

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Långåker 1:2

Kållerød, Mölnåls stad, Västra Götalands län

Tidigare behandling

Fastighetsägaren inkom den 10 mars 2015 med begäran om planbesked för Långåker 1:2. Avsikten var att möjliggöra tio tomter för enbostadshus vid Långåkersvägen. Kommunstyrelsens planeringsutskott lämnade positivt planbesked för enbostadshus 2016-02-09 (§17) och var beredda att starta planarbete med förutsättning att en naturvärdesutredning visar att bebyggelse kan möjliggöras. Kommunstyrelsen lämnade 2017-03-29 § 105 uppdrag åt stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för Långåker 1:2 under förutsättning att samarbetsavtal upprättas.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett lantligt och attraktivt boende i anslutning till natur- och kulturlandskap. Syftet är att kunna uppföra enbostadshus med anpassning till naturmiljön och topografin.

Samråd

Planförslaget har varit utställt för samråd enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 2018-08-23 t.o.m. 2018-09-24. Under samrådet har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, på Kållerøds bibliotek samt på stadens hemsida.

Planförslaget har varit utställt för granskning enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 2020-01-28 t.om. 2020-02-18. Under granskningen har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, på Kållerøds bibliotek samt på stadens hemsida.

Under och i anslutning till granskningstiden inkom 11 yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen i Mölnåls stad. Länsstyrelsens yttranden redovisas i sin helhet i *bilaga 1*.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen.

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

1. Länsstyrelsen (daterad 2020-01-31)

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av länsstyrelsen om den antas. Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse kommer att skadas påtagligt, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer inte följs, att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kommentar: *Noteras.*

2. Lantmäterimyndigheten (daterad 2020-01-29)

Enligt 4 kap 7§ PBL kan kommunen om det finns särskilda skäl bestämma att huvudmannskapet ska vara enskilt, helt eller delvis. Några sådana skäl finns inte redovisade i planhandlingarna. I övrigt inget att erinra.

Kommentar:

3. Statens Geotekniska Institut (daterad 2020-02-05)

SGI har inget att erinra mot fortsatt planläggning.

Kommentar: *Noteras.*

4. Ellevio AB (daterad 2020-02-19)

Ellevio vidhåller sitt tidigare yttrande på planförslaget.

5. Räddningstjänsten Storgöteborg (daterad 2020-02-12)

Räddningstjänsten har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: *Noteras*

6. Postnord (daterad 2020-02-17)

Postnord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att Postnord ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. Kontakta Postnord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagningen i samband med nybyggnation.

Kommentar: *Noteras*

7. Vattenfall (daterad 2020-01-31)

Ingen erinran

Kommentar: *Noteras*

KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

8. Miljönämnden (daterad 2020-02-16)

Skillnaden i planförslaget sen tidigare granskning är att höjdryggen som tidigare ingick i planområdet nu ligger utanför planområdet och att naturområden i söder tas ur planen. En naturinventering gjordes 2019 med komplettering 2017 som visar att det finns bevarandevärda hotade eller på annat sätt värdefulla arter i området, särskilt i den östra och södra delen av planområdet. En landskapsanalys visar att det är av stor vikt att höjdryggens karaktär och naturvärden för träd och markvegetation i den östra och södra slänten samt kring den högsta punkten bevaras. Ur landskapsekologiskt perspektiv bedöms bevarandet av en korridor i nord-sydlig riktning vara viktig. Förvaltningen instämmer i inventeringen.

Ingen ny konsekvensbedömning har gjorts i och med ny planområdesgräns. Detaljplanen beskriver att viss påverkan på den landskapsekologiska funktionen kommer att ske men att denna är acceptabel då höjdryggen i öster sparas. Detta område ligger dock utanför planen och kommunen inte längre kan säkerställa att området kommer att sparas. Förvaltningen anser därför att förutsättningarna för planläggningen har ändrats i så stor grad att byggnation inte längre är lämplig.

I tidigare granskningen framförde förvaltningen följande synpunkter som kvarstår: Tveksamhet till avvägningen mellan enskilt och allmänt intresse, fragmentering av landskapet, hänsyn tas inte till bland annat gällande översiktsplan, att exploateringen inte kan tillgodoses på annan plats, tveksamhet till genomförandet av kompensationsåtgärder och avsaknaden på grönsläpp mellan tomterna för att tillgängliggöra grönområdet och minska barriäreffekterna i öst-västlig riktning.

Kommentar:

Valt alternativ bedöms ha acceptabel påverkan på naturvärdena. Områdets utformning har anpassats efter de naturvärden som identifierats i naturvärdesinventeringen. Det östra kvarteret har avgränsats för att minimera påverkan på område 2 i naturvärdesinventeringen.

Planområdet ingår inte i något av de utbyggnadsområden som identifierats i gällande översiktsplan eller i samrådshandling för ny översiktsplan. Däremot ligger planförslaget i linje med den övergripande ambitionen att stärka och utveckla kommunens tätorter. Planområdet utgör ett tillägg till bostadsbebyggelsen i västra Kållered och har genom sitt läge möjlighet att till stor del nyttja befintlig infrastruktur och kommunal och kommersiell service. Avståndet till centrala Kållered är ca 1 km. Tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk finns.

Kompensationsåtgärd i form av utplacering av död ved i skogsområdet öster om planområdet säkras i exploateringsavtal.

9. Mölnåls Energi AB & Mölnåls Energi Nät AB (daterad 2020-02-11)

Har inga synpunkter annat än vad som tidigare påpekats under samrådet.

Kommentar: *Noteras.*

10. Fastighetsnämnden (daterad 2020-02-17)

Fastighetsavdelningen har tagit del av materialet och har ingenting att erinra gällande planförslaget.

Kommentar: *Noteras.*

11. Kretslopp och vattennämnden, Göteborgs stad (daterad 2020-02-17)

Inga ytterligare synpunkter än de som givits i tidigare granskningsyttrande

Kommentar: *Noteras.*

12. Tekniska nämnden, (daterad 2020-01-29)

Bilagan PM förprojektering behöver kompletteras med gatubelysning och gatubelysning behöver även nämnas i planbeskrivning.

Avvattning från gata inom planområdet ska ske till öppna dikeslösningar där det är möjligt

Avtal behöver tecknas med befintliga dikesföretag och fastighetsägare nedströms från planområdet så avvattning säkras från de nya gatanläggningarna innan detaljplan antas.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med skrivning om gatubelysning.

Avvattning sker till Hedbäcken. Marktillgång för avvattning till Hedbäcken säkras genom exploateringsavtal. Nedströms liggande dikesföretag bedöms inte påverkas.

Sakägare, föreningar och organisationer

13. Kållereds vägförening (daterad 2020-01-30)

Inga synpunkter på planförslaget

Kommentar: *Noteras.*

14. Privatperson 1 (daterad 2020-02-20)

Tidigare framfört synpunkter ang. fartbegränsade åtgärder på Labackavägen vid bussvändlingar. Trafiken kommer att öka genom nybyggnation på en sträcka där hastigheterna redan idag är höga. Förslag är att lägga ett farthinder väster om busslingen så att inte bussen störs men den största delen av området täcks in.

Kommentar: *Synpunkten faller utanför det aktuella planförslaget och vidarebefordras till Tekniska kontoret.*

15. Naturskyddsföreningen (daterad 2020-02-17)

I området finns många olika arter av både djur- och växtliv. En exploatering kommer att medföra en minskning av artrikedomen. Det är viktigt att biologisk mångfald gynnas och att det finns spridningsmöjligheter så att fragmentering av landskapet motverkas. De

ekologiska processerna ska fungera och en exploatering av området kommer inte främja detta.

Ianspråktagandet av åkermark ifrågasätts men hänsyn till att bevarande av åkermark är värdefullt. Exploateringen kan inte anses vara ett allmänt intresse som inte kan tillgodoses på annan plats.

Exploateringen innebär en spridning av bebyggelsen i periferin och inte en lämplig komplettering till bebyggelsestrukturen. Ingreppen i natur- och kulturmiljön blir för omfattande och biltrafiken kommer att öka.

Exploateringen kan inte anses överordnad Mölnåls och Sveriges miljömål, översiktsplanen eller naturvårdsplanen. Exploateringen kan ske på annan plats.

Kommentar: *Planområdet ingår inte i något av de utbyggnadsområden som identifierats i gällande översiktsplan eller i samrådshandling för nu översiktsplan. Däremot ligger planförslaget i linje med den övergripande ambitionen att stärka och utveckla kommunens tätorter. Planområdet utgör ett tillägg till bostadsbebyggelsen i västra Kålleröd och har genom sitt läge möjlighet att till stor del nyttja befintlig infrastruktur och kommunal och kommersiell service. Avståndet till centrala Kålleröd är ca 1 km. Tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk finns.*

Ianspråktagandet av åkermark har i planarbetet vägts mot tillkomsten av tio nya bostadsfastigheter samt förbättrad standard på Långåkersvägen som även betjänar befintliga fastigheter inklusive hembygdsgården vilken betraktas som en målpunkt av allmänt intresse. Vid avvägningen har den begränsade påverkan på jordbruksmark som sker bedömts vara acceptabel med hänsyn till att huvuddelen av exploateringen sker på annan mark och påverkan på jordbruksmark framför allt är kopplad till åtgärder på Långåkersvägen.

16. Sakägare 1 (daterad 2020-02-18)

Ställer sig frågande till processen då det först i granskningsskedet fått tillfälle att yttra sig. Undrar om deras fastighet i detaljplanen eller berörd på något sätt.

Det är för hög exploatering med 10 hus.

Närheten till kraftledningen är ett bekymmer, om det rekommenderade avståndet på 100 meter till de närmaste bostäderna klaras.

Avloppstunneln till Ryaverken går under området som innebär att borring efter bergvärme är svårt eller omöjligt att genomföra.

Buller från Sisjöns skjutfält är inte omnämnt i handlingarna. Eftersom husen placeras på berget kommer det stå och skallra långt efter att sprängningarna från skjutfältet genomförts.

Kullen som föreslås exploateras är ett känt viltstråk och man kommer få problem med djur som vandrar i området. Kullen har mycket stora värden för viltdjuren i området.

Hur har hänsyn tagits till jordbruksmarken. Finns det risk för klagomål på lukt och ljud från befintlig jordbruksverksamhet med djurhållning som innebär att verksamhet måste upphöra?

Kommentar:

Planområdet ligger utanför det skyddsområde kring kraftledning som anges i gällande översiktsplan (ÖP 06). Elsäkerhetsverket anger ett säkerhetsavstånd enligt försiktighetsprincipen om 50 meter mellan byggnader och kraftledning för att säkerställa att byggnader inte utsätts för elektromagnetiska fält överskridande 2 microtesla. Planförslaget medger inga byggrätter inom 50 meter från kraftledningen.

Planområdet ligger utanför de bullergränser runt Sisjöns skjutfältet som anges i gällande översiktsplan (ÖP06)

Hänsyn har tagits till tunnelanläggningen och restriktioner har införts i planen för att säkerställa denna.

Valt alternativ bedöms ha acceptabel påverkan på naturvärdena. Områdets utformning har anpassats efter de naturvärden som identifierats i naturvärdesinventeringen. Det östra kvarteret har avgränsats för att minimera påverkan på område 2 i naturvärdesinventeringen.

Frågan om luktstörningar i samband med gödselspridning inom jordbruksmark har stämts av med länsstyrelsen. Bedömningen är att då gödselspridning endast sker ett fåtal gånger per år blir störningen tillfällig.

Ändringar i planförslaget

- Upplysning om gatubelysning införs i planbeskrivningen.
- Notering i planbeskrivningen om att luktstörningar från gödning av angränsande jordbruksmark inte bedöms som en allvarlig störning då det endast sker ett fåtal gånger per år.
- Motivering till enskilt huvudmannaskap för naturmarken införs i planbeskrivningen.
- Förtydligande i planbeskrivningen att bestämmelsen om komplementbyggnaden inte utgör hinder för bygglovsbefriade komplement såsom friggebod/attefallshus.
- Smärre justeringar av gränser i plankartan enligt påpekande från lantmäteriet.

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggandsförvaltningen har bearbetat planförslaget enligt ovan och föreslår att detaljplanen för Långåker 1:2 antas av Plan- och Exploateringsutskottet.



Datum
2020-05-18

Dnr.
PU 24/15

7(7)

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
planchef

Sofia Refsnes
planarkitekt