Rydén Höök	Graneliden 5 438 54 HINDÅS
Hindås 1:484	Åke Östgren	Graneliden 5 438 54 HINDÅS
Hindås 1:103	Charlotta Minnbergh	Furuvägen 6 438 54 HINDÅS
Hindås 1:487	Peter Minnbergh	Furuvägen 5 438 54 HINDÅS
Hindås 1:277	Anders Axelsson	Graneliden 8 438 54 HINDÅS
Hindås 1:277	Veronika Sjöstrand	Graneliden 8 438 54 HINDÅS
Hindås 1:531	Lillemor Thimuur	Vinkelvägen 4 438 54 HINDÅS