

Detaljplan för bostäder inom Björrod 1:13. m.fl., SKÄLLSJÖÅS i Landvetter, Härryda kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Det här är samrådsredogörelsen för detaljplan för bostäder inom Björrod 1:13, m.fl. I samrådsredogörelsen redovisas alla yttranden som inkommit till kommunen i samband med samrådet och kommentarer till dessa. Länsstyrelsens yttrande redovisas i dess helhet. Övriga yttranden är sammanfattade och finns i sin helhet på kommunen.

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Under tiden 17 januari-14 februari 2022 har detaljplanen varit föremål för samråd enligt 5 kap. 11 § Plan- och bygglagen (2010:900) PBL. Samrådshandlingar sändes till remissinstanser 2022-01-13 och har funnits tillgängliga i kommunhuset samt på kommunens hemsida. Information sändes till sakägare 2022-01-13. Annons infördes i Lokalpressen och i Göteborgsposten 2022-01-15. Ett informationsmöte anordnades digitalt 2022-02-03.

INKOMNA YTTRANDEN

Under samrådstiden har totalt 18 yttranden inkommit till kommunen. Av dessa hade 6 yttranden inga synpunkter på förslaget och 12 hade synpunkter.

YTTRANDEN UTAN SYNUNKTER

LFV

Räddningstjänsten

KPR

Skanova

Svenska kraftnät

Vattenfall eldistribution

YTTRANDEN MED SYNUNKTER

Länsstyrelsen

Lantmäteriet

Trafikverket

Rådet för funktionshinderfrågor

Ellevio
Härryda energi
Swedavia

YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE

Fastighetsägare A
Fastighetsägare B
Fastighetsägare C
Fastighetsägare D

YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE

Fastighetsägare E

SAMMANSTÄLLNING

I denna samrådsredogörelse redovisas Länsstyrelsens yttrande i sin helhet, medan övriga yttranden och synpunkter har sammanfattats. Inkomna yttranden och synpunkter finns även tillgängliga hos Härryda kommun. I dokumentet finns även kommunens kommentarer.

Sammanfattningsvis rör de inkomna yttrandena konflikter med riksintresse för Trafikverkets projekt Ny järnväg Göteborg-Borås och riksintresse för Landvetter flygplats, skyfallshantering, artskydd och påverkan på väg 542.

Efter samrådet har hanteringen av risk för konflikter med riksintressena setts över, en skyfallsutredning tagits fram och undersökningar rörande bland annat trafik och artskydd har genomförts.

Inför granskningen görs bedömningen att inkomna yttranden och synpunkter tillmötesgår genom justering av bestämmelser i plankartan, justering och uppdatering av planbeskrivningen samt genom kommunens kommentarer i samrådsredogörelsen.

Kommunen bedömer inte att detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan, därför kommer ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning tas fram. I samrådsyttrandet från Länsstyrelsen framkommer att de delar kommunens bedömning.

INKOMNA YTTRANDE

LÄNSSTYRELSEN OCH ANDRA STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, Västra Götalands län yttrande daterat 2022-02-18

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har fått tagit del av två alternativa förslag till plankartor för planområdet som ska ersätta gällande detaljplan. Befintlig detaljplan medger bostadshus för fritidsändamål med begränsade byggrätter. Kommunens alternativ baseras på olika scenarion från Trafikverkets kommande behov för planerat riksintresse kommunikation avseende höghastighetsbanan Göteborg-Borås.

Plankarta 1 avser att omvandla befintlig plankarta med tillåten fritidshusbebyggelse till permanentbostäder med större byggrätt. Länsstyrelsen bedömer att plankarta 1 ligger inom riksintresse kommunikation då området tangerar utpekade anspråk i både norr och söder, se Trafikverkets ställningstagande i yttrande TRV 2022/5633 från 2022-02-18. Här behöver kommunen kunna redogöra för hur man ska undvika att påtagligt försvåra tillkomsten av planerat riksintresse för kommunikation när planen inte medger järnvägsändamål. Det finns exempelvis inte heller beskrivet lägsta grundläggningsnivåer eller hur eventuella marklov inom planområdet ska hanteras.

Plankarta 2 avser att upphäva befintlig plan för fritidshusändamål i norra delen och tillåta omvandling av fritidshus till permanenta bostäder med ökad byggrätt i övriga delar. Länsstyrelsen anser att kommunen måste redogöra för konsekvenserna av hur riksintresset i södra delen av planområdet fortsatt berörs. Kommunen bör även redogöra för hur upphävandet påverkar befintliga ägare av fastigheterna i norr då dessa blir planlösa.

Länsstyrelsen anser tills vidare att båda plankartorna påverkar riksintresse kommunikation och kan riskera prövas vid ett antagande.

Kommunen behöver utöver ovan nämnda synpunkter hantera frågan om skyfall för båda planförslagen. Ifall det föreligger risker i samband med extrem nederbörd behöver detta framgå av handlingarna och redovisa eventuella lösningar.

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 och riksintresse måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Riksintresse - Kommunikation

Planområdet ligger inom två utpekade utredningsområden avseende riksintresse för kommunikation, sträckan Göteborg–Borås. Riksintresset är en del av den nya

stambanan mellan Göteborg och Stockholm och omfattar cirka sex mil ny dubbelspårig järnväg för höghastighetståg och snabba regionalåg.

Utifrån Miljöbalken 3 Kap 8 § ska ”Mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar.

Områden som är av riksintresse för anläggningar som avses i första stycket skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.”

Plan och bygglag 2 Kap 2 § hänvisar även till att ”Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).”

Riksintresset har förtydligats och värdebeskrivits i Trafikverkets ”PM Förtydligande av utpekande Riksintresse för ny stambana Göteborg – Borås” daterat 2021-09-16.

Trafikverket nämner i sitt yttrande (TRV 2022/5633) att; Planförslaget inkräktar långt in i båda riksintressekorridorerna och en sådan avsmalning av korridor som detta förutsätter är inte möjlig förrän den slutliga sträckningen är fastställd i järnvägsplan. Järnvägens spårgeometri kräver stora radier både i höjd- och sidled vilket gör att den är svår att anpassa till befintliga värden i terrängen I planeringsarbetet försöker man arbeta med en linjesträckning som hela tiden justeras när den anpassas till olika värden/svårigheter i dess väg. Ju fler parametrar som ska hanteras desto mindre blir handlingsfriheten. Varje hinder påverkar i sin tur en längre sträcka före och efter.

Utifrån ovan nämnda förhållande kan Länsstyrelsen inte utesluta påverkan på det markanspråk riksintresset kräver.

Länsstyrelsen anser att påtaglig skada inte kan uteslutas på riksintresset tills vidare, men kan vid uppdatering av värdebeskrivning och korridorsval komma att ändra sin bedömning.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Skyfall

Extrem nederbörd/skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Kommunen behöver beskriva konsekvenserna av ett skyfall inom planområdet, minst ett klimatanpassat 100-årsregn. Även planens eventuella påverkan på området utanför planområdet samt framkomligheten till och från planområdet ska beaktas. Eventuella skyddsåtgärder behöver beskrivas och säkerställas. I bedömningen bör hänsyn tas till bland annat ytavrinningsvägar, lågpunkter och instängda områden. Mer information finns i

”Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall” (Fakta 2018:5), utgiven av länsstyrelserna i Stockholm och Västra Götaland.

Råd enligt 2 kap. PBL

Ett rikt växt och djurliv - Artskydd

Ungefär 100 meter norr om den norra delen av detaljplanen, cirka 300 meter norr om Skärsjön, noterades under en artinventering 2019 förekomst av fladdermöss. Arterna större brunfladdermus, vattenfladdermus och nordfladdermus (rödlistad nära hotad, NT) är inrapporterade till Artportalen 2019. Det är där mycket troligt att fladdermöss födosöker i skogarna kring Skärsjön då de ofta jagar i områden med inslag av våtmarker, sjöar och skogar.

En värdefull förebyggande artskyddsåtgärd för fladdermöss och för alla nattaktiva insekter, är att eventuell utökning av belysning i bostadsområdena samt längs vägar och naturområden med mera noga övervägs. Endast nödvändig belysning bör sättas upp och armaturerna anpassas vad gäller styrka och ljusfärg samt om möjligt även tidpunkter när de är tända.

Det är viktigt att nuvarande mörka flygkorridorer i området inte störs av ny belysning då fladdermöss skyr ljus och då får svårare att hitta föda. Ljuset stör också nattinsekterna som dras till ljuskällor och förolyckas, svälter ihjäl eller glömmar att para sig. Mängden nattinsekter har kraftigt minskat i Sverige och i hela Europa, en viktig orsak till detta är just vår ökande upplysning av natten.

Behovsbedömning

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

Kommentar:

Riksintresse - Kommunikation

Planeringsarbetet med Trafikverkets projekt Ny järnväg Göteborg-Borås är i dagsläget pausat inom Härryda kommun. Bedömningen är att detaljplanens korta genomförandetid på fem år inte kommer att påverka det framtida planeringsarbetet som krävs efter regeringens lokaliseringsbeslut.

Detaljplanen föreslår en utökad byggrätt i ett redan befintligt bostadsområde. I dagsläget frångår en stor del av bebyggelsen från gällande detaljplan. Den nya detaljplanen avser reglera planstridiga byggnader och ge kommunen större kontroll över områdets utveckling. Detaljplanen tillåter endast tillkommande ny-, om- och tillbyggnader inom områdets nuvarande utbredning, vilket betyder att det befintliga bostadsområdets utbredning inte kommer att utökas. Detaljplanen bedöms därmed ej påtagligt försvåra tillkomsten av planerat riksintresse för Trafikverkets projekt Ny järnväg Göteborg-Borås ytterligare.

Skyfall

En skyfallsutredning (Norconsult 2022-09-16) har tagits fram. Genom utredningsområdet löper Eskilbyvägen. Vägen bedöms inte påverkas negativt av ett skyfall. Detta då inga större flödesvägar går via vägen och lågpunkter främst är belägna på sidan av vägen. Framkomligheten för området bedöms därmed inte påverkas negativt av en utökad byggrätt inom utredningsområdet. Genomgående noteras inga större skyfallsproblem i området som kan riskera skada på byggnation.

Skyfallsutredningen hänvisar till fördröjning inom område utlagt som allmän plats NATUR i detaljplanen. Allmän plats NATUR och allmän plats GATA i detaljplanen har kompletterats med egenskapsbestämmelse att skyfall ska hanteras. Genomförandet säkerställs genom att Landvetter ga:11 omprövas att även avse skyfallshantering.

Ett rikt växt- och djurliv - Artskydd

Då området redan är bebyggt och det redan finns en belysning bedöms planförslaget inte göra någon större skillnad från dagsläget.

Trafikverket, yttrande daterat 2022-02-18

Tidigare samråd

Trafikverket lämnade under år 2017 synpunkter i tidigt skede (diarienummer TRV 2017/113514). Synpunkterna var baserade på det material som Trafikverket fått ta del av vid den tidpunkten. Många av de synpunkter som Trafikverket framförde då kvarstår även utifrån aktuella samrådshandlingar.

Riksintresset Ny stambana, delen Göteborg -Borås

Planförslaget innehåller två alternativa plankartor. Båda plankartorna berör till stor del både korridor Mölnlycke och korridor Tulebo inom riksintresset för Ny stambana, delen Göteborg -Borås. Korridor Mölnlycke är rangordnat alternativ 1 och utgör därmed huvudalternativ för den nya järnvägens sträckning. Korridor Tulebo är rangordnat alternativ två, men utgör fortsatt ett alternativ för lokalisering av den nya järnvägen.

I PM Förtydligande av utpekande Riksintresse för ny stambana, delen Göteborg –Borås (2021-09-16 version 2.0) står att det ”Inom samtliga korridorer finns risk att påtagligt skada riksintresset vid större exploatering, såsom detaljplaner och tillståndspliktiga verksamheter enligt miljöbalken.”

En uppdatering av Förtydligande PM planeras efter att lokaliseringstudien för Göteborg - Borås har varit ute på granskning. Grundtanken är att riksintresset successivt ska smalnas av till endast en korridor i samband med denna uppdatering. Om det blir möjligt eller inte att smalna av till endast en korridor går att avgöra först efter att granskningssynpunkterna i lokaliseringstudien har kommit in.

Planförslaget inkräktar långt in i båda riksintressekorridorerna och en sådan avsmalning av korridor som detta förutsätter är inte möjlig förrän den slutliga sträckningen är

fastställd i järnvägsplan. Järnvägens spårgeometri kräver stora radier både i höjd-och sidled vilket gör att den är svår att anpassa till befintliga värden i terrängen. I planeringsarbetet försöker man arbeta med en linjesträckning som hela tiden justeras när den anpassas till olika värden/svårigheter i dess väg. Ju fler parametrar som ska hanteras desto mindre blir handlingsfriheten. Varje hinder påverkar i sin tur en längre sträcka före och efter.

Trafikverket anser därför att den föreslagna planläggningen inom de två korridorerna riskerar att påtagligt försvåra tillkomsten av riksintresset. Ny planläggning får därför inte ske på någon av de platser inom riksintresset som redovisas i de två olika planförslagen.

Upphävande av områdesbestämmelser

I plankarta 2 föreslås att områdesbestämmelser ska upphävas inom en del av riksintresset för ny stambana, delen Göteborg-Borås i stället för att ny planläggning ska ske. I planbeskrivningen beskrivs varken syfte med att upphäva områdesbestämmelserna eller konsekvenserna därav.

Trafikverket anser att ny bebyggelse inte ska tillkomma i riksintressekorridoren på denna plats. Om syftet med att upphäva områdesbestämmelserna är att kunna möjliggöra ny bebyggelse med hjälp av bygglov anser Trafikverket att detta tydligt ska redovisas och konsekvenserna av om detta sker klargöras.

Buller

Landvetter flygplats

Den södra delen av detaljplanen berörs av influensområdet för flygbuller för Landvetter flygplats, vilken är utpekad som riksintresse enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. I planhandlingarna är det svårt att utläsa hur stor del av planområdet som ligger inom influensområdet. Trafikverket anser därför att detta behöver förtydligas.

Till riksintresseområdet för Landvetter flygplats finns influensområden för hinder, buller och elektromagnetisk störning. Flygplatsens influensområden utgörs av markområden utanför riksintresseområdet inom vilka tillkomsten av höga anläggningar eller störningskänslig bebyggelse kan leda till restriktioner på flygverksamheten. För att säkerställa att utnyttjandet av flygplatsen inte påtagligt kommer att försvåras ska utöver riksintresseområdet även dess influensområden skyddas.

Trafikverket anser därför att ingen utökad bebyggelse ska tillåtas inom influensområdet för flygbuller för Landvetter flygplats.

En ny riksintresseprecisering för Landvetter flygplats pågår, där influensområdet för buller troligtvis kommer att förändras. Detta kan innebära en påverkan på planområdet, Trafikverket anser därför att kommunen ska följa processen med riksintressepreciseringen och ta höjd för detta i planläggningen.

Ny stambana, delen Göteborg –Borås

Det föreslagna planområdet ligger inom två korridorer för ny stambana, delen Göteborg –Borås. Planområdet kommer därför att vara utsatt för buller från den kommande järnvägen, även om planområdet skulle ändras utefter riksintressets gränser.

Trafikverket planerar ny infrastruktur med hänsyn till befintlig bebyggelse. Detta innebär att Trafikverket planerar och vidtar bullerskyddsåtgärder där behov föreligger endast för befintlig bebyggelse. Det ingår inte i Trafikverkets åtagande att ta finansiellt ansvar för åtgärder som krävs med hänsyn till framtida bebyggelse.

Om ny eller utökad bostadsbebyggelse planeras i ett buller-och/eller vibrationsutsatt läge, till exempel nära en järnväg eller väg, kan det krävas skyddsåtgärder eller särskild utformning av bebyggelsen för att den ska bli lämplig för sitt ändamål. Detta bör i så fall regleras i detaljplanen. Kommunen ska bedöma om platsen är lämplig för ändamålet med hänsyn till buller och vibrationer och om skyddsåtgärder behövs.

Bullerutredningen

I den bifogade bullerutredningen hanteras endast vägbuller från Eskilsbyvägen och inte flygbuller eller järnvägsbuller från kommande järnväg. Detta ger inte en korrekt bild av hur bullerutsatt området kommer att vara inom prognosperioden till år 2040, därför anser Trafikverket att även detta buller ska hanteras i bullerutredningen.

Trafikalstring, anslutningar, trafiksäkerhet och hållbart resande

Planområdet ligger även i anslutning till väg 542 (Eskilsbyvägen) för vilken Trafikverket är väghållare. Väg 542 ansluter till Riksväg 40 i Björrödsmotet i norr. Väg 542 har en skyltad hastighet på 70 kilometer i timmen på aktuell sträcka och trafikmätning från 2020 visar att väg 542 har ÅDT 1 111 fordon, varav 103 fordon utgörs av tung trafik.

Planområdet ligger på båda sidor av väg 542 (Eskilsbyvägen). I planhandlingarna framgår inte hur trafik från planområdet kan komma att påverka väg 542. Detaljplanen kan leda till en omvandling till mer permanent boende i området, vilket i sin tur kan antas leda till fler trafikrörelser. Hur stor trafikalstring förväntas detaljplanen ge upphov till? Vilka anslutningar som angör området och hur är skicket på dessa? Behöver åtgärder genomföras för att möjliggöra detaljplanen?

Trafikverket vill även lyfta att det saknas gång-och cykelväg längs väg 542 på denna sträcka, och att det därför kan utgöra ett hinder för oskyddade trafikanters rörlighet till och från området. Hur ska avses tillgängligheten för oskyddade trafikanter att lösas?

Trafikverket vill även lyfta att utökad bebyggelse i perifera områden med bristfällig kollektivtrafik kan bidra till ett ökat bilberoende. Trafikverket ser att det kan vara svårt att uppnå de transportpolitiska målen med den här typen av planering och vill därmed uppmantra kommunen att ta dessa synpunkter i beaktande för framtida planering. Planområdet ligger även i anslutning till väg 542 (Eskilsbyvägen) för vilken Trafikverket är väghållare. Väg 542 ansluter till Riksväg 40 i Björrödsmotet i norr. Väg 542 har en skyltad hastighet på 70 kilometer i timmen på aktuell sträcka och trafikmätning från 2020 visar att väg 542 har ÅDT 1 111 fordon, varav 103 fordon utgörs av tung trafik.

Dagvatten

För upplysning får inget dagvatten ledas till diken som tillhör Eskilsbyvägen.

Sammantagen bedömning

Trafikverket anser att:

- Ingen planläggning får ske som riskerar att påtagligt försvåra tillkomsten av riksintresset ny stambana, delen Göteborg – Borås.
- Syfte och konsekvenser av områdesbestämmelsernas upphävande behöver redovisas.
- Att bullerutredningen ska kompletteras med påverkan från flyg- och järnvägsbuller.
- Planområdets påverkan på väg 542 (Eskilsbyvägen) behöver redovisas.

Kommentar:

Riksintresset Ny stambana Göteborg – Borås

Planeringsarbetet med Trafikverkets projekt Ny järnväg Göteborg-Borås är i dagsläget pausat inom Härryda kommun. Bedömningen är att detaljplanens korta genomförandetid på fem år inte kommer att påverka det framtida planeringsarbetet som krävs efter regeringens lokaliseringsbeslut.

Detaljplanen föreslår en utökad byggrätt i ett redan befintligt bostadsområde. I dagsläget frångår en stor del av bebyggelsen från gällande detaljplan. Den nya detaljplanen avser reglera planstridiga byggnader och ge kommunen större kontroll över områdets utveckling. Detaljplanen tillåter endast tillkommande ny-, om- och tillbyggnader inom områdets nuvarande utbredning, vilket betyder att det befintliga bostadsområdets utbredning inte kommer att utökas. Detaljplanen bedöms därmed ej påtagligt försvåra tillkomsten av planerat riksintresse för Trafikverkets projekt Ny järnväg Göteborg-Borås ytterligare.

Upphävande av områdesbestämmelser

I granskningsförslaget går kommunen vidare med plankarta alternativ 1, där detaljplan föreslås i det aktuella området.

Buller

Detaljplanen föreslår en utökad byggrätt i ett redan befintligt bostadsområde. I dagsläget frångår en stor del av bebyggelsen från gällande detaljplan. Den nya detaljplanen avser reglera planstridiga byggnader och ge kommunen större kontroll över områdets utveckling. Detaljplanen tillåter endast tillkommande ny-, om- och tillbyggnader inom områdets nuvarande utbredning, vilket betyder att det befintliga bostadsområdets utbredning inte kommer att utökas.

I rapporten Landvetter Flygplats – redovisning flygbuller, 2017 preciseras influensområdet för flygbuller. Det kan konstateras att planområdet tangerar influensområdet. Detta område regleras med kryssmark i plankartan, vilket betyder att endast komplementbyggnad tillåts. På detta område gäller även en bestämmelse om skydd mot störningar.

Buller kan genereras från den nya järnvägen mellan Göteborg – Borås. Då järnvägens slutliga sträckning ännu ej är bestämd finns ännu inget preciserat influensområde, vilket gör det svårt att utreda. Detaljplanen tillåter endast tillkommande ny-, om- och tillbyggnader inom nuvarande områdes utbredning, vilket betyder att områdets utbredning inte kommer ändras från dagsläget.

Planområdets påverkan på väg 542

Områdets utbredning kommer inte ändras och därmed sker sannolikt ingen ökad trafikallsträng.

De vägar som ansluter till detaljplaneområdet från Trafikverkets väg är befintliga in och utfarter: Humlevägen, Dybrovägen, Fågelvägen och Djurvägen. Skicket på anslutningarna har inte utretts i detaljplanearbetet.

Cykelvägsprojekt där kommunen medfinansierar cykelvägar utefter Trafikverkets vägar nystartas ungefär vart fjärde år. Det är Trafikverket som planerar, bygger och sköter dessa cykelvägar. Då får kommunen möjlighet att föreslå 2–3 sträckor där kommunen vill vara med och medfinansiera en cykelväg och Trafikverket har möjlighet att välja ut en av dessa sträckor. Just nu är det mitt i mellan två sådana perioder så om Trafikverket startar upp en ny ansökningsperiod likt tidigare blir det om cirka 2 år.

Lantmäteriet, yttrande daterat 2022-02-10

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Allmän plats

Av planbeskrivningen framgår att del av Landvetter 6:167, som tidigare inte varit planlagd, kommer att utgöra allmän platsmark GATA i gällande planförslag. Lantmäteriet noterar att även del av Landvetters-Backa 1:151 och Landvetter 6:246 planläggs som allmän plats vilket skulle kunna tydliggöras i planbeskrivningen.

Ersättning för minskning av gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningen Landvetter ga:11 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning/minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning. Planbeskrivningen skulle kunna kompletteras med information angående det.

Delar av planen som bör förbättras/ses över

Grundkarta

Gällande gemensamhetsanläggningar syns inte i grundkartan.

Avstånd till gräns

Lantmäteriet noterar att det har införts två olika bestämmelser som reglerar byggnaders avstånd till gräns, p1 och p2.

Lantmäteriet kan konstatera att dessa typer av generella bestämmelser om avstånd till gräns gör att huvudbyggnader inom ett flertal fastigheter (däribland Landvetters-Backa 1:153, 1:163, Landvetter 6:265, 6:266, 6:251, 6:249, 6:317, 6:311, 6:314, 6:258, 6:261) ser ut att bli planstridiga eftersom de idag står närmare gräns än 4,5 meter. Utöver huvudbyggnaderna så finns ett stort antal komplementbyggnader inom det föreslagna

planområdet som inte uppfyller bestämmelsen p2. Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen på att det riskerar att bli problem vid framtida bygglovsprövning om fastigheterna inte har planenligt utgångsläge. Några konsekvenser av bestämmelserna p1 och p2 finns inte beskrivna för berörda fastigheter. Eftersom syftet med planen är just att utöka byggrätten, och bygglov säkerligen kommer att sökas, bör kommunen bör se över planförslaget i denna del.

Fastighetsgräns med osäkert läge i anslutning till kvartersmark

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i direkt anslutning mot bostadsfastigheternas gränser. I grundkartan finns inga, vad Lantmäteriet kan se, inmätta gränspunkter. I registerkartan har varierar gränsernas kvalité mellan 6 meter, 4,5 meter, 0,5 meter, 0,1 meter, 0,25 meter och 0,05 meter kvalité. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränserna visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall, när gränsen är osäker, är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar kan det krävas det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge.

Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där frågor om gränskvalitet i samband med planläggning diskuteras.

Befintlig väg till Landvetter 6:370

Det går en väg norrut från Landvetter 6:370. I gällande byggnadsplan är den utlagd som allmän plats, ”park” och i planförslaget som NATUR. Enligt byggnadsplanen ska fastigheten trafikförsörjas söderifrån på en väg som ska anläggas i samband med att ett antal fastigheter skulle tillskapas i söder. Vägen ska dock ingå i Landvetter ga:11 enligt den förrättning enligt enskilda väglagen (EVL) då gemensamhetsanläggningen bildades. Förrättningen anger också att vägnätet söderut ska anläggas av exploitören. Detta har dock inte blivit verklighet, varför dessa delar av vägnätet enligt övergångsbestämmelser vid upphävandet av EVL inte ingår i gemensamhetsanläggningen. Att lägga ut vägen som allmän plats NATUR innebär att det inte blir tillåtet att köra på vägen. Detta verkar inte vara lämpligt. Det kan finnas olika sätt att lösa detta på, till exempel kan vägen antingen läggas ut som GATA eller så undantas området från plan genom att byggnadsplanen upphävs även i denna del.

Upphävande

Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen på att det endast är plankartan med dess bestämmelser som är juridiskt bindande. På plankartan anges upphävandet av områdesbestämmelse från år 1974 samt detaljplan (byggnadsplan) från år 1963 endast som en upplysning. Lantmäteriet ställer sig tveksamma till att det räcker för att upphäva de aktuella planerna. Lantmäteriet är av uppfattningen att upphävande behöver ske genom en planbestämmelse.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Byggnadshöjd bör helst inte användas

Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar istället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken

Kommentar:

Allmän plats

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att del av Landvetter-Backa 1:151 och Landvetter 6:246 planläggs som allmän plats.

Ersättning för minskning av gemensamhetsanläggning

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att ersättning, genom lantmäteribeslut enligt 40 a § anläggningslagen, kan komma att utgå i samband med omprövning av Landvetter ga:11.

Grundkarta

Grundkartan uppdateras så att gemensamhetsanläggningar syns.

Fastigheter som blir planstridiga

Konsekvenser för de fastigheter som blir planstridiga förtydligas i planbeskrivningen.

Inmätta gränspunkter

Fastighetsutredning med inmätta gränspunkter har gjorts.

Befintlig väg till Landvetter 6:370

Byggnadsplanen upphävs för området öster om Eskilsbyvägen och undantas därmed från plan.

Upphävande

Enligt Boverket finns det ingen planbestämmelse för upphävande. Det bör räcka med att redovisa upphävandet som en upplysning.

Byggnadshöjd

Höjd på byggnadsverk regleras med nockhöjd i stället för byggnadshöjd.

Svenska kraftnät, yttrande daterat 2022-02-15

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Kommentar:

Noteras.

Luftfartsverket, yttrande daterat 2022-01-19

Enligt ICAO DOC 015 ligger båda alternativ för planområdet inom skyddsområdet för en av Luftfartsverkets COM-anläggningar vid Landvetter flygplats.

Luftfartsverket har efter analys inget att erinra mot något av alternativen för detaljplanen.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. Luftfartsverket förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och övervakning (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 ”Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift”, Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har Luftfartsverket inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. På grund av nyttillkomna satellitbaserade inflygningsprocedurer på Sveriges flygplatser har Luftfartsverket utökat influensområdet för hinderytor till 90 kilometer från flygplats för att även täcka in de hinderytor som är förknippade med dessa procedurer.

Kommentar:

Noteras.

ORGANISATIONER, FÖRENINGAR, BOLAG M FL

Ellevio, yttrande daterat 2022-02-14

Ellevio har områdeskoncession i södra delen av planområdet och har flera ledningar med tillhörande anläggning, så som kabelskåp, som berörs av planen.

Ellevio förutsätter att ledningar får finnas och anläggas i allmän plats. Ledningar som inte förser den egna fastigheten inom kvartersmark behöver u-område. u-områden finns på flera platser inom planen men plankartan anger inte vilken typ av ledning som avses därför förutsätter vi att våra ledningar får finnas inom u-områden.

Plankartan behöver kompletteras med tre u-områden. U-områden behöver vara fyra meter breda med ledningen i mitten.

Ledningar och andra anläggningar behöver vara tillgängliga dygnet runt, alla dagar om året, för tillsyn, reparation och underhåll. Vid underhåll och reparation kan Ellevio behöva ta sig in med lastbil vilket innebär att byggnader inte får stänga inne ledningarna eller anläggningarna.

Kommentar:

Plankartan har kompletterats med de tre redovisade u-områdena.

Skanova, yttrande daterat 2022-01-17

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar:

Noteras.

Räddningstjänsten, yttrande daterat 2022-02-11

Räddningstjänsten har inget att erinra, men om man ändrar förutsättningarna och senare tillåter farligt gods skall en riskutredning genomföras och det gäller inom 150 meter från järnvägen.

Kommentar:

Kommunen utgår från att det är persontrafik som ska gå på den nya järnvägen. Riskutredning behöver inte tas fram.

Härryda Energi, yttrande daterat 2022-01-17

Inom det planerade området finns två stycken befintliga transformatorstationer. Dessa är placerade i de områden som är markerade som natur. Om det finns möjlighet att skapa E-område för dessa vore det bra.

Befintliga kablar finns inom området och all ombyggnation behöver därför stämmas av med HARRYDA Energi via Ledningskollen innan något arbete påbörjas.

Kommentar:

Plankartan har uppdaterats med två E-områden.

KPR, yttrande daterat 2022-02-06

Vi har inget ytterligare att tillägga än att vi tycker att det är viktigt att kommunikation skall fungera.

Kommentar:

Noteras.

Rådet för funktionshinderfrågor, yttrande daterat 2022-02-13

Genomgående stråk för gångbana och cykel-/ mopedtrafik till/från Eskilsbyvägen bör utformas enligt kommunens Policy för tillgänglighet antagen 2021-08-26.

Kommentar:

Genomgående stråk för gång- och cykelbana och mopedtrafik ingår inte att utreda i planuppdraget.

Vattenfall Eldistribution, yttrande daterat 2022-01-21

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar:

Noteras.

Swedavia, yttrande daterat 2022-02-14

Planområdet är delvis lokaliserad inom influensområdet för buller i gällande riksintressepreciseringen för Göteborg Landvetter Airport.

Planförslaget innebär utökade byggrätter för de befintliga bostadsfastigheterna i området för att möjliggöra åretruntboende.

I det nuvarande riksintressepreciseringens influensområde för buller berörs två byggnader delvis av influensområdet, medan en byggnad är placerad inom influensområdet.

Dock driver nu Trafikverket en revidering av gällande riksintresse för Göteborg Landvetter Airport. I den nya preciseringen kommer bland annat influensområdet för buller att ses över. I den nya bullerberäkningen som föreligger i utkastet av riksintressepreciseringen kommer ytterligare ett antal bostadsbyggnader i planområdet att beröras av det reviderade influensområdet för buller.

Utanför influensområdet för buller kommer Swedavia inte att ha några synpunkter på de utökade byggrätter för de befintliga bostadsfastigheterna som planförslaget medger, men ser att ingen ny störningskänslig bebyggelse, såsom bostadsbyggnader, bör tillkomma inom riksintressets influensområde för buller. Detta då det kan leda till restriktioner på flygverksamheten. Det i sin tur kan påtagligt försvåra eller omöjliggöra utnyttjandet av flygplatsen. För att säkerställa att utnyttjandet av flygplatsen inte påtagligt kommer att försvåras ska utöver riksintresseområdet även dess influensområden skyddas.

Då Trafikverket förväntas fastslå riksintressepreciseringen för Göteborg Landvetter Airport efter sommaren 2022 yrkar Swedavia på att detta inväntas för avgörande om lämpligt planområde för tillkomst av ytterligare bostadsbyggnader.

Kommentar:

Kommunen utgår från den aktuella preciseringen av riksintressets influensområde (Landvetter Flygplats – redovisning flygbuller, 2017).

Detaljplanen föreslår en utökad byggrätt i ett redan befintligt bostadsområde. I dagsläget frångår en stor del av bebyggelsen från gällande detaljplan. Den nya detaljplanen avser reglera planstridiga byggnader och ge kommunen större kontroll över områdets utveckling. Detaljplanen tillåter endast tillkommande ny-, om- och tillbyggnader inom områdets nuvarande utbredning, vilket betyder att det befintliga bostadsområdets utbredning inte kommer att utökas. Detaljplanen bedöms därmed ej påverka riksintresse för Landvetter flygplats ytterligare.

FASTIGHETSÄGARE OCH PRIVATPERSONER

Fastighetsägare A, skrivelse inkommen 2022-02-09

Fastighetsägare A vill köpa till mark vid sin fastighet för att bygga ut sitt hus. Marken som fastighetsägaren vill köpa ut är planlagd som gatumark i samrådsförslaget.

Fastighetsägaren vill att marken i stället planläggs som kvartersmark för bostäder.

Kommentar:

Efter genomförd dialog inför framtagande av granskningshandling har fastighetsägare A dragit tillbaka sin önskan om att köpa till och utöka sin kvartersmark.

Fastighetsägare B, skrivelse inkommen 2022-02-03

Fastighetsägare B bor i norr, inom område för riksintresse för Trafikverkets projekt Ny järnväg Göteborg-Borås. I plankarta alternativ 2 i samrådsförslaget blir fastigheten som fastighetsägare B äger planlös.

Fastighetsägare B uttrycker oro för en planlös situation som kan leda till att fastigheten minskar i värde och resultera i en ekonomisk förlust.

Fastighetsägare B vill att konsekvenserna för de fastigheter som blir planlösa och risken för minskat försäljningsvärde, i jämförelse med övriga fastigheter beskrivs tydligare.

Kommentar:

I granskningsförslaget går kommunen vidare med plankarta alternativ 1, där aktuell fastighet inkluderas i planområdet.

Fastighetsägare C, skrivelse inkommen 2022-01-16

Fastighetsägare C är ägare till fastighet 6:316 och 6:262 som ligger jämte varandra. I samrådsförslaget ligger fastighet 6:316 utanför planområdet. Fastighetsägare C vill att även fastighet 6:316 ska inkluderas i planen och beskriver att tillgängligheten till fastigheten är god. Anslutning till vatten och avlopp ligger precis vid tomtgräns, och är lätt att koppla på. Fastighetsägaren är med i gemensamhetsanläggningen för vatten och avlopp och har väntat med att betala anslutningsavgift tills det finns en plan för området.

Kommentar:

Fastighet Landvetter 6:316 inkluderas i planförslaget.

Fastighetsägare D, skrivelse inkommen 2022-01-15

Fastighetsägare D har frågor om den mark som ligger mellan deras fastighet och vägen. Marken är i gällande detaljplan planlagd som allmän plats PARK men är i samrådsförslaget planlagd som kvartersmark. Detta för att möjliggöra för fastighetsägarna att köpa loss marken. Fastighetsägare D undrar vad detta innebär och när de måste agera ifall de vill köpa marken.

Kommentar:

Efter genomförd dialog inför framtagande av granskningshandling har fastighetsägare D framfört att de ej önskar utöka sin kvartersmark. Aktuell mark planläggs som allmän platsmark GATA.

YTTRANDEN SOM INKOM EFTER SAMRÅDSTIDEN**Fastighetsägare E, skrivelse inkommen 2023-03-02**

Fastighetsägare E önskar utöka sin fastighet i enlighet med sin lantmäteriansökan. Området som berörs är ca 750 kvm och ligger inom allmän platsmark park i gällande detaljplan.

Kommentar:

Kommunen bedömer det inte lämpligt att hela det önskade området övergår från allmän plats till kvartersmark. I dagsläget finns en altan som är byggd utanför fastighetsgräns. Kommunen anser att fastighetsgränsen kan rätas ut så att altanen blir planelig.

Kommunen har gjort bedömningen att en mindre utökning av kvartersmark ut mot Skällsjön samt ett upphävande av strandskyddet enligt MB 7 kap. 18 c §1. kan prövas i granskningen av Länsstyrelsen.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅDET

Planförslaget har reviderats på följande punkter:

Generellt

- En skyfallsutredning har tagits fram.
- Kommunen går vidare med plankarta alternativ 1.
- Ingen ny detaljplan görs på östra sidan av Eskilsbyvägen. Området blir planlöst.

Plankarta

- Upplysning om princip för höjdsättning har lags till.
- Grundkartan uppdateras med:
 - Gemensamhetsanläggningar blir tydligare.
 - Inmätta gränspunkter.
 - Transformatorstation.
 - Inmätt altan samt garage på privata fastigheter.
- Höjd på byggnadsverk regleras med nockhöjd istället för byggnadshöjd. Högsta nockhöjd blir 6,0 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för komplementbyggnad.
- Plankartan har kompletterats med tre u-områden.
- Plankartan har uppdaterats med två E-områden.
- Fastighet 6:316 inkluderas i planförslaget.
- Kryssmark samt skyddsbestämmelser har lagts till inom influensområde för flygbuller i söder.
- Plankartan har uppdaterats med bestämmelsen skyfall som anger ytor som ska hantera regnvatten vid skyfall.
- Egenskapsbestämmelsen d₂ minsta fastighetsstorlek är 1200 kvadratmeter har tillkommit för att hindra avstyckning av de fastigheter som överskrider 2000 kvadratmeter.
- Delar som var planlagda som kvartersmark i samrådsförslaget har justerats till allmän plats intill Landvetters-Backa 1:163 och Landvetters-Backa 1:164.
- Delar som var planlagda som allmän plats i samrådsförslaget har justerats till kvartersmark intill Landvetter 6:364. Detta för att möjliggöra för fastighetsägaren att köpa till mark som idag redan är ianspråktagen.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen uppdateras berörande artskydd.
- Förtydligande av hur planförslaget kan komma att påverka väg 542.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att ersättning, genom lantmäteribeslut enligt 40 a § anläggningslagen, kan komma att utgå i samband med omprövning av Landvetter ga:11.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att del av Landvetter-Backa 1:151 och Landvetter 6:246 planläggs som allmän plats.
- Konsekvenser för de fastigheter som blir planstridiga förtydligas i planbeskrivningen.
- Detaljplanens syfte har förtydligats.
- Hantering av skyfall har uppdaterats.

Mölnlycke maj 2023

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Handlingarna är upprättade av Nora Seipel och Linnea Blixt, plankonsulter från Arkitekterna Krook & Tjäder AB.

Maja Andersson

Charlotte Lundberg

Marcus Bengtsson

Verksamhetschef
plan och bygglov

Planarkitekt

Mark- och
exploateringsingenjör