

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 2019-11-21 t.om. 2019-12-12. Miljönämnden har fått förlängd svarstid till den 17 december. 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 2019-12-03)

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. Trafikverket (daterad 2019-11-26)

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar: *Noteras.*

3. Lantmäterimyndigheten (daterad 2019-11-25)

Hänvisar inledningsvis till första punkten i KLM:s samrådsyttrande daterat 2018-08-27. Påtalar att det inte redovisas några särskilda skäl för att huvudmannskapet ska vara enskilt. I samrådsredogörelsen står att ”det finns inget krav på att skapa gemensamhetsanläggningar vid allmän plats med enskilt huvudmannskap...”. Av detta kan man få uppfattningen att kommunen vill upprätta en detaljplan, men att avsikten är att den endast delvis ska genomföras. Vill kommunen vara säkra på att området NATUR₂ verkligen får status som naturmark så bör det vara kommunalt huvudmannskap. I övrigt inget att erinra.

Kommentar: *NATUR₁ OCH NATUR₂ utgår ur planområdet och planen skickas ut på förnyad granskning.*

4. Statens Geotekniska Institut (daterad 2019-12-13)

SGI har inget att erinra mot fortsatt planläggning.

Kommentar: *Noteras.*

5. Swedegas AB (daterad 2019-11-28)

Av erhållna handlingarna framgår att Swedegas AB inte har någon högtrycksledning eller planerad utbyggnad för energigas i anslutning till planområdet, därav har Swedegas AB inget att erinra mot erhållet detaljplaneförslag.

Kommentar: *Noteras.*

6. Ellevio AB (daterad 2019-12-12)

Ellevio har inget att erinra mot det upprättade planförslaget. En ny transformatorstation ska placeras söder om Labackavägen. Den aktuella marken ligger utanför planområdet med ägs av exploatören markåtkomst säkras i exploateringsavtalet. Ellevio har inget att erinra mot denna lösning.

Kommentar: *Noteras.*

7. Räddningstjänsten Storgöteborg (daterad 2019-12-19)

Räddningstjänsten har inget att erinra mot detaljplanen. Påpekar att brandpostsystemet behöver byggas ut i området med minst en brandpost med kapacitet på 10l/s.

Kommentar: påpekandet om brandpostsystemet noteras inför fortsatt handläggning.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

8. Tekniska nämnden (daterad 2019-12-18)

Tekniska anser att följande frågor bör hanteras innan detaljplanearbetet går vidare till antagande:

- Bilagan PM förprojektering och planbeskrivningen behöver kompletteras med gatubelysning.
- Avvattning från gata inom planområdet ska ske till öppna dikeslösningar där det är möjligt.
- Avtal behöver tecknas med befintliga dikesföretag och fastighetsägaren nedströms från planområdet så att avvattning säkras från nya gatuaneläggningar.

Kommentar:

Planbeskrivningen justeras enligt synpunkt.

9. Miljönämnden (daterad 2019-12-17)

Sandsjöbacka naturreservat omger planområdet i norr och söder. Mellan reservatsområdena ligger jordbruksmark som brukas samt planområdet som utgörs av en skogbeklädd bergsrygg. Fragmentering räknas som ett av de största hoten mot arter och naturtyper i skogs- och jordbrukslandskap, tillsammans med ren förlust av biotoper. Fragmentering leder till isolering av flora och fauna samt ekosystem. Miljönämnden har vid två tillfällen yttrat sig i planärendet och framfört att det inte varit lämpligt att bebygga höjdryggen alls, med avseende på naturvärden och den landskapsekologiska funktionen i området.

Planförslaget innebär att viss del av höjdryggen förblir orörd medan den västra delen bebyggs. Naturvärdesinventeringen som gjordes 2016 och kompletterades 2017 visar att de viktigaste områdena vad gäller naturvärden ligger den östra och södra delen av höjdryggen. Miljönämnden anser att alternativ 2 i inventeringen påverkar naturvärden och den gröna infrastrukturen minst. Samrådsförslaget är dock mer i enlighet med förslag 3 som förvaltningen tolkar det. Föreslagen bebyggelse går alltså inte i linje med det material som konsulterna tagit fram och som påverkar området minst.

Nämnden ställer sig tveksam till att det enskilda intresset i att bygga få bostäder verkligen väger tyngre än det allmänna intresset av den gröna infrastrukturen och de landskapsekologiska aspekterna i området. Även om planförslaget tagit hänsyn till var de högre naturvärdena är så handlar det fortfarande om fragmentering vilket leder till ökade kanteffekter och störningar för djurlivet som rör sig mellan Sandsjöbackas delområden.

Detaljplanen följer visionen avseende att staden ska bygga i kollektivtrafiknära läge där service och teknisk infrastruktur finns men tar inte hänsyn till den andra strategiska dokument som finns, bl.a. kommunens översiktsplan som anger området som värdefullt kulturlandskap och odlingslandskap.

Efter exploatering kommer NATUR2 vara viktigt att bevara ur landskapsekologiskt perspektiv och naturvärdesperspektiv. I planbeskrivningen hänvisas till att effekterna inte blir så stora om naturmarken sparas. Nämnden anser inte att enskilt huvudmannaskap för marken säkerställer bevarandet av områdets värden på lång sikt, eftersom bevarandet är en av förutsättningarna för exploateringsgraden.

Nämnden är tveksam till om bostadsbebyggelsen utgör ett väsentligt annat intresse som inte kan tillgodoses på annan plats. Den utredning som gjorts ger inte stöd för slutsatsen att detta intresse inte kan tillgodoses utan att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk.

Vad gäller kompensation för bortfallet av biologisk mångfald så är åtgärderna positiva i de fall de kommer att genomföras. Att naturvårdsåtgärder och kompensationsåtgärder genomförs efter exploatering är svårt att säkerställa och nämnden förutsätter att avtal som behövs och uppföljning av densamma kommer genomföras.

För att tillgängliggöra naturområdet och minska barriäreffekterna i öst-västlig riktning bör det finnas grönsläpp mellan tomterna.

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 Källered och har genom sitt läge möjlighet att till stor del nyttja befintlig infrastruktur och kommunal och kommersiell service. Avståndet till centrala Källered är ca 1 km. Tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk finns.

NATUR₁ OCH NATUR₂ utgår ur planområdet inför förnyad granskning..

10. Mölndal Energi AB & Mölndal Energi Nät AB (daterad 2019-12-02)

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

Kommentar: *Noteras.*

11. Fastighetsnämnden (daterad: 2019-11-11)

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

Kommentar: *Noteras.*

12. Kretslopp och vattennämnden, Göteborgs stad (daterad: 2019-12-12)

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Arbeten som riskerar att påverka berganläggningen, till exempel sprängning, spontning, pålning och borrhål, ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning och dess installationer. Förbesiktning av

berganläggning och installationer ska utföras. Kretslopp och vatten samt Mölnåls kommun ska kontaktas tidigt i planeringskedet, minst 6 månader innan arbetet ska utföras.

Följande information bör anges på plankartan: ” Inom området finns underjordisk anläggning som innebär restriktioner vid byggande och markarbeten. Innan bygg- eller marklov beviljas ska samråd ske med Kretslopp och vatten och Mölnåls kommun.

Kommentar: *Noteringen om berganläggning på plankartan kompletteras med att samråd förutom med ledningsägare även ska ske med Kretslopp och Vatten.*

Ändringar i planförslaget

Utöver redaktionella ändringar har följande ändringar gjorts:

- NATUR₁ och NATUR₂ har utgått ur planförslaget med ändrad plangräns som följd.
- Upplysning om intilliggande berganläggning på plankartan revideras.
- Planbeskrivningen kompletteras utifrån tekniskas synpunkter.

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggandsförvaltningen har bearbetat planförslaget enligt ovan och föreslår att detaljplanen för Långåker 1:2 skickas ut på förnyad granskning.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
planchef

Sofia Refsnes
planarkitekt