

Yttrande till mark- och miljödomstolen i mål
om överklagande av kommunfullmäktiges
antagandebeslut att anta detaljplan för del av
Hindås 1:433 m.fl., bostäder på Bocköhalvön i
Hindås i Härryda kommun

16

2013KS63

Kommunstyrelsen

Datum
2024-05-19

Diarienummer
2013KS63 214

Yttrande till mark- och miljödomstolen i mål om överklagande av kommunfullmäktiges antagandebeslut att anta detaljplan för del av Hindås 1:433 m.fl., bostäder på Bocköhalvön i Hindås i Härryda kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar *Yttrande till mark- och miljödomstolen i mål nr P 5039–23 över överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan för del av Hindås 1:433 m.fl., bostäder på Bocköhalvön i Hindås i Härryda kommun* från sektorn för samhällsbyggnad som sitt eget yttrande till mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt i mål nr P 5039–23.

Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 19 oktober 2023 § 134 att anta detaljplan för del av Hindås 1:433 m.fl., bostäder på Bocköhalvön i Hindås i Härryda kommun. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning av befintlig bostadsbebyggelse på Bocköhalvön, vilket ska ske med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden. Detaljplanen möjliggör även utbyggnad av och anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Syftet är också att förbättra vägen fram till badplatsen och att möjliggöra ett övertagande av huvudmannaskapet för denna vägsträcka liksom för del av Ringvägen och del av Graneliden. Detaljplanen ska även möjliggöra ombyggnation av del av Västra Nedsjövägen.

Kommunfullmäktiges beslut har därefter överklagats av ett antal fastighetsägare inom planområdet, Hindås Tennisklubb och Hindås Vägförening (Hindås GA:1). Mark- och miljödomstolen har i mål P 5039–23 gett kommunen tillfälle att yttra sig. Efter beviljat anstånd ska yttrandet ha kommit in till mark- och miljödomstolen senast den 31 maj 2024. Förvaltningen har tagit fram ett förslag till yttrade där kommunens inställning är att överklagandena ska avslås. I yttrandet bemöter kommunen vad klagandena anfört och utvecklar samtidigt grunderna för sin inställning.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse den 19 maj 2024

- Yttrande till mark- och miljödomstolen i mål nr P 5039–23 över överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan för del av Hindås 1:433 m.fl., bostäder på Bocköhalvön i Hindås i Härryda kommun
- Kommunfullmäktiges beslut den 19 oktober 2023 § 134, överklagat beslut
- Underrättelse, inklusive överklaganden

Louise Skålberg
Samhällsbyggnadschef

Åsa Lindborg
Plan och exploateringschef

Datum
2024-05-19

Dnr
2013KS63 214

Yttrande till mark- och miljödomstolen i mål nr P 5039–23 över överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan för del av Hindås 1:433 m.fl., bostäder på Bocköhalvön i Hindås i Härryda kommun

Härryda kommun (**"Kommunen"**) har fått tillfälle att yttra sig över överklagandena av ovan nämnda beslut från ägarna till fastigheterna Hindås 1:112, Hindås 1:288, Hindås 1:258, Hindås 1:338, Hindås 1:277, Hindås 1:531, Hindås 1:146, Hindås 1:233, Hindås 1:127, Hindås 1:94, Hindås 1:52 och Hindås 1:115 (**"Fastighetsägarna"**), samt Hindås vägförening (Hindås GA:1) (**"Vägföreningen"**) och Hindås Tennisklubb (**"Tennisklubben"**).

Mark- och miljödomstolen har meddelat Kommunen anstånd med att yttra sig till och med den 31 maj 2024.

Inställning

Kommunen motsätter sig samtliga av Fastighetsägarna, Vägföreningen och Tennisklubbens framställda yrkanden och anser följaktligen att mark- och miljödomstolen ska avslå överklagandena.

Grunder för inställningen

Kommunen bemöter i det följande vad klagandena anfört och utvecklar samtidigt grunderna för sin inställning.

Formalia

Det kan inledningsvis ifrågasättas om Tennisklubben är att anse som sakägare och om de har klagorätt i nu aktuellt mål. Det kan dels noteras att Tennisklubben inte har yttrat sig under planprocessen, dels att klubben numera inte förefaller ha ett giltigt arrendeavtal.

Vidare har föreslagen genomförandetid för detaljplanen ändrats under planprocessen. Kommunen har av förbiseende missat att justera genomförandetiden i planbeskrivningen. Angivelsen av gällande genomförandetid i plankartan om 10 år gäller och var också den som var avsedd att gälla. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande. Kommunen medger därför

att mark- och miljödomstolen får ändra genomförandetiden i planbeskrivningen till 10 år.

Planbeskrivningen jämfört med översiktsplanen

Flera av fastighetsägarna har framfört att planbeskrivningen avviker från vad som anges i översiktsplanen.

En översiktsplan inte är juridiskt bindande, men oaktat det bedöms föreslagen utveckling i aktuell detaljplan vara förenlig med översiktsplanens intentioner och föreslagen utveckling av Bocköhalvön. Enligt inriktningsmålen i den nu gällande översiktsplanen, ÖP2012, är målet att utveckla de befintliga tätorterna genom att bygga kring kollektivtrafik och infrastruktur, samtidigt som en noggrann avvägning mellan exploatering och bevarande ska genomföras.

I mark- och vattenanvändningskartan redovisas Bocköhalvön som ”Utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt” samt som ”Värdefull kulturmiljö (Kulturmiljöplan)”. I översiktsplanen redovisas även zoner med en radie av 600 meter från stora kollektivtrafikknutpunkter som områden där det är särskilt positivt med bostadsutveckling. Övervägande del av Bocköhalvön ligger inom en av dessa 600 meters zoner. Därtill anges att kommunalt vatten och avlopp ska byggas ut och att vägarna ska förbättras, vilket också möjliggörs i detaljplanen.

Kulturmiljö

Flera av fastighetsägarna har framfört att kulturhistoriska och estetiska värden kommer att påverkas negativt av den föreslagna bebyggelsen.

Under planprocessen har en kulturhistorisk bebyggelseinventering tagits fram i syfte att bland annat utföra en kulturhistorisk värdering av befintlig bebyggelse. Dessutom har en kulturhistorisk konsekvensbedömning tagits fram i syfte att belysa konsekvenserna av planerad bebyggelseutveckling på områdets kulturmiljövärden. En noggrann avvägning om var och hur många tillkommande bostäder och fastigheter som ska möjliggöras har utförts i dialog med konsulten som tagit fram den kulturhistoriska konsekvensbedömningen. Flera planbestämmelser i detaljplanen samverkar för att värna om dessa värden i samband med exploatering av området. Bocköhalvön kommer även efter bebyggelseutvecklingen att vara tillgängligt som ett gröns- och rekreationsområde. En äldre privat park med kulturhistoriska värden i anslutning till den kommunala badplatsen föreslås utvecklas och bli en allmän skogsträdgård. Föreslagen väg- samt gång- och cykelvägsutbyggnad kan komma att bidra till att miljön tillgängliggörs för fler.

Kulturvärdena inom planområdets beaktas, värnas och skyddas med hjälp av flertalet skydds- och varsamhetsbestämmelser och reglering av stora tillkommande villafastigheter. Vidare begränsas byggnadshöjden på tillkommande bostadsbebyggelse till motsvarande två våningar som en anpassning till befintlig bebyggelse. Även kulturhistoriskt värdefulla byggnader och trädgårdsanläggningar samt karaktärsdrag regleras med skydds- och varsamhetsbestämmelser i syfte att bevara områdets karaktär. I

övrigt regleras takvinkel inom hela området och färgsättning inom delar av området. I de norra delarna av planområdet där kulturvärdena är som högst möjliggörs enbart friliggande bostäder och i dess södra delar även andra bostadstyper. En högre exploateringsgrad möjliggörs i planområdets södra delar med hänsyn till det lägre kulturvärdet och kortare avstånd till centrum och kollektivtrafik. Arkeologisk fornlämning inom planområdet skyddas genom varsamhetsbestämmelser som reglerar att omfattande markarbeten inte får vidtas samt att byggnad inte får uppföras såvida inte en förundersökning avseende arkeologi tas fram.

Befintlig bebyggelse innehar en variationsrik arkitektonisk utformning och gestaltning av byggnader med förekomst av flertalet olika fasad- och takmaterial. Med anledning av det har Kommunen medvetet inte reglerat utformningen av bebyggelsen i så stor utsträckning för att anpassa området till dess befintliga karaktärsdrag.

Naturvärden och miljökonsekvenser

Flera av fastighetsägarna har framfört att miljökonsekvenserna av detaljplanen inte har utretts eller belysts i tillräcklig utsträckning.

Kommunen vidhåller sin bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att det därför inte krävts att en miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Kommunen anser även att planens miljöpåverkan har utretts och beskrivits i tillräcklig utsträckning inom ramen för planprocessen.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har utförts tidigt i planprocessen. Kommunen har i behovsbedömningen utgått från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Kommunen har då bland annat beaktat att det är fråga om ett mindre område på lokal nivå som överensstämmer med översiktsplanen, typen av verksamheter som detaljplanen möjliggör och risken för påverkan på de nationella miljömålen, kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt samt miljö kvalitetsnormer för luft och vatten. Planen berör inte heller något Natura 2000-område eller riksintresse. Kommunen har utifrån dessa kriterier bedömt att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Kommunen har i denna fråga fört en löpande dialog med Länsstyrelsen i Västra Götalands län ("**Länsstyrelsen**"). Kommunens bedömning har genomgående delats av Länsstyrelsen, vilket bekräftas av myndighetens samrådsyttrande, vari Länsstyrelsen konstaterar att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram. Inte heller i kontakt med Länsstyrelsen i olika sammanhang, i samband med senare formella utställningsskeden eller i beslut att inte överpröva antagen detaljplan har Länsstyrelsen meddelat en förändrad bedömning i frågan.

I förevarande fall har en erforderlig bedömning av detaljplanens effekter kunnat göras med stöd av de utredningsåtgärder som vidtagits inom ramen för planprocessen. Bland annat har en fladdermusutredning och en grod-

djursutredning genomförts i syfte att utreda frågor om påverkan på naturvärdesobjekt och skyddade arter samt möjliggöra åtgärder och anpassningar av planens utformning. Därtill har Kommunen använt sig av redan befintlig naturvårdsplan.

Som framgår av planhandlingarna har ett antal rödlistade fågel- och växtarter noterats vid rapporteringspunkten vid badplatsen samt vid Bocköhalvöns sydvästra strand. Planförslaget medför inga konsekvenser för växtarterna på Bocköhalvöns sydvästra strand då ingen utveckling föreslås inom området vid rapporteringspunkten. En relativt begränsad utveckling föreslås vid badplatsen. Dessutom ska en stor andel av befintlig skog, träd och annan vegetation bevaras vid exploatering, både vid rapporteringspunkten och generellt inom hela planområdet. Även om det inte uttryckligen anges så har de planerade åtgärderna bedömts sakna egentlig påverkan på de skyddade arterna och fåglarnas habitat med hänsyn till nyss nämnda skäl. Flera av fågelarterna förekommer normalt sett i öppet odlingslandskap, vilket inte är karaktären på aktuellt planområde idag, även före en eventuell exploatering. Även om detaljplanen möjliggör anläggande av en pump-anläggning, transformatorstation (utbyte av befintlig) och parkering invid badplatsen så bedöms det vara en mindre exploatering som bedöms påverka fåglarnas livsmiljö i begränsad omfattning.

Vad avser både antagen och ännu inte politiskt antagen revidering av Kommunens naturvårdsplan, så anges att det förekommer måttligt höga naturvärden inom Bocköhalvön. Enligt riktlinjerna till båda dessa handlingar medges en exploatering inom områden redovisade som hänsynsnivå 3 om det föregås av detaljplan och största möjliga hänsyn tas till utpekade naturvärden. Vid exploatering inom hänsynsnivå 4 ska extra stor försiktighet tas till de speciella värden som pekas ut i de olika områdena.

Befintlig bostadsbebyggelse och infrastruktur i form av enskilda vägar, vatten och avlopp ligger redan idag inom isälvsområdet. Detaljplanen möjliggör ytterligare byggnation av huvudsakligen friliggande bostäder på stora fastigheter samt kommunalt vatten och avlopp under befintliga vägar inom området. Föreslagen exploatering bedöms inte medföra att några betydande värden går förlorade. Planlagd exploatering inom Bocköhalvön kommer att förändra upplevelsen av en relativt oexploaterad halvö till ett bebyggt område. Bostadsbebyggelsen ska dock uppföras på förhållandevis stora fastigheter jämfört med fastighetsstorlekar för bostadsbebyggelse i andra utvecklingsområden i kommunen. Denna anpassning har skett i syfte att bevara områdets karaktär med bostäder inom stora skogsträdgårdar.

Det kommer fortsatt att finnas träd och vegetation inom befintliga bebyggda fastigheter samt tillkommande fastigheter. För att begränsa konsekvenserna av föreslagen exploatering har planbestämmelser införts i syfte att värna befintlig vegetation. Även krav på utveckling av skogsträdgårdar samt återplantering inom tillkommande bostadskvarter har införts. Bestämmelserna syftar även till att bevara och skydda områdets naturliga karaktär bland annat genom att schaktning och fyllning så långt som möjligt ska undvikas.

Genomförd inventering av skyddsvärda träd visar att det finns tre skyddsvärda träd inom planområdet. Dessa står inom enskilda fastigheter och bedöms inte påverkas av föreslagen bebyggelse-, väg- samt vatten- och avloppsutbyggnad.

Mot denna bakgrund har frågan om vilken effekt detaljplanens genomförande kan få för miljön inklusive skyddade arter och deras livsmiljöer klarlagts och bedömts i tillräcklig omfattning under arbetet med detaljplanen. Kommunen har inte heller uteslutit att ytterligare anpassningar och skyddsåtgärder kan komma att krävas under genomförandet av detaljplanen. Kommunen anser därför att det, om behov uppstår, finns förutsättningar att vidare hantera frågan om påverkan på skyddade arter och deras livsmiljöer i ett senare skede. Det saknas därmed anledning att upphäva beslutet att anta detaljplanen med grund i behovet av ytterligare utredningsinsatser eller beskrivningar i denna fråga.¹

Vägarnas huvudmannaskap

Vägföreningen har anfört att Kommunen ska överta huvudmannaskapet för vägnätet i sin helhet på Bocköhalvön.

All mark som i nu aktuell detaljplan är planlagd som allmän platsmark ska Kommunen vara huvudman för. Den allmänna platsmarken består av gata, gång- och cykelväg samt natur. De vägar som är planlagda som allmän platsmark leder fram till den kommunala badplatsen med tillhörande parkeringsplats, vilken också är den enda parkeringsplatsen i området. De återstående delarna av vägnätet är planlagda som kvartersmark därför att de är av mer privat karaktär och inte utgör tillfartsvägar till andra områden eller allmännyttiga platser. För att tillmötesgå föreningens yrkande hade all vägmark behövts planläggas som allmän plats, vilket Kommunen inte bedömt som skäligt utifrån vägarnas funktion och ej heller lämpligt utifrån nedan angivna skäl.

Enligt de politiska inriktningsmålen för detaljplanen ska kommunalt övertagande av och utbyggnad av kommunal gata och eventuell gång- och cykelväg utmed Bockövägen endast ske fram till den kommunala badplatsen och tennisplanen. Resterande del av vägen samt övriga vägar inom planområdet ska Vägföreningen förvalta. För en ändamålsenlig drift möjliggör dock planförslaget även övertagande av delar av Västra Nedsjövägen, Ringvägen och Graneliden från Vägföreningen.

Inriktningsmålet bidrar till att kulturvärdet kopplat till områdets vägstruktur kan värnas i en större utsträckning än om Kommunen hade övertagit samtliga vägar. Kommuner och vägföreningar har olika krav på sig avseende bland annat vägars bredd och dess tillgänglighet. Kommunens högre krav för exempelvis med sig behov av inlösen av mark för att säkerställa erforderligt vägområde. Inlösen av allmän platsmark är något som enligt nämnda inriktningsmål ska begränsas inom aktuell detaljplan. Vägföreningen måste inte säkerställa tillgänglighet i samma omfattning

¹ Jfr. Mark- och miljööverdomstolens dom den 19 januari 2016 i mål nr P 11828-14.

varför vägarna kan vara smalare, vilket är förenligt med befintlig vägstruktur och karaktär.

Reglering av bebyggelse

Ett flertal fastighetsägare har anfört att det inte går att utläsa av plankartan vad för typ av bebyggelse som planeras inom de olika fastigheterna.

Detaljplanering syftar till att reglera och fastställa en lämplig användning av mark- och vattenområden. Utifrån platsens förutsättningar gör Kommunen en bedömning om vilken reglering som behövs för att uppnå planens syfte och en lämplig markanvändning på platsen. Plan- och bygglagen (2010:900) anger att markområdets ändamål ska regleras, men det ställs inte krav på att exempelvis en viss typ av bostadsbebyggelse regleras.

Aktuell detaljplan syftar bland annat till att möjliggöra byggnation av bostäder samtidigt som områdets kultur- och naturvärden värnas. Detaljplanen redovisar en erforderlig reglering för att uppnå planens syfte. Regleringen inom olika fastigheter möjliggör byggnation av olika bostadstyper inom stora delar av planområdet samtidigt som den begränsar möjligheterna till vissa bostadstyper i särskilt värdefulla delar.

Nybyggnation av fler bostäder än politikernas intentioner

Ett flertal fastighetsägare har anfört att detaljplanen möjliggör byggnation av fler bostäder än politikernas intentioner om 80 bostäder.

Detaljplaneprocessen syftar bland annat till att undersöka och säkerställa markens lämplighet för olika användningsområden och ändamål. I denna process görs en bedömning av vilken eller vilka markanvändningar som är möjliga utifrån platsens förutsättningar samt vilka ändamål som är lämpliga. Utifrån dessa förutsättningar regleras användning och egenskaper såsom fastighetsstorlek, exploateringsgrad, utformning, utförande, placering med mera. Dessutom säkerställs varsamhet och skydd till olika objekt, till exempel biotoper, kommunikationsleder och bebyggelse.

Kommunen har gjort en bedömning och prövning av vad, var och hur miljön inom aktuellt planområde kan utvecklas och i vilken omfattning. I bedömningen har även avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen gjorts. Flertalet planbestämmelser samverkar för att värna och skydda de natur- och kulturhistoriska värdena som finns inom området. Detta i enlighet med planens syfte samt för att begränsa antalet tillkommande bostäder inom området till de omkring 80 som anges i de politiska inriktningsmålen.

Det faktiska antalet tillkommande bostäder är beroende av om det byggs en större andel gruppbebyggda småhus och flerbostadshus än friliggande bostäder samt om det är stora eller små lägenheter i flerbostadshusen. Detaljplanens reglering av fastighetsstorlek, exploateringsgrad och byggnadshöjd säkerställer dock att bebyggelsens markavtryck inte kan överstiga angiven exploaterbar andel av fastigheten samt att byggnadshöjden motsvarar två våningar. Planbestämmelser reglerar även möjligt antal tillkommande byggbara fastigheter genom avstyckning i syfte att

begränsa tillkomsten av fler fastigheter än de redovisade i illustrationskartan. En detaljplan lämnar således alltid ett visst utrymme för hur stor andel av marken som bebyggs samt hur många bostäder som slutligen tillkommer. Det maximala markavtrycket är dock detsamma oavsett antal tillkommande bostäder.

Minskad korsmarkerad mark och ytterligare byggrätt

Fastighetsägaren till Hindås 1:112 har anfört att hon vill att detaljplanen ändras på så sätt att området med korsmarkerad mark minskas och att ytterligare en byggrätt tillförs fastigheten.

Fastigheten Hindås 1:112 har ett stort kulturhistoriskt värde, vilket bland annat framgår av den kulturhistoriska konsekvensbeskrivningen som tagits fram under planarbetet. Trädgården bedöms ha parkkaraktär med värden för den enskilda fastigheten och området som helhet, vilket i konsekvensbeskrivning beskrivs på följande sätt: *”Skogstomt i blickfång med stora kvaliteter för omgivningen genom sin vegetation och parkkaraktär med berg i dagen och höga tallar. Byggnad placerad högt och indraget från vägnät. Grusväg upp mot villa med grindstolpar i sten och smidesgrind.”* Vidare anges i konsekvensbeskrivningen att *”En ny fastighetsindelning innebär förtätning och därmed förändring av värdefull skogstomt vilket förändrar karaktären och den historiska läsbarheten inom delområdet negativt.”* Detaljplanen möjliggör en tillkommande byggrätt, men mot ovan bakgrund bedömer Kommunen att ingen ytterligare tillkommande byggrätt kan möjliggöras. Bedömningen grundar sig på kulturvärdet inom fastigheten samt för Bocköhalvön som helhet och inte fastighetens storlek.

Minsta tillåtna tomtstorlek skiljer sig åt mellan fastigheter i syfte att bland annat kunna begränsa antalet tillkommande byggrätter inom planområdet mot bakgrund av kulturvärden och politiska inriktningsmål. Med anledning av det kulturhistoriska värdet kan planbestämmelse e₇ inte ersättas av planbestämmelse e₅. Planbestämmelse e₇ begränsar även antalet tillkommande byggrätter inom fastigheten. Med anledning av ovan kan föreslagen avgränsning av korsmarkerad mark därför inte minskas.

Ytterligare byggrätt samt kompensation

Fastighetsägaren till Hindås 1:233 har anfört att hon vill att detaljplanen ändras på så sätt att ytterligare en byggrätt tillförs fastigheten samt har bland annat framfört att hon önskar kompensation för de olägenheter och intrång som detaljplanen medger.

Fastighetsägaren har inte i yttrande över varken samrådsförslag, granskningsförslag 1 eller granskningsförslag 2 framfört önskemål om ytterligare en tillkommande byggrätt än de två som redovisas i antagandehandlingen. Inom planområdet är minsta tillåtna fastighetsstorlek 1 000 kvm för tillkommande friliggande byggrätter, vilket har bedömts som lämpligt som anpassning till bland annat kulturmiljön. I syfte att bevara områdets karaktär med bostäder inom stora skogsträdgårdar är minsta tillåtna fastighetsstorlek inom området generellt större än många andra detaljplaner i kommunen. Detaljplanen möjliggör två tillkommande byggrätter,

men mot ovanstående bakgrund bedömer Kommunen att ingen ytterligare tillkommande byggrätt inom fastigheten kan möjliggöras.

Av det andra granskningsyttrandet framgår det att cirkeln som sträcker sig in på Hindås 1:233 redovisar ett skyddsavstånd avseende lukt från föreslagna pumpstation för vatten och avlopp. Området inom cirkeln får bebyggas, men redovisar ett rekommenderat avstånd till bostadsbebyggelse med hänsyn till eventuell lukt. Eftersom befintlig bostadsbyggnad ligger bortom rekommenderat avstånd bedöms ingen störning uppstå och därmed utgår heller ingen kompensation. Om olägenhet mot förmodan skulle uppstå blir det en fråga som får hanteras av Kommunens miljö- och hälsoskyddsverksamhet.

Kommunen överlåter eller säljer vanligtvis inte mark till privatpersoner för att möjliggöra avstyckning av en byggrätt då det inte är ett allmänt intresse. Med hänsyn till det samt till att Kommunen behöver förhålla sig till lika-behandlingsprincipen har Kommunen inte möjlighet att vidta en sådan åtgärd.

Undantagande av fastigheter, förändringar i plankartan och detaljreglering
Fastighetsägaren till Hindås 1:127, Hindås 1:94, Hindås 1:52 och Hindås 1:115 har bland annat anfört att han vill att detaljplanen ändras så att fastigheterna Hindås 1:94 och Hindås 1:127 undantas från planen. Ägaren har också anfört att plankartan avseende Hindås 1:94 och Hindås 1:127 har ändrats vad avser mängden prickad mark mellan den andra granskningen och antagandet utan att han fått yttra sig om det. Han har även framfört att planbestämmelserna är för detaljreglerande.

Synpunkten att ändra detaljplanen och undanta fastigheterna Hindås 1:94 och Hindås 1:127 från detaljplanen inkom sent i planprocessen. Önskemålet tillmötesgicks inte inför antagandet av detaljplanen bland annat mot bakgrund av att Kommunens målsättning är att centrala delar av tätorter ska omfattas av detaljplaner. Det hade också varit olämpligt att undanta dem eftersom planområdet omfattar ett väl avskilt område – en halvö – vilket gör det naturligt att samtliga fastigheter på halvön omfattas av detaljplanen. Därtill ger detaljpaneläggning utökade möjligheter att värna om kulturvärden inom fastigheterna och begränsa antalet tillkommande byggrätter. Värnande av Bocköhalvöns kulturvärden har varit ett väsentligt intresse i planarbetet. Genom att inte undanta fastigheterna från detaljplanen omöjliggörs prövning av en eventuell framtida önskan om byggnation genom förhandsbesked, vilket hade varit möjligt om fastigheterna inte omfattades av en detaljplan. Eventuellt tillkommande byggrätter genom förhandsbesked hade då inte ingått i beräkningen och fördelningen av gatukostnader, vilket hade inneburit ekonomiska fördelar för fastigheterna jämfört med övriga fastigheter inom planområdet.

Redovisningen och regleringen av fastigheterna Hindås 1:94 och Hindås 1:127 har varierat under planprocessen. Under hela planprocessen har de redovisade förändringarna för fastigheterna Hindås 1:94 och Hindås 1:127

gjorts för att så långt som möjligt tillmötesgå fastighetsägarens önskemål. I förslaget som gick ut på samråd redovisades byggrätter inom båda fastigheterna. Fastighetsägaren framförde då att han endast ville ha en byggrätt, varför förslaget justerades till en byggrätt inom Hindås 1:94 och Hindås 1:127 planlades som allmän platsmark. Förslaget gick ut på den första granskningen och därefter anförde fastighetsägaren att han motsatte sig planläggning av allmän platsmark inom Hindås 1:127. Inför den andra granskningen togs därför allmän platsmark bort och ersättes med prickad mark. Marken prickades för att säkerställa att ingen byggnation kunde ske. Efter den andra granskningen angav fastighetsägaren att han inte ville ha någon byggrätt inom varken Hindås 1:94 eller Hindås 1:127 samt att han ansåg att fastigheterna bör utgå ur planen. För att även denna gång tillmötesgå fastighetsägaren togs byggrätten bort på Hindås 1:94 och marken prickades likt marken inom fastigheten Hindås 1:127 för att säkerställa att ingen byggnation kunde ske inom fastigheten. Fastigheterna undantogs inte ur detaljplanen, bland annat mot bakgrund av att centralt belägna fastigheter i tätorter ska omfattas av en detaljplan samt av skälen som angetts ovan om varför det inte är lämpligt.

Som framgår av ovan har Kommunen försökt att tillgodose fastighetsägarens förändrade synpunkter under de formella utställningsskedena och därför genomfört ändringar i detaljplanen. Förändringarna inför antagande av detaljplanen kommunicerades inte till fastighetsägaren då de bedömdes ligga i linje med hans framförda önskemål under granskningen av planen. Nu har han i överklagandet fört fram att han inte önskar att marken prickas och att han vill ha byggrätter på fastigheterna, vilket är vad Kommunen har föreslagit under planprocessen, men fastighetsägaren har anmärkt på. Kommunen bedömer generellt att vidtagna förändringar i planhandlingarna mellan den andra granskningen och antagandet av detaljplanen är begränsade. Detta då de ligger i linje med fastighetsägarens synpunkter och är vidtagna med hänsyn till resultatet av nya kompletterande utredningar.

Kommunen skulle kunna medge att återgå till planförslaget så som det var i granskningsförslag 2 där totalt en byggrätt medgavs på fastigheterna Hindås 1:94 och Hindås 1:127 alternativt till planförslaget i samrådsskedet där byggrätter medgavs inom båda nämnda fastigheter. Dock är varken fastigheten Hindås 1:94 eller fastigheten Hindås 1:127 medtagna i fördelningsunderlaget vad avser gatukostnader i antagandet av planen. Det skulle innebära att Kommunen inte kan debitera fastighetsägaren för gatukostnaden eftersom gatukostnadsutredningen är antagen separat och beslutet har fått laga kraft. Fastighetsägaren skulle således gynnas ekonomiskt och övriga ingående i fördelningsunderlaget missgynnas. Detta skulle stå i strid mot likabehandlingsprincipen som Kommunen är skyldig att följa.

Vad avser den aktuella detaljstyrningen med många planbestämmelser bedömer Kommunen att det krävs för att säkerställa detaljplanens syfte, politiska inriktningsmål, kulturvärden samt hälsa och säkerhet. Planbestämmelserna syftar dels till att möjliggöra utveckling av bostäder, kommunal gata samt vatten och avlopp, dels till att värna om Bocköhalvöns

funktion och värden som grön- och rekreationsområde samt värdefulla kulturmiljö. Planbestämmelserna begränsar antalet tillkommande bostäder till de som redovisas på illustrationskartan och reglerar att utformningen av bebyggelse och framtida fastigheter ska beakta, värna och skydda områdets karaktärsdrag samt funktion.

Slutsats

Kommunen har hållit sig inom det handlingsutrymme som plan- och bygglagen ger Kommunen. Hänsyn har tagits till både allmänna och enskilda intressen och detaljplanen är utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Vad som anförts om hur en fastighetsägare har agerat i olika situationer faller utanför detaljplanens prövningsram. Samtliga övriga frågor som klagandena berört i överklagandena är tillräckligt utredda, hanterade och beskrivna inom ramen för planarbetet och till beslutet hörande underlag.

Överklagandet bör således avslås.

Sammanträdesdatum
2023-10-19

§ 134

Dnr 2013KS63

Antagande av detaljplan för del av Hindås 1:433 m.fl bostäder på Bocköhalvön i Hindås, Härryda kommun

Beslut

Kommunfullmäktiges beslut i enlighet med kommunstyrelsens förslag

Kommunfullmäktige antar detaljplan för del av Hindås 1:433 m.fl., Bostäder på Bocköhalvön i Hindås, Härryda kommun.

Jäv

Mikael Johannisson (M) deltar inte i handläggningen eller beslut i detta ärende på grund av jäv.

Reservationer

Peter Arvidsson (SD), Bengt Hellgren (SD), Per Olov Risman (SD) och Åsa Garberg (V) reserverar sig mot beslutet.

Roland Jonsson (MP), Gunnar Ekeröth (MP) och Kristin Schmitt (MP) reserverar sig skriftligt mot beslutet i bilaga 1.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen möjliggör byggnation av ca 80 bostäder fördelade på olika bostadstyper och upplåtelseformer i upp till två våningar, med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden. Detaljplanen möjliggör även utbyggnad av och anslutning till kommunalt vatten och avlopp, ombyggnation av befintliga vägar samt anläggande av nya lokalgator inom kvartersmark. Dessutom inkluderar planen ombyggnad av korsningen Västra Nedsjövägen-Boråsvägen samt delar av Bockövägen, Västra Nedsjövägen, Ringvägen och Graneliden.

Detaljplanen bedöms generera ett positivt exploateringsnetto för kommunen om ca 5 miljoner kronor.

Den föreslagna utvecklingen enligt detaljplanen bedöms förenlig med intentionerna med gällande översiktsplan, ÖP 2012. Planerad markanvändning innebär ingen konflikt med riksintressen eller andra allmänna intressen och bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm överskrids. Föreslagen användning stämmer överens med bestämmelserna i 3:e och 5:e kapitlet av miljöbalken.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-10-19

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens beslut 28 september 2023 § 325
- Tjänsteskrivelse 21 juni 2023
- Planbeskrivning, antagandehandling daterad augusti 2023
- Plankarta, antagandehandling daterad augusti 2023
- Illustrationskarta, antagandehandling daterad augusti 2023
- Utlåtande granskning 2, antagandehandling daterad augusti 2023
- Utlåtande granskning 1, daterad juni 2022
- Samrådsredogörelse, daterad september 2016

Förslag till beslut på sammanträdet

Roland Jonsson (MP) föreslår med instämmande av Sven Åke Hallgren (V) att kommunfullmäktige återremitterar ärendet för att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning samt att tydligt redovisa hur det säkerställs att föreslagna rekommendationer genomförs och följs upp och om det krävs en kulturmiljöutredning eller antikvariskt utlåtande.

Patrik Linde (S) föreslår med instämmande av Håkan Eriksson (KD), Martin Tengfjord (SP) och Maria Kornevik Jakobsson (C) att kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag.

Peter Arvidsson (SD) föreslår med instämmande av per Olov Risman (SD) i första hand att kommunfullmäktige återremitterar ärendet för att tydligt redovisa de totala kostnaderna och intäkterna som antagande av planen beräknas föra med sig för kommunen, våra bolag och vattenkollektivet och för att redovisa alternativ till att anta detaljplanen med hänsyn till VA frågan och kostnad förknippad med alternativt sätt att lösa vattenskyddsfrågan, och för att utföra konsekvensanalys av vad som händer om man inte antar planen. I andra hand föreslår han att kommunfullmäktige avslår ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden redovisar att han först kommer att ställa Roland Jonssons förslag om återremiss mot avslag och därefter Peter Arvidssons förslag om återremiss mot avslag.

Om kommunfullmäktige avslår bådas förslag om återremiss innebär det att ärendet avgörs idag och ordföranden kommer ställa kommunstyrelsens förslag mot avslag.

Kommunfullmäktige godkänner redovisad beslutsgång.

Roland Jonssons förslag om återremiss och avslag

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att kommunfullmäktige beslutar att avslå Roland Jonssons förslag om återremiss.

Omröstning begärs. Kommunfullmäktige godkänner följande beslutsgång:

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-10-19

Ja-röst för att avslå Roland Jonssons förslag
Nej-röst för att bifalla Roland Jonssons förslag

Med 36 ja-röster, 8 nej-röster och 5 som avstår beslutar kommunfullmäktige att avslå Roland Jonssons förslag. Hur var och en röstade framgår av omröstningslista 2.

Peter Arvidssons förslag om återremiss och avslag

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att kommunfullmäktige beslutar att avslå Peter Arvidssons förslag om återremiss.

Omröstning begärs. Kommunfullmäktige godkänner följande beslutsgång:

Ja-röst för att avslå Peter Arvidssons förslag
Nej-röst för att bifalla Peter Arvidssons förslag

Med 36 ja-röster och 13 nej-röster beslutar kommunfullmäktige att avslå Peter Arvidssons förslag. Hur var och en röstade framgår av omröstningslista 3.

Kommunstyrelsens förslag och avslag

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att kommunfullmäktige beslutar att bifalla kommunstyrelsens förslag.

Omröstning begärs. Kommunfullmäktige godkänner följande beslutsgång:

Ja-röst för att bifalla kommunstyrelsens förslag
Nej-röst för att avslå kommunstyrelsens förslag

Med 36 ja-röster, 8 nej-röster och 5 som avstår beslutar kommunfullmäktige att bifalla kommunstyrelsens förslag. Hur var och en röstade framgår av omröstningslista 4.

Paragrafen är justerad

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-10-19

Voteringslista: § 136

Ärende: Antagande av detaljplan för del av Hindås 1:433 m.fl bostäder på Bocköhalvön i Hindås, Härryda kommun, 2013KS63

Omröstningslista 2

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Kersti Lagergren (M), ledamot	X		
Sven Karlsson (M), ledamot	X		
Evalotta Liljenzin (M), ledamot	X		
Grim Pedersen (M), ledamot	X		
Rickard Rosengren (M), ledamot	X		
Gunnar Häggström (M), vice ordförande	X		
Kristina Andrén (M), 2:e vice ordförande	X		
Bengt Johansson (M), ledamot	X		
Hengameh Mokhtari Madjd (M), ledamot	X		
Maria Kornevik Jakobsson (C), ledamot	X		
Tony Wahl (C), ledamot	X		
Gun Wågsjö (C), ledamot	X		
Anders Halldén (L), ledamot	X		
Anita Anger (L), ledamot	X		
Håkan Eriksson (KD), ledamot	X		
Lars Klokkervold Landrö (KD), ledamot	X		
Martin Tengfjord (SP), ledamot	X		
Jan Gustavsson (KP), ledamot	X		
Patrik Linde (S), ledamot	X		
Kristin Arplöw (S), ledamot	X		
Robert Langholz (S), ledamot	X		
Ulla-Karin Johansson (S), ledamot	X		
Björn Magnusson (S), ordförande	X		
Gunilla Wathne (S), ledamot	X		
Jonas Andersson (S), ledamot	X		
Berit Müllerström (S), ledamot	X		
Kajsa Lackovic (S), ledamot	X		
William Kroon Adill (S), ledamot	X		
Siw Hallbert (S), ledamot	X		
Åsa Garberg (V), ledamot		X	
Sven-Åke Hallgren (V), ledamot		X	

Sammanträdesdatum
2023-10-19

Roland Jonsson (MP), ledamot		X	
Kristin Schmitt (MP), ledamot		X	
Peter Arvidsson (SD), ledamot		X	
Per Olov Risman (SD), ledamot		X	
Stefan Arveros (SD), ledamot		X	
Erik Holm (SD), ledamot		X	
Bengt Hellgren (SD), ledamot		X	
Robert Thorin (SD), ledamot		X	
Tommy Brundin (M), ersättare	X		
Katia Petkova Valkova (M), ersättare	X		
Peter Numerius (M), ersättare	X		
Lennart Vinqvist (SP), ersättare	X		
Rolf Vestman (S), ersättare	X		
Lena Fredriksson (S), ersättare	X		
Thomas Gustafsson (S), ersättare	X		
Gunnar Ekeröth (MP), ersättare		X	
Heinz Guth (SD), ersättare		X	
Danuta Wahlberg (SD), ledamot		X	
Resultat	36	13	0

Omröstningslista 3

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Kersti Lagergren (M), ledamot	X		
Sven Karlsson (M), ledamot	X		
Evalotta Liljenzin (M), ledamot	X		
Grim Pedersen (M), ledamot	X		
Rickard Rosengren (M), ledamot	X		
Gunnar Häggström (M), vice ordförande	X		
Kristina Andrén (M), 2:e vice ordförande	X		
Bengt Johansson (M), ledamot	X		
Hengameh Mokhtari Madjd (M), ledamot	X		
Maria Kornevik Jakobsson (C), ledamot	X		
Tony Wahl (C), ledamot	X		
Gun Wågsjö (C), ledamot	X		
Anders Halldén (L), ledamot	X		
Anita Anger (L), ledamot	X		
Håkan Eriksson (KD), ledamot	X		
Lars Klokkervold Landrö (KD), ledamot	X		

Sammanträdesdatum
2023-10-19

Martin Tengfjord (SP), ledamot	X		
Jan Gustavsson (KP), ledamot	X		
Patrik Linde (S), ledamot	X		
Kristin Arplöw (S), ledamot	X		
Robert Langholz (S), ledamot	X		
Ulla-Karin Johansson (S), ledamot	X		
Björn Magnusson (S), ordförande	X		
Gunilla Wathne (S), ledamot	X		
Jonas Andersson (S), ledamot	X		
Berit Müllerström (S), ledamot	X		
Kajsa Lackovic (S), ledamot	X		
William Kroon Adill (S), ledamot	X		
Siw Hallbert (S), ledamot	X		
Åsa Garberg (V), ledamot			X
Sven-Åke Hallgren (V), ledamot			X
Roland Jonsson (MP), ledamot			X
Kristin Schmitt (MP), ledamot			X
Peter Arvidsson (SD), ledamot		X	
Per Olov Risman (SD), ledamot		X	
Stefan Arveros (SD), ledamot		X	
Erik Holm (SD), ledamot		X	
Bengt Hellgren (SD), ledamot		X	
Robert Thorin (SD), ledamot		X	
Tommy Brundin (M), ersättare	X		
Katia Petkova Valkova (M), ersättare	X		
Peter Numerius (M), ersättare	X		
Lennart Vinqvist (SP), ersättare	X		
Rolf Vestman (S), ersättare	X		
Lena Fredriksson (S), ersättare	X		
Thomas Gustafsson (S), ersättare	X		
Gunnar Ekeröth (MP), ersättare			X
Heinz Guth (SD), ersättare		X	
Danuta Wahlberg (SD), ledamot		X	
Resultat	36	8	5

Omröstningslista 4

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Kersti Lagergren (M), ledamot	X		

Sammanträdesdatum
2023-10-19

Sven Karlsson (M), ledamot	X		
Evalotta Liljenzin (M), ledamot	X		
Grim Pedersen (M), ledamot	X		
Rickard Rosengren (M), ledamot	X		
Gunnar Häggström (M), vice ordförande	X		
Kristina Andrén (M), 2:e vice ordförande	X		
Bengt Johansson (M), ledamot	X		
Hengameh Mokhtari Madjd (M), ledamot	X		
Maria Kornevik Jakobsson (C), ledamot	X		
Tony Wahl (C), ledamot	X		
Gun Wågsjö (C), ledamot	X		
Anders Halldén (L), ledamot	X		
Anita Anger (L), ledamot	X		
Håkan Eriksson (KD), ledamot	X		
Lars Klokkervold Landrö (KD), ledamot	X		
Martin Tengfjord (SP), ledamot	X		
Jan Gustavsson (KP), ledamot	X		
Patrik Linde (S), ledamot	X		
Kristin Arplöw (S), ledamot	X		
Robert Langholz (S), ledamot	X		
Ulla-Karin Johansson (S), ledamot	X		
Björn Magnusson (S), ordförande	X		
Gunilla Wathne (S), ledamot	X		
Jonas Andersson (S), ledamot	X		
Berit Müllerström (S), ledamot	X		
Kajsa Lackovic (S), ledamot	X		
William Kroon Adill (S), ledamot	X		
Siw Hallbert (S), ledamot	X		
Åsa Garberg (V), ledamot			X
Sven-Åke Hallgren (V), ledamot			X
Roland Jonsson (MP), ledamot			X
Kristin Schmitt (MP), ledamot			X
Peter Arvidsson (SD), ledamot		X	
Per Olov Risman (SD), ledamot		X	
Stefan Arveros (SD), ledamot		X	
Erik Holm (SD), ledamot		X	
Bengt Hellgren (SD), ledamot		X	

Sammanträdesdatum
2023-10-19

Robert Thorin (SD), ledamot		X	
Tommy Brundin (M), ersättare	X		
Katia Petkova Valkova (M), ersättare	X		
Peter Numerius (M), ersättare	X		
Lennart Vinqvist (SP), ersättare	X		
Rolf Vestman (S), ersättare	X		
Lena Fredriksson (S), ersättare	X		
Thomas Gustafsson (S), ersättare	X		
Gunnar Ekeroth (MP), ersättare			X
Heinz Guth (SD), ersättare		X	
Danuta Wahlberg (SD), ledamot		X	
Resultat	36	8	5

Kommunfullmäktige 2023-10-19

Reservation

Detaljplan Bocköhalvön

Vi väljer att reservera oss mot beslutet att inte återremittera ärendet. "Vi yrkade på att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning. Samt att tydligt redovisa hur det säkerställs att föreslagna rekommendationer genomförs och följs upp och om det krävs en kulturmiljöutredning eller antikvariskt utlåtandet".

När ärendet var uppe för behandling i kommunstyrelsen gjorde vi en protokollsanteckning: "Vi ser att det i denna planprocess har varit många turer fram och tillbaka. Vi konstaterar också att dialogen med de boende i närheten skulle kunnat gjorts bättre. Detta är något som förvaltningen borde anamma i framtiden".

I planbeskrivningen framgår att det finns höga naturvärden i form av rödlistade arter, gröna kilar samt områden med hänsynsnivå 3-4.

Det framgår att det finns fyra områden där påverkan får stor negativ påverkan och i kommunens Kulturmiljöprogram från 2002 står det att Bocköhalvön utgör fortsatt ett attraktivt rekreativområde för promenader, bad, båtliv och tennis.

I planbeskrivningen finns ett antal rekommendationer avseende trädvegetation, skogsträdgårdar kulturhistoriska parklämningar mm. I dessa rekommendationer står det bör eller av stor vikt att bevara.

Vi anser att detaljplanen medför en betydande miljöpåverkan och därmed ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Miljöpartiet i Härryda

Roland Jonson

Kristin Schmitt

Gunnar Ekeröth



Härryda kommun
435 80 Mölnlycke

Parter: Hindås vägförening m.fl. ./.. Härryda kommun
Målet gäller: överklagande av kommunens beslut 2023-10-19, dnr 2013KS63 §134, gällande antagande av detaljplan för del av Hindås 1:433 m.fl bostäder på Bocköhalvön i Hindås, Härryda kommun

De bifogade handlingarna har kommit in till domstolen.

Vill ni lämna ett yttrande?

Ni får nu tillfälle att yttra er över det som står i handlingarna. Vill ni göra det ska yttrandet vara skriftligt och komma in till domstolen **senast den 8 april 2024**.

När tiden har gått ut kan domstolen komma att avgöra målet, även om något svar inte kommit in.

När ni skickar in yttrandet

Uppge ert namn, målnummer P 5039-23 och det telefonnummer som ni kan nås på. Lämna också e-postadress, så att vi framöver kan skicka handlingar i målet via e-post.

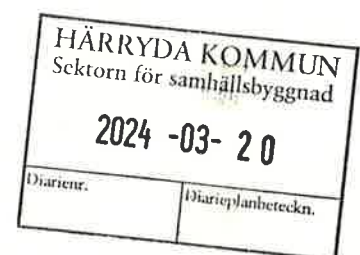
Skicka gärna in handlingar till domstolen digitalt, helst i PDF-format. De behöver då inte lämnas på annat sätt. På www.domstol.se/skickadigitalt finns information om hur ni kan lämna in handlingar digitalt.

Har ni frågor?

På webbplatsen finns information om domstolen och om handläggningen. Kontakta oss gärna vid frågor – ni når oss via e-post mmd.vanersborg@dom.se eller per telefon 0521-270 259.

Tuula Vähäkuopus

Bifogade handlingar: aktbilaga 1, 3, 8-11, 16, 19-20



Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. KONTAKTA OSS FÖR MER INFORMATION PÅ ANNET SÄTT.

Besöksadress
Hamngatan 6
Telefon
0521-27 02 00

Öppettider
måndag–fredag
08:00–16:00

Postadress
Box 1070
462 28 Vänerns borg

E-post
mmd.vanersborg@dom.se
Webbplats
www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/

Mark och miljödomstolen i Vänersborg

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT	
R15	
INKOM:	2023-11-17
MÅLNR:	P 5039-23
AKTBIL:	1

Överklagan av beslut i Kommunalfullmäktige 2023-10-19 §133 och §134

Hindås Vägförening, Hindås GA:1, överklagar härmed kommunalfullmäktiges, Härryda kommun, beslut enligt mötesprotokoll 2023-10-19 §133 och §134

Kommunens anslagstavla: Anslagsbevis: Kommunalfullmäktige 2023-10-19 §§128-141. Uppsatt 2023-10-27

§133 Uttag av gatukostnader inom detaljplan för del av Hindås 1:433 m.fl. bostäder på Bocköhalvön.

§134 Antagande av detaljplan för del av Hindås 1:433 m.fl. bostäder på Bocköhalvön i Hindås, Härryda Kommun.

Överklagan omfattar att: Härryda Kommun ska övertaga huvudmannskapet för vägnätet i sin helhet på Bocköhalvön i samband med upprättandet av ny detaljplan för området. Vid ett övertagande av huvudmannskapet i sin helhet måste även gatukostnadsutredningen förnyas.

Nedanstående skäl åberopas:

Enligt PBL(2010:900) 4 kap 7§ skall kommunen vara huvudman för allmänna platser vid upprättandet av detaljplan. Kommunen får dock om det finns särskilda skäl för det i detaljplanen bestämma att huvudmannskapet istället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. (Allmän plats: gata, väg, park torg annat område som enl detaljplan är avsett för gemensamt behov).

Det finns inga särskilda skäl angivna i detaljplanen som medför att huvudmannskapet skall vara enskilt.

Granskningsynpunkter daterade 2022-07-08 från Hindås Vägförening har överlämnats till Härryda Kommun. Bilaga 1 Bifogas.

Granskningsynpunkterna har noterats i Utlåtande 2, (Bilaga 2 bifogas) under rubriken "yttrande från sakägare". Sedan kan man läsa under Kommentarer:

”Synpunkterna och upplysningarna noteras. För svar på synpunkter se bemötande i Utlåtande 2 gatukostnad”, Bilaga 3, bifogas

I Utlåtande 2 gatukostnader, bilaga 3 bifogas, finns inte något bemötande från kommunen på Hindås Vägförenings granskningssynpunkter beträffande övertagandet av huvudmannaskapet för vägarna, vilket vi finner mycket märkligt.

Eftersom va-ledningar kommer att förläggas i hela vägsystemet och kommunen endast tar över huvudmannaskapet för de med rött markerade delarna enligt bifogad bilaga 4 kommer det på grund av den uppkomna ”lapptäcksmodellen” medföra stora ekonomiska pålagor för vägföreningen beträffande underhåll och snöröjning. I övrigt hänvisas till Vägföreningens granskningssynpunkter, bilaga 1, som inte till någon del har bemötts av kommunen.

Att inte överföra huvudmannaskapet till kommunen för samtliga vägar på Bocköhalvön innebär också att VA-kollektivet blir belastade med 15-20 miljoner för återställning av vägnätet efter ledningsläggningen som rätteligen skall belasta gatukostnaderna i gatukostnadsutredningen för alla fastigheterna på Bocköhalvön.

Länstyrelsen i Västra Götaland har utfädat ett föreläggande för Härryda kommun att anlägga kommunalt VA inom detaljplaneområdet varför samtliga vägar tas i anspråk för erforderliga ledningar och måste återställas enligt föregående stycke.

Nya myndighetskrav beträffande uppsamling av vägars dagvatten i blämakadamdiken gör att kostnaden för underhåll av dessa konstruktioner ökar markant. Detta skall inte belasta vägföreningen.

Vägföreningen har behandlats mycket stymoderligt och obefintlig samverkan under hela planprocessen.

Med hänvisning till ovanstående skäl hävdar härmed Hindås Vägförening att Härryda kommun övertar huvudmannaskapet för samtliga vägar i detaljplaneområdet och att gatukostnadsutredningen justeras därefter.

Hindås 2023-10-28

Styrelsen för Hindås Vägförening

Owe Willingskär, Ordförande

Kontaktuppgifter:

owewillingskar@gmail.com **070-8109409**

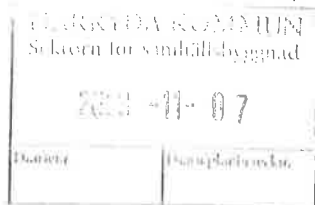
Bilagor:

Granskningsynpunkter från Hindås Vägförening. Bilaga 1

Utlåtande 2 Detajplan Bilaga 2

Utlåtande 2 Gatukostnader Bilaga 3

Enskilda vägar/ kommunala vägar Bilaga 4



HÄRRYDA KOMMUN

Betr: Granskningssynpunkter från Hindås Vägförening på detaljplan, Hindås 1:433 m.fl. Bostäder på Bocköhalvön i Hindås, Härryda Kommun.

Enhälliga beslut, enligt nedan, fattade på styrelsemöte den 6 juli 2022.

att Hindås Vägförening avser att inte vara väghållare fortsättningsvis enligt planförslaget.

att Hindås Vägförening anser att det inte finns sakliga skäl enligt PBL.

att Hindås Vägförening inte kan säkerställa framkomlighet för de boende under den omfattande långa byggtiden samt särskilt räddningstjänst, ambulans, polis, renhållning samt drift och underhåll för råvattenpumpstationen.

att undvika "lapptäcksmodellen" beträffande huvudmannaskapet som medför större ansvar och högre kostnader för övriga medlemmar i Hindås Vägförening.

att huvudmannaskapet i sin helhet överförs till Härryda Kommun.

att enligt tidigare flertal kommunala utredningar förordas enskilda vägar övertas av kommunen vid upprättande av detaljplaner.

att om huvudmannaskapet fortsättningsvis skall tillhöra Hindås Vägförening kommer vägarernas bärighet begränsas till 4 ton.

att Hindås Vägförening kan inte delegera bort säkerhetsansvaret under den långa byggtiden.

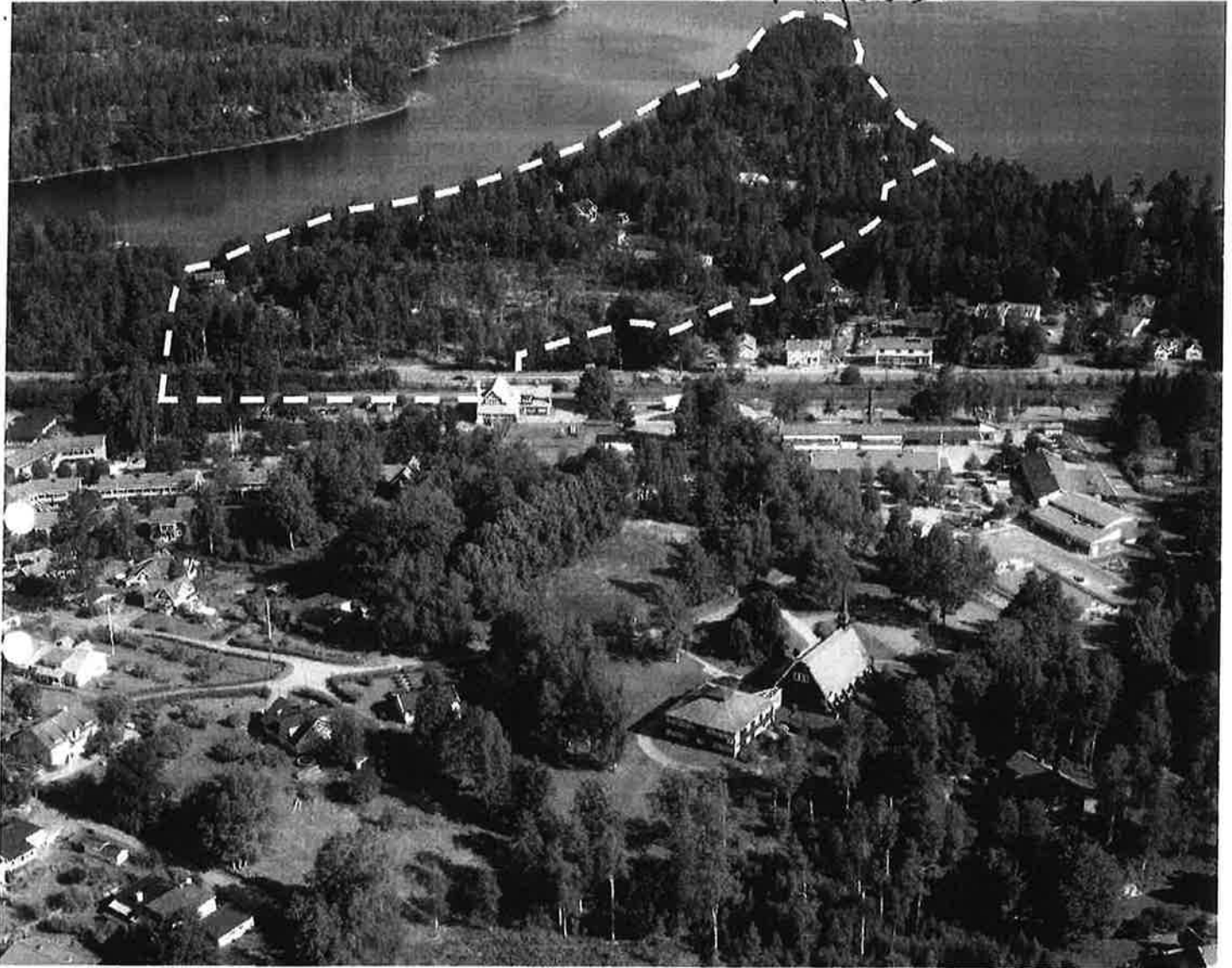
Att Hindås Vägförening inte har möjlighet att sköta drift och underhåll "vägens" dagvattensystem.

Hindås 2022-07-08

Owe Willingskär

Ordförande

Bilaga 2.



UTLÅTANDE 2

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

.....
ANTAGANDESHANDLING AUGUSTI 2023

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



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
INLEDNING	4
SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNADS BEDÖMNING OCH FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR.....	4
YTTRANDE FRÅN LÄNSSTYRELSEN OCH ANDRA STATLIGA MYNDIGHETER	6
Länsstyrelsen i Västra Götalands län	6
Trafikverket.....	9
Statens geotekniska institut, SGI	12
YTTRANDEN FRÅN NÄMNDER, FÖRENINGAR OCH BOLAG M FL.....	15
Räddningstjänsten Storgöteborg	15
PostNord Sverige AB.....	15
Västrafik AB.....	16
Rådet för tillgänglighet och delaktighet.....	16
Lantmäteriet.....	16
Hindås kommunalförening.....	20
REMISSINSTANSER SOM INTE HAR NÅGOT ATT ERINRA	21
REMISSINSTANSER SOM INTE LÄMNAT NÅGRA YTTRANDEN	21
YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE.....	22
Fastighetsägaren till Hindås 1:3.....	22
Fastighetsägaren till Hindås 1:233	22
Fastighetsägaren till Hindås 1:335	23
Fastighetsägaren till Hindås 1:51, 1:64, 1:76 och 1:82	24
Fastighetsägaren till Hindås 1:146	25
Fastighetsägarna till Hindås 1:87, 1:95 och 1:300	25
Fastighetsägarna till Hindås 1:69.....	26
Fastighetsägarna till Hindås 1:61 och 1:69.....	26
Fastighetsägaren till Hindås 1:288.....	27
Fastighetsägaren till Hindås 1:61 och 1:90	28
Fastighetsägarna till Hindås 1:112.....	29
Fastighetsägaren till Hindås 1:77, 1:81 och 1:152.....	31
Fastighetsägaren till Hindås 1:244	33
Fastighetsägaren till Hindås 1:338	35
Fastighetsägaren till Hindås 1:277	40
Fastighetsägaren till Hindås 1:52, 1:94, 1:115 och 1:127.....	43
Fastighetsägaren till Hindås 1:222	45
Fastighetsägaren till Hindås 1:256	46
Fastighetsägaren till Hindås 1:258.....	48
Hindås vägförening	51
Fastighetsägaren till Hindås 1:531	52
Hindås 1:261	52
ÖVRIGA SYNPUNKTER.....	53
Boende i Hindås	53
Boende i Hindås	53
Boende i Hindås	54
Boende i Hindås	55
Boende i Hindås	55

Antagandehandling

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

2 (61)

Fastigheter som regleras med planbestämmelse e3 eller e8 avses bebyggas med friliggande bostäder. Dessa planbestämmelser reglerar dels en högsta utnyttjandegrad, men begränsar dock största byggnadsarea till 300 kvm. Planbestämmelse e1 och e2 möjliggör byggnation av radhus, parhus, kedjehus och flerbostadshus. Oavsett byggnadstyp så reglerar högsta tillåtna nockhöjd motsvarande två våningars byggnadshöjd för de olika byggnadstyperna.

I detta skede av processen har kommunen inte tagit ställning till hur vilken bostadstyp som ska uppföras inom del av Hindås 1:433 angränsande Hindås 1:258. Aktuellt område kan komma att delas in i fler fastigheter beroende på bostadstyp då planbestämmelse e2 möjliggör någon form av gruppbebyggelse med en högsta nockhöjd 8,5 m för friliggande bostad, radhus, parhus och kedjehus och 9,5 m för flerbostadshus motsvarande två våningars byggnadshöjd.

Detaljplanen kan inte styra hur hantering av invasiva arter ska genomföras vid exploatering av området. Planbeskrivningen kompletteras med information om att det växer parkslide inom området. Härryda kommun testar olika åtgärder för att bekämpa parkslide på kommunal mark. Parkslide finns inte med i EU-förteckningen över växer som måste bekämpas. Generellt sker exploatering där det förekommer andra invasiva arter varsamt.

Fastighetsägaren till Hindås 1:3 informeras om att fastighet Hindås 1:258 har infiltration till sitt VA-system inom motstående del av Hindås 1:3.

Hindås vägförening, skrivelse inkommen 2022-07-08

För redogörelse av synpunkter avseende gatukostnad se *Utlåtande gatukostnad*.

Hindås vägförening framför synpunkter i enlighet med enhälliga beslut, enligt nedan, fattade på styrelsemöte den 6 juli 2022:

- ”Att Hindås Vägförening avser att inte vara väghållare fortsättningsvis enligt planförslaget.
- Att Hindås Vägförening anser att det inte finns sakliga skäl enligt PBL.
- Att Hindås Vägförening inte kan säkerställa framkomlighet för de boende under den omfattande långa byggtiden samt särskilt räddningstjänst, ambulans, polis, renhållning samt drift och underhåll för råvattenpumpstationen.
- Att undvika ”lapptäcksmodellen.” beträffande huvudmannskapet som medför större ansvar och högre kostnader för övriga medlemmar i Hindås Vägförening.
- Att huvudmannskapet i sin helhet överförs till Härryda kommun.
- Att enligt tidigare flertal kommunala utredningar förordas enskilda vägar övertas av kommunen vid upprättande av detaljplaner.

- Att om huvudmannskapet fortsättningsvis skall tillhöra Hindås Vägförening kommer vägarnas bärighet begränsas till 4 ton.
- Att Hindås Vägförening inte kan delegera bort säkerhetsansvaret under den långa byggtiden.
- Att Hindås Vägförening inte har möjlighet att sköta drift och underhåll av ”vägens” dagvattensystem.”

Kommentar: Synpunkterna och upplysningarna noteras. För svar på synpunkterna se bemötanden i Utlåtande gatukostnad.

Fastighetsägaren till Hindås 1:531, 2022-07-11 – inkom efter granskningstid

För redogörelse av synpunkter avseende gatukostnad se *Utlåtande gatukostnad*.

Fastighetsägaren saknar visioner och tankar för vackra Bocköhalvön i Hindås med sina säregna byggnader och historiska miljö. Många Hindåsbor använder idag området för rekreation och avslappnande promenader.

Fastighetsägaren är helt emot uppförande av 2-3-vånings bostadshus i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Principiellt har fastighetsägaren inget emot en tätning med villor på de obebyggda tomter som finns i området. Aktuellt planförslag kan aldrig accepteras.

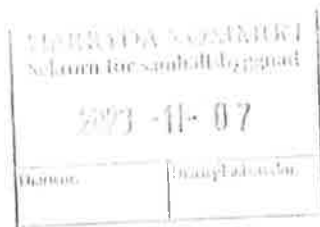
Kommentar: Synpunkterna noteras. Planförslaget möjliggör i enlighet med politiska inriktningsmål uppförande av bostäder med en nockhöjd motsvarande två våningar.

Hindås 1:261, skrivelse inkommen 2022-11-14 – inkom efter granskningstid

Noterar att illustrationskartan (granskning 2) är ändrad till en avstyckning istället för två enligt illustrationskartan i granskning 1. Två bilagor bifogas yttrandet.

Där garaget är i dagens läge vill vi i framtiden kunna bygga ett hus som det var ritat på illustrationskartan i granskning 1. Utgår ifrån att detta fel korrigeras så att det åter är två stycken byggrätter på fastigheten Hindås 1:261.

Kommentar: Inför antagande redovisas två tillkommande byggrätter inom Hindås 1:261 då detta möjliggörs enligt reglering av fastigheten i granskningshandling daterad juni 2022



Granskningsutlåtande 2 Antagandehandling

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2 FÖR UTREDNING OM GATUKOSTNADER INOM FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR DEL AV HINDÅS 1:433 M FL, BOSTÄDER PÅ BOCKÖHALVÖN I HINDÅS, HÄRRYDA KOMMUN

Granskningsutlåtande 2

En utredning om uttag av gatukostnader inom del av förslag till detaljplan för del av Hindås 1:433 m fl, har varit på granskning enligt 6 kap. 28 § Plan- och bygglagen (2010:900) från 14 september – 7 oktober 2016 (granskning 1) samt 13 juni – 8 juli 2022 (granskning 2).

Totalt har 8 stycken yttranden inkommit under den andra granskningsperioden (granskning 2) som berör utredningen om uttag av gatukostnader. Utredningen om uttag av gatukostnader har varit på granskning under samma tidsperiod som detaljplanen varit på granskning.

Utlåtande på utredning om uttag av gatukostnader som inkommit under den andra granskningsperioden (granskning 2) bemöts i denna handling, granskningsutlåtande 2 för uttag av gatukostnader inom del av förslag till detaljplan för del av Hindås 1:433 m fl.

Syfte med granskningsutlåtandet

Syftet med granskningsutlåtandet för gatukostnadsutredningen är att redovisa resultatet av granskningen och de förändringar som granskningen har gett anledning till. Skriftliga yttranden som inkommit under granskningen har lett till nedan förändringar i utredningen om uttag av gatukostnader.

Förändringar efter granskningen (Granskning 2)

Inför antagande av detaljplanen har byggrätt inom Hindås 1:94 utgått efter inkommit yttrande från fastighetsägaren. I granskningshandlingen för uttag av gatukostnader tilldelades denna fastighet andelstal motsvarande tillkommande byggrätt för enbostadshus (2 andelar). Dessa andelar utgår från gatukostnadsutredningen.

I granskningshandlingen för uttag av gatukostnader inkluderades fastigheten Hindås 1:258 i fördelningsområdet. Då det inte med säkerhet kan konstateras att fastighetens mest rationella utfart sker mot Bockövägen har fastigheten exkluderats från fördelningsområdet. Fastigheten tilldelades andelstal motsvarande byggrätt för ett befintligt enbostadshus (0,5 andelar).

Andelstalet utgår från gatukostnadsutredningen.

Förändringarna innebär att den totala gatukostnaden kommer att fördelas på 147,2 andelar i antagandehandlingen (jämfört mot 149,7 andelar i granskningshandling 2). Den totala

gatukostnaden är oförändrad men på grund av att kostnaden fördelas på färre andelar blir gatukostnaden per andel något högre. Sammantaget bedöms justeringarna utförda efter den förnyade granskningen (granskning 2) som små och att gatukostnadsutredningen därför inte behöver ställas ut på ny granskning.

Sammanfattning av inkomna yttranden

Yttranden som berör tillkommande eller frångående antal byggrätter besvaras i granskningsutlåtandet som hör till detaljplanen. Förändringarna som det medför redovisas dock ovan.

Synpunkter i inkomna yttranden sammanfattas nedan tillsammans med bemötande av synpunkterna. Flertalet inkomna yttranden är likartade och bemöts i samlade svar.

Yttrande I

Kostnader för ombyggnation av vägen skall inte bekostas av fastigheter i den norra delen av planområdet. Det är en kommunal angelägenhet och skyldighet mot de berörda fastigheterna i det södra området, för det planerade äldreboendet samt för kommunens besökare till allmänna badplatsen. Oavsett kostnadsfördelningsprincip anses fastighetsägarna på norra delen av Bockövägen varken ha behov, nytta eller glädje av planerade åtgärder för att bygga ut aktuell genomfartsväg.

Särredovisning av upphandlingskostnader för gång- och cykelväg önskas.

Synpunkten har framförts av nedanstående sakägare:

Fastighetsägare till fastigheterna Hindås 1:95, Hindås 1:300, Hindås 1:87, Hindås 1:77, Hindås 1:81, Hindås 1:152, Hindås 1:69, Hindås 1:61, Hindås 1:52, Hindås 1:94, Hindås 1:115, Hindås 1:127, Hindås 1:112.

Svar: Gatukostnader ska enligt 6 kap. 24 § 2 st PBL fördelas på ett skäligt och rättvist sätt. Samtliga fastigheter som har rationell utfart på Bockövägen anses ha nytta av att vägen övertas av kommunen och byggs om till kommunal standard. Även om fastigheter i den norra delen av planområdet även fortsättningsvis kommer att ha del av sin utfart på enskild väg, bedöms övertagandet av kommunal väg inom planen vara till nytta för fastigheterna. En större del av fastigheternas tillfartsväg kommer att få ökad standard och längden på enskilt förvaltd väg kommer att minska. Utredning under planarbetet har resulterat i bedömningen att Bockövägen fram till den kommunala badplatsen bör byggas ut, vilket delvis beror på tillgänglighet till badplatsen, dels på grund av förväntad ökad trafik från tillkommande byggnation fram till, och norr om, badplatsen. Alternativet att enbart fördela gatukostnaderna på fastigheter i den södra delen av planområdet anses inte vara en skälig och rättvis fördelning då gatan även möjliggör och delvis försörjer bebyggelse i den norra delen.

Fastigheter som får tillkommande byggrätter tilldelas enligt kommunens riktlinjer ett högre andelstal, vilket bedöms skäligt med hänsyn till att dessa medför ökad trafik. Ca 94 % av gatukostnaderna (efter avdrag för kommunens del av gatukostnaderna i egenskap av huvudman för badplats och park) föreslås tilldelas tillkommande byggrätter vilket innebär

Sida 2 av 3

att den absoluta merparten av kostnaderna kommer att tilldelas den nytta som tillkommande byggrätter medför. Endast ca 6 % av gatukostnaderna föreslås tilldelas befintliga bostäder i området.

Kostnadsberäkning avseende utförandet av gång- och cykelväg har bedömts motsvara 20% av den totala kostanden för de gatanläggningar som ingår i gatukostnadsutredningen.

Yttrande 2

Gatukostnaden bör fördelas över alla fastigheter på Bocköhalvön. Alla i planområdet har lika stor nytta av övertagandet av Bockövägen.

Synpunkten har framförts av nedanstående sakägare:

Fastighetsägare till fastigheterna Hindås 1:258 och Hindås 1:531

Svar: Det är endast kostnaderna för gata (gång- och cykelväg exkluderat) som fördelas. Fastigheter som inte har nytta av anläggningen bör inte inkluderas i fördelningsområdet. Kommunen gör bedömningen att de fastigheter som inte har rationell tillfart via Bockövägen därför inte ska inkluderas i fördelningsområdet.

Yttrande 3

Fördelningsområdet är godtyckligt och ologiskt. Gränsen för fördelningsområdet bör flyttas till öster om fastigheten Hindås 1:258 då fastigheten ligger betydligt närmre Fjellstedtsvägen än Bockövägen. En sammanställning med andra detaljplaners utbredning kontra fördelningsområden för gatukostnader i kommunen önskas.

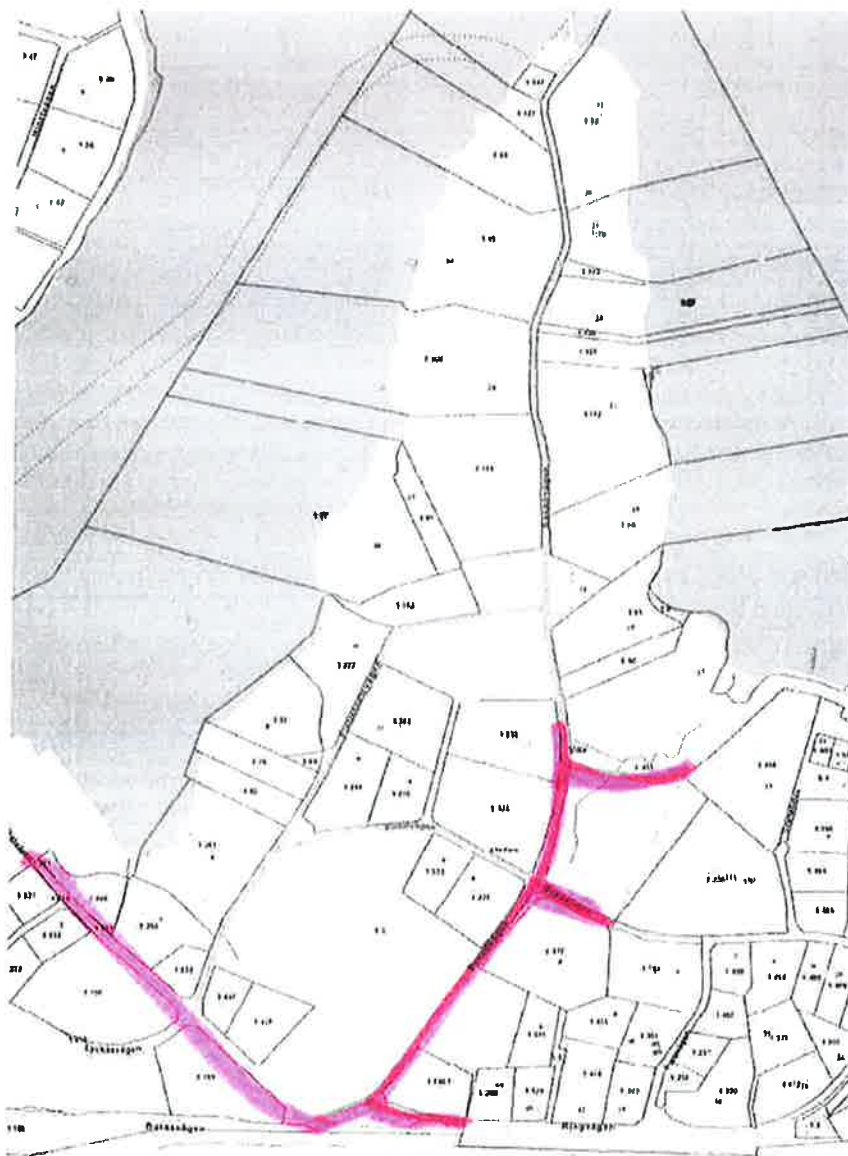
Synpunkten har framförts av nedanstående sakägare:

Fastighetsägare till fastigheten Hindås 1:258

Svar: Fördelningsområdet behöver nödvändigtvis inte vara samma som planområdet. Kommunen ska enligt 6 kap. 24 § 3 st PBL besluta om avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen. Fördelningsområdet bör utgå ifrån vilka fastigheter som har en väsentlig nytta av att kommunen övertar och bygger ut gata. Gatukostnadsutredningen för Mölnlycke fabriker är ett exempel i närtid där fördelningsområdet avviker från planområdet.

Fastigheten Hindås 1:258 kommer dock att exkluderas från gatukostnadsfördelningen då det inte med säkerhet kan konstateras att fastighetens mest rationella utfart sker mot Bockövägen, varför det inte anses skäligt att fastigheten inkluderas i fördelningsområdet.

Bilaga 4



Enskilda vägar markerade med rött övergår från enskild till kommunal väghållning

Ekonomiska frågor

Gatukostnader

Då kommunen föreslås bli huvudman för allmän plats i detaljplanen ska kommunen ansvara för utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark. Kommunen får enligt 24 § 6 kap. plan- och bygglagen (2010:900) PBL besluta att fastighetsägare i ett område ska betala för kostnader avseende kommunens skyldighet att anlägga gata eller annan allmän plats.

Gatorna inom området behöver byggas om till en tillräckligt god standard för att kommunen ska kunna ta över dem. En gatukostnadsutredning har tagits fram som visar hur stora kostnaderna beräknas bli och hur dessa ska fördelas samt vilka

Antagandehandling
Detaljplan för del av Hindås I:433 m fl BOSTÄDER PÅ BOCKÖHALVÖN i Hindås, Härryda kommun
133 (136)

Mark- och miljödomstolen i Vänersborg
c/o Härryda kommun
435 80 Mölnlycke

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
P15
INKOM: 2023-11-16
MÅLNR: P 5039-23
AKTBIL: 3

E-post: kommun@harryda.se

Stockholm 2023-11-15

Klagande Andrés Olow Clase
13 Wandon Road
London
SW6 2JF

Ombud: Advokat Carolina Gustavsson
Landahl Advokatbyrå KB
Box 19143
104 32 Stockho

Motpart:: Härryda kommun
435 80 Mölnlycke

Överklagat avgörande: Kommunfullmäktiges, Härryda kommun, beslut 2023-10-19, § 134.

Saken: Antagande av detaljplan för del av Hindås 1:433 m fl fastigheter på Bocköhalvön,
Hindås, Härryda kommun

Undertecknad får i egenskap av ombud för Andres Olow Clase, fastighetsägare inom planområdet,
inkomma med överklagande av ovan nämnt avgörande med nedanstående

YRKANDE

Andres Olow Clase yrkar att detaljplanen ska upphävas.

Andres Olow Clase yrkar i andra hand att detaljplanen ändras på så sätt att några av hans fastigheter undantas från detaljplan.

Med hänsyn till att ytterligare tid erfordras för genomgång med huvudmannen hemställs om anstånd med ingivande av komplettering till den 15 december 2023.

Stockholm som ovan



Carolina Gustavsson
Advokat

Till Härryda kommun
Sektorn för SAMHÄLLSBYGGNAD
435 80 MÖLNLYCKE

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
R15

INKOM: 2023-11-23
MÅLNR: P 5039-23
AKTBIL: 8

ÖVERKLAGANDE

Beslut som överklagas

Kommunfullmäktiges i Härryda kommun beslut att anta detaljplanen för del av Hindås 1:433 m.fl. bostäder på Bocköhalvön i Hindås, Härryda kommun, den 19 oktober 2023 § 134

Klagande

Christina Abrahamsson, Hindås 1:288
Tina och David Borg, Hindås 1:258
Jutta och Anders Norlin, Hindås 1:338
Veronika Sjöstrand och Anders Axelsson, Hindås 1:277
Lillemor Thimour, Hindås 1:531
Ing-Marie och Kent Viitanen, Hindås 1:146
Hindås Tennisklubb

Yrkande

Att ovan nämnt beslut upphävs.
Att en miljökonsekvensbedömning av genomförande av detaljplanen utförs, både för Bocköhalvön och för orten som helhet.
Att fördjupad kulturmiljöbedömning eller antikvariskt utlåtande utförs, som rekommenderat i Kulturmiljöprogrammet 2022.

Sammanfattning

Beslutet att genomföra detaljplanen för Bocköhalvön bör upphävas av följande skäl:

- Bocköhalvön är ett uppskattat centralt natur- och friluftsområde med kommunal badplats, och det enda grönområdet på orten med tillgänglighet även för exempelvis rullstolsburna. I norra delen finns villor med anor från början av förra seklet. Betydelsen av Bocköhalvön specifikt och grönområden generellt lyfts fram i Översiktsplan, Naturvårdsplan, Kulturmiljöprogram och Ortsstudien för Hindås.
- Trots det stora ingrepp som exploatering av området medför har ingen miljökonsekvensbedömning, fördjupad kulturmiljöbedömning eller antikvariskt utlåtande gjorts under planarbetet, vilket är anmärkningsvärt eftersom det finns både kulturhistoriskt intressant natur (istidslämningar) och dito byggnation.
- Oklarheter finns när det gäller exploatörens roll i förhållande till både kommunens tjänstemän och politiker, och innan detaljplanens antagande

fattades ett avtal där exploatören går in som medfinansierare av åtgärder för säkerheten för den närliggande väg/järnvägsövergången.

- Detaljplanen är mycket svår att tolka och möjliggör nybyggnation av långt fler bostäder (144) än vad som anges vara politikernas intention (80), vilket kan leda till juridiska konflikter i framtiden.
- Genomförandetiden sätts till 10 år i plankartan och 15 år i planbeskrivningen, vilket kan leda till juridiska konflikter i framtiden.
- Nollalternativ saknas i planen.
- Beslut om gatukostnad fattades före beslut om detaljplan, vilket är ett formaliafel.
- Nybyggnation har anförts som ett villkor för VA-dragning till befintliga fastigheter i området, vilket inte framgår av den nyligen framtagna vattentjänstplanen för Härryda kommun.
- Detaljplanen är en omarbetning av en tio år gammal detaljplan, och befolkningen i Hindås har under den tiden ökat med i snitt 4 %/år i takt med nybyggnation i flera områden. Dessutom planeras ytterligare ett nytt område omfattande 300 bostäder, varför beslutet att exploatera Bocköhalvön bör omprövas.
- Närhet till kommunikationer anförts som motivering till exploatering pga närheten till järnvägsstationen, samtidigt som man ämnar bredda Bockövågen för en beräknad trafikökning om ca 400 bilar/dygn. Dessutom försörjer tät busstrafik hela orten med transport.
- Till sist: Med tanke på att exploatören uppvisat bristande förståelse för både naturvärden (otillåten avverkning 2006, ovarsam gallring 2023) och kulturvärden (taktisk misskötsel av utomhustennisbanan från 1930-talet), samt oklarheter och felaktigheter i detaljplanen, är utgången oviss om exploateringen av Bocköhalvön genomförs.

Bakgrund och beskrivning av området

Bocköhalvön, som genomkorsas av smala och obetydligt trafikerade vägar, är Hindås enda tätortsnära grönområde med hög tillgänglighet för alla som inte kan ta sig fram i naturområden på skogsstig eller trafikerad landsväg, vilket är alternativet utanför Hindås bebyggelse.

Trots att området missköts under längre tid (se nedan) är det ett populärt rekreationsområde, och det närmaste man kan komma "park" i Hindås. Några egenskaper är av särskild betydelse: Den höga vallen längst i söder fungerar som ljuddämpare för trafikbuller från genomfartsleden och järnvägen. När man kommer in i området upplever man alltså att det blir tyst och lugnt. Området är ingången till den kommunala badplatsen och sjön, vilket förstärker karaktären av friluftsområde, trots närheten till centrum. Kopplingen till badplatsen är viktig, då det i övrigt är sparsamt med tillgång till badplatser och sjönära vistelse i Hindås eftersom bilvägen går tätt utefter sjön i söder och norr och många tomter är strandnära. De smala vägarna på Bocköhalvön är framkomliga även för personer som använder rullator eller rullstol, och bildar ett slingrande nätverk där man kan gå kortare eller längre rundor.

De obebyggda delarna i området söder om Fjellstedtsvägen har två markägare. Jan-Erik Eskilsby som äger Hindås 1:3 och Härryda kommun som äger Hindås 1:433.

Hindås 1:3 förvärvades av nuvarande markägare 2006 då han köpte Hindås Villastad AB, och var då till stor del bevuxen med tät granskog. Granskogen avverkades sommaren 2006 utan anmälan till Skogsstyrelsen, och åtal väcktes mot markägaren. Även det angränsande dödisgropsområdet, norr om Boråsvägen väster om Bocköhalvön, avverkades 2006 i strid mot Länsstyrelsens beslut om förbud mot trädfällning (30 juni 1981 dnr 11.089-2184-81). Sedan dess har området stått utan åtgärd och blivit tätt bevuxet med sly, tills markägaren genomförde en gallring i mars 2023, som bl. a förstörde ett område i en bäck där man funnit lekplats för groda vid groddjursinventeringen inför planarbetet. I en intervju i Härryda-posten svarade markägaren att han "inte orkade vänta på detaljplanen" på frågan om orsaken till gallringen. Markägarens agerande när det gäller skötseln av Hindås 1:3 kan tolkas som en brist på förståelse för Bocköhalvöns naturvärden.

I Hindås 1:3 ingår utomhustennisbanan inkl klubbhus med anor från 1930-talet. Tidigare sköttes tennisbanan av Hindås Tennisklubb, som dock inte förlängde sitt hyresavtal efter en kraftig hyreshöjning inför 2022, från ca 10 000:-/år till 120 000:-/år, och både tennisbanan och klubbhuset har sedan dess förfallit. Markägaren hade långtgående planer på att riva klubbhuset 2021, och infann sig på plats tillsammans med grävare som skulle utföra arbetet. Detta blev dock stoppat av Hindås Tennisklubb, som inledde en dialog med Härryda kommun i ärendet. Markägarens agerande i detta fall kan tolkas som en brist på förståelse för Bocköhalvöns kulturvärden.

Hindås 1:433 innefattar badplatsen, parkeringen vid badplatsen, ett område i anslutning här till som tidigare var en parkanläggning, Törnstens dammar, samt ett område som skiljs från den gamla parken av Bockövägen. Den gamla parken är helt igenväxt bl. a av parkslide.

Hindås 1:3 och Hindås 1:433 som omfattas av detaljplanen beskrivs utförligt i "Västsveriges glaciala historia och morfologi" av Åke Hillefors under rubriken "Hindås rullstensås" (se Figur 3). Istidens lämningar i form av dödishålor, moränkullar, ändmoräner och en rullstensås är här kartlagda. Området bakom den bullerdämpande höga vallen längst i söder "... är kraftigt kuperad av ett 10-tal moränkullar formade av den smältande isen." Vidare finns denna notering: "Ändmoränerna (moränvallarna) markerar platser där iskanten stannat en tid och ofta då makat samman morän framför en återigen framryckande iskant. Om de skjutits samman framför en aktiv isfront torde de vara de enda (!) israndbildningarna som bildats på land i Västsverige." Det handlar alltså om ett unikt område. Ett liknande område väster om Västra Nedsjövägen är sedan 1961 skyddat från trädfällning och schaktning, medan dödisgropsområdet inom Hindås 1:3 är skyddat sedan 1981 från trädfällning, samma område som markägaren avverkade 2006 och delvis även 2023. Det verkar tyvärr som att denna kunskap fallit i glömska. Eftersom området på Bocköhalvön är kraftigt kuperat av dessa moränkullar kommer följaktligen den mycket speciella topografin att försvinna vid eventuell byggnation.

Avvikelser i Planbeskrivningen från Översiktsplan (ÖP), Naturvårdsplan och Kulturmiljöprogram.

Enligt ÖP 2012 under rubriken God bebyggd miljö anges att "tillgängligheten till tätortsnära rekreationsområden, t ex skogar och parkområden, ska öka", och under rubriken Närhet till natur "Det är gröna områden som ska prioriteras i de centrala

delarna av varje utvecklingsområde”, samt ”Närhet till natur har ett starkt samband med god hälsa och välmående”.

I samrådshandlingarna till den **nya ÖP 2023** finns några ”gröna länkar” utmarkerade i Hindås (se Figur 1.), varav en går från Hindås station via Bockövägen till Bocköhalvöns spets, och under rubriken Natur och grönområden för Hindås kan man läsa ”Hindåsbornas närhet och tillgång till större natur- eller grönområden eller parker får inte försämrats av föreslagen bebyggelse och infrastrukturutveckling. Kopplingar och passager till natur- och grönområden bör stärkas och utvecklas”. Det är svårt att förstå hur denna ”gröna länk” är förenlig med en breddning av Bockövägen till körbana med dubbla bilars bredd samt gång- och cykelbana där man antar att det dagligen kommer att passera ca 400 bilar och 50 cyklister, och dessutom med den tänkta bebyggelsen på båda sidor om vägen.

Som underlag för den nya ÖP 2023 gjordes **ortsstudier** av Arkitekterna Krook & Tjäder på uppdrag av Sektorn för samhällsbyggnad, med syftet att ge en bild av platsen, livsmiljön och förhållandet till omgivningen. I rekommendationerna för Hindås står under rubriken Rekreationsområden ”Bocköhalvöns gröna värden bör värnas och utvecklas. Bocköhalvön bör utvecklas som ett centrumnära rekreationsområde, där naturen och den äldre bebyggelsens karaktär och kontext bibehålls”.

I Planbeskrivningen saknas de förhållningssätt till området som lyfts fram i **Kulturmiljöprogram för Härryda kommun 2022** och **Naturvårdsplanen 2012**.

I **Kulturmiljöprogrammet** är Bocköhalvön ett av de totalt 45 beskrivna områdena. Värdefulla karaktärsdrag listas här tillsammans med förhållningssätt som ger riktlinjer vid förändringar i miljön. För Bocköhalvön rekommenderas en fördjupad kulturmiljöbedömning eller antikvariskt utlåtande. Värdefulla karaktärsdrag är bl. a. ”Gles villabebyggelse på skogstät halvö. Slingrande och smala vägar i stadsplanemönster enligt det tidiga 1900-talets trädgårdsstadsideal” och ”Bebyggelse glest placerad i omväxlande topografi med höjdryggar och sänkor utmed halvöns båda sidor”, och angivna förhållningssätt är att ”Områdets natursköna läge och glesa bebyggelse bibehålls. Det befintliga vägnätet och stadsplanemönstret värnas” samt att ”De naturliga terrängformer som skapats av moränavlagringarna värnas. Schaktning och fyllning vid nya anläggningsarbeten bör undvikas”. Vidare nämns vikten av att bevara tennisbanan.

I **Naturvårdsplanen** har Hindås isälvsavlagring beteckningen L21. Hänsynsnivå 3 och 4 gäller. Under rubriken Hänsyn och skötsel anges att ”Större schakt- och/eller byggnadsprojekt i området bör undvikas med hänsyn till helhetsbilden av landformerna. Åtgärder som möjliggör fritt tillträde till delar av området bör främjas”.

Detaljplanen är inte förenlig med någon av dessa skrivningar, som sammantaget talar emot exploatering av Bocköhalvön och för bevarande av området som tätortsnära rekreationsområde beroende på dess betydelse som naturområde för boende i Hindås (ÖP 2023 och ortsstudien), kulturvärden (Kulturmiljöprogrammet) och naturvärden (Naturvårdsplanen).

Att Bocköhalvön skulle fylla funktionen som rekreationsområde efter den omfattande exploateringen av hela området som beskrivs i detaljplanen är en orealistisk förhoppning. Den lilla ytan söder om badplatsen, tidigare Törnstens dammar, som föreslås återskapas som park är ca 0.5 Ha, och där kan det bli aktuellt att bygga ett

trygghetsboende enligt planen. Om denna lilla park ska utgöra allt som erbjuds som tätortsnära grönområde med god tillgänglighet i Hindås, så är det svårt att förstå hur man tänker. Dessutom kommer ett tänkbart framtida trygghetsboende att göra att parken snarare uppfattas som att tillhöra boendet än som en allmän plats.

Oklara roller för exploatör/kommunens tjänstemän under planarbetet

Markägaren till Hindås 1:3 samarbetar med Arkitektfirman Krook & Tjäder och bostadsutvecklaren Cederfors, vilket framgår av mailkorrespondensen, som klaganden tagit del av, mellan dessa tre och kommunens tjänstemän. Krook & Tjäder sammanställde alla yttranden som kom in under granskningen och tog fram ett förslag till åtgärdslista. De erbjuder sig också att ta fram lösningar, bl. a på justeringar av plankartan (se Bilaga 1). Vad gäller Cederfors påminns tjänstemännen om att skynda på ex vis avtalet med Trafikverket för att inte fördröja antagandet av detaljplanen.

Sammantaget framstår detta samarbete som väl intimt för ett projekt som inte är exploatörsdrivet, och markägarens inflytande har varit betydande.

Tänkbar jävssituation för kommunen

Ett beslut om medfinansiering av trafiksäkerhetsåtgärder på Boråsvägen samt en funktionsutredning av järnvägsövergången fattades vid Kommunfullmäktiges möte 2023-09-21, där markägaren till Hindås 1:3 (eg Hindås Villastad AB) åtar sig att betala 146 500 kronor.

Det är knappast troligt att markägaren åtagit sig detta utan garantier för att detaljplanen skulle komma att antas, vilket inte skedde förrän 2023-10-19, och frågan är om detta ledde till en jävssituation för Härryda kommun.

Oklarheter i detaljplanen

Kartan med planbestämmelser innehåller anvisningar gällande bl. a högsta utnyttjandegrad i procent, hur stor procentandel av tomten som ska återplanteras, nockhöjd och spann av takvinklar. Det är omöjligt att ta ställning till byggnation i området utifrån dessa anvisningar eftersom det inte anges vare sig typ av hus eller placering. Med ledning av anvisningar gällande minsta avstånd från väg kan man sluta sig till att hus inte kommer att vara placerade närmare än 6 m från vägen, vilket inte överensstämmer med befintliga hus, som ligger placerade betydligt längre in på tomten. Med huskroppar så nära vägen som 6 m är det, för övrigt, svårt att åstadkomma den "gröna kil" som nämns i ortsstudien.

Emellertid har bostadsbolaget Cederfors redan annonserat om de nya husen som man tänker sig ska byggas på Bocköhalvön (se www.cederfors.se) i samarbete med markägaren till Hindås 1:3. Av fasadritningarna att döma (Figur 2 a) kan man anta att det är samma typ av hus som man redan uppfört i Herrljunga (Figur 2 b). Man kan ställa sig frågande till varför dessa, betydligt mer konkreta, byggnadsförslag inte har

presenterats under planarbetet. Det är redan nu möjligt att anmäla sitt intresse för någon av de 40 bostäder på Bocköhalvön som Cederfors annonserar.

Något som faktiskt framgår av plankartan är att schaktning resp grundförstärkning kommer att göras av stora delar av området där beteckning n2 anger att fastighetsarean ska återplanteras till 20 %. Följaktligen kommer ingen växtlighet att bevaras.

När det gäller den bullerdämpande vallen inom del av Hindås 1:3 i planområdets södra del står det explicit i planhandlingarna att den kommer att sänkas. Detta innebär att den bullerdämpande effekten av grusvallen längst i söder försvinner, och området norr om blir utsatt för mer buller från väg och järnväg. Bidragande till ökat buller är också att den befintliga vegetationen kommer att försvinna, samt att man uppskattar att ca 400 bilar/dygn kommer att köra på den breddade Bockövägen.

I planhandlingarnas avsnitt om Planens konsekvenser finns följande text under rubriken Väg- och grönstruktur: **"Grönstrukturen påverkas i sin helhet av röjning och ersättning av skogspartier till bostäder och trädgårdar. Det kulturhistoriska värdet, som grundas i möjligheten att förstå Bocköhalvöns historiska attraktionskraft som skogsklätt rekreativområde, lämplig för villabebyggelse med skogstomter, försvagas kraftigt. Varje del av grönstrukturen som tas bort inom planområdet skapar en sammantaget stor konsekvens på möjligheten att uppleva Bocköhalvön som ett småskaligt, intimt och lugnt historiskt villaområde."**

Motsägelsefulla uppgifter

Nybyggnation av maximalt 80 bostäder, inklusive de avstyckningar som möjliggörs på befintliga fastigheter, anges på ett flertal ställen i planhandlingarna. Eftersom den tänkta byggnationen inte har ritats in på plankartan, som ju för övrigt ger få ledtrådar till resultatet av exploateringen, går det inte att avgöra om detta stämmer. En annan uppgift ges dock i gatukostnadsutredningen: I en tabell (sid 17) har man angett hur många andelar av gatukostnaden som ska betalas av befintliga, respektive nybyggda bostäder. För Hindås 1:3 har man räknat utifrån den maximala byggrätten, och i fotnoten kan man läsa "Beräkning utifrån maximal byggrätt. 12 500 kvm tomtareal (TA) med 35 % tillåten byggnadsarea (BYA) á tvåvåningshus ger ca 8750 kvm BTA, vilket likställs med 88 st lägenheter (flerfamiljshus)." Nästa fotnot gäller Hindås 1:433, och där kan man läsa "Beräkning utifrån maximal byggrätt. 8 873 kvm tomtareal (TA) med 20 % tillåten byggnadsarea (BYA) á tvåvåningshus ger ca 3350 kvm BTA, vilket likställs med 36 st lägenheter (flerfamiljshus)." 88 plus 36 är lika med 124. Förutom dessa 124 tillkommer, enligt tabellen, ytterligare 20 byggrätter på enbostadshus, vilket ger ett totalt antal på 144 bostäder.

Att detaljplanen visar sig möjliggöra 144 bostäder är naturligtvis inte förenligt med politikernas intentioner om 80 bostäder, men är gynnsamt för en exploatör som vill bygga så mycket som möjligt. Detta kan leda till framtida juridiska konflikter.

För övrigt kan tilläggas att nollalternativet om detaljplanen inte genomförs inte finns med i planhandlingarna.

Felaktig beslutsordning

Det står uttryckligen i tjänsteskrivelsen för gatukostnad att beslutet om uttag av gatukostnad ska fattas under förutsättning att kommunfullmäktige antar detaljplanen. Beslutet om uttag av gatukostnad fattades visserligen vid samma kommunfullmäktigemöte som beslutet om antagande av detaljplanen, men innan det senare var fattat, vilket är ett formaliafel.

VA-dragning till befintliga bostäder som argument för nybyggnation

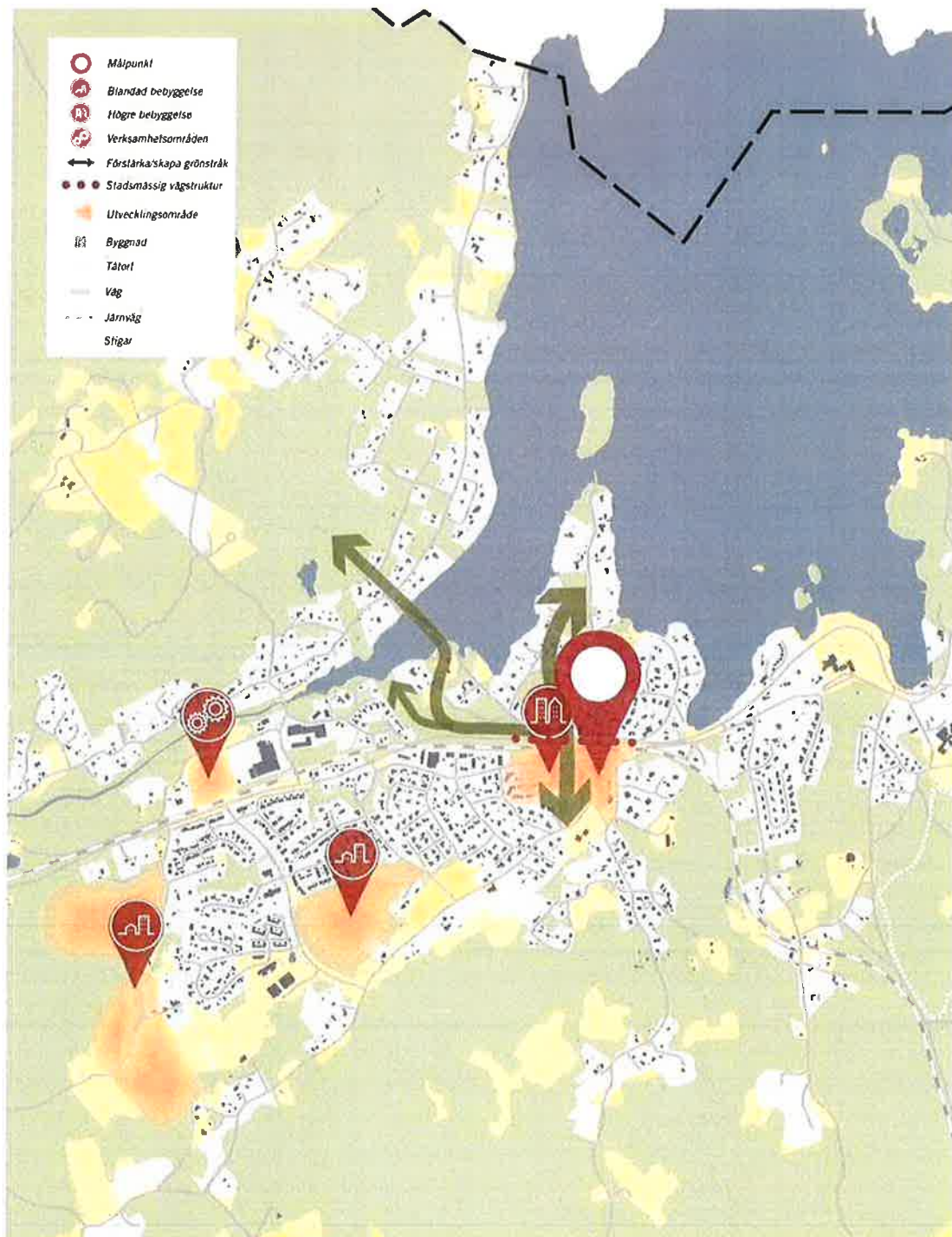
I planhandlingarna står att "Ett av de primära syftena med detaljplanen är att försörja samtliga fastigheter med kommunalt vatten och avlopp bl. a mot bakgrund av att Nedsjöarna ska bli nya primära ytvattentäkter", vilket kan vara en kvarleva från den första detaljplanen (2015). En lagändring från 1 januari 2023 ålägger kommuner att ta fram en vattentjänstplan där VA-planeringen ska redovisas. Kravet på att det ska finnas en aktuell vattentjänstplan gäller fr o m 1 januari 2024, och en dylik för Härryda kommun har nu varit ute på samråd, och Bocköhalvön är ett av många områden som kommer att få kommunalt VA, och detta oavsett om detaljplanen antas eller ej. Dessutom har det anförts från politikerhåll att VA-dragning till befintliga bostäder utan nybyggnation skulle bli kostsamt för VA-kollektivet. En beräkning i samråd med Härryda VA av kostnaderna visar emellertid att det skulle medföra en höjning av VA-taxan på endast 0.9 %, varför nybyggnation av den anledningen inte framstår som ett trovärdigt utan snarare oseriöst argument.

Bostadsförsörjningsplanen, befolkningsökning, nybyggnation senaste decenniet, planerad nybyggnation

Invånarantalet i Hindås ökade med 38 % från 2010 till 2020 och med ytterligare 11 % till 2022, vilket innebär en ökning med i snitt 4 % per år. De premisser som gällde vid starten för byggplanerna för Bocköhalvön för ca 10 år sedan har förändrats. Lägenheter har byggts vid Reisens kulle och på Roskullen, lägenhets- och villaområdet i Älmhult har vuxit fram och nya villor har byggts i Ingelse. Ett nytt område om ca 300 bostäder i blandad bebyggelse är planerad som en fortsättning på bebyggelsen i Älmhult i västlig riktning. Med den stora befolkningsökningen hittills, som överstiger kommunens mål om 1.5 %, samt planerade byggprojekt har alltså premisserna ändrats. Att Hindås nu växer gör det snarare ännu viktigare att inte offra det centrala grönområdet som Bocköhalvön utgör.

Nödvändigheten att bygga på Bocköhalvön motiveras av närheten till "kommunikationsknutpunkt", och med det menar man järnvägsstationen. Det ligger även en busshållplats vid stationen, och antalet bussavgångar (49/dygn mot Göteborg), med direktbuss till Göteborg under för- och eftermiddag, är betydligt fler än antalet tågavgångar (9/dygn mot Göteborg), som inte sällan är inställda eller försenade. Busshållplatser finns utefter hela genomfartsvägen, och avståndet från bostadsområdena till en hållplats är kort. Även direktbussen stannar vid samtliga hållplatser inom samhället. Samtidigt beräknar man att 400 bilar ska trafikera den

breddade Bockövägen efter byggnation på Bocköhalvön, vilket är svårt att få ihop med syftet att bygga i närheten av pendling med tåg och buss.



Figur 1. "Förstärka/skapa grönstråk" bild från Ortsstudie för Hindås som gjordes som underlag för ÖP 2

PAR- & RADHUS

Detta moderna tvåplans rad- och parhus erbjuder en bekväm och rymlig livsstil med 4-5 rum och kök, inklusive 3 standardsovrum. Här finns även möjligheten att skapa ett extra rum genom att sätta igen väggen till allrummet på övervåningen.

Köket och matplatsen är strategiskt placerade med utsikt mot framsidan, vilket skapar en trevlig kontakt med entrén och gatan utanför.

Vardagsrummet är rymligt och passar utmärkt för både en bekväm soffhörna, en underhållningshörna med TV och en trevlig matgrupp för de som gillar att bjuda in vänner och familj

En fantastisk bonus är den härliga altanen som du når från vardagsrummet. Den erbjuder en perfekt plats att koppla av och njuta av utomhuslivet. Dessutom har du din egen privata trädgård på baksidan av huset, vilket ger möjligheter till trädgårdsarbete, lek och avkoppling.

På övervåningen hittar du det stora sovrummet med en praktisk skjutdörrsgarderob och en inåtgående fransk balkongdörr som släpper in massor av naturligt ljus. För de som önskar en ännu större balkong finns möjligheten att anpassa ditt hem efter dina behov och önskemål.



Figur

FYRBOHUS

Varje lägenhet är utformad med generösa förvaringslösningar. En rymlig klädkammare ger ordning och reda i din vardag, och du har även tillgång till en praktisk skjutdörrsgarderob och ett separat förråd som är knutet direkt till din bostad. Varje bostad är utrustad med en egen tvättmaskin och torktumlare. Bostäderna finns i 2 till 4 rum och kök med valbar planlösning.

I dagens digitala tider är möjligheten att arbeta hemifrån alltmer aktuell. Vi har skapat en särskilt anpassad hemarbetsplats i varje lägenhet där du kan arbeta effektivt och ostört.

Lägenheterna på markplan erbjuder en egen trädgård - en oas för den som älskar trädgårdsarbete, lek med barnen eller bara njuta av utomhuslivet. För dem som föredrar en trappa upp med en vacker vy finns alternativet med en rymlig entrébalkong på plan 2.

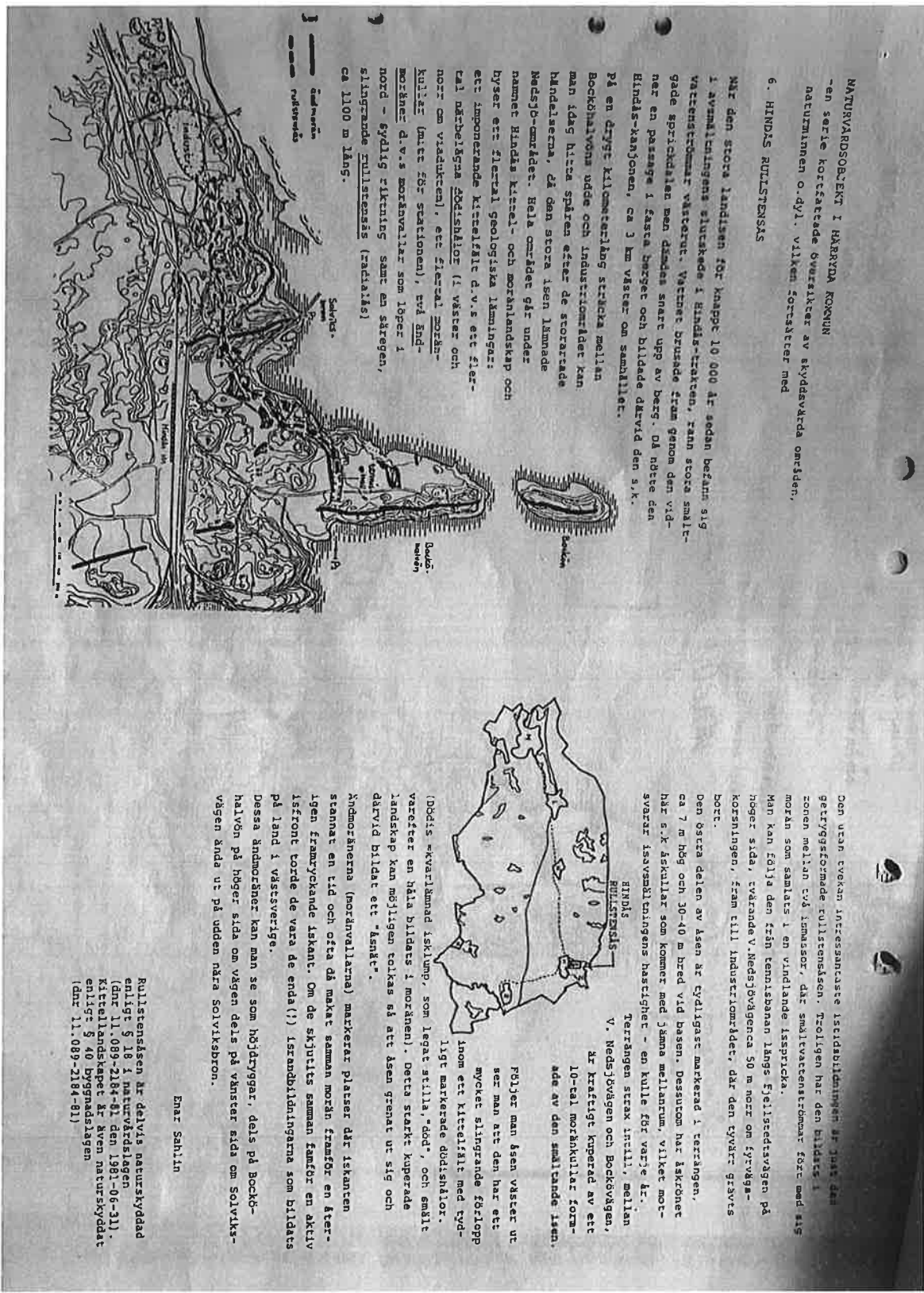
Dessa lägenheter erbjuder en bekväm och modern livsstil i en attraktiv omgivning. Med gott om förvaring, möjlighet till trädgård eller balkongutsikt och hemarbetsplats är de det perfekta valet för alla som söker ett hem i en trevlig och bekväm miljö.



Figur 2 a. Fasadritningar för planerade byggnader på Bocköhalvön (www.cederfors.se)



Figur 2 b. Nyuppförda hus i Herrljunga som överensstämmer med fasadritningarna i Figur 2 a.



Figur 3. Sammanfattning enligt Enar Sahlin av beskrivningen av Hindås rullstensås från "Västsvetiges glaciala historia och morfologi" av Åke Hillefors

Bilaga 1. Mail från Jenny Olausson, Krook&Tjäder, till Mariana Andersson, plan- och bygglovschef, och Anna Wallin, planarkitekt, med kopia till Lars Bonander, vd på Cederfors och Jan-Erik Eskilsby, markägare.

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
R15

INKOM: 2023-11-23
MÅLNR: P 5039-23
AKTBIL: 9

Från: Jenny Olausson
Skickat: den 15 november 2022 09:40
Till: mariana.andersson@harryda.se; Anna.Wallin@harryda.se
Kopia: Lars Bonander <lars.bonander@cederfors.se>; Jan-Erik Eskilsby <jan-erik@eskils.by>
Ämne: Bocköhalvön

Hej,

Vi har gått igenom alla yttranden som inkommit vid granskningen och tagit fram ett förslag till åtgärdslista. De delar där vi identifierat att vi kan bistå med att ta fram lösningar har rödmarkerats i texten. Den fråga som vi ser som mest tidskritiskt är trafikförslaget och dialogen kring lösning och avtalsreglering med Trv. Utifrån den mailkorrespondans vi fått ta del av mellan kommunen och Trv så känner vi en viss oro för att projektet ska kunna nå samsyn med Trv inom en rimlig tidplan. Lars kommer att kontakta er under veckan för att diskutera hur vi kan hjälpa till med denna del.

Utifrån de inkomna yttrandena så ser vi att det finns ett flertal synpunkter som rör plankartan och vi skulle gärna se att kommunen har möjlighet att sätta av en dag för att göra dessa justeringar så snart som möjligt så att vi kan se över konsekvenserna av justeringarna. K&T kan gärna bistå med delar av detta arbete och vi har markerat i bifogat dokument hur vi skulle kunna bistå.

Vi skulle också vilja ha en kort avstämning med er båda för att gå igenom punkterna och gemensamt hitta en väg framåt.

Vi kan någon av följande tider:

21/11 13-16

22/11 kl 8:30-10 alt 14-16

24/11 kl 9-11 alt. 14-16

Vänliga hälsningar

Jenny Olausson
Arkitekt SARMSA

Arkitekterna Krook & Tjäder AB
Prinsgatan 12 • 413 05 Göteborg

+46(0) 707906487

jenny.olaussen@krook.tjader.se

För information om hur Härryda kommun behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har se harryda.se/gdpr



Från: louise.eriksson1969 <louise.eriksson1969@gmail.com>

Skickat: den 20 november 2023 23:41

Till: Härryda kommun <kommun@harryda.se>

Ämne: Överklagade av detaljplan härryda hindås 1:233

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
R15

INKOM: 2023-11-23

MÅLNR: P 5039-23

AKTBIL: 10

Du får inte e-post ofta från louise.eriksson1969@gmail.com. [Se varför det här är viktigt.](#)

Hej,!

Tänker att vi vill ha möjlighet att stycka 3 tomter i yttersta fall

Får vi någon kompensation för att anläggning på badplats kommer störa? Intrångsersättning ?.

Kan vi byta msrk med kommunen för det avsnitt av dike kommunen tar?

Tacksam för återkoppling o tillmötesgående

Ovan är ett kort överklagande som vi vill utveckla

Med vänlig hälsning Louise Eriksson

6904035547

Bockövägen 12 43854 Hindås

Skickat från min Galaxy

Yttrande kring begränsningar av fastighet 1:112 Bocköhalvön

Detaljplaneringen av Bocköhalvön välkomnas av mig som fastighetsägare inom det aktuella området och jag ställer mig positiv till majoriteten av de förändringar som sker. Vidare har dialogen med kommunen varit positiv och lösningsorienterad.

I den detaljplan som nu presenteras finns några delar/begränsningar som jag dock finner äro för långtgående för min fastighet och där det inte finns en likabehandling mellan fastigheterna på den norra delen av Bocköhalvön.

Halva min fastighet är i förslaget för detaljplan belagt med "korsmarkering", dvs att marken endast får förses med komplementbyggnad. Avdelningen är för grov och tar inte hänsyn till markens beskaffenhet. För att uppnå skydd av den natur, naturvärden, som kommunen, och jag som fastighetsägare, önskar bevara, kan ett något mindre område "korsmarkeras". Se bilaga 1. Det område som ej behöver "korsmarkeras" består enbart av gräsmatta med berg som går i dagen på flera ställen. Det finns inte heller några höga träd att bevara, enbart enstaka nyplanterade träd samt några större träd som står längs med vägen. Jag önskar att detta område ej faller under "korsmarkering".

Vidare noterar jag att grannfastigheten i norr, 1:87, beviljats en byggrätt på ett område som uppgår till cirka 1300 kvm. Min fastighet är betydligt större och därmed går det att få in ytterligare en byggrätt, utöver den som redan finns med i detaljplanförslaget. Se bilaga 2 på förslag på ytterligare en byggrätt. Det område som jag föreslår uppgår till mer än 1900 kvm vilket vida överstiger minsta tomtareal om 1500 kvm som detaljplanen föreslår. Vidare skulle en dragning av tomt enligt förslag inte heller påverka naturvärden på fastighet 1:112 då dessa områden behålls i ursprungliga fastigheten. De naturvärden som berörs är den centralt belägna kullen med höga träd, gräsmatta med stort vackert bokträd samt höjd som vetter mot fastighet 1:69 som ger fastigheten en park-karaktär.

Slutligen anser jag att begränsningen e7, att Minsta fastighetsstorlek för befintlig fastighet (landareal) är 6000 kvm, är för begränsande. Inte minst då majoriteten av fastigheter på Norra Bocköhalvön inte har samma begränsningar ger detta att likabehandling åsidosätts. Att minska e7 till e5 är mer rimligt och möjliggör samtidigt den ytterligare byggrätt/tomt, som beskrivs i stycket ovan. Även om e5 tillämpas kommer fastighet 1:112 vara en av de större fastigheterna på Norra Bocköhalvön och bidra till att karaktären i området bibehålls då naturvärdena som återfinns på fastighet 1:112 bibehålls i sin helhet och bidrar till att ge hela området en parkliknande miljö.

Vänliga hälsningar

Monica Elmersson

Bockövägen 21
438 54 Hindås

0705-244885

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT	
R15	
INKOM:	2023-11-23
NUMMER:	15039-23
AKTBIL:	11



Hindås vägförening m.fl. ./ Kommunfullmäktige i Härryda kommun
angående **överklagande av kommunens beslut 2023-10-19, dnr 2013KS63 §134,
gällande antagande av detaljplan för del av Hindås 1:433 m.fl bostäder på
Bocköhalvön i Hindås, Härryda kommun**

Tel till Owe Willingskär för Hindås Vägförening

På fråga från undertecknad om Hindås Vägförening överklagar både kommunfullmäktiges antagandebeslut av ovanstående detaljplan med beslutsnr § 134 och kommunfullmäktiges beslut om uttag av gatukostnader inom detaljplan för del av Hindås 1:433 m.fl. bostäder på Bocköhalvön i Hindås med beslutsnr § 133 uppger han att föreningen endast överklagar antagandebeslutet och uppger bl.a. följande. § 133 nämndes i överklagandeskrivelsen av bara farten. Föreningen överklagar beslutet att kommunfullmäktige antog detaljplanen och gör gällande grunden att det ska vara kommunalt huvudmannaskap för samtliga vägar inom planområdet och inte uppdelat på kommunalt och enskilt huvudmannaskap. Vägföreningen vill inte att ansvaret för viss del av vägen kvarstår på föreningen.

Sofia Ardeke
Telefon 0521-270 309

Från: Anna Wallin <Anna.Wallin@harryda.se>
Till: Diarie SHB <diarie.shb@harryda.se>
Ämne: VB: Angående sakfel i min överklagan!
Skickat: 2023-12-14 15:12:29

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
R15

INKOM: 2023-12-14
MÅLNR: P 5039-23
AKTBIL: 19

Hej!

Mirelle kan du vara snäll och vidarebefordra nedan mail med rättelse till Mark- och miljödomstolen. Det avser detaljplan för del av Hindås 1:455 m fl Bostäder på Bocköhalvön i Hindås, Härryda kommun.

Vänliga hälsningar

Anna Wallin
Planarkitekt
Sektorn för samhällsbyggnad
Härryda kommun
435 80 Mölnlycke
031-724 62 66
anna.wallin@harryda.se
harryda.se

För information om hur Härryda kommun behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har se harryda.se/gdpr

Från: monica elmersson <monicaelmersson@hotmail.com>
Skickat: den 14 december 2023 11:43
Till: Anna Wallin <Anna.Wallin@harryda.se>
Ämne: Angående sakfel i min överklagan!

[Du får inte e-post ofta från monicaelmersson@hotmail.com. Läs om varför det här är viktigt på <https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification>]

Jag vill få hjälp med att korrigera ett sakfel i min överklagan gällande min fastighet Hindås 1:112, på Bocköhalvön.

I min skrivelse har jag felaktigt skrivit att min grannes tomt, Hindås 1:87, är 1.300 kvm. Det är fel, deras tom är 1.501 kvm och inget annat.

Ber om ursäkt för detta, och vore tacksam för om det går att rättas till!

Vänlig hälsning
Monica Elmersson
Bockövägen 21
Hindås 1:112

Tfn ; 0705-244885

Skickat från min iPad

Mark- och miljödomstolen
vid Vänersborgs tingsrätt

Skickas per e-post:
mmd.vanersborg@dom.se

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
R15

INKOM: 2023-12-15
MÅLNR: P 5039-23
AKTBIL: 20

Stockholm den 14 december 2023

Mål nr P 5039-23, Andrés Olow Clase ./.. Härryda kommun

Undertecknad får i egenskap av ombud för Andrés Olow Clase (nedan "Klaganden") inkomma med komplettering av tidigare ingivet överklagande och anföra följande.

YRKANDEN

Klaganden yrkar alltjämt i första hand att detaljplanen ska upphävas.

Klaganden yrkar alltjämt i andra hand att detaljplanen ändras på så sätt att Hindås 1:94 och 1:127 undantas från detaljplan

GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER

Klaganden vidhåller vad denne ha anfört under detaljplaneprocessen och gör följande förtydliganden och tillägg.

Detaljplanebeslutet är oproportionerligt

Klaganden äger fastigheterna Härryda Hindås 1:127, Härryda Hindås 1:94, Härryda Hindås 1:52 och Härryda Hindås 1:115. Den fastighet som är bebyggd är fastigheten Hindås 1:52. De övriga fastigheterna är obebyggda men har varit i familjen Clases ägo sedan 1900-talets början.

Klagandens möjlighet att förfoga över dessa fastigheter är enligt detaljplanen begränsade genom den omfattande mängd planbestämmelser som framgår av plankartan.

Klagandens fastigheter Härryda Hindås 1:94 och Härryda Hindås 1:127 berörs särskilt i den meningen att de har punktprickats, vilket enligt plankartans planbestämmelser innebär att marken inte får förses med byggnad. Redan i detta skede vill Klaganden framhålla att denna begränsning är mycket ingripande. Andrés Olow Clase önskar i huvudsak följa familjen Clases intentioner att Bocköhalvön inte ska vara alltför hårt exploaterad och har därför vid sina kontakter med kommunen bett att fastigheterna Hindås 1:94 och 1:127 ska undantas från detaljplan. Frågan utvecklas mer nedan men det hade inte varit något problem för kommunen att undanta de aktuella fastigheterna från detaljplaneläggning. Genom att punktpricka dessa och att de inte får bebyggas medför detta att Andrés Olow Clase äger två fastigheter, som är planlagda som kvartersmark, d v s inte utgör allmän plats men som inte får bebyggas, vilket i praktiken betyder att dessa utgör allmän plats trots att vare sig kommunen eller Andrés Olow Clase velat detta. Punktprickningen får närmast ses som en reprimand utifrån Andrés Olow Clases invändning om att marken inte ska exploateras.

Av 2 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL) framgår att planläggning m m ska ”syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov”.

Av 1 kap. 2 § plan- och bygglagen framgår att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Denna bestämmelse ger kommunen möjlighet att inom relativt vida ramar avgöra hur marken ska disponeras. Denna rätt är dock inte obegränsad.

Av 4 kap. 36 § PBL framgår att detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintlig bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Vid planläggning ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen, jfr 2 kap. 1 PBL. I PBL ryms med andra ord en proportionalitetsprincip, som innebär ett krav på att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen, jfr RÅ 2009 not. 78.

Inte heller får planläggning ske på ett sådant sätt att den avsedda användningen kan medföra fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt, jfr 2 kap. 9 § PBL.

Detaljplaneläggning innebär ofta ett ingrepp i det grundlagsreglerade egendomsskyddet som framgår av 2 kap. 15 § regeringsformen (RF). I 2 kap. 15 § RF stadgas att ”vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expro-

priation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen”.

Av 4 kap. 32 § PBL framgår att en detaljplan inte får omfatta ett större område än vad som behövs med hänsyn till planens syfte och genomförandetid.

I enlighet med denna rättsliga bakgrund går det att konstatera att alla kommuner, vid all detaljplaneläggning, har till uppgift att väga flera olika intressen mot varandra. I denna avvägning ska såväl allmänna som enskilda intressen beaktas, och ett intresse eller ändamål får inte prioriteras före ett annat på ett oproportionerligt vis. Det innebär att varje kommun, vid varje detaljplaneprocess, har att hantera en komplicerad uppgift, som dessutom varierar från fall till fall beroende på både den mark detaljplanen ska omfatta och de intressen som detaljplanen syftar till att uppnå.

Den aktuella detaljplanen syftar enligt planbeskrivningen till att möjliggöra förtätning av befintlig bostadsbebyggelse på Bocköhalvön med hänsyn till områdets kulturvärden samt till att försörja samtliga fastigheter med kommunalt vatten och avlopp och till att förbättra vägen fram till badplatsen. Detaljplanen ska möjliggöra övertagande av huvudmannaskapet för en vägsträcka på Bocköhalvön liksom för del av Ringvägen och del av Graneliden. Detaljplanen ska även möjliggöra ombyggnation av del av Västra Nedsjövägen (se s. 7 i planbeskrivningen).

Härryda kommun har således – genom sitt beslut att anta detaljplanen – utarbetat en detaljplan där intresset av att exploatera Bocköhalvön med tydlighet prioriterats. Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning av den befintliga bostadsbebyggelsen och att försörja denna bebyggelse med vatten- och avloppsanläggning. Detaljplanen möjliggör byggnation av cirka 80 bostäder fördelade på olika bostadstyper och upplåtelseformer i upp till två våningars höjd. Det finns i dag 26 byggda bostadsfastigheter samt ett antal oexploaterade skogbevuxna fastigheter inom planområdet lokaliserade utmed ett organiskt vägsystem. Denna utvidgning ska ske inom ett område som är cirka 19,2 hektar. Exploateringsintresset tycks av planbeskrivningen att döma enbart ha vägts mot intresset av att värna om områdets höga kulturvärden.

Klaganden gör gällande att Kommunen genom sitt beslut att anta detaljplanen bortsett från de negativa och påtagliga konsekvenser som detaljplanen får för honom i egenskap av ägare av den punktprickade marken på fastigheterna Härryda Hindås 1:94 och Härryda Hindås 1:127. I vart fall anser Klaganden att kommunen inte i tillräcklig grad har beaktat dessa konsekvenser.

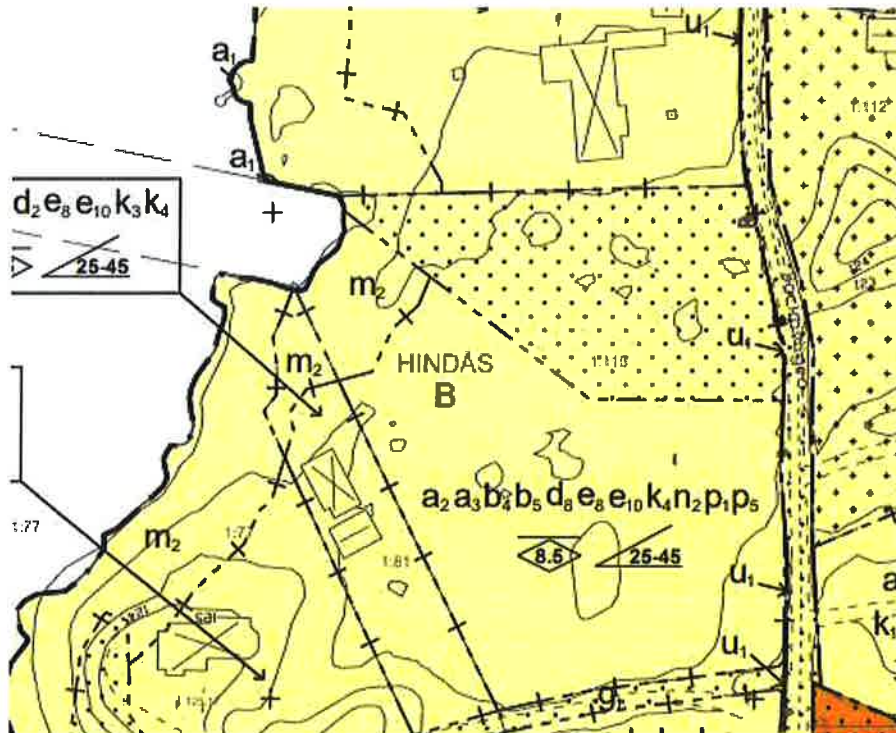
De negativa konsekvenser Klaganden lider med anledning av detaljplanen består dels av att han inte längre kan förfoga över sina fastigheter Härryda Hindås 1:94 och Härryda Hindås 1:127 på det sätt han önskar eftersom byggrätten inom fastigheterna kraftigt reduceras av att marken ur ekonomiskt hänseende förlorar i värde. Detaljplanen innebär med andra ord att Klaganden försätts i en situation där han inte får göra vad han önskar med marken, men ändå inte kan sälja den till det pris som han hade kunnat för det fall den inte punktprickats. Det görs med beaktande av arten av de konsekvenser som detaljplanen medför för Klaganden gällande att dessa utgör sådana betydande olägenheter som regleras i 2 kap. 9 § PBL.

Om Klagandens intresse av att fritt få förfoga över sina fastigheter Härryda Hindås 1:94 och Härryda Hindås 1:127 och det ekonomiska värde ett sådant förfogande medför ställs emot intresset av att exploatera Bocköhalvön genom att förse Bocköhalvöns södra delar med bostadsbebyggelse i form av bostadstyper såsom friliggande bostad, parhus, radhus, kedjehus och flerbostadshus, framgår med tydlighet att kommunens beslut är oproportionerligt. Det hela kan uttryckas så att den eventuella nytta som uppnås genom att bebygga de södra delarna av Bocköhalvön med bostäder inte innebär att fastigheterna Härryda Hindås 1:94 och Härryda Hindås 1:127 måste detaljplaneras och dessutom punktprickas. Härryda kommun hade i stället för den valda lösningen kunnat utforma detaljplanen på flera andra sätt för att uppnå det mål som planen avser att uppfylla, dvs. att exploatera Bocköhalvön.

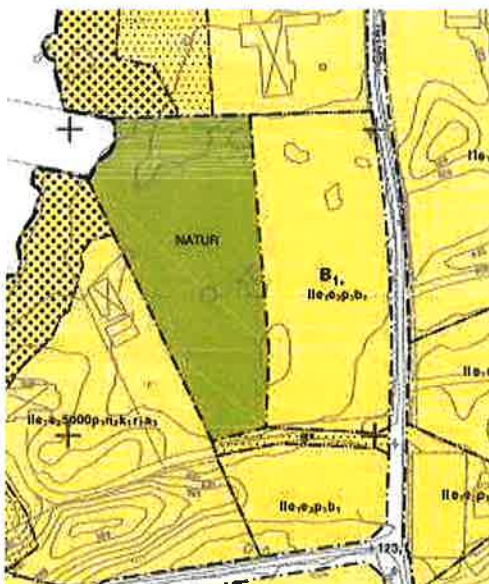
Den intresseavvägning som Härryda kommun genomfört i samband med sitt detaljplanebeslut strider alltså mot den proportionalitetsprincip som återfinns i PBL och som ska genomsyra varje detaljplanebeslut.

Kommunens beslut att anta detaljplanen ska på denna grund upphävas alternativt ändras i enlighet med Klagandens yrkanden.

Det kan även framhållas att kommunen även beträffande Hindås 1:115 använder punktprickning utan någon närmare avvägning.



Marken ovan är möjlig att bygga, men m h t punktprickning så har kommunen begränsat placeringmöjligheterna utifrån att kommunen tidigare ville ha ett grönområde, se nedan (urklipp från granskning 1) inte att kommunen menar att marken inte är lämplig att bebygga.



Detaljplanen har från det att den för andra gången granskades till det att den antogs genomgått väsentliga förändringar i enlighet med 5 kap. 25 § PBL

Detaljplanen har tagits fram genom ett utökat förfarande i enlighet med PBL.

Av planhandlingarna framgår bl a att kommunen har hållit ett samråd (år 2015) och genomfört två granskningar av detaljplanen. Den första granskningen skedde år 2016 och den andra år 2022. Både samrådet och granskningsprocessen utgör en del av den s k planprocessen, som i detta fall har varit omfattande.

Planprocessen syftar i allmänhet till att ge allmänheten och myndigheter inflytande i processen och lägger grunden för den bedömning av markanvändningen som kommunen har att göra då den genom sitt antagandebeslut ska fatta ett beslut i ett större sammanhang (se prop. 2009/10:170 s. 191 och 193 f.)

Planprocessen syftar också till att säkerställa att samtliga inblandade intressen får uttryckas och bevakas, vilket även gäller enskilda sakägare. För att dessa syften ska uppnås innehåller processen bl a krav på att allmänheten ska ges tillfälle att granska planförslaget under viss tid (se prop. 2023/14:126).

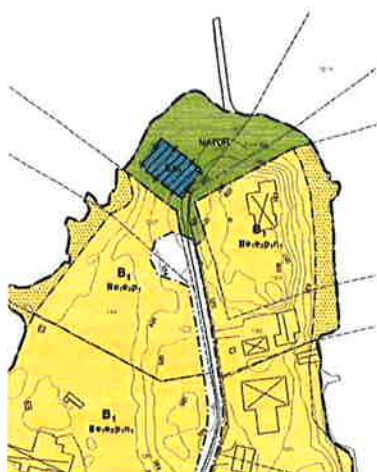
På detta vis utgör planprocessen och granskningsförfarandet en slags rättssäkerhetsgaranti för kommuninvånarna, eftersom det bl a för den enskilde sakägaren därigenom skapas ett tillfälle att torgföra sina synpunkter på detaljplanen för de ansvariga beslutsfattarna inom kommunen.

Av 5 kap. 25 § PBL framgår att en ny granskning, i enlighet 18 1 st och 2 st samt 19-24 §§ samma kapitel, av planförslaget ska ske om planförslaget ändras väsentligt efter granskningstiden.

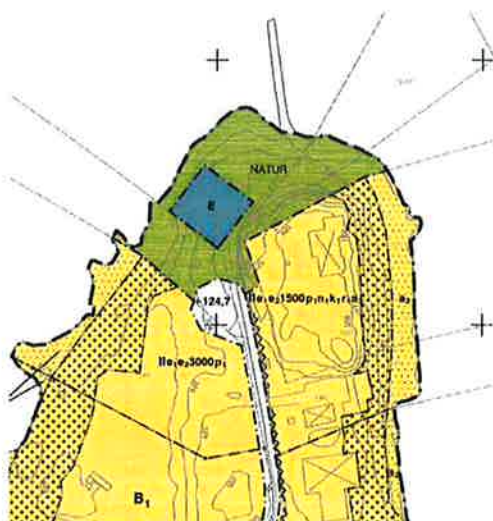
Vad som är väsentlig ändring framgår inte av förarbetena till PBL. Med hänsyn till syftet med granskningsförfarandet torde kravet på väsentlighet ligga i att det ska handla om förändringar som påverkar miljön inom planområdet eller en del av detta som är av intresse för allmänheten eller har påtaglig betydelse för sakägare och andra inom det område som berörs av ändringen (se lagkommentaren till 5 kap. 27 § PBL Didón m fl).

Klagandens fastigheter Härryda Hindås 1:94 och Härryda Hindås 1:127 har genom de plankartor som presenterats vid samrådet, de två granskningarna och antagandet, reglerats på olika vis.

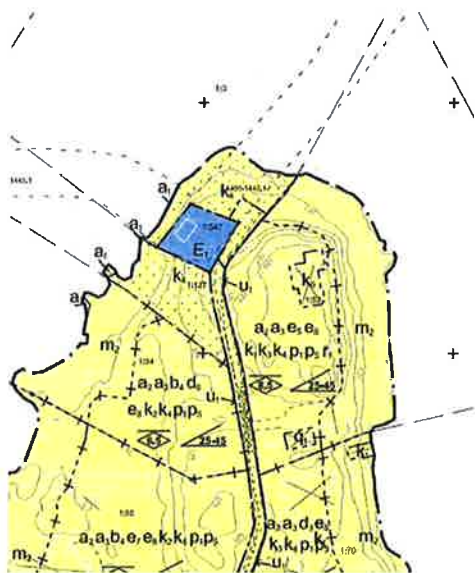
Enligt plankartan som togs fram i samband med samrådet (2015) skulle fastigheterna Härryda Hindås 1:94 och Härryda Hindås 1:127 planläggas på följande sätt.



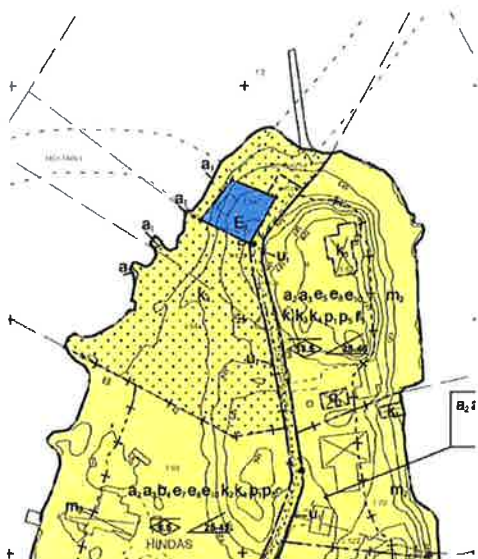
Enligt plankartan som togs fram i samband med den första granskningen av detaljplanen (2016) skulle fastigheterna Härryda Hindås 1:94 och Härryda Hindås 1:127 planläggas på följande sätt.



Enligt plankartan som togs fram i samband med den andra granskningen av detaljplanen (2022) skulle fastigheterna Härryda Hindås 1:94 och Härryda Hindås 1:127 planläggas på följande sätt.



Enligt plankartan som är hänförlig antagandebeslutet (2023) ska fastigheterna Härryda Hindås 1:94 och Härryda Hindås 1:127 planläggas på följande sätt.



Det går mot denna bakgrund att konstatera att regleringen av aktuellt område genom planprocessen har varierat – den norra delen av Bocköhalvön var vid tidpunkterna för samrådet (2015) och den första granskningen (2016) avsedd att utgöra ett naturområde, medan området vid tidpunkterna för den andra granskningen (2022) och antagandebeslutet (2023) punktprickats i olika grad.

Detta förhållande är inte något som i sig innebär att kommunens detaljplanebeslut ska ändras i enlighet med Klagandens yrkanden, ehuru det talar för en viss omständighet hos Härryda kommun.

Vidare går det mot bakgrund av de ovan återgivna plankartorna att konstatera att det mellan den plankarta som tagits fram i samband med den andra granskningen (2022), och den plankarta som tagits fram i samband med antagandebeslutet (2023), föreligger en väsentlig skillnad såvitt avser mängden punktprickad mark i den norra delen av Bocköhalvön.

Enligt plankartan från den andra granskningen år 2022 är inga delar av Klagandens fastighet Härryda Hindås 1:94 punktprickade. Motsatsvis är *hela* nyssnämnda fastighet punktprickad enligt den plankarta som hör till antagandebeslutet (2023).

Klaganden anser – mot bakgrund av vad som ovan anförts såvitt avser de konsekvenser punktprickningen får för honom i egenskap av fastighetsägare – att denna skillnad utgör en sådan väsentlig förändring som omfattas av 9 kap. 25 § PBL. Till denna bild hör den viktiga omständigheten att plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande och därför det juridiskt viktigaste dokumentet hänförligt till en antagen detaljplan. De bestämmelser som framgår av plankartan är med andra ord bindande för Klaganden. Förändringen som plankartan har genomgått från den andra granskningen av detaljplanen (2022) till antagandebeslutet (2023), måste därmed anses ha påtaglig och negativ betydelse för Klaganden i egenskap av sakägare, allt i enlighet med 5 kap. 25 § PBL.

Denna slutsats ter sig än mer självklar om man betraktar förändringen i ljuset av de ovannämnda syften som detaljplaneprocessen syftar till att uppnå, d v s att garantera en dialog mellan kommunen och kommuninvånare i frågor som rör de intressen som står på spel i varje enskild detaljplane-process.

En fundamental del av denna dialog är att kommuninvånaren eller sakägaren, i detta fall Klaganden, får möjlighet att granska, begrunda, kommentera och kritisera den förändring som denne står inför – och inte tvärtom drabbas av en helt och hållet oförutsedd och kraftig inskränkning av sin möjlighet att fritt förfoga över sin mark. Frågan handlar i grund och botten om Klagandens rättssäkerhet.

Kommunens beslut att anta detaljplanen ska på denna grund upphävas alternativt ändras i enlighet med Klagandens yrkanden.

Planområdet är ur ett miljöperspektiv olämpligt för exploatering

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska planläggning syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till dess beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som utifrån allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken (MB) ska tillämpas.

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska planläggning med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimat-aspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden bl a främja en långsiktig god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får vid planläggning mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska vid planläggning bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl a jord-, berg- och vattenförhållandena.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse vid planläggning utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl a stads- och landskapsbilden, naturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt trafikförsörjning och en god trafikmiljö. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Klaganden anser att aktuellt område ur miljösynpunkt över huvud taget inte lämpar sig för den exploatering som detaljplanen innebär. Det kan konstateras att någon miljökonsekvensbeskrivning inte tagits fram trots att det är utgångspunkten vid sådana här omfattande detaljplaner.

Enligt den naturvårdsplan som tagits fram i arbetet med Härryda kommuns nya översiktsplan, vilken beräknas revideras år 2024, är planområdet behäftat med måttligt höga naturvärden. I de norra och västra delarna av planområdet finns områden som är klassificerade som hänsynsnivå 3 resp. 4. Västra Nedsjön är i sin tur klassificerat som hänsynsnivå 2. I området som är klassificerat som hänsynsnivå 3 finns isälvsavlagringar med okänt inventeringsår. Norra delen av området domineras av en 4–8 meter hög getryggsformad radialmorän/rullstensås. I anslutning till rullstensåsen finns två mindre moränvallar. Till bilden hör också att planområdet är ett lummigt område med stort inslag av skog och närhet till vatten som passar utmärkt för rekreation samt sport- och fritidsaktiviteter. Människor har i över ett sekel sökt sig till Bocköhalvön just av dessa skäl.

En exploatering i form av den planerade bostadsbebyggelsen, som i sig innebär en kraftfull ökning av antalet bostäder på Bocköhalvön och en utbyggnad av nödvändig infrastruktur i form av väg- och vattenanläggningar, skulle få till följd att de naturvärden och den natur som finns på Bocköhalvön negativt påverkas i sådan grad att detaljplanebeslutet ska upphävas, eftersom det står i strid med lämplighetsbestämmelserna som kommer till uttryck i 2 kap. PBL. Det vidgås att det i Sverige i allmänhet och i storstadsregionerna i synnerhet i och för sig finns ett stort och legitimt intresse av att bygga bostäder. Detta förhållande innebär dock inte på något vis att alla områden lämpar sig för exploatering, vilket gäller i det förevarande fallet. Den bebyggelse som Härryda kommuns detaljplan innebär borde därmed utföras på annan plats.

Kommunens beslut att anta detaljplanen ska på denna grund upphävas.

Skälen för att Härryda kommun inte har utrett miljöfrågan mer har inte med tillräcklig tydlighet redogjorts för i planbeskrivningen

Av 5 kap. 11 a § PBL framgår att kommuner i arbetet med att ta fram en detaljplan ska undersöka om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Av 4 kap. 33 § PBL framgår att planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av bl a de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser. Även i de fall en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats, bör planens miljöpåverkan redovisas som en del av planens konsekvenser. Planbeskrivningen fyller en viktig funktion för att förstå och tolka planen och dess innebörd. Det är därför angeläget att det i planbeskrivningen tydligt redovisas de överväganden som har gjorts under planarbetet, t ex med hänsyn till de synpunkter som förts fram under processen (se prop. 2009/170 s. 214 och Mark- och miljööverdomstolens dom av den 8 maj 2019 i mål nr P 4498-18).

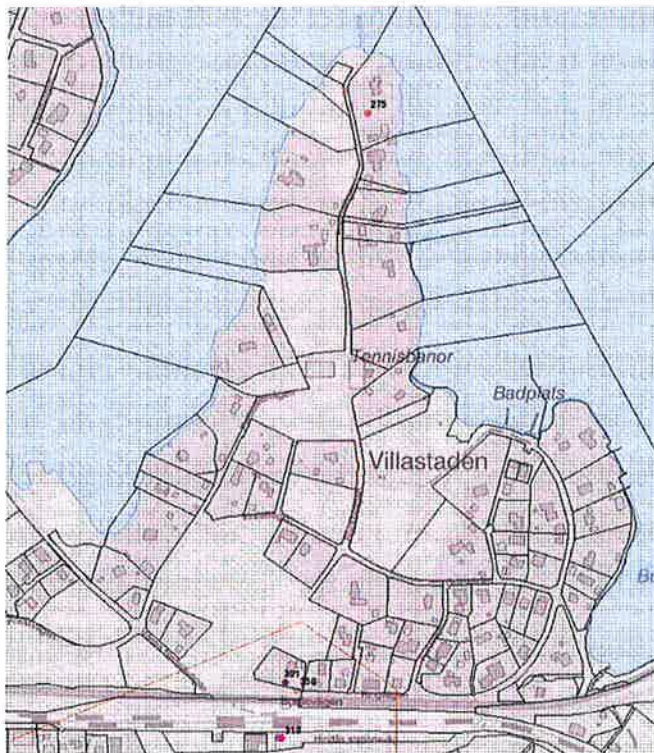
Klaganden anser att Härryda kommun i sin planbeskrivning hänförlig till detaljplanen inte har beskrivit samtliga de konsekvenser som exploateringen kan komma att få för området. Det görs alltså gällande att det i planbeskrivningen inte på ett tillräckligt tydligt och klart sätt framgår hur miljön i planområdet kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen. Av planbeskrivningen framgår att Härryda kommun har genomfört vissa utredningar såvitt avser de miljömässiga konsekvenser som detaljplanen kan komma att få. Härryda kommun har t ex på ett uttömmande sätt beskrivit hur exploateringen kan komma att påverka fladdermus- och grodbeståndet inom planområdet. Andra

frågor hänförliga till de konsekvenser detaljplanen kan komma att få på miljön på Bocköhalvön verkar av planbeskrivningen att döma inte alls ha utretts alternativt enbart kortfattat berörts.

Av planbeskrivningen framgår under rubriken "Planens Konsekvenser" (se s. 117 f i planbeskrivningen) att Härryda kommuns ställningstagande är att ett genomförande av detaljplanen inte antas innebära en betydande miljöpåverkan samt att någon miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte kommer att göras. Denna uppfattning tycks av handlingarna att döma grunda sig på det samråd som kommunen har genomfört med länsstyrelsen den 24 mars 2015. Länsstyrelsen har enligt planbeskrivningen delat denna bedömning. Av planbeskrivningen framgår också under samma rubrik att skälen för kommunens bedömning är att området avser ett litet område på lokal nivå, att området inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4, att planen varken rör ett Natura 2000-område eller sådana verksamheter som anges i MKB-förordningens bilaga 1 eller 3. Detaljplanen bedöms vara förenlig med Härryda kommuns översiktsplan, ÖP 2012.

Av planbeskrivningen framgår emellertid att det i planområdet finns ett område som redovisats som "Värdetrakter skyddsvärda träd" och att detta område sträcker sig från Hindås i norr till Hällingsjö i söder. Vidare framgår av planbeskrivningen att i planområdet finns tre skyddsvärda träd. De skyddsvärda träden som är utpekade i kommunens inventering av skyddsvärda träd år 2007 växer inom de privatägda fastigheterna Härryda Hindås 1:146, Härryda Hindås 1:3 (vid Ringvägen) och Härryda Hindås 1:52. Inom fastigheten Härryda Hindås 1:52 står en Sykomorlönne med omkretsen 275 cm, inom fastigheten Härryda Hindås 1:3 står en Asp med omkretsen 350 cm och inom fastigheten Härryda Hindås 1:146 står en Blodbok med omkretsen 301 cm. De träd som ligger i de södra delarna av planområdet ligger i ett område som redovisats som "skyddsvärda trädområden".

Trädens placering är illustrerad på följande vis i planbeskrivningen.



Redovisning av skyddsvärda träd.

- Hängbok ● Sykomorlön ● Ask - Skyddsvärda träd
- ▨ Värde trakt för skyddsvärda träd
- ▭ Skyddsvärda träd områden

Hur dessa träd kommer att påverkas av den exploatering som detaljplanen medför berörs inte närmare i planbeskrivningen. I sammanhanget bör det poängteras att flera av träderna är lokaliserade i planområdets södra delar, d v s i den del av Bocköhalvön som enligt detaljplanen kommer att vara föremål för den tyngsta exploateringen. Vidare bör det poängteras att den föreslagna bebyggelsen jämte den vägbebyggelse som planen medför med största sannolikhet kommer att påverka trädens livsmiljö.

Vidare framgår det av detaljplanen att det förekommer ett antal rödlistade djur- och växtarter inom planområdet. Vid badplatsen har fågelarterna Hussvala, Sädgås, Spillkråka, Stare och Tornseglare noterats och vid Bocköhalvöns sydvästra strand har växtarterna Skaftslamkrypa och Dvärglin noterats.

Inte heller hur dessa djur och växter kommer att påverkas av detaljplanen har närmare utvecklats i planbeskrivningen.

Det är mot denna bakgrund omöjligt att genom en granskning av planbeskrivningen förutse hur exploateringen kommer att påverka dessa naturvärden och om detaljplanen innebär en betydande miljöpåverkan. Denna synpunkt gör sig gällande både såvitt avser de skyddsvärda träden inom planområdet samt de skyddsvärda arterna. Bristen avseende de skyddsvärda arterna framstår emellertid som särskilt flagrant mot bakgrund av att frågan av planbeskrivningen att döma inte har utforskats över huvud taget. Denna frånvaro av utredning står dessutom i bjärt kontrast till hur frågorna om fladdermus- och grodbeståndet har utretts av Härryda kommun. Det framstår mot denna bakgrund som att Härryda kommun i planarbetet antingen ignorerat frågorna alternativt valt att bortse från dem. Under alla omständigheter framgår inte hur Härryda kommun har resonerat rörande dessa frågor. Planbeskrivningen uppfyller därmed inte kraven i 4 kap. 33 § PBL.

Kommunens beslut att anta detaljplanen ska på denna grund upphävas alternativt ändras i enlighet med Klagandens yrkanden.

Det finns i planområdet rödlistade fågelarter och förekomsten av dessa har inte beaktats i tillräcklig grad

Enligt 4 § 4 artskyddsförordningen är det bl a förbjudet att avsiktligt störa vilda fåglar, särskilt under deras häcknings- och uppfödningstid, om inte störningen saknar betydelse för att a) bibehålla populationen av fågelarten på en tillfredsställande nivå, särskilt utifrån ekologiska, vetenskapliga och kulturella behov, eller b) återupprätta populationen till den nivån.

Enligt förarbetena till 4 § 4 artskyddsförordningen (se s 4, Fm 2022:5) kan negativ påverkan på en fågels livsmiljö utgöra en störning enligt 4 § 4 artskyddsförordningen.

I PBL saknas uttryckliga krav på att bestämmelserna i artskyddsförordningen ska beaktas i ett detaljplaneärende. Regelsystemet får dock anses förutsätta att underlaget i ett planärende belyser dessa frågor på ett tillfredsställande sätt så att en helhetsbedömning av de planerade åtgärdernas inverkan på fridlysta arter och deras fortplantningsområden och viloplats kan göras. Om frågan om artskyddsdispens tas upp först sedan övriga prövningar slutförts, föreligger en risk att någon verklig prövning i dessa delar inte sker (se rättsfallet RÅ 2005 ref. 44). Regelsystemet måste anses förutsätta att den information som krävs i dessa avseenden ska finnas tillgänglig i ett ärende om detaljplan, genom en miljökonsekvensbeskrivning eller, om det är tillräckligt, genom utredning i enklare form. Ett bristfälligt beslutsunderlag kan vara skäl för att ett beslut att anta en detaljplan inte kan godtas (se bl a rättsfallet MÖD 2014:4).

I planområdet har som ovan nämnts fågelarterna Hussvala (sårbar), Sädgås (ospecificerad), Spillkråka (nära hotad), Stare (sårbar) och Tornseglare (starkt hotad) noterats.

Klaganden gör i första hand gällande att den exploatering som detaljplanen medför kommer att störa de nyss nämnda fågelarterna i enlighet med 4 § 4 artskyddsförordningen.

Klaganden anser att den utredning som Härryda kommun har utfört i denna fråga är bristfällig.

Det går mot bakgrund av att fågelarterna Hussvala, Spillkråka, Stare och Tornseglare har identifierats i planområdet och att frågan om hur dessa kommer att påverkas inte att på något vis utesluta att genomförandet av detaljplanen kommer att medföra en störning i den mening som avses i 4 § 4 artskyddsförordningen. Tvärtom talar existensen av fågelarterna i området för att de kommer att störas av den exploatering som detaljplanen innebär. I denna del hänvisar Klaganden såvitt avser argumentationen om den bristfälliga utredningen till det som har anförts under rubriken ovan, benämnd som "Skälen för att Härryda kommun inte har utrett miljöfrågan mer har inte med tillräcklig tydlighet redogjorts för i planbeskrivningen".

Kommunens beslut att anta detaljplanen ska på denna grund upphävas alternativt ändras i enlighet med Klagandens yrkanden.

Planområdet är ur ett kulturvärdeperspektiv olämpligt för exploatering

Enligt 2 kap. 3 PBL ska planläggning ske med hänsyn till bl a kulturvärden och främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse vid planläggning utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till kulturvärdena. Vid bl a planläggning ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Av förarbetena till lagstiftningen framgår att då nya byggnader ska anpassas till befintlig miljö är en av byggnadsnämndens viktigaste uppgifter att säkerställa att bebyggelse får en tilltalande utformning. För att uppnå en yttre miljö med god estetisk kvalitet har byggnadsnämnden bl a möjlighet att ställa krav på placering och utformning av byggnader (se prop. 1985/86:1 s. 479 f).

Klaganden anser att de mycket höga kulturvärdena som finns på Bocköhalvön kommer att påverkas negativt av den exploatering som detaljplanen innebär. De höga kulturvärden som står på spel framgår av planbeskrivningen och utgörs närmare bestämt av följande värden.

Fornlämningar i form av en boplats inom fastigheten Hindås 1:77. I denna lämning har det påträffats sk slagen flinta. Lämningen kan möjligtvis sträcka sig söderut in på fastigheterna Hindås 1:152 och Hindås 1:222.

Det är en bebyggelse av högt kulturvärde. Bebyggelsen på Bocköhalvön inkluderar bl a en tennisbana från början av 1900-talet och ett flertal bostadshus med olika grader av höga kulturhistoriska värden (däribland på Klagandens fastighet Hindås 1:52), varav många är byggda i den för det tidiga 1900-talets tidstypiska nationalromantiska stil. Andra villor på Bocköhalvön har byggts under mitten av 1900-talet och präglas av en mer funktionalistisk stil. Stora delar av Bocköhalvön utgörs idag, som ovan nämnts, av skog och på halvön finns flera skogsträdgårdstomtar. Inom flera av tomterna på Bocköhalvön finns det stödmurar, terrasseringar, , strandskoningar och bryggor. För en utförlig beskrivning av de kulturvärden som finns på Bocköhalvön hänvisas det till planbeskrivningen, se s. 65 ff).

Härryda kommun verkar av sin planbeskrivning att döma också anse att området besitter mycket höga kulturvärden och har därför genomfört en konsekvensbedömning (2021).

Konsekvensbedömningen ser ut på följande sätt.



På kartan syns fyra rödmarkerade områden, där påverkan får stor negativ konsekvens:

- 1) en ekonomibyggnad med stenköllare med stort kulturhistoriskt värde planeras ersättas av nybyggnation
- 2) området söder om Ringvägen med lämningar av 1920-tals parkanläggning och grönska röjs till förmån för ny bebyggelse och parkering
- 3) inom fastighet 1:112 föreslås avyttring av tomter intill Bockövägen, okänt antal och utformning
- 4) planförslaget innebär rivning av tennisbana samt funktionalistiskt omklädnings/funktionärshus. Samtliga av dessa delområden behandlas på djupet inom synbilsanalysen.

- Område där påverkan får stor negativ konsekvens på värdebärare och där planförslaget bör revideras.
- Område med risk för måttlig negativ konsekvens, där särskild hänsyn bör tas till omkringliggande värdebärare.
- Område där påverkan får måttlig till stor konsekvens på väg- och grönstuktur.

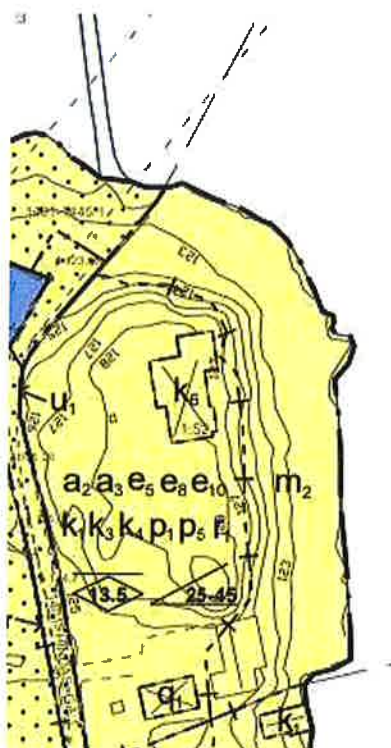
Karta över planområdet som illustrerar konsekvenser för kulturmiljön enligt Kulturhistorisk konsekvensbedömning (2021)

Av konsekvensbedömningen framgår med tydlighet att den exploatering som detaljplanen medför kommer att medföra negativa konsekvenser av allvarlig art. I detta sammanhang vill Klaganden emellertid framhålla att den bebyggelse som detaljplanen medför kommer att stå i bjärt kontrast till den befintliga bebyggelsen inom planområdet, då den tillåter vitt skilda former av bebyggelse i olika upplåtelseformer. Denna bebyggelse kommer i allra högsta grad att inverka på det helhetsintryck som idag ges den som besöker Bocköhalvön. Såväl kulturhistoriska som estetiska värden kommer därmed att påverkas negativt av den föreslagna bebyggelsen.

Till skillnad från Härryda kommun anser Klaganden att denna omständighet med styrka talar för att detaljplanen strider mot de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. PBL och att detaljplanen därmed ska upphävas.

Kommunens beslut att anta detaljplanen ska på denna grund upphävas.

Avslutningsvis får framhållas att det på den av Klagandenas fastigheter som är bebyggd, d v s Hindås 1:52, återfinns en lång rad planbestämmelser, närmare bestämt mer än 16 st som är specifika för just den fastigheten, se nedan. Det kan inte vara lagstiftarens mening att en fastighetsägare ska behöva förhålla sig till denna typ av detaljreglering. Det finns även många andra fastigheter som är kraftigt reglerade på liknande vis.



Stockholm som ovan

Carolina Gustavsson
Advokat

Yttrande över överklagande av detaljplan i målnr P 5039-23 R15.

Nedan gäller fastigheten Härryda Hindås 1:233

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
R15

INKOM: 2024-04-12
MÅLNR: P 5039-23
AKTBIL: 34

Hej!

Som jag fört fram i aktbil 10 tycker jag det är rimligt att detaljplanen ger oss möjlighet att stycka av 3 st tomter. Vår fastighet är 3 860 kvadratmeter så några kvadrat mindre borde inte spela någon roll. Minsta tomtstorlek kan således lämpligen anges vara 900 kvadrat för vår del. Det tillåts ju radhus på tomten intill med betydligt mindre storlekar. Vår fastighet är väl en av de fastigheter som kommer beröras mest av allt som ska ske då den är placerad mitt i området där vägar och badplats m m ska byggas i stor omfattning.

Dessutom har jag ännu inte fått något svar eller förklaring på vad cirkeln innebär som går in på vår fastighet. Jag har uppfattat att det är någon form av pumpanläggning som ger ljud och lukt som kan vara besvärande och som medför att vår fastighet inte får bebyggas alls där? Hur ska detta kompenseras?

Jag har föreslagit att vi kan som kompensation för mark av kommunen på deras intilliggande fastighet. Om vi får 140 kvadrat så går det ju in 3 byggrätter till och planens riktlinje om 1000 kvadrat per tomt kan då hållas. Dessutom borde finnas utrymme för att om det blir 3 tillkommande byggrätter kan den byggrätt som placeras längst in få tillfartsväg söder ifrån från kommunens radhusområde. Detta har vi inte heller fått svar på och ett servitut bör läggas in som ger oss rätt att använda väg in på tillkommande byggrätt.

Hur ska vi annars kompenseras för de olägenheter och intrång som detaljplanen anger? Vi har inte fått något svar.

Ber om ursäkt för sent svar. Vi har varit sjuka i förkylning.

Med vänlig hälsning

Louise Eriksson

Bockövägen 12

438 54 Hindås