



UTLÅTANDE

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

GRANSKNINGSHANDLING 2 juni 2022

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



Innehållsförteckning

INLEDNING	3
NYA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	3
SAMMANSTÄLLNING AV KOMMENTARER TILL INKOMNA SYNPUNKTER	5
Översiktsplan, ÖP2012	5
Bostadsförsörjningsprogram	5
Exploateringsgrad och kulturhistoria/ärkeologi.....	5
Gator, parkering.....	7
Trafikbuller och bulleråtgärd.....	7
Omkopplingsstation för råvatten och pumpstation	8
Strandskydd och mark för inlösen av allmän platsmark.....	8
Vatten och avlopp.....	9
SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNADS BEDÖMNING OCH FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR	10
YTTRANDE FRÅN LÄNSSTYRELSEN OCH ANDRA STATLIGA MYNDIGHETER	11
Länsstyrelsen, yttrande daterat 2016-10-18.....	11
Trafikverket, yttrande inkommit 2016-09-30	12
Statens geotekniska institut, SGI, yttrande daterat 2016-10-07	13
YTTRANDE FRÅN NÄMNDER, FÖRENINGAR, BOLAG M FL.....	14
Räddningstjänsten Storgöteborg, yttrande daterat 2016-09-27	14
Lantmäteriet, yttrande daterat 2016-10-05.....	14
Hindås kommunalförening, yttrande inkommit 2016-10-06.....	15
REMISSINSTANSER SOM INTE HAR NÅGOT ATT ERINRA:.....	17
REMISSINSTANSER SOM INTE LÄMNAT NÅGRA YTTRANDE:.....	17
YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE.....	17
Fastighetsägarna till Hindås I:335, skrivelse inkommen 2016-09-21	17
Fastighetsägarna till Hindås I:233, skrivelse inkommen 2016-10-01	17
Fastighetsägarna till Hindås I:95, skrivelse inkommen 2016-10-04	19
Fastighetsägaren till Hindås I:338, skrivelse inkommen 2016-10-05.....	21
Fastighetsägaren till Hindås I:531, skrivelse inkommen 2016-10-06.....	22
Fastighetsägaren till Hindås I:447, skrivelse inkommen 2016-10-06.....	22
Fastighetsägarna till Hindås I:52, I:80, I:94, I:114, I:115, I:127, skrivelse inkommen 2016-10-06	23
Fastighetsägaren till Hindås I:382, skrivelse inkommen 2016-10-06.....	25
Fastighetsägaren till Hindås I:258, skrivelse inkommen 2016-10-07.....	25
Fastighetsägaren till Hindås I:277, skrivelse inkommen 2016-10-07.....	28
Fastighetsägaren till Hindås I:70 och I:222, skrivelse inkommen 2016-10-10 – inkommen efter granskningstid.....	31
ÖVRIGA SYNPUNKTER.....	31
SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDET	32
ÖVRIGA SYNPUNKTER.....	32
SAKÄGARE SOM INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA.....	32

INLEDNING

Under tiden 14 september - 7 oktober 2016 har detaljplanen varit föremål för granskning enligt 5 kap 18 § Plan- och bygglagen (2010:900) PBL. Granskningshandlingar sändes till remissinstanser 2016-09-13 och har funnits tillgängliga i kommunhuset, biblioteket i Hindås samt på kommunens hemsida. Information sändes till sakägare 2016-09-13.

I utlåtandet redovisas inkomna synpunkter från statliga myndigheter, nämnder, föreningar, bolag, sakägare samt icke sakägare som inkommit under granskningstiden för detaljplanen. Det har även inkommit skrivelser och kommentarer till kommunen såväl innan som efter granskningstiden. Utlåtandet redovisar dock inte dessa skrivelser eller kommunens ställningstaganden till dem. Kommunen tar dock dessa synpunkter och kommentarer på planarbetet och förslaget i beaktande inför den fortsatta planprocessen.

NYA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Under pågående granskning av detaljplanen beslutades att planarbetet skulle pausas för att politisk hantering av ärendet skulle ske. Kommunstyrelsen, KS, föreslår i beslut den 24 oktober 2016 §318 att kommunfullmäktige, KF, ska ge sektorn i uppdrag att planarbetet på Bocköhalvön stoppas och att omtag sker samt att arbetsgruppen för planer tillsammans förvaltningen ska ta fram ett underlag för den politiska viljan med planarbetet. Kommunfullmäktige beslutar 14 november 2016 §148 att lämna detta förslag i uppdrag åt förvaltningen.

Efter dessa beslut bildades en politisk arbetsgrupp för planer med representanter från kommunstyrelsen, vilken bl a har genomfört ”öppet hus” i Hindås och medborgardialoger med bl a de boende på Bocköhalvön. Ett antal möten har även hållits med kommunens tjänstemän.

Den politiska plangruppen har tagit fram politiska inriktningsmål för det fortsatta planarbetet utifrån dessa möten med fastighetsägare och kommunens tjänstemän. Kommunfullmäktige beslutade den 16 oktober 2017 §158 att uppdraget gällande *omstart av planarbete Bocköhalvön* från kommunfullmäktige § 148/2016 är genomfört och därmed avslutat.

Kommunstyrelsen beslutade den 25 september 2017 §264 att uppdra åt förvaltningen att utifrån plangruppens förslag till politisk viljeinriktning ta fram förnyat granskningsförslag. Detta beslut kompletterades den 29 april 2020 §178, med att kommunstyrelsen uppdrar åt förvaltningen att arbeta med inriktningen att utbyggnad ska ske med kommunalt VA inom detaljplanarbetet för Bocköhalvön.

Kommunstyrelsen beslutade den 23 september 2021 § 325 att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förnyat granskningsförslag med cirka 80 nya bostäder med blandade bostadstyper med upp till två våningar i höjd.

Ett reviderat planförslag har tagits fram utifrån de tre KS-besluten om inriktningsmål, KS §264/2017, §178/2020 och §325/2021.

Under tiden som planarbetet varit pausat och stoppat har planeringsförutsättningarna för området förändrats även på nationell nivå. Den 28 februari 2022 trädde nya strandskyddsbestämmelser för Härryda kommun i kraft efter att de som trädde i kraft 12 januari 2017 upphävts av Länsstyrelsen. De nya strandskyddsbestämmelserna och gränserna innebär lättnader för Bocköhalvön, då endast ett mindre sammanhängande landområde i sydvästra delen av halvön samt några väldigt små områden utmed västra stranden samt inom den kommunala badplats berörs av bestämmelserna från 2022 till skillnad från ett omfattande landområde enligt 2014 års strandskyddsbestämmelser.

Sedan planarbetet med detaljplanen för Bocköhalvön påbörjades 2013 har även förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader trätt i kraft, 1 juni 2015, liksom ändring av vissa riktvärden i förordningen, 1 juli 2017.

Dessa förordningar är tillämplbara på detaljplaner som påbörjats efter 2 januari 2015. Sektorn för samhällsbyggnad bedömer att förordningarna är tillämplbara på aktuell detaljplan med hänsyn till kommunstyrelsens beslut den 25 september 2017 § 264 att uppdraga åt förvaltningen att utifrån plangruppens förslag till politisk viljeinriktning ta fram förnyat granskningsförslag. Med hänsyn till det omfattande omtag av detaljplanen detta beslut innebär är beslutet att betrakta som ett beslut att ta fram en ny detaljplan från grunden. För befintlig bebyggelse tillämpas Naturvårdsverkets vägledning ”Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder”.

Nedan sammanställning av inkomna synpunkter under granskning 14 september – 7 oktober 2016 och kommentarer till dessa utgår från de planeringsförutsättningar, bestämmelser och riktvärden som var gällande vid tidpunkten för granskningen, med undantag för synpunkter rörande strandskyddsbestämmelser och eventuellt upphävande av dessa.

Granskningshandlingar 2 daterade juni 2022 baseras på de strandskyddsbestämmelser som trädde i kraft 28 februari 2022 samt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader som trädde i kraft, 1 juni 2015, liksom ändringar av riktvärden i förordningen (2017:359) 1 juli 2017.

SAMMANSTÄLLNING AV KOMMENTARER TILL INKOMNA SYNPKUNKTER

Översiktsplan, ÖP2012

Bocköhalvön redovisas som ett utvecklingsområde för bostäder på kort sikt. Området utgör ett omvandlingsområde för vatten och avlopp, vilket innebär att enskilda system ska ersättas av kommunala ledningar och system. 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.

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

I översiktsplanen redovisas även 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.

Bostadsförsörjningsprogram

Bocköhalvön redovisas som ett utvecklingsområde med beräknad byggstart 2024 i bostadsförsörjningsprogrammet för perioden 2022-2026 fastställt 18 november 2021 av kommunfullmäktige.

Bostadsförsörjningsprogrammen 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 och kulturhistoria/arkeologi

I arbetet att ta fram ett förnyat granskningsförslag utifrån politiska inriktningsmål har ett antal kompletterande undersökningar tagits fram. Utifrån ökat kunskapsläge och platsbesök har det gjorts en helhetsbedömning av alla förfrågningar om nya byggrätter bl a utifrån den kulturhistoriska konsekvensbedömningen som tagits fram. Föreslagen exploatering har setts över inom såväl privata som kommunala fastigheter varvid ett reviderat planförslag tagits fram.

Enligt politiska inriktningsmål ska nytt granskningsförslag tillskapa ca 80 bostäder i blandad bebyggelse omfattande villor och flerbostadshus med tyngdpunkt på flerbostadshus i den södra och sydöstra delen med upp till två våningar i höjd.

En högre exploateringsgrad med högre våningstal och andra bostadstyper såsom flerbostadshus samt sammanbyggda småhus, bedöms lämplig i de södra delarna av planområdet utifrån översiktsplanen, ÖP2012, med dess riktlinjer om närhet till kollektivtrafik och annan service. Idag representerar Bocköhalvöns bostadsbebyggelse flera byggnadsstilar, vilket även anges i den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen. Kommunen bedömer med stöd även av detta att blandade bostadstyper och högre exploateringsgrad än vad villabebyggelse representerar kan vara möjligt i planrådets södra delar.

Plankartan reglerar nockhöjd motsvarande maximalt två våningar och exploateringsgrad, men det är i efterföljande bygglovgivning som lämplig byggnation av en fastighet och placering av byggnad prövas. Illustrationskartan, som inte är juridiskt bindande, redovisar endast en möjlig byggnation och inte den faktiska. Fastigheterna skulle kunna komma att bebyggas på annat sätt och med andra bostadstyper.

För att enklare kunna uppskatta höjden på föreslagen bebyggelse regleras högsta nockhöjd istället för högsta antal våningar i granskningshandlingar daterade september 2016.

En varierande minsta tillåtna fastighetsstorlek har i granskningshandlingar (2016) reglerats till följd av att särskild undersökning avseende arkeologi inte utförts inom samtliga fastigheter samt att fastighetsägare meddelat att de inte är intresserade av en ny byggrätt. Utifrån dessa förutsättningar togs en gatukostnadsutredning fram och kostnader för gatuutbyggnad/upprustning fördelades på antalet befintliga och tillkommande byggrätter. För att förhindra att "oplanerad" avstyckningen sker reglerades en differentierad fastighetsstorlek. I granskningshandlingar daterade juni 2022 regleras fortsatt en differentierad minsta tillåtna fastighetsstorlek. Anledningen till denna reglering är gällande politiska inriktningsmål som anger att ca 80 nya bostäder i blandad bebyggelse ska tillskapas inom planområdet. Möjligheterna till eventuellt ytterligare avstyckningar för bostadsbyggnation måste därför begränsas. Ytterligare en anledning är säkerställande av identifierade kulturvärden. Fastighetsstorleken för tillkommande fastighet genom avstyckning varierar även om den ligger norr eller söder om gräns som omfattar särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt 8 kap. 13 § PBL. Gränsen redovisas i illustrationskartan. Minsta fastighetsstorleken för tillkommande fastigheter föreslås vara större norr om gränsen. Generellt sätt är även befintliga bebyggda fastigheter större inom denna del av halvön.

Planbestämmelserna i granskningshandling (2016) möjliggjorde endast byggnation och mer omfattande markarbeten inom fastigheter som ingick i särskild undersökning avseende arkeologi till följd av att hela Bocköhalvön utgör en potentiell gammal boplatz. I januari 2018 meddelade länsstyrelsen och Rio Kulturkooperativ per telefon att krav på utförande av särskild utredning avseende arkeologi inom fastigheter som tidigare inte medgivit marktillträde inte längre behöver ställas till följd av att icke inventerade fastigheter bedöms vara fria från benbitar. De fynd som påträffats är det man kan förväntas finna med den exploatering som redan skett på Bocköhalvön.

Med hänsyn till områdets kulturhistoriska värde omfattas ett antal fastigheter av rivnings-, skydds- och utformningsbestämmelser.

Gator, parkering

Inför granskning av detaljplanen 2016 minskades gatubredden ner på Bockövägens norra del. Möjligheten att göra det även på andra sträckor studerades mellan samråds- och granskningsskedet, men bedömdes inte möjligt och lämpligt med hänsyn till trafik-säkerhet, framkomlighet, underhåll, drift e t c. De politiska inriktningsmålen från 2017 anger att kommunalt övertagande av matarvägen (Bockövägen) endast ska ske ner till badplatsen/tennisplanen samt att Hindås vägförening ska förvalta övriga vägar. Detta beslut innebär att kommunen inte kommer att bygga om Bockövägen norr om badplatsen, Fjellstedtsvägen, Vinkelvägen, Ringvägen och Graneliden med ökad gatubredd i samband med nedläggning av vatten- och avloppsledningar. Efter avstämning med politiken föreslås dock även del av Västra Nedsjövägen, Graneliden och Ringvägen planläggas som allmän platsmark GATA och väghållaransvaret övertas av kommunen. Mindre gatubreddning kommer därmed att ske för dessa vägsträckor. Anledningarna till att även dessa vägar föreslås övertas av kommunen är för att lösa in icke oinlöst allmän platsmark i gällande detaljplan, att vägarna leder till kommunal badplats och allmän naturträdgård samt att Ringvägen till stor del ändå kommer att byggas om i samband med ombyggnation av korsningen Bockövägen – Västra Nedsjövägen. Vägsträckorna ansluter till sträckor som redan idag ingår i kommunens väghållaransvar. Ett sammanhängande väghållaransvar blir resultatet av detta förslag.

Kostnaden för den enskilda fastighetsägaren avseende gatuutbyggnad är beroende av antalet fastigheter totalkostnaden fördelas på. Således ger fler fastigheter och kostnadsbärare (befintliga och tillkommande) en lägre kostnad per fastighetsägare.

Föreslagen parkering inom del av Hindås 1:199 (granskningshandling 2016) ingår inte i område som redovisas som isälvsavlagring samt som värdefullt landskap i naturvårdsplanen. Åsen ligger nordväst om föreslagen parkering. I granskningshandling daterad juni 2022 ingår inte längre fastigheten i planområdet.

Trafikbuller och bulleråtgärd

Vid samråd (2015) och granskning (2016) av detaljplanen utgick bullerberäkningarna från Infrastrukturpropositionen 1996/97:53. Inför granskning 2 har en ny bullerutredning tagits fram med en beräkning av en sammanvägd bullernivå för de två bullerkällorna, väg och järnväg. I granskningshandling 2 tillämpas förordning SFS 2015:216 samt SFS 2017:359. För befintlig bebyggelse tillämpas Naturvårdsverkets vägledning ”Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder”.

Enligt beräkningar i ny bullerutredning daterad 2021-06-22 samt kompletterande beräkning 2021-12-14 behövs ingen lång och hög bullerskärm mot väg och järnväg i söder. Bullerproblematiken i planområdets södra del kan istället hanteras genom lokala åtgärder inom kvartersmark såsom lokal bullerskärmning samt placering av byggnad.

Omkopplingsstation för råvatten och pumpstation

Västra Nedsjön ska komplettera kommunens framtida vattenförsörjning som en ny yt-vattentäkt. Ett nytt vattenverk håller på att byggas vid Iberovägen i Hindås. För att försörja vattenverket med råvatten behövs en råvattenpumpstation på Bocköhalvön. Omkopplingsstationen och intagsledningarna har anlagts och lagts ner i sjön i syfte att försörja vattenverket med 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. "

Allmänhetens tillträde till udden kommer initialt inte att begränsas av omkopplingsstationen för råvatten eftersom byggnaden inte kommer att inhägnas med staket eller liknande. Byggnaden kan dock komma att hägnas in om det visar sig att kommunen får problem med påhälsning av individer med oärliga avsikter. Byggnaden har hög arkitektonisk utformning. Området kommer fortsatt vara tillgängligt för allmänheten och de boende på halvön. Vägen fram till udden kan komma att stängas av för fordonstrafik med en bom om problem uppstår för de boende eller verksamheter.

Ett av detaljplanens syften är att försörja samtliga fastigheter på Bocköhalvön med kommunalt vatten och avlopp för att säkerställa vattenkvaliteten i Västra Nedsjön, framtida primär vattentäkten för kommunen. En pumpstation krävs för att samtliga fastigheter ska kunna anslutas till kommunalt VA. Pumpstationen föreslås placeras inom kommunens fastighet Hindås 1:433. Pumpstationens placering styrs bl a av marknivå/fall samt avstånd till bostadshus.

Strandskydd och mark för inlösen av allmän platsmark

Enligt de politiska inriktningsmålen ska inlösen av allmän platsmark minimeras och i övrigt planeras som natur, grönområde, plantering eller prickad mark. I syfte att öka allmänhetens tillträde till Bocköhalvön samt bidra till bevarande av områdets kulturarv föreslås del av den äldre parkanläggningen inom del av Hindås 1:433, området söder om badplatsen, återskapas och bli tillgänglig för allmänheten. I granskningshandling (2016) föreslogs detta område bebyggas med en förskola.

Strandskyddsbestämmelser omfattar vatten- och landområden. Redovisningen av gränser i granskningshandlingarna är baserade på det strandskydd som gällde mellan 1 december 2014 – 11 januari 2017. Efter granskningen av detaljplanen har dessa bestämmelser upphävts och ersatts av nya strandskyddsbestämmelser som gäller från och med 28 februari 2022.

Miljö- och bygglovsnämnden har givit dispens från strandskydd för uppförande av en råvattenstation inom Hindås 1:3 i beslut MH §300 2015-05-11 som tidigare omfattades av strandskydd som trädde i kraft 1 december 2014.

I granskningshandling 1 redovisas kvartersmark (bostad) som vid tidpunkten för granskning 2016 omfattades av strandskyddsbestämmelser som trädde i kraft 1 december 2014 som s k prickmarksområden närmast strandlinjen, d v s mark som inte får byggas. Strandskyddsgränsen redovisas med egenskapsgräns i plankartan. Storleken och omfattningen av begränsningen att uppföra byggnad inom fastighet skiljer sig därför åt mellan olika fastigheter på halvön. Plankartan har inför granskning (2) 2022 justerats mot gällande strandskyddsbestämmelser.

Med anledning av att nya strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft 28 februari 2022 behöver inte längre upphävande av strandskydd eller ansökan om dispens för föreslagna åtgärder enligt förslag i granskningshandling 2 ske eller sökas.

Avsikten i granskningshandlingarna 2016 var att enskilda strandskyddsdispenser skulle sökas för anläggande av pumpstation för spillvatten med syfte att möjliggöra anslutning av samtliga fastigheter till kommunalt vatten och avlopp samt anläggande av parkeringsplatser till besökande till badplatsen inom del av Hindås 1:433 (badplatsen) som vid tidpunkten för granskning låg inom strandskyddat område och som i planen anges som allmän platsmark - PARK med egenskapen parkering samt kvartersmark för tekniska anläggningar - E (pumpstation för spillvatten samt befintlig transformatorstation). Även eventuella åtgärder inom Hindås 1:433 för utveckling av badplatsen med erforderliga anläggningar samt drift och skötsel som skulle komma att kräva att strandskydd upphävdes avsågs hanteras med enskilda dispensansökningar. Avsikten med att föreslå att skyddet upphävdes var inte för att möjliggöra bostadsändamål utan för att säkerställa vattentäktens kvalitet.

Vatten och avlopp

Fastighetsägare inom detaljplanen bekostar inte byggnationen av ett nytt vattenverk. 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.

Den långsiktiga planen är att även övriga områden med enskilt avlopp utmed Västra Nedsjön ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp för att säkerställa vattentäktens vattenkvalité.

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNADS BEDÖMNING OCH FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR

Utifrån inkomna synpunkter, politiska inriktningsmål samt underliggande utredningar 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. Bebyggelsen ska uppföras med en nockhöjd som motsvarar maximalt två våningars höjd. 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.

Reglering av ett antal befintliga byggnader föreslås ske för att bevara och skydda bebyggelsens kulturhistoriska värden utifrån framtagna kulturhistorisk bebyggelseinventering och kulturhistorisk konsekvensbedömning. Ett antal fastigheter föreslås omfattas av särskilda varsamhetsbestämmelser och två även av rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Tennisbanans och tillhörande klubblokals kulturvärde regleras inte. De regleras som besöksanläggning, R. Planbestämmelsen möjliggör en flexibel användning av området. Inom området möjliggörs även uppförande av en mindre byggnad kopplad till användningen.

Del av den äldre parkanläggningen inom del av Hindås 1:433, området söder om badplatsen, föreslås återskapas och bli tillgänglig för allmänheten.

Enligt de politiska inriktningmålen från 2017 ska kommunalt övertagande av matarvägen (Bockövägen) endast ske fram till badplatsen/tennisplanen och Hindås vägförening förvalta övriga vägar. Detta beslut innebär att kommunen endast kommer bygga om och bredda del av Bockövägen samt bygga ut gc-väg utmed denna sträcka. Bockövägen norr om badplatsen, Fjellstedtsvägen, Vinkelvägen, Graneliden och Ringvägen kommer inte att byggas om med ökad gatubredd i samband med nedläggning av vatten- och avloppsledningar. Efter avstämning med politiken föreslås dock även väghållaransvaret för del av Västra Nedsjövägen, Graneliden och Ringvägen övertas av kommunen. Mindre gatubreddning kommer därmed att ske för dessa vägsträckor. Vägsträckorna ansluter till sträckor som redan idag ingår i kommunens väghållaransvar. Ett sammanhängande väghållaransvar blir resultatet av detta förslag.

Tidplan

Exploatering av området kommer att ske succesivt efter att kommunalt vatten och avlopp liksom vägar byggts ut. Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

YTTRANDE FRÅN LÄNSSTYRELSEN OCH ANDRA STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, yttrande daterat 2016-10-18

Yttrandet återges i sin helhet.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden i planen att frågan om hälsa och strandskydd måste beaktas enligt nedanstående för att planen inte ska prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Bebyggelse blir olämplig för risken för olyckor, översvämning eller erosion

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen anser i likhet med Trafikverket att buller och åtgärder för att dämpa detta till godtagbara nivåer behöver säkerställas så att den åtgärd som föreslås möjliggör godtagbara nivåer och är genomförbar.

Kommunen anger att det ska uppföras en bullerdämpande anordning längs med järnvägen. Denna anses kunna dämpa bullret till godtagbara nivåer och blir således en förutsättning för genomförande av planen i avseende buller. Då bullerutredningen inte visar en sammantagen bullernivå utan redovisar väg och järnväg som separata bullerkällor går det inte heller att göra en bedömning om den föreslagna åtgärden är tillräcklig. Placeras en bullerabsorbent mot järnvägen kvarstår fortfarande bullret från vägen. Om den bullerdämpande lösning som fastställs kräver åtgärder på Trafikverkets fastighet eller i närhet till våra anläggningar krävs att avtal tecknas innan planen antas.

Strandskydd

Länsstyrelsen anser att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser. Gällande allmän platsmark i anslutning till badplats, anser länsstyrelsen att inga skäl föreligger att upphäva strandskyddet, vilket föreslås i granskningshandlingen. Parkering, pumphus och lekplats går med fördel att hantera som ett dispensärende. Skulle användningen av marken inom området där strandskyddet upphävts bli en annan än vad detaljplanen föreslår, är det svårt eller omöjligt att bedriva tillsyn där. Allmänhetens tillgänglighet till platsen kommer inte gå att följa upp.

Synpunkter på granskningshandlingen

Vattenavdelningen ser positivt på att dagvatten ska omhändertas ekologiskt och att flöden efter exploatering inte ska överskrida flödet från naturmark.

Ett pumphus för råvattenintag är placerat inom strandskydd i norra änden av förslag till detaljplan för Bocköhalvön. Strandskyddsdispens för pumphuset finns och Länsstyrelsen beslutade i maj 2015 att inte pröva dispensen. Placeringen av råvattenstation överensstämmer med tillståndsansökan för ytvattentäkt enligt 11 kap MB (531-40562-2015). Länsstyrelsen har i sitt yttrande till MMD inte haft några synpunkter på detta. Huvudförhandling för tillståndsprövningen är satt till 4 oktober 2016.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulvertering eller omgrävning av bäckar bör anmälas till Länsstyrelsen som vattenverksamhet enligt 11 kap 9a§ miljöbalken.

Detta beslut har fattats av arkitekt Jens Rasmussen I den slutliga handläggningen har Peter Wirdenäs, Naturavdelningen, Bodil Samuelsson, Enheten för säkerhet och beredskap, Ulf Juto, Vattenavdelningen deltagit.

Kommentar: *Upplysningarna noteras. För synpunkter gällande trafikbuller och strandskydd se "Sammanställning av kommentarer till inkomna synpunkter" ovan.*

Anmälan av vattenverksamhet kommer att göras efter antagande av detaljplanen skett, men innan genomförande av föreslagna åtgärder sker till länsstyrelsen. I detta skede av processen har kommunen inte kännedom om vilka bäckar och diken som berörs, i vilken omfattning och vilka exakta åtgärder det kommer att bli frågan om.

Trafikverket, yttrande inkommit 2016-09-30

Ett antal av Trafikverkets frågor och synpunkter som framfördes i samband med samråd av detaljplanen kvarstår, bl a gällande buller, vibrationer, justering av vägen och gång- och cykelpassage under järnvägen.

Trafikverket har ett verksamhetsansvar för bullret eftersom planen inte faller under den nya bullerförordningen. Det är därför av betydelse att bullerfrågan löses på ett godtagbart sätt. Dialog mellan kommunen och Trafikverket i frågan har inte förekommit under planprocessen. I detaljplanen anges att det ska uppföras en bullerdämpande anordning längs med järnvägen, vilken anses kunna dämpa bullret till godtagbara nivåer. Denna anordning blir således en förutsättning för genomförande av planen avseende buller. Det går inte att bedöma om föreslagna åtgärden är tillräckliga eftersom bullerutredningen inte visar en sammantagen bullernivå utan redovisar väg och järnväg som separata bullerkällor. Vid placering av en bullerabsorbent mot järnvägen kvarstår fortfarande bullret från vägen.

Sammantagen bedömning

Trafikverkets anser inte att synpunkterna från samrådet har bemötts på ett tillfredsställande vis. En eventuell flytt av vägen och gång- och cykeltunnel är inte en förutsättning för genomförande av planen.

Avseende buller och åtgärder för att dämpa detta till godtagbara nivåer behöver det säkerställas att den åtgärd som föreslås möjliggöra godtagbara nivåer är genomförbar. Avtal med Trafikverket behöver tecknas innan planen antas om den bullerdämpande lösning som fastställs kräver åtgärder på Trafikverkets fastighet eller i närhet till verkets anläggningar. Trafikverket kommer överväga skadeståndsanspråk på kommunen om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering.

Kommentar: För synpunkter gällande trafikbuller se ”Sammanställning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan.

Inför granskning 2 har möjligheten att anordna en gång- och cykeltunnel under Göteborgsvägen/Boråsvägen och järnvägen tagits bort.

Statens geotekniska institut, SGI, yttrande daterat 2016-10-07

SGI påtalade i samrådskedet att stabiliteten för branta slänter inom planområdet behövde klarläggas samt att erosions- och översvänningsförutsättningarna behövde undersökas. Dessa säkerhetsfrågor har nu utretts och redovisas i ett kompletterat geoteknisk PM. Beräkningar har utförts i två sektioner för att kontrollera stabilitetförhållandena. Stabiliteten har studerats i slänter där förutsättningarna anses vara maximalt ogynnsamma. Beräkningarna visar att stabiliteten för befintlig bebyggelse är tillfredställande. I samband med ett planarbete krävs vanligtvis minst en detaljerad utredning för att undersöka stabiliteten. En översiktlig bedömning kan dock accepteras i områden med gynnsamma geologiska förutsättningarna. SGI bedömer i detta fall att en översiktlig analys är motiverad med hänsyn till att området huvudsakligen består av friktionsjord. SGI delar således konsultens bedömning att stabiliteten är tillfredställande.

Även en översiktlig besiktning av erosionsförhållandena har utförts, vilken visar att det förekommer uppbyggda murar och strandkoning längs strandlinjen. I de delar där detta inte förekommer består marken av blockig morän som inte anses vara erosionskänslig. SGI delar konsultens bedömning om att förutsättningar för stranderosion saknas.

SGI noterar att maxnivå tillåten vattennivå +121,97, enligt upprättad handlingsplan avseende vattennivåer, har en liten eller försumbar påverkan på planområdet.

SGI har från geoteknisk säkerhetssynpunkt ingen kvarstående erinran mot planförslaget.

Kommentar: *Upplysningarna noteras.*

YTTRANDEN FRÅN NÄMNDER, FÖRENINGAR, BOLAG M FL

Räddningstjänsten Storgöteborg, yttrande daterat 2016-09-27

Utförd riskutredningen visar på risknivåer i mitten av ALARP för samhällsrisk över 10 st omkomna samt föreslår ett antal skyddsåtgärder. Det är dock oklart hur föreslagna åtgärder påverkar risknivåerna. Räddningstjänsten anser dock att nivån är acceptabel, mot bakgrund av att det använts konservativa värden för personbelastningen, samt att det är tveksamt om de transportmängder som använts för vägen verkligen stämmer då Väg 554 som passerar Hindås (ej Väg 156 som använts i riskutredningen) ej är rekommenderad väg för transport av farligt gods. I planbeskrivningen står det dock att inga byggnader bör planeras inom 50 m från väg 554, medan det på plankartan står att inga byggnader ska placeras inom 30 m från väg. Texten på kartan bör stämma överens med texten i planbeskrivningen, trots att markanvändningen inte visar på någon ny bebyggelse inom 50 m.

Planbeskrivningen redovisar ingen information kring brandposter eller hur brandvattenförsörjning av området planeras. Räddningstjänsten bedömer att planområdet uppfyller kriterierna för områden som kan försörjas med alternativsystem. Om det är alternativsystem som ska användas bör det säkerställas att det finns brandpost som uppfyller kriterierna enligt V A V P83.

Räddningstjänsten Storgöteborg har inget att erinra mot detaljplaneförslaget i stort, men anser att brandvattenfrågan bör tas upp i planbeskrivningen, samt att kommunen bör överväga att föra in 50 m avstånd från Väg 554 i text på plankartan.

***Kommentar:** Inför granskning 2 har områdets brandvattenförsörjning beskrivits utförligare. Områdets brandvattenförsörjning kommer att baseras på ett konventionellt brandvattensystem. Befintliga brandposter finns vid Västra Nedsjövägen, Graneliden och Ringvägen. Brandvattenförsörjningen dimensioneras i samråd med Räddningstjänsten.*

Planbestämmelsen kring placering av byggnader med hänsyn till risk ses över och förtydligas.

Lantmäteriet, yttrande daterat 2016-10-05

gx-område: Det är inte rättsligt möjligt att ge ett delat ansvar för skötsel och underhåll av en anläggning. Allt ansvar för skötsel, renhållning, snöröjning och underhåll av anläggningen övergår till kommunen om rättighet upplåts till kommunen för allmänhetens tillgång till området.

Kommunen bör överväga om gx-område ska tillämpas då det inte är möjligt att ta ut avgifter för detta.

Lantmäteriet ställer sig frågande till om planbestämmelsen ”befintliga fastigheter bebyggda med bostadshus skall anses vara planenligt även om det strider mot bestämmelse om minsta fastighetsstorlek” är förenlig med PBL. Största och minsta fastighetsstorlek får endast regleras enligt lagen och bör anges i absoluta tal. Det blir oklart om en fastighets storlek ska anses vara planenlig.

a1: Gräns för gällande strandskydd återfinns inte i plankartan och det är därför oklart var strandskyddet avses upphävas förutom inom det området markerat med a1. Om strandskyddet ska upphävas så att strandskyddet gäller på samma sätt som när planen vinner laga kraft så bör strandskyddets då gällande gräns redovisas i plankartan. Upphävande av strandskyddet för den tekniska anläggningen på udden tycks inte vara planerat, vilket medför att dispens måste erhållas när anläggningen ska byggas.

plantering: Egenskapsbestämmelsen plantering på kvartersmark är inte tvingande för fastighetsägaren, varför allmän platsmark bör övervägas om det är viktigt att plantering åstadkoms.

Kommentar: *Upplysningarna noteras. Inför granskning 2 har planförslaget setts över och reviderats i delar. Behovet att säkerställa allmänhetens tillträde till allmän platsmark genom regleringen ”gx” kvarstår inte längre. Planbestämmelsen har tagits bort. Inte heller behovet att reglera ”plantering” kvarstår varvid planbestämmelsen tagits bort.*

För synpunkter gällande strandskydd se ”Sammanställning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan. Dispens för strandskydd för anläggande och byggnation av omkopplingsstation för råvatten har beviljats av Miljö- och bygglovsnämnden i beslut MH § 300 2015-05-11.

Hindås kommunalförening, yttrande inkommit 2016-10-06

Granskningsförslaget har i flera delar anpassats till kommunalföreningens synpunkter i samband med samrådet av detaljplanen. Exempelvis: minskning av antalet bostäder, större parkering för badplatsen, tomt för förskola, tomt för tennisbana och grönstråk längs gång- och cykelvägen.

Föreningen vidhåller dock fortfarande att inga trevåningshus bör tillåtas. Även beräkningarna i bullerutredning talar för att våningsantalet bör minska, då de översta våningarna är de som blir mest störda av buller från järnväg och väg.

Möjlighet att medge möte utmed gata bör inte behöva uppfyllas utmed en hel gatusträckas längd om ingen eller endast någon enstaka ny villatomt ansluts till gatan. Istället skulle mötesplatser kunna anordnas på lämpliga ställen. Intrånget på befintliga fastigheter skulle därmed minska och trafiken blir lugnare. Gatubredder bör kunna minskas och mötesplatser anordnas på Bockövägens norra del och Fjellstedtsvägen från anslutningen till Vinkelvägen och norr ut fram till gruppen om nya villatomter.

Alla stenmurar utmed Bockövägen ska skyddas, vilket framfördes även under samrådet. (Sicksackmarkering på plankartan.) Kulturhistoriska bebyggelseinventeringen stödjer denna synpunkt. I granskningsförslaget saknas skyddet för den fastighet som i inventeringen och i förslaget är av ”Mycket högt kulturhistoriskt värde” (Högst skyddsvärde).

I planförslaget anges att "Byggnaden får inte rivras". I inventeringen påpekas att stenmurarna är en viktig del av kulturvärdet och kulturmiljön.

En stor del av fastigheten, med fin stenmur och grind, redovisas i planförslaget som "allmän platsmark", vilket väsentligt förstör fastighetens kulturvärde. Reglering som allmän platsmark bör tas bort.

Förberedelse för ett mindre "resecentrum" med väderskydd och plats för mer än en buss bör ske vid utformning av området vid länsvägen och järnvägen. Denna placering bedöms vara lämpligast för en sådan i Hindås.

Föreslagen bullerskärm längs järnvägen blir ett fullt ingrepp i miljön. Fotomontage bifogas yttrande.

Så länge som godstrafik och fjärrtåg trafikerar järnvägen bör inga bostäder som kräver en sådan lång bullerskärm byggas. Pendeltåg som stannar är betydligt tystare.

En gång- och cykeltunnel under järnväg och väg måste byggas före bostäderna om kommunen vill bygga så nära att en bullerskärm fordras, som blockerar nuvarande gångöverfart. Mycket höga estetiska krav måste ställas på en eventuell bullerskärm. En planbestämmelse bör reglera utformningen, vilken även bör illustreras.

Befintlig bebyggelse söder om järnvägen bör rimligtvis få ökat buller på grund av reflektion från bullerskärmen, även om den förses med absorbenter på södersidan då allt ljud knappast kan absorberas.

Kommentar: För synpunkter gällande exploateringsgrad, gator och buller se "Sammanställning av kommentarer till inkomna synpunkter" ovan.

Enligt de politiska inriktningsmålen ska endast byggnader med upp till två våningar tillåtas. I granskningshandlingar daterade juni 2022 regleras högsta nockhöjd, vilket motsvarar maximalt två våningar.

Enligt de politiska inriktningsmålen ska inlösen av allmän platsmark minimeras. Behovet av inlösen har setts över inför granskning 2. Omfattningen av skyddet av stenmurar ses över inför den fortsatta planprocessen.

Inför granskning 2 har möjligheten att anordna en gång- och cykeltunnel under Göteborgsvägen/Boråsvägen och järnvägen tagits bort.

Önskemålen väderskyddad busshållplats noteras, men regleras inte i detaljplanen.

REMISSINSTANSER SOM INTE HAR NÅGOT ATT ERINRA

- Härryda Energi AB

REMISSINSTANSER SOM INTE LÄMNAT NÅGRA YTTRANDE

- Naturskyddsföreningen
- Mölndalsåns Fiskevårdsområdesförening
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Rådet för funktionshinderfrågor
- Pensionärsrådet
- Polisen
- Västtrafik AB
- Posten
- Renova, Lars Lövgren

YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE

Fastighetsägarna till Hindås I:335, skrivelse inkommen 2016-09-21

Fastighet Hindås 1:335 gränsar till ett föreslaget flerfamiljshus i två våningar. En sådan byggnation skulle medföra ett mycket sämre läge på huset med direkt insyn samt skuggning av hela fastighetens insynsskyddade och lugna läge. Värdet på huset skulle minska och bli avsevärt mer svårsålt.

Kommentar: Se ”Sammanställning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan.

Fastighetsägarna till Hindås I:233, skrivelse inkommen 2016-10-01

Angränsande fastighet i söder är sönderexploaterad av diverse olika bostäder, vilket strider mot översiktsplanens och bostadsförsörjningsplans intentioner. 4-6 friliggande villor alternativt 3 parhus eller ett radhusområde innehållande 4 huskroppar anses rimligt. Maximal byggnadshöjd bör anges. Aktuell fastighet har tidigare ägts av en privatperson som överlätit denna till kommunen och som sådan är den avsedd för privatbostäder. Fastigheten ligger mitt i befintlig villabebyggelse varför huvudregeln bör vara att villor placeras på fastigheten.

Flerfamiljsbostäder med lägenheter emotsätts helt liksom att planerade bostäder har sina trädgårdar vända mot uteplatsen inom Hindås 1:233.

Fastighetsägarna framför att de motsätter sig att parkeringsplats och avloppsanläggning och pumpstation nordöst om Hindås 1:233 uppförs på prickad strandskyddad mark och med direkt utsikt mot sjön. Av miljöbalken framgår att dispens endast får meddelas under vissa särskilda omständigheter. Några sådana omständigheter finns inte. Anläggande av ett avloppssystem och en stor parkeringsplats inom strandskyddat område kan inte accepteras. Anläggningarna förstör området, de fina bäckar som slingrar sig på marken och utgör en stor risk för vattentäkten. Allmänhetens tillgång till stranden förstörs för alltid av exploateringen.

Avloppsanläggningen och parkeringen bör lokaliseras till den fastighet som föreslagen förskola föreslås placeras inom. Inom denna fastighet ligger en grusad parkeringsyta redan idag. En grusplan utgör ett mindre ingripandemoment för naturen än asfalt. Prickmark som är strandskyddad bör bevaras genom förädling av vackra träd och befintliga bäckar. Förslagsvis skulle en naturstig kompletteras med vackra planteringar i anslutning till badplatsen kunna iordningställas. Naturstigen skulle kunna börja vid stationsområdet och fortsätta ned till sjön som en strandpromenad med vackra inslag.

En förskola bör inte placeras långt in i ett villaområde eller i anslutning till en sjö där risk för drunkning föreligger. Av denna anledning kan föreslagen pumpstation med fördel flyttas till den fastighet där förskola föreslås. En förskola kräver många parkeringsplatser, vilket försvåras av det strandskyddade området.

Alternativa placeringar för pumpstation och parkering finns således. Placering av en pumpanläggning vid en badplats tillika en vattentäkt ifrågasätts. Säkerhetsavståndet på 25 m är för litet med hänsyn till att lukt, buller och vibrationer kan bli stora. Vid ett haveri kommer skiten rinna rakt ut vid badplats och vattentäkten.

Lägenhetskomplex på halvön emotsätts helt. En mindre förskola alternativt mindre äldreboende skulle kunna placeras nära stationsområdet. Ett antal små studios för småföretagare och t ex ett litet trädgårdscafé skulle även vara fint mot stationsområdet. Tänk småskaligt, grönt, naturnära, tryggt.

Hindås kommer att växa mot Göteborgshållet, varför även blicken bör vändas åt detta håll när det gäller kommunikationer. Hur kommer invånarna i Hindås snabbt upp till framtida tågstopp vid Landvetter flygplats o s v. I centrala Hindås bör fina offentliga byggnader finnas och inte parkeringsplatser och asfalt. En liten fin bykärna där gamla och unga möts bör skapas.

En större cirkulationsplats bör anläggas vid huvudleden för att sänka hastigheterna och hindra bilister från att köra som blådårar genom samhället. Kanske skulle en vacker parkallé och små specialbutiker kunna få bilisterna att köra långsamt?

Kommentar: För synpunkter gällande exploateringsgrad, anläggning (pumpstation) inom strandskyddat område och placering av förskola se ”Sammanställning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan.

Pumpstationen föreslås placeras inom kommunens fastighet. Området är slyigt och igenväxt. Med viss gallring av sly och vegetation inom området för exploateringen och inom badplatsen kommer området att tillgängliggöras för fler. Skyddsavståndet mot bostad har ökas från 25 m till 50 m i granskningshandling 2.

Önskemål om en cirkulationsplats noteras liksom önskemålen om en parkallé och butiker, men placeringen av dessa åtgärder ligger utanför aktuellt planområde.

Fastighetsägarna till Hindås I:95, skrivelse inkommen 2016-10-04

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

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

Den unika miljön måste värderas högre och inte överexploateras och byggas sönder så som föreslås i planförslaget. Det är irreparabelt, okänsligt och fullständigt onödigt att med höga påträngande hus förstöra entrén till Bocköhalvön och Vildmarksleden och att med en ”Berlinmur” kallad ljudbarriär, dela av sammanhängande unika kulturella delar centralt i samhället.

Detaljplaneförslaget visar inte förståelse och respekt för existerande värden. Förslaget saknar vision om framtiden och tar inte vara på unika företräden för Härryda i stort och Hindås specifikt som kan bli till glädje för kommunen.

Hindås skulle kunna utvecklas till att bli kommunens natur- och sportort. Hotell finns redan. Bocköhalvön skulle kunna bli startplats och ett rekreationsområde för friluftslivet med en varsam förtätning och tillägg av en stor lekplats i anslutning till en utbyggd badplats med badhytter, utegym samt lummiga promenadstråk för de som uppskattar lugnare aktiviteter. I södra delen av Bocköhalvön bör året-runt-aktiviteter för boende och besökande ordnas och i norr en lugn promenadväg ner till en oförstörd udde.

Denna utveckling kräver nytänkande, omtänkande och visionärt framåtseende. I kommunen och i Hindås finns utrymme och mark till mer genomgripande förtätningar och byggnationer utan att våld brukas på existerande kultur- och naturvärden som kan gagna invånarna på ett mer långsiktigt sätt.

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 kapitalförstöring.

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 förfylning 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 kringgå 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: För synpunkter gällande exploateringsgrad, kulturvärden, bullerskärning, väg, parkering och placering av omkopplingsstation för råvatten, bostadsförsörjningsprogram se "Sammanställning av kommentarer till inkomna synpunkter" ovan.

Vid upprättande av en detaljplan utgår Sektorn för samhällsbyggnad från givna uppdrag, vilket vanligtvis varit gällande bostadsförsörjningsprogram alternativt särskilt uppdrag från kommunstyrelsen, varefter detaljplaneförslaget utarbetas. Utredningar och undersökningar tas fram under planprocessen. Vid behov kontaktas fastighetsägare under utarbetandet av samrådshandling och granskningshandling. I övrigt hörs berörda under formellt samråd och granskning enligt plan- och bygglagen. Vanligtvis genomförs även s k "öppet hus" med representanter från de olika verksamheterna under planprocessen. För aktuell detaljplan genomfördes ett öppet hus under samrådsskedet.

Föreslaget 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.

Fastighetsägaren till Hindås 1:338, skrivelse inkommen 2016-10-05

Kommunen har inte tagit hänsyn till de synpunkter som framfördes i samband med samråd av detaljplanen, utan aktuellt förslag omfattar i stort allt det som presenterades i tidigare förslag. Det som tillförts i granskningsförslaget är mer ändringar av "kosmetisk natur" och tar inte på allvar tag i de stora skillnader mot de synpunkter som vi och andra sakägare framfört.

Antalet bostäder är fortfarande långt över det 40-tal lägenheter som fanns i Bostadsförsörjningsprogrammet 2014 och som godkänts av kommunfullmäktige.

Föreslagen byggnation med flerfamiljshus i 2-3 våningar inom Hindås 1:3 kan inte godkännas. Flerfamiljshus kommer förstöra hela områdets karaktär och få ett oproportionellt utseende mot befintlig bebyggelse. Placering av sådan bebyggelse nära vår fastighetsgräns blir störande då boende i dessa kan titta ner i vår trädgård och uteplatser från högt belägna balkonger fönster.

Villor, radhus eller kedjehus utmed Bockövägen bör placeras så långt ner mot mitten av halvön att någon ljudvall inte behövs. Hindås utseende kommer att påverkas av en vall eller plank och förstöra den plan som vi arbetar med att utveckla Hindås Sport och Turistort.

Om antalet lägenheter i området reduceras behövs inte parkeringsplatsen mellan Bockövägen och Västra Nedsjövägen eller den vid Västra Nedsjövägen. Behov av eventuella parkeringsplatser kring buss/tåg kan lösas genom förlängning av de parkeringsplatser som finns på vardera sidan om Hindås Station idag. Anläggande av parkeringsplats och hårdgörande av mark som av kommunen tidigare ansetts som skyddsvärt är oförståeligt.

Kommunen har tidigare meddelat att ingen konsult från fastighetsägare deltagit i planarbetet, men denne närvarande och informerade om att han låg bakom hela utvecklingen

av 1:3 med bl a den nya vägen. Samma konsult deltog även i mötet i juni 2016 tillsammans med sakägaren utan att närvarande tjänstemän ifrågasatte detta. Vi ber er ånyo undersöka och jävförhållande och gynnande av en sakägare skett.

Ovanstående punkter anses vara grund för överklagande. Hela ärendet har dessutom hanterats på ett felaktigt sätt och förvaltningen har brutit mot de fastlagda politiska målen och besluten, vilket också utgör grund för ett framtida överklagande. Fastighetsägarna hänvisar till sitt yttrande i samband med samråd av detaljplanen.

Ärendet bör backas tillbaka till 2014 beslut från kommunfullmäktige och att ett omtag görs för hela området, vilket också politiskt framförts.

För att Bocköhalvön ska bli en del i den utveckling och inriktning av Sport- och Turistorten Hindås som för närvarande pågår bör den framtida planen bör utvecklas i samråd med sakägare/intresseorganisationer/politiker/medborgare.

Kommentar: För synpunkter gällande exploateringsgrad, utgångspunkter för planarbetet, kulturvärden, bullerskärning och parkering se ”Sammanställning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan.

Kommunen har liksom tidigare meddelats tagit fram planförslaget i egen regi och inte i samarbete med någon eventuell konsult.

Fastighetsägaren till Hindås I:531, skrivelse inkommen 2016-10-06

Principiellt har fastighetsägaren inte har något emot en förtätning med villor på obebyggda tomter, men däremot 2-3-våningshus i anslutning till befintlig villabebyggelse.

Denna typ av bebyggelse står också i strid med intentionerna som finns i översiktsplanen. Bebyggelsen kommer att förfula den vackra halvön som idag används av många Hindåsbor för rekreation och avstressande promenader. Detta måste bevaras. Aktuellt förslag accepteras inte.

Kommentar: För synpunkter gällande exploateringsgrad och utgångspunkter för planarbetet se ”Sammanställning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan.

Fastighetsägaren till Hindås I:447, skrivelse inkommen 2016-10-06

Mycket av det som kritiserades vid samrådsförslaget finns till stor del fortfarande kvar i aktuellt förslag.

Flerfamiljshus i flera våningar placerade så att de ger insyn i den befintliga bebyggelsen önskas inte. Bostäder på Bocköhalvön ska utföras som villabebyggelse. Studera hur tidigare förtätning utförts på ett lämpligt sätt, exempelvis området öster om Bocköhalvön kring brandstationen och utmed Ringvägen.

Föreslagen pendelparkering i hörnet Västra Nedsjövägen/Lyckåsvägen är felplacerad. Finns det behov av en pendelparkering när persontrafiken med tåg försvinner och endast busstrafiken blir kvar? Utmed landsvägen finns ett antal hållplatser och där behövs ingen pendelparkering.

Om önskemål om fler parkeringsplatser finns så bör de lösas på det utrymme som finns inom den bullerzon som Kust till Kustbanan skapar. Utrymme finns väster om befintlig pendelparkering samt mellan landsväg och banvall. På denna plats skulle även en lösning som sänker hastigheten på raksträckan utmed spårområdet kunna anordnas.

Det är inte rimligt att hela kostnaden för vatten, avlopp och vägar fördelas på fastighetsägarna på Bocköhalvön om den ursprungliga orsaken till planen är att Västra Nedsjön ska bli vattentäkt och förse delar av Härryda kommun och Göteborg med vatten. Ska även övriga områden utmed sjön som inte har kommunalt vatten och avlopp saneras innan vattentäkten fungerar? Kostnaden för upprustningen måste fördelas mellan de som kommer att nyttja vattnet.

De förändringar som gjorts i aktuellt planförslag är marginella trots de massiva protesterna som inkom på samrådsförslaget. Samhällsbyggnad möter inte de krav som framförts av berörda fastighetsägare.

Enligt bostadsbyggnadsprogrammet finns endast beslut på en utökning av 44 bostäder.

För att undvika överklagande av planbeslut är det mycket viktigt för oss berörda att kommunen tar hänsyn till våra åsikter och utför en förtätning på Bocköhalvön som tar tillvara den unika miljön och dess kulturvärden.

***Kommentar:** För synpunkter gällande exploateringsgrad, parkering och kostnad för vatten och avlopp samt gatuutbyggnad se "Sammanställning av kommentarer till inkomna synpunkter" ovan.*

Fastighetsägarna till Hindås 1:52, 1:80, 1:94, 1:114, 1:115, 1:127, skrivelse inkommen 2016-10-06

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

Fastighetsägarna vidhåller vad som framförts under samrådsskedet och framhåller särskilt nedanstående.

Sedan samrådsskedet har bl a byggrätten minskat inom fastighetsägarnas fastigheter. Föreslagen exploatering på norra Bocköhalvön är alldeles för omfattande, särskilt mot bakgrund av att det idag är villabebyggelse på stora tomter. Föreslagen bebyggelse och fastigheter med en storlek om 1 000 m² kommer inte att smälta in i omgivningen.

På fastighetsägarnas fastigheter har sk prickmark, dvs byggnader får inte uppföras samt mark markerad med (+) där marken får bebyggas endast med uthus och garage lagts ut längs med vattnet. Det går inte att förstå varför byggnad inte får uppföras längs med stranden inom Hindås 1:52, som används gemensamt med Hindås 1:80 och 1:114, när exempelvis fastigheten Hindås 1:95 har möjlighet till detta och inte belagts med prickmark mer än på en udde.

Större delen av Hindås 1:115 redovisas som naturmark, vilket emotsätts. Planbeskrivningen redogör inte för skälen till varför större delen av fastigheten planeras för natur. Fastigheterna Hindås 1:80 och 1:52 utgör fastighetsägarnas trädgårdsfastigheter tillsammans med Hindås 1:114. Det är oskäligt att lägga ut en del av fastigheten som allmän plats. Enda skälet som anges i planhandlingarna är; att möjliggöra ökat tillträde till sjön genom inlösen av privat fastighet till allmän platsmark. Allt sedan kommunen köpte del av Hindås 1:3, udden längst ut på norra Bocköhalvön, finns ett ökat tillträde till sjön. Hela den kommunala marken hade varit allmänt tillgänglig och kommunen hade inte behövt ta privata trädgårdsfastigheter i anspråk för detta ändamål om inte mark planlagts för E, tekniska anläggningar såsom t ex transformatorstation, omkopplingsstation för råvatten samt pumpstation för spillvatten. Även den idag obebyggda fastigheten Hindås 1:127 kommer att tas i anspråk för allmän plats samt för gata. Detta område hade inte behövt tas i anspråk för att möjliggöra ökat tillträde till sjön om kommunen inte hade planlagt den aktuella tekniska anläggningen. Den tekniska anläggningen kommer till sin natur att minska tillträde till sjön varvid kommunen enligt planförslaget behöver ta privat mark i anspråk.

I planbeskrivningen finns ingen avvägning mellan det intrång som det innebär att lämna ifrån sig stora obebyggda områden samt en del av sin trädgård jämfört med den nytta som allmänheten har.

En kulturhistorisk bebyggelseinventering på Bocköhalvön har tagits fram sedan samrådet. Fastighetsägarna har varit måna om att bevara byggnaderna och trädgården. Vid planläggningen av fastighetsägarnas fastigheter har inget beaktande av det som framkommit i den kulturhistoriska byggnadsinventeringen tagits. Undersökningen syftade till att definiera och beskriva de kulturhistoriska värden som bl a behöver säkerställas i den framtida detaljplanen för Bocköhalvön. I inventeringen klassas huvudbyggnaden på fastigheten Hindås 1:52 och byggnaderna på Hindås 1:80, som används som en tomt tillsammans med Hindås 1:114, som byggnader med mycket högt kulturhistoriskt värde, den högsta klassningen. En mur i sten löper utmed hela fastigheten. Fotografier biläggs yttrandet. I muren finns originalgrindar från år 1914. Dessa äldre stödmurar och terrasseringsar bör bevaras och underhållas. I inventeringen framgår att muren är en viktig del av den äldre bebyggelsen på Bocköhalvön. Att vilja ta del av fastighetsägarnas fastighet i anspråk som naturmark går i strid med den kulturhistoriska inventeringen som anger att muren mot väg bör bevaras. Inom den del av fastigheterna som lagts ut som naturmark växer äldre planterade träd som är en del av trädgårdsanläggningen. Enligt den kulturhistoriska inventeringen ska även sådant bevaras, vilket således utgör ytterligare ett skäl till varför inte del av fastighetsägarnas fastigheter ska tas i anspråk som naturmark. Hindås 1:52 beskrivs som ”en villa i en omsorgsfullt anlagd trädgård”. I inventeringen anges korrekt att tomten sambrukas med angränsande fastighet i söder, fastigheten Hindås 1:80, men däremot anges inte att även trädgården sambrukar med Hindås 1:114. Trädgårdsanläggningen som går över de tre fastigheterna beskrivs som stensatt avsatta terrasser avskilda med utsikt över sjön. I trädgården finns skulpturer och grindstolpar i huggen granit. Byggnaden, uppförd i två fulla våningar 1914 är unik och en särpräglad villabyggnad med mycket högt kulturhistoriskt värde. Det finns även trädgårdsdekorationer med kinesisk prägel. Inom Hindås 1:80 finns en byggnad som fungerar som annex, sommarbostad, med mycket högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden och tomten har ett mycket högt kulturhistoriskt värde.

Fastighetsägarna motsätter sig att de tre fastigheterna som brukas som en enhet skiljs åt och att del av dem tas i anspråk som allmän platsmark. Fastighetsägarna motsätter sig även att deras övriga fastigheter tas i anspråk som allmän plats - natur.

De kulturvärden som finns på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL har inte beaktats.

Kommentar: För synpunkter gällande exploateringsgrad, inlösen av allmän platsmark, placering av omkopplingsstation för råvatten och kulturhistoriska värden se ”Sammanställning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan.

I granskningshandling daterad 2022 planläggs inte längre fastighetsägarens fastigheter som allmän platsmark – NATUR varför inte heller inlösen av mark kommer att ske.

Gränsen för område som är prickmarkerad, d v s som inte är möjlig att bebygga, följer strandskyddsgränsen för Västra Nedsjön som gällde vid tidpunkten för granskning. Storleken och omfattningen av begränsningen att uppföra byggnad inom fastighet mellan olika fastigheter skiljer sig därför åt för olika fastigheter på halvön. Fastighetsägarnas fastigheter omfattas inte av strandskydd enligt strandskyddsbestämmelser som gäller från och med 28 februari 2022. Prickmarkering har tagits bort i granskningshandlingar daterade juni 2022.

Kryssmarkeringen på plankartan reglerar att ett 20 m brett område mot Västra Nedsjön endast får bebyggas med uthus och garage inom områden planlagda för bostadsändamål med hänsyn till risk för höga vattenstånd.

Fastighetsägaren till Hindås I:382, skrivelse inkommen 2016-10-06

Kommunalt vatten och avlopp välkomnas liksom upprustning av vägarna, dock ej så breda att farthinder senare måste anläggas.

Förtätning av området måste ske med hänsyn till befintlig bebyggelse, vilket innebär enfamiljshus med större tomter. Bygg inte ”sönder” ”Hindås Villastad”.

Kommentar: För synpunkter gällande exploateringsgrad och gator se ”Sammanställning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan.

Fastighetsägaren till Hindås I:258, skrivelse inkommen 2016-10-07

Det är positivt att Bocköhalvön utvecklas som en mötesplats för människor med intresse för natur och god boendemiljö. Höga natur-, friluft- och kulturvärden karakteriserar området vid Bockön, vilket Härryda kommun själva stoltserar med. Troligtvis kan en miljö som kan hjälpa till att öka Hindås attraktivitet som ort skapas genom deltagande från boende och en försiktig förtätning. Förslagsvis med villabebyggelse för att behålla områdets karaktär.

Det är olyckligt att det inte finns någon större tanke eller vision bakom detaljplaneförslaget. Kommunen föreslår tvärtemot politikernas intentioner för området att exploatera och få in så många bostäder som möjligt på Bocköhalvön. Befintligt planförslag bör därför dras tillbaka i sin helhet och ett omtag göras.

Plankarta med bestämmelser

Föreslagen byggnadsstorlek "utnyttjandegrad" är väldigt snålt tilltagen i ett område med genomgående stora fastigheter som byggnader. Ett nytt förslag bör tas fram och föreslagen reglerad storlek "e₁" bör ökas kraftigt alternativt regleras som en procentsats av fastighetsstorlek, t ex 25 % av fastighetsstorlek. Det är inte acceptabelt att beroende på intresse för avstyckning tilldela olika fastigheter en minsta tomtstorlek. Det bör finnas en minsta tomtstorlek som gäller för befintliga fastigheter och inte en storlek som godtyckligt bestäms av planenheten och dess handläggare.

Det anses inte rimligt att i geoteknisk och markteknisk undersökningsrapport anse att planläggningen av området är en mindre påverkan, att schaktning och återfyllnad får ske enligt planbestämmelse "b₁" samtidigt som många fastigheter beläggs med "n₁" samt "n₂" dvs att särskild och/eller förundersökning avseende arkeologi krävs. Detta står inte i proportion till varandra. Även övriga planbestämmelser begränsar kraftigt nyttjande av privat fastighet. Föreslagna placeringsbestämmelser "p₁" samt "p₂" kan möjligtvis vara ett krav på tillkommande fastigheter och byggnader, men inte på befintliga. Vi har inte fått information om att eventuella utgrävningar på fastighet kan komma att påverka detaljplanens utformning. Olika krav i planbestämmelserna på de olika fastigheterna utifrån huruvida ett provområde grävts inom fastighet eller inte anses gå utanför kommunens krav på likabehandling. Planbestämmelsen "n₁" ska därmed tas bort inom Hindås 1:258.

Ytterligare input till planbestämmelserna är att det är på ytterst få fastigheter där en högsta byggnadshöjd angetts. Som boende är det oerhört svårt att få en uppfattning om områdets karaktär och hur vi som grannar påverkas av byggnationen om endast våningsantal anges utan att byggnadshöjd per plan eller högsta totalhöjd regleras.

Vi har inte valt och kommer inte acceptera att föreslagen förändring av Bocköhalvön sker, då vi inte vill bo och leva i ett exploaterat område som planförslaget innebär. Även en förtätning likt förslaget som politikerna antog 2012 med 20 nya villor hade inneburit en stor förändring i boendemiljön. Det är oroande att inte veta hur men att närmiljön planeras att förändras totalt. Planförslaget innebär dessutom en oerhörd kostnad med gatukostnader och VA. Besked om kommunen drar tillbaka förslagen i sin helhet behöver lämnas nu, för att vi som fastighetsägare ska kunna fortsätta planera våra liv och framtid i trygghet.

Närmiljö

En utredning som visar hur befintliga byggnader påverkas av ljudnivåer, skuggningar, insyn och andra ytterst viktiga faktorer för en god boendemiljö bör tas fram. Planförslaget måste dras tillbaka och göras om i sin helhet mot bakgrund av detta samt att sammanbyggda huskroppar får placeras 4 m från fastighetsgräns till angränsande enfamiljsbostad.

Bockön karaktär som ett populärt villaområde med unik arkitektur, promenadstråk och ett välbesökt bad bör bevaras. Bocköhalvön är ett populärt utflyktsmål. Fastighetsägarna oroas över att den hårda exploateringen, ökade trafiken som föreslagen förskola medför samt ändrad tillgänglighet till bl a badet förstör områdets goda kvalitéer. En konsekvensbeskrivning som behandlar föreslagen byggnation och dess påverkan på områdets unika miljö men även på dess djur- och naturliv bör tas fram.

Strandskydd

Länsstyrelsens förslag om strandskyddsområden i Härryda Kommun "Förslag till beslut om strandskyddsområden i Härryda kommun" med diarienummer 511-24131-2016 stärker vår åsikt av Bockön och Västra Nedsjön som platser av stor vikt för miljö och natur. En utökning av strandskydd upp till 300 m föreslås för Västra Nedsjön. "I närheten av tätorter eller områden med sammanhållen bebyggelse är trycket att utnyttja kvarvarande obebyggda områden särskilt stort om de ligger strandnära. Här är också efterfrågan på tätortsnära rekreationsområden hög, eftersom det bor många människor på samma plats. Strandnära obebyggda områden i dessa lägen har därmed ett särskilt stort värde utifrån strandskyddets syften."

Byggnation av bostäder anses inte vara ett tillräckligt starkt skäl för upphävande strandskyddet inom Bockön. Halvön är en stadsnära lunga som snarare bör utvecklas till en oas med möjligheter till friluftsliv än att kraftigt förtätas. I kommunens bostadsförsörjningsprogram anges dessutom "Boende - 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".

Familjen har valt att flytta till ett relativt oexploaterat villaområde i en expansiv region och sett fram emot att få några enstaka nya villagrannar framöver. Föreslagen radhusbebyggelse i två våningar, utan specificerad totalhöjd, och maximalt fem enheter på rad skiljer sig markant ifrån områdets karaktär och är inget som vi anser oss behöva räkna med.

Kostnad VA-utbyggnad

Skattemedel bör finansiera byggnation av kommunal vattentäkt som försörjer andra delar av kommunen och inte bekostas av boende i befintliga och tillkommande bostäder i pumpstationens närhet.

Hindås

Sikten mellan Bocköhalvön och Hindås samhälle är fri under vinterhalvåret vilket ger en naturlig koppling till övriga områden. Ett plank skulle avskärma boende på Bocköhalvön från resten av samhället, både fysiskt och socialt. Anläggande av en eventuell tunnel gör oss än mer besvikna på planförslaget, då dessa är något som i regel försöker byggas bort, då de skapar en otrygg miljö. Det känns oförenligt att skärma av ett populärt område med en sådan ful och otillgänglighetsgörande åtgärd. Det bör finnas bättre lämpade områden att bygga flerfamiljsbostäder på som inte kräver dyra lösningar för att klara såväl säkerhets- som bullerkrav.

Tillsammans kan Hindåsborna skapa något fantastiskt av vår unika miljö. Sannolikt finns många goda och kreativa idéer på hur man kan kombinera bevarandet av Bocköhalvön och ändå utveckla miljön. Nedan presenteras några idéer:

Små lättskötta enplanshus för äldre som skapar rotation på ägandet i området med fokus på tillgänglighet, trädgård - god boendemiljö.

Aktivitetshus med omklädningsmöjligheter/wc e t c för motionärer då Hindås är kopplingen mellan Vildmarksleden/Knalleleden. Vintertid åks längdskidor och skridskor på sjön. Flertalet populära tävlingar som kommit igång med bl a Ultramaraton mellan Göteborg och Borås, Skogsmaran via Göteborg – Hindås. Varför inte erbjuda vattenpåfyllning, toalett, omklädning och värme? Detta skulle anknyta till ortens historik med sport och ge ett mervärde för orten. En mötesplats likt Hindås Station fast för sportutövare, kanske en ny spännande allaktivitetsbyggnad med klättervägg på in- och utsidan som ett nytt landmärke som visar vägen för Hindås framåt.

Yrkande

Endast villor som bättre knyter an till områdets historiska karaktär och bättre överensstämmer med kommunens varsamhetsbestämmelser, översiktsplan samt naturvårdsplan bör byggas.

Tidigare inskickade synpunkter anses inte ha tillgodosetts på ett tillfredställande sätt samt att nya frågetecken uppkommit angående antal bostäder, utformning, placering och inte minst begränsningar hos befintliga fastigheter. Återigen yrkas att förslaget till detaljplan ska dras tillbaka i sin helhet.

Kommentar: För synpunkter gällande exploateringsgrad, reglering av fastighetsstorlek, våningsantal, arkeologi, strandskydd, kostnad för utbyggnad av gator och vatten och avlopp, bullerskärning samt gång- och cykeltunnel se ”Sammanställning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan.

En kulturhistorisk konsekvensbeskrivning har tagits fram med syfte att utreda konsekvenserna av planerad bebyggelseutveckling på områdets kulturmiljövärden.

Utvecklingsförslagen noteras.

Fastighetsägaren till Hindås I:277, skrivelse inkommen 2016-10-07

Ett omtag av förslaget välkomnas. Ett helt nytt förslag som tar hänsyn till områdets karaktär, naturvärden och överensstämmer med allmänhetens, politikernas och de boendes visioner för området bör tas fram.

Strandskydd

I syfte att skydda höga värden för allmänhetens friluftsliv och för växt- och djurlivet, har Länsstyrelsen i Västra Götalands Län beslutat att öka strandskyddet för Västra Nedsjön till 300 m.

”I närheten av tätorter eller områden med sammanhållen bebyggelse är trycket att utnyttja kvarvarande obebyggda områden särskilt stort om de ligger strandnära. Här är också efterfrågan på tätortsnära rekreationsområden hög, eftersom det bor många människor på samma plats. Strandnära obebyggda områden i dessa lägen har därmed ett särskilt stort värde utifrån strandskyddets syften. Länsstyrelsen bedömer därför att det vid kuststräckor, sjöar och vattendrag med dokumenterade värden är av särskild vikt att det finns utvidgade strandskyddsområden intill och mellan tätorter och sammanhållen bebyggelse. Särskilt viktigt är detta i anslutning till platser som utgör populära turistmål.” (Länsstyrelsen, Diarie.nr. 511-24131-2016, sidan 7, daterad 2016-07-15)

Detaljplanen bör följa detta och alternativa områden att bebygga bostäder inom bör väljas, då bostäder inte motiverar upphävande av strandskyddet. Argumentet närhet till kollektivtrafik är svagt då nya busshållplatser enkelt kan anläggas intill alternativa exploateringsområden.

Områdets karaktär är värd att bevara

Omarbetat planförslag innebär likt tidigare en synnerligen omfattande exploatering och dessutom ett stort antal bilparkeringsplatser. Förhållandet mellan befintlig och föreslagen bebyggelse är obalanserad, vilket skulle medföra att områdets karaktär helt skulle förändras. För att stå i harmoni och bevara områdets särart måste ny bebyggelse följa områdets karaktär och stadsplanemönster med villabebyggelse på stora tomter.

Under rubriken ”Kulturhistoriska rekommendationer inför fortsatt planarbete” i den kulturhistoriska bebyggelseinventering framgår vikten att bevara områdets karaktär: ”För nytillkommande bebyggelse är det angeläget att den underordnar sig landskapet och den äldre bebyggelsen i området. Detta innebär inte att de skall plagiera eller göras som pastischer av de befintliga husen i området utan gestaltas på sådant sätt att de upplevs som naturliga inslag i villamiljön men med en utformning som är i harmoni med de äldre husen. Nya tomter bör underordnas det befintliga vägnätet och de befintliga terrängformerna.

Det är angeläget att värna det äldre stadsplanemönstret med det tidiga 1900-talets trädgårdsstads signum även vid tillskapande av nya tomter.” (Bocköhalvön i Hindås - Kulturhistorisk bebyggelseinventering, Bohuslänsmuseum/Västarvet, 2016)

Idag är kopplingen mellan Bocköhalvön och övriga Hindås god då det är fri sikt mellan halvön och övriga områden. Områdets karaktär och tillgängligheten mellan Bocköhalvön och övriga Hindås skulle påverkas av föreslaget bullerplank. Det finns åtskilliga alternativa lösningar för att öka säkerheten i trafiken än tunnel som medför en otrugg miljö.

Naturmark och intrång på Hindås 1:277

Del av Hindås 1:277 är markerad för inlösen av mark. I planhandlingarna saknas dock uppgift om hur stor del av fastigheten som berörs. Dagvattenhantering borde kunna lösas på annat sätt än att lösa in del av vår fastighet, vilket redovisas på illustrationskartan.

Det är synnerligen omotiverat att del av Hindås 1:277 inlöses när kommunen redan äger mark inom området som kan användas för allmän naturmark. Inlösning av fastighet motsätts. Området direkt söder om badstranden som i planförslaget redovisas som skola och parkering är ett bra exempel på ett sådant område. Marken består av gammal vacker parknatur med höga träd som utgör ett av områdets kännemärken och som dessutom har högt naturvärde för allmänheten och djur t ex fåglar, groddjur och fladdermöss.

Oexploaterad mark i områdets södra del bör lösas in som allmän platsmark park eller natur varvid en entré till både Bocköhalvön och de båda vandringslederna kan anläggas, gärna med friluftskaraktär.

Finansiering av VA-utbyggnad

Skattemedel bör finansiera samtliga kostnader som uppstår i samband med bygge för kommunal vattentäkt eftersom den ska förse hela kommunen med vatten. Boende i befintliga och nya bostäder i närheten av pumpstation bör inte bära relaterade kostnader.

Svar på tidigare lämnade synpunkter

Tidigare inlämnad skrivelse, daterad 2015-08-12 och signerad av 61 st klaganden, med synpunkter på samrådsförslaget saknas i samrådsredogörelsen.

Kommentar: För synpunkter gällande strandskydd, exploateringsgrad, kulturhistoriska värden, bullerskärning, gång- och cykeltunnel, inlösen av allmän platsmark och kostnad för utbyggnad av vatten och avlopp se ”Sammanställning av kommentarer till inkomna synpunkter” ovan.

Områdets dagvattenhantering i granskningshandling 2016 föreslås lösas inom privat mark samt inom allmän platsmark, vilket redovisas i den dagvattenutredningen som tagits fram för planläggningen. I utredningen redovisas förslag på ekologisk dagvattenhantering¹ inom kvarteretsmark och allmän platsmark. Inom området finns idag ett flertal mindre vattendrag och diken. Utmed Bockövägen går ett stråk av både konstgjorda diken och mer naturliga bäckar som mynnar i Västra Nedsjön. Stråket börjar norr om Hindås 1:146 och korsar Hindås 1:3, 1:277 och 1:433. I granskningshandling 2016 föreslås befintliga vattendrag tillsammans med ett planerat vattendrag utgöra del av områdets dagvattenhantering. Del av Hindås 1:277 ingår även som en del i det gröna stråk som föreslås utmed Bockövägen fram till badplatsen. Inför granskning 2 har en revidering av VA- och dagvattenutredningen tagits fram utifrån de nya förutsättningarna för detaljplanen. De norra delarna av planområdet (norr om tennisbanan), delområde A, fördröjs och renas via lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, på tomtmark. Viss infiltration och fördröjning via LOD på tomtmark kommer även att ske inom delområde B och C, då stor del av fastigheterna i områdena innehar stora tomter.

¹ Ekologisk dagvattenhantering innebär primärt bibehållande av vattnet i marken och i närområdet så att den lokala hydrologin förändras så lite som möjligt och att en fördröjning av avrinningen i området uppstår, utnyttjande av den naturliga reningsförmågan hos t ex vegetation och sediment, öppen avledning av dagvatten samt brädning av dagvattensystemet på markytan. (Källa: PM VA- och dagvattenutredning Hindås 1:433 m fl, Bostäder på Bocköhalvön daterad 2014-10-21)

Dagvattnet från gator kommer att avledas via ledning i gata från planområdet. Ledningsförslag redovisas i VA- och dagvattenutredning Hindås 1:433 m fl Bocköhalvön, Version 2 2021-12-10, Norconsult AB.

Redogörelse för skrivelse daterad 2015-08-12 från ledarmötena i Samhällsbyggnadsberedningen Härryda kommun finns med i samrådsredogörelsen under rubriken Övrigt. Skrivelsen inkom till kommunen 2015-08-20

Fastighetsägaren till Hindås 1:70 och 1:222, skrivelse inkommen 2016-10-10 – inkommen efter granskningstid

Fastighetsägarna framför önskemål om att deras gamla välhållna gäststuga från början av år 1930-talet hamnar helt inom byggrätt. Gäststugan ligger i nordöstra hörnet av Hindås 1:70 och sträcker sig ända ner till sjön. Gäststugan är aldrig tillbyggd.

Fastighetsägarna framför även synpunkter på gatukostnadsutredningen. Dessa sammanfattas i en separat redogörelse för gatukostnadsutredning.

Trevåningshus passar inte in i den övriga miljön på Bocköhalvön, även om de bara är föreslagna vid gamla riksväg 40. Denna plats är själva inkörporten till "Villastaden", där bebyggelsen just borde bestå av villor.

Kommentar: *Anledningen till varför inte gäststugan ligger helt inom byggrätten är att den vid tidpunkten för granskning omfattades av strandskydd som trädde i kraft 2014. Gäststugan ligger däremot inte inom strandskydd enligt strandskyddsbestämmelserna som trädde i kraft 28 februari 2022. Gäststugan ligger helt inom byggrätten i granskningshandling daterad månad juni 2022.*

För synpunkter gällande exploateringsgrad se "Sammanställning av kommentarer till inkomna synpunkter" ovan.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Inga övriga har inkommit med synpunkter under granskningen.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDET

- Exploateringsgrad; för omfattande bebyggelse som kommer att påverka områdets karaktär. Flerfamiljshus passar inte in i miljön. Bebyggelse bör harmoniera med befintlig. Placering av bebyggelse inom fastighet; insyn, skuggning.
- Påverkan på kultur- och naturmiljö. Bocköhalvön utgör ett populärt besöksmål. Behov av miljökonsekvensbeskrivning.
- Ej begränsningar till följd av icke utförd särskild utredning avseende arkeologi.
- Omlokalisera omkopplingsstation för råvatten
- Gatubredder
- Avvikelse från politiskt antagna dokument. Mindre omfattande exploatering
- Kostnad för vatten och avlopp – skattekollektivet bör vara med och bekosta utbyggnad med hänsyn till att Västra Nedsjön ska bli primär vattentäkt

ÖVRIGA SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDET

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

SAKÄGARE SOM INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA

Hindås 1:3

Hindås 1:52, 1:61, 1:69, 1:70, 1:80, 1:87, 1:90, 1:94, 1:95, 1:112, 1:114, 1:115, 1:120, 1:121, 1:122, 1:127, 1:233 och 1:300 (Arbetsgruppen)

Hindås 1:51, 1:64, 1:76 och 1:82

Hindås 1:52, 1:80, 1:94, 1:114, 1:115 och 1:127 (Se även Arbetsgruppen ovan)

Hindås 1:61 och 1:90 (Se även Arbetsgruppen ovan)

Hindås 1:69 (Se även Arbetsgruppen ovan)

Hindås 1:70 (Se även Arbetsgruppen ovan)

Hindås 1:95 (Se även Arbetsgruppen ovan)

Hindås 1:231

Hindås 1:222

Hindås 1:233 (Se även Arbetsgruppen ovan)

Hindås 1:335

Hindås 1:256

Hindås 1:258

Hindås 1:277

Hindås 1:338

Hindås 1:382

Hindås 1:447

Hindås 1:458

Hindås 1:531

Mölnlycke i juni 2022

SAMHÄLLSBYGGNAD

Planenheten

Mariana Andersson

Verksamhetschef för plan och bygglov

Anna Wallin

Planarkitekt