

UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDE

2017 03 24

Detaljplan för

Bostäder på Håffrekullen, Håffrekullen 1:3 m.fl.

Kungälv kommun, Västra Götalands län

PLANERING
SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



ADRESS Nämndhuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-632 37
E-POST samhallsbyggnadskontoret@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

UTSTÄLLNINGSPÅSTÄLLNING

Det rubricerade förslaget daterat 2016-05-13 har varit utställt enligt plan- och bygglagen (PBL 5:23), under tiden 31 maj-27 juni 2016 på kommunens hemsida och i Stadshuset entréplan.

SAMMANFATTNING.....	2
STATLIGA MYNDIGHETER.....	4
STATLIGA BOLAG	7
KOMMUNALA NÄMNDER.....	7
FASTIGHETSÄGARE.....	8
ÖVRIGA	15

Till samhällsbyggnad har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras. Under samrådet har inkommit 4 st yttrande från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter varav 2 är underskrivna av män och 3 är underskrivna av kvinnor. När det gäller de 9 yttrandena från privatpersoner och föreningar så är 11 st underskrivna av män och 9 st underskrivna av kvinnor.

SAMMANFATTNING

Det synpunkter som inkom under utställningen från Länsstyrelsen som krävde hantering av såväl dispens Naturresevat, fridlysta arter samt kulturmiljön. Alla dessa frågor har hanterats och stämt av med Länsstyrelsen så att de inte ska ha några kvarstående synpunkter. Statens Geotekniska institut har krävt förtydligande av den geotekniska utredningen vilket har skett.

Miljö- och byggnadsnämndens synpunkt på planbestämmelse avseende begränsning av byggande m.h.t. hästhållning har inte tillmötesgått. Det har inte bedömts lämpligt att undanta det aktuella området från detaljplanen eller att lägga större begränsningar på området genom t.ex. prickmark. Fastighetsägarna har inkommit med synpunkter avseende mindre regleringar avseende specifika tomter varav vissa har tillmötesgått och vissa inte. Flertal befintliga fastighetsägare vill inte ingå i detaljplanen då det anser att de inte berörs av exploateringen och syftet med planen. Dessutom bedrivs djurhållning med höns vilket är tillståndspliktigt inom detaljplan. För att renodla markägandet så föreslår detaljplanen fastighetsregleringar genom mindre tillköp av mark. Flertal av fastighetsägarna säger sig inte vara intresserade av att avyttra eller köpa dessa mindre markbitar. Detaljplanen möjliggör att fastighetsregleringar kan ske och fastighetsägarna kan välja att utnyttja denna möjlighet. I undantagsfall kan en fastighetsreglering krävas i samband med bygglovs ansökan. Några justeringar har skett avseende mindre fastighetsregleringar för att inte tillköp av mark skulle krävas.

Välabäckens dikningsföretag oroar sig för att belastningen ska öka på Väla bäcken samt att man anser att en ny lantmäteriförrättning krävs för att få en rättvis grund för fördelning av kostnader för både ombyggnad och underhåll.

Efter synpunkter från kommunens va-enhet har användningsområdena för fördröjningsmagasin utökats en aning samt att U-områden har justerats på 2 platser. Vissa redaktionella justeringar har gjorts för att undvika mindre fastighetsregleringar samt fastighetsgräns mot damm.

Sammanfattningsvis finns kvarstående synpunkter från fastighetsägare men förvaltningen bedömer att detaljplanen kan gå upp till kommunfullmäktige för antagande.

STATLIGA MYNDIGHETER

YTTRANDE

Länsstyrelsen 2016-06-07

Planförslaget har varit på samråd och Länsstyrelsen lämnade ett yttrande över planförslaget daterat 2014-06-24. Enligt planbeskrivningen är syftet med detaljplanen att ”planlägga befintliga bostadshus och möjliggöra en förtätning av området med avstyckning av nya tomter. I planen skapas nya bostadsgrupper med möjlighet till ett trettiotal småhus på egna tomter.

Planområdet har idag en lantlig karaktär och det är önskvärt att ny bebyggelse utformas och anpassas till ett traditionellt uttryck”.

Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Synpunkter på det utställda förslaget

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har huvudsakligen beaktats. Det kan dock därutöver påpekas, att följande frågor bör beaktas under det fortsatta planarbetet.

Naturreservat

Länsstyrelsen noterar att exploatering för bostäder inom naturreservatet nu utgått. Viss exploatering planeras dock fortfarande inom reservatet, nämligen i form en 60 meter lång och 6 meter bred väg inom Häffrekullen 1:6. Kommunen har i februari 2016 ansökt om Länsstyrelsens tillstånd att anlägga vägen. Beslut har ännu inte fattats i frågan. Länsstyrelsen överväger att bifalla tillståndsansökan, med villkor om att tillståndet gäller endast under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft och att de bostäder som vägen avser försörja uppförs.

Fridlysta arter

Vad gäller fridlysta arter anger kommunen i planbeskrivningen att lokalen där det växer nattviol har utgått ur planen. Detta ser Länsstyrelsen som positivt.

Anpassningar i planen har även inneburit minskad påverkan på dammar; nu påverkas endast 1 damm istället för 2. Länsstyrelsen har i dialog med kommunen meddelat att dammen inte får tas bort under grodornas fortplantningsperiod. Eventuellt kan det krävas samråd med Länsstyrelsen inför exploatering av dammen, så att det kan säkerställas att denna hänsyn visas.

Anpassningar av planområdet har också inneburit en minskad påverkan på revlumner; enligt utställningsförslaget påverkas nu endast 1 område där arten växer. Kommunen anger att fridlysningen av revlumner inte gäller vid exploatering. Detta har länge varit den gängse uppfattningen av hur 9 §

PLANERING
SAMHÄLLSBYGGNAD

KUNGÄLVS
KOMMUN



ADRESS Nämndhuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-632 37
E-POST samhallsbyggnadskontoret@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

artskyddsförordningen ska tillämpas. Nyligen har dock Mark- och miljööverdomstolen funnit att exploateringar ändå kan aktualisera förbud enligt 9 §, dock under förutsättning att artens bevarandestatus riskerar påverkas negativt. Länsstyrelsen finner i det här fallet ingen anledning att befara att den förlust av revlumner som detaljplanen innebär riskerar ha en sådan effekt på artens bevarandestatus. Någon dispens krävs därmed inte med avseende på revlumner i detta fall.

Biotopskydd

Länsstyrelsen noterar att biotopskyddsfrågan hanterats på ett tillfredsställande sätt. Länsstyrelsen har i februari 2016 beviljat kommunen dispens för att flytta 1 stenmur. Enligt utställningshandlingarna skyddas övriga biotopskyddade stenmurar inom planområdet genom planbestämmelse.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen ställer krav på en arkeologisk förundersökning av RAÄ Rommelanda 179 för att fastställa fornlämningens utbredning i förhållande till planområdet för att få ett besluts- och planeringsunderlag för en prövning enligt Kulturmiljölagen (KML). Kommunen bör därför snarast inkomma med en ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning. Vidare ska fornlämningar finnas markerad på plankartan, med upplysning om att ingrepp i fornlämning kräver Länsstyrelsens tillstånd. År 2015 genomfördes en kompletterande arkeologisk utredning (Länsstyrelsens beslut dnr 431-31266-2014) som resulterade i tre nyupptäckta fornlämningar vilka utgjordes av boplatser. I Länsstyrelsen meddelande daterat 2015-08-11 redovisas resultaten av utredningen. Av meddelande framgår att fornlämningarna omfattas av kulturmiljölagens bestämmelser och att det krävs Länsstyrelsens tillstånd för ingrepp enligt 2 kap. 12 § KML. Länsstyrelsen upplyser även om att fornlämningarna inte har avgränsats och att det till fornlämningarna hör ett lagskyddat skyddsområde i form av ett fornlämningsområde, 2 kap. 2 § KML.

Kommunen uppmanades därför ta kontakt med Länsstyrelsen för samråd för att klargöra förutsättningarna för ett bevarande alternativt villkor för borttagande.

I planbeskrivningen, sidan 9, anges att "Efter att planområdets gräns ändrats ligger dessa lämningar utanför det aktuella planområdet". Av plankartan framgår att en av de nyupptäckta lämningarna, RAÄ Rommelanda 179 (interimistisk benämning boplat 3), ligger i direkt anslutning till planområdets gräns. Länsstyrelsen konstaterar att samråd inte tyckts ha skett. Fornlämning RAÄ Rommelanda 179 är inte avgränsad och tillräcklig hänsyn har inte tagits till fornlämningen och dess lagskyddade fornlämningsområde, vilket upplyst om i Länsstyrelsens meddelande.

Länsstyrelsen anser att justeringen av det aktuella planområdets gräns har inneburit att tillräcklig hänsyn har tagits till de övriga fornlämningarna och har gällande dem inget att erinra.

Trafik

Trafikverket har lämnat ett yttrande över planförslaget, daterat 2016-06-22, i vilket står det att Trafikverket inte har något att erinra. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet.

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Ärendet har beslutats av Johanna Severinsson och handlagts av Saeid Erfan. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

I den slutliga handläggningen har även Andreas Morner Åhman från Kulturmiljöenheten samt Martin Goblirsch från naturavdelningen deltagit.

Johanna Severinsson Saeid Erfan

KOMMENTAR

Naturresevat

2016-06-27 beslutade Länsstyrelsen att bevilja tillstånd för anläggande av väg inom naturresevatet.

Tillståndet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft. Tillståndet gäller under genomförandetiden av detaljplanen.

Fridlysta arter

Noteras. Under förutsättning att dammen inte tas bort under fortplantningsperioden behövs ingen artskyddsdispens för grodorna.

Biotopskydd

Noteras.

Kulturmiljö

Undersökaren *Arkeologerna/Statens historiska museer* har efter besök på platsen samt utifrån de genomförda arkeologiska undersökningarna meddelat Länsstyrelsen att fornlämningen är tillräckligt väl avgränsad genom topografi och tidigare utredningsresultat. Någon ytterligare avgränsande förundersökning behövs därför inte.

Länsstyrelsen kan konstatera att fornlämningen inte fysiskt berörs av föreslagen bebyggelse. 2016-08-08 inkom Länsstyrelsen med beslut om tillstånd till ingrep av det aktuella fornminnet. Tillståndet gäller 1 år och kräver efter det ansökan om förlängning. Tillståndet innefattar vissa villkor.

Trafik

Noteras.

YTTRANDE

Trafikverket 2016-07-21

Trafikverkets synpunkter i utställningsskedet över detaljplan för bostäder på Håffrekullen, Håffrekullen 1:3 m.fl. i Kungälv kommun

Ärende Trafikverket har tagit del av handlingarna rörande ovanstående ärende och vill framföra följande synpunkter.

Håffrekullen är ett område bestående av äldre villabebyggelse med sammanlagt ett 50-tal hus på befintliga tomter, där många fastigheter är mycket stora och delvis skogbevuxna. Syftet med detaljplanen är planlägga befintliga bostadshus och möjliggöra en förtätning av området med avstyckning av nya tomter. Planområdet omfattar 23 befintliga bostadsfastigheter samt några större, idag obebyggda fastigheter. Planförslaget gör det möjligt att avstycka stora tomter där det är lämpligt med hänsyn till tillfart och terräng.

Tidigare samråd Trafikverket har i samrådsskedet lämnat ett yttrande i programskedet 2011-05-13 (dnr TRV 2011/33465) samt i samrådsskedet 2014-06-12 (dnr TRV 2014/40477).

Synpunkter

De synpunkter Trafikverket framförde i samrådsskedet har beaktats på ett tillfredställande sätt. Väg 629 har övergått i kommunalt väghållarskap. Beslutet vann laga kraft 2016-06-04.

Trafikverket har inget att erinra att planen förs till antagande.

KOMMENTAR

Noteras.

STATLIGA BOLAG

YTTRANDE

SGI

Yttrande över granskningshandling daterad 2016-05-13

Statens geotekniska institut (SGI) har från Kungälv kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grund- lägnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte. SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter på planförslaget. Yttrandet är daterat 2014-06-23, dnr enligt ovan.

Syftet med planen är att planlägga befintlig bebyggelse samt möjliggöra förtätning av området med av-styckning av nya tomter.

-Plan- och genomförandebeskrivning, illustrationskarta samt plankarta med bestämmelser upprättade av Kungälv kommun, samhällsbyggnad, 2016-05-13.

-Geoteknisk PM, Häffrekullen Romelanda-Häljeröd 1 :4 m.fl. beträffande geotekniska förhållanden upprättade av Norconsult 2009-11-06, rev 2015-02-20.

SGI:s ställningstagande

I samrådsyttrande belyste SGI att det in delområde A inte var tillräckligt utrett huruvida stabiliteten för branta bakslänter uppfyllde en tillfredställande säkerhetsnivå. Vi observerade en likande problematik förekom i delområde F och påvisade detta i vårt yttrande. I det fortsatta planarbetet har den geotekniska utredningen kompletterats och beräkningar har utförts inom och i anslutning till planområdet.

Beräkningarna visar att stabiliteten är tillfredställande för glidytor som når fram till planområdets gräns. Dock förekommer det mindre glidytor utanför planen som har en lägre stabilitet. SGI noterar att stabiliteten för mindre glidytor i sektion A och D är låg och att det i utredningen därför finns ett förslag att utföra geometriförändringar för att förbättra stabilitetsförhållandena i dessa slänter. Det är dock inte tydliggjort hur stabiliteten för större glidytor som når planområdet påverkas av att ett ytligt skred i dessa slänter.

SGI anser således att det behöver tydliggöras i den geotekniska utredningen huruvida föreslagna geometriförändring är en förutsättning för en tillfredställande stabilitet eller inte.

SGI noterar att beräkningen utförda i sektion F med kombinerad analys enbart har utförts för befintliga förhållanden. Det är således oklart om marken i sektion F är tillfredställande för givet planändamål eller ej och SGI anser därför att kompletterande beräkningen bör utföras.

Vidare ser SGI att utredningen hänvisar till Skredkommissionens rapport 3:95. Denna rapport har ersatts av IEG rapport 4:2010, vilket således ska användas. Dessutom är det inte tydliggjort i den geotekniska utredningen vilken erforderlig säkerhetsfaktor som ska uppnås.

KOMMENTAR

Norconsult har reviderat den Geotekniska utredningen.

KOMMUNALA NÄMNDER

YTTRANDE

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN 2016-06-29

Inom detaljplanelagt område är hästhållning tillståndspliktigt enligt kommunens lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön. Då hästgården har utgått ur planområdet krävs inget tillstånd för hästhållning på gården. Planbestämmelsen nåt fyller då ingen funktion eftersom det inte går att reglera

hästhållningen. Det vill säga det innebär att hästhållningen kan upphöra och bygglov beviljas för nya bostäder inom na1 men det finns inget som hindrar att hästhållningen återupptas. Hästhållning kan innebära risk för olägenhet för närboende i form av allergi, lukt, flugor med mera. Enligt Boverkets rapport (2011:6) Vägledning för planering för och invid djurhållning kan höga koncentrationer av hästallergen uppmätas i och mycket nära stall och hagar. Förhöjda värden kunde uppmätas i närområdet, men efter 50-100 meter från källan var halterna mycket låga. Vägledningen ger inga rekommenderade skyddsavstånd men pekar på att riskerna minskar med avståndet. Med tanke på det mycket korta avståndet 10-15 meter mellan stall och fastighetsgräns till nya planområdet så anser miljöenheten att området med planbestämmelsen na1 bör utgå ur detaljplanen.

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av utställningshandlingar gällande detaljplan för Håffrekullen 1:3 med flera och anser att:

- Området med planbestämmelsen na1 ska utgå ur planområdet.

KOMMENTAR

Planbestämmelsen na1 bedöms inte kunna utgå ur detaljplanen då den reglerar att byggnation inte sker intill nuvarande hästgård. Syftet med bestämmelsen är att värna nuvarande hästverksamhet som är en del av karaktären i området. Skulle hästverksamheten försvinna finns inga hinder för bygglov. Det område som anges med na 1 är kuperade delar av befintliga redan bebyggda tomter.

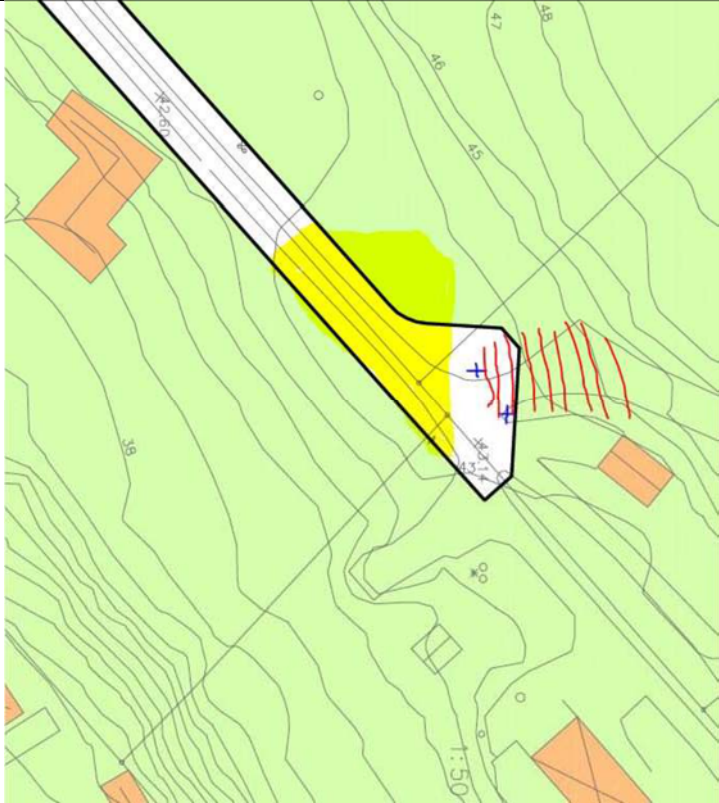
FASTIGHETSÄGARE

YTTRANDE

Fastighetsägare Romelanda-Häljeröd 1:49 2016-06-14

Gällande mark för gemensamhetsanläggning. Marken i planförslaget som planeras reserveras för gemensamhetsanläggning för fastigheterna Romelanda Häljeröd 1:49+1:50 föreslår vi flyttas till gulmarkerat område i bifogad bild "A".

Anledning är i första hand att tanken skall vara för att ge plats åt en framtida vändplats. En vändplats skall med fördel vara ett plant område vilket medför att en utjämning av marken måste ske, detta gör att vår uppfart till huset får en ännu brantare lutning än vad den redan har idag (dagens lutning illustrerad med röda streck). Dessutom måste två stycken stora välmående träd fällas som flankerar vår uppfart (markerade med blå kryss). Träden fyller en viktig funktion genom att binda upp jord och sten vilket gör att vår asfalterade uppfart inte undermineras. Det gulmarkerade området som vi föreslår reserveras till gemensamhetsanläggning är däremot helt flack och inte större ingrepp krävs för att utjämna marken. Gällande bevaring av stenmur Markerad stenmur som pekas ut som värd att bevaras i bilaga "B" och som ligger på den västra delen av tomten av Romelanda-Häljeröd 1:49 är till stora delar förstörd till följd av byggnation på fastigheten för 20 år sedan. Muren täcks av stora mängder sprängsten. Bilder från platsen i Bilaga "C". Förslår därför att denna stenmur utgår från detaljplanarbetet som värd att bevara.



Bilaga A



Bilaga B



Bilaga C



KOMMENTAR

Föreslagen infart och vändplats för gemensamhetsanläggning ersätts av den utformning som befintlig gällande gemensamhetsanläggning har.

Stenmuren är inte angiven i naturvärdesinventeringen utan endast genom grundkartan. Plankartan revideras och bestämmelse om att stenmur ska bevaras tas bort.

YTTRANDE

Fastighetsägare Håffrekullen 3:2 ,3:3 2016-06-21

I genomförandebeskrivningen framgår att fastigheterna Håffrekullen 3:2 samt Håffrekullen 3:3 skall förändras genom utökning med mark från fastigheten Romelanda-Häljeröd 1:14.

I en kompletterande skrivelse från Kungälv Kommun 2016-06-07 framgår att detaljplanen möjliggör fastighetsreglering och att enskilda fastighetsägare kan välja att utnyttja denna möjlighet.

Ovan angivna fastighetsägare vill med denna skrivelse meddela Kungälv Kommun att vi för närvarande inte kommer att utnyttja denna möjlighet då en reglering medför mycket höga kostnader i förhållande till den tillkommande ytans storlek och nyttan av en reglering.

KOMMENTAR

Detaljplanen möjliggör att fastighetsregleringar kan ske och fastighetsägaren kan välja att utnyttja denna möjlighet. I undantagsfall kan en fastighetsreglering krävas i samband med bygglovsansökan.

YTTRANDE**Fastighetsägare Romelanda-Häljeröd 1:49 + 1:18 + 1:29 + 1:50 2016-06-23****KVARSTÅENDE SYNPKUNKTER**

Kommentar/synpunkter till detaljplanearbetet gällande Håffrekullen-Häljeröd.

Vi boende på fastigheterna Romelanda-Häljeröd 1:49 + 1:18 + 1:29 + 1:50 yrkar att våra fastigheter utgår från vidare detaljplanearbete på grund av följande;

Detaljplanarbetets syfte är att undersöka möjligheterna till förtätning och exploatering genom nybyggnation på planerade fastigheter genom avstyckning. I senaste utformningen av detaljplanen så gränsar ovannämnda fastigheter inte till några planerade nybildade av fastigheter eller berörs av den omfördelning av mark som behöver göras för att bereda väg för sådan. Inte heller berörs fastigheterna av omdragning av VA, AV eller andra gemensamhetsanläggningar.

Tillfartsvägen till fastigheterna är ett servitut där endast ovannämnda fastigheter ingår, sophämtning sker vid tillfartsvägens början. Om den gemensamma tillfartsvägen skall ingå, tas upp i gemensamhetsanläggningen kan detta göras utan att fastigheterna behöver vara en del av detaljplanerat område.

En detaljplans skall begränsas till de fastigheter som berörs, det anser inte vi att nuvarande förslag till detaljplan gör.

På flera av de aktuella fastigheterna bedrivs djurhållning, bland annat av sådana som ej räknas som sällskapsdjur. På två av fastigheterna finns hönsbesättningar med tupp för hushållsändamål, räknas och på en av fastigheterna bedrivs hunduppfödning. För ett par år sedan hölls även inom fastigheterna vilket kan bli aktuellt igen. Två av fastigheterna gränsar även till hästgården inom vilket sätter ytterligare prägel på området. En framtida detaljplan skulle göra det svårt att fortsätta djurhållning då den blir tillståndspliktig., bland annat skriver Kungälv's kommun själva på sin hemsida att sådana djur kan vara svåra att hålla i detaljplan, vilket man kan tolka att det sin kan vara svårt att få tillstånd till att hålla sådana djur. Tillståndsansökan medför även merkostnader för oss boende.

Tomterna lämpar sig inte för framtida nybyggnationer eller vidare exploatering, trots att flera av tomterna är på 4000-6000 m2 så är terrängen svår och mycket kuperad. De flesta byggnationer på tomterna har kunnat ske genom att större delen av tomten har fyllts ut med jord eller genom omfattande sprängning.

KOMMENTAR

Fastigheterna berörs av gemensam infartsväg till området i stort. Området i stort kommer att bli kommunalt verksamhetsområde för vatten/avlopp och dagvatten. Dessutom är det ett stort exploateringstryck i området där byggnationen behöver styras på ett övergripande och enhetligt sätt avseende t.ex. gestaltning. Genom planläggning får fastighetsägaren ett juridisk skydd avseende rättigheten till byggnation vilket ökar värdet på fastigheten.

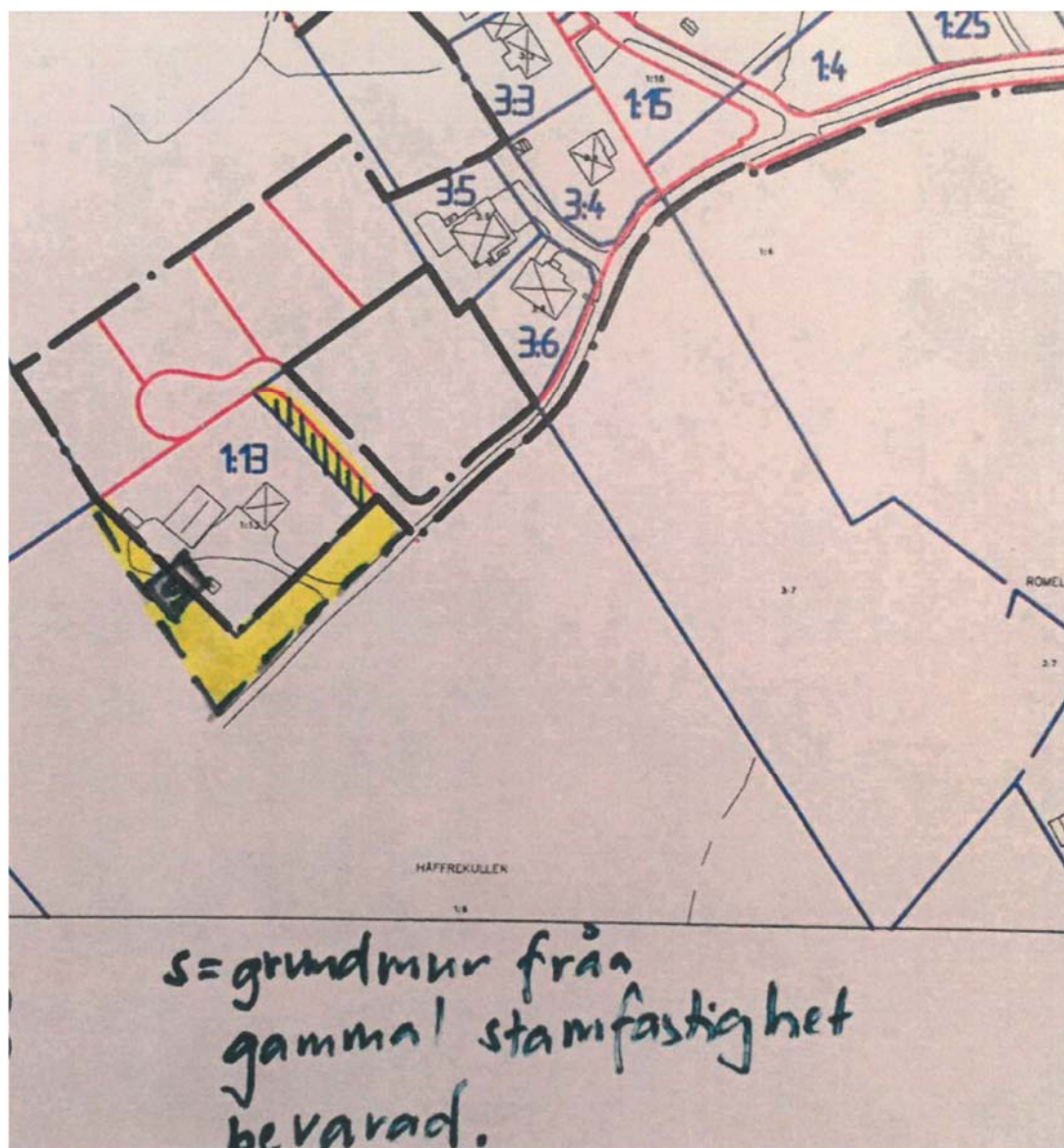
Det stämmer att djurhållningen är tillståndspliktig. Dock handlar det om pågående djurhållning. Kommunens miljöenhet har inte för avsikt att göra tillsynsbesök om det inte inkommer klagomål.

YTTRANDE**Fastighetsägare Håffrekullen1:13 , 2016-06-27****KVARSTÅENDE SYNPKUNKTER**

I utskick till fastighetsägare inom den detaljplan som berörs av förslag till fastighetsregleringar har Håffrekullen 1:13 erhållit ett förslag som inte ger något som helst incitament till att agera. Den mark

som föreslås kan inte användas till någonting alls, och en tilltänkt väg till nya tomter kan inte läggas i direkt anslutning till Håffrekullen 1:13 NV tomtgräns pga höjdskillnad och svåra markförhållanden samt rivande av gärdesgård.

Idag finns den gamla stamfastighetens boningshus grund bevarad, tyvärr skärs den mitt itu av en illa vald tomtgräns när 1:13 styckades av i början 80-talet. I bifogat förslag kan den gamla grunden rymmas inom ny SV och SO tomtsträckning. Skulle planförslagets utökning och nytt förslag till utökning godkännas av samhällsbyggnadskontoret kan Håffrekullen 1:13 tänka sig att agera.



KOMMENTAR

Vägen är framtagen i vägutredningen och dispens från naturreservatsföreskrifterna är beviljat. Den utökning som fastighetsägaren föreslår är inom naturreservatet. Utifrån de synpunkter som inkommit i samråd bedöms en utökning av tomtmark inom naturreservatet inte lämplig.

YTTRANDE**Fastighetsägare Häljeröd 1:47 2016- 06-27****KVARSTÅENDE SYNPKUNKTER**

Jag o Anna på Häljeröd 1:47. Vill överklaga denna plan på följande punkter:

Vår fastighet Häljeröd 1:47 Ligger ju utanför den tänkta bebyggelsen! Och vi ligger också som första fastighet mellan Häljeröd och Håffrekullen! Varför är inte vi strukna i den senaste planförslaget?

Vi vill att Häljeröd 1:47 Häljeröd 110 44291 Romelanda Blir struket/bortförs från detta planförslag!

Vi vill inte heller ingå i någon vägförening! Vi har en egen väg ca: 50 m. Som vi sköter sen 27 år och det vill vi fortsätta med!

Detta gäller ju även våra grannar på Håffrekullen.

KOMMENTAR

Området i stort kommer att bli kommunalt verksamhetsområde för vatten/avlopp och dagvatten.

Dessutom är det ett stort exploateringstryck i området där byggnationen behöver styras på ett övergripande och enhetligt sätt av tex gestaltning. Genom planläggning får fastighetsägaren ett juridisk skydd avseende rättigheten till byggnation vilket över värdet på fastigheten.

Den aktuella tomten berörs inte av den gemensamma infartsvägen och kommer inte att tvingas in i en vägförening.

YTTRANDE**Fastighetsägare Romelanda-Häljeröd 1:14, 2016-06-23**

Synpunkter på planförslag avseende detaljplan Håffrekullen 1:3 med flera

Planförslaget tillsammans med kompletterande skrivelse från Kungälv kommun (2016-06-07)

möjliggör en fastighetsreglering mellan fastigheterna Romelanda-Häljeröd 1:14, Håffrekullen 3:2 och Håffrekullen 3:3.

Härmed meddelas att fastighet Romelanda-Häljeröd 1:14 inte har någon avsikt att avyttra någon mark och därför inte vill delta i någon fastighetsreglering.

KOMMENTAR

Detaljplanen möjliggör att fastighetsregleringar kan ske och fastighetsägaren kan välja att utnyttja denna möjlighet. I undantagsfall kan en fastighetsreglering krävas i samband med bygglovsansökan.

YTTRANDE**Fastighetsägare Romelanda-Häljeröd 1:12, 2016-06-26****KVARSTÅENDE SYNPKUNKTER**

Synpunkter på planförslag avseende detaljplan Håffrekullen 1:3 med flera Jag är positiv till byggnation i området, då vi behöver få fram boende i kommunen. Jag har mycket lämplig mark för byggnation och vill att min fastighet inkluderas i detaljplanen. 150703 fick jag ett plankostnadsavtal för

undertecknande som skulle berättiga mig till att ingå i detaljplansområdet, men jag hade frågetecken kring val av fördelningsnyckel samt påförande av moms avseende den arkeologiska undersökning som redan utförts på min tomt. Att jag inte fick gehör för mina invändningar bidrog till att jag ej skrev på avtalet. När det gäller felaktigheten kring momsens så har förvaltningen i ett senare skede backat och erkänt att ingen moms skall faktureras, men när det gäller mina frågor kring fördelningsnyckeln har jag aldrig fått svar. Något senare bestämde jag mig istället för att genomföra en exploateringsavstyckning och kontaktade återigen samhällsbyggnadsavdelningen. Förvaltningen informerade mig om att

kommunen hjälper bara privatpersoner och inte företag med exploatering. Jag förklarade att jag (som privatperson) ville ha hjälp att genomföra en exploateringsavstyckning och sälja tomten till ett företag som önskade ingå i detaljplanen. Jag fick aldrig något svar på denna förfrågan trots att jag framfört den till flera tjänstemän. Jag har på Lantmäteriets hemsida funnit nedanstående samfälligheter i det aktuella detaljplansområdet som måste "dödas" innan detaljplanen träder i kraft: 1. KUNGÄLV ROMELANDA-HÄLJERÖD S:2 2.

KUNGÄLV HÅFFREKULLEN S:2 En annan viktig synpunkt är att föreslagna nya vägen måste byggas innan byggtrafik till området tillåts. Ingen byggtrafik får lov att gå via Häljeröds backe, då denna inte klarar av den belastning som tung trafik utgör. Jag är också fundersam till om den nya föreslagna vägdragningen är optimal. Det borde bli både billigare och mindre kostsamt för den framtida vägföreningen om man förbättrade befintlig väg. Att lägga en ny väg i blötmyren kan bli både kostsamt samt medföra höga framtida underhållskostnader. Min synpunkt på avstånd till hästhållning är att det är upp till en potentiell köpare att avgöra om de vill ha hästar intill tomten eller inte. I andra kommuner tillåter man hästhagar intill andra fastigheter och det finns ingen anledning att Kungälv skall utmärka sig i denna fråga, då boende behövs skapas till så många medborgare. När det gäller de arkeologiska fynd som upptäckts på min fastighet så består dessa av: 16 stolphål/ gropar och fyra härddar med kol. Man fann även fragment av flinta, rödgods, fajans, tegel och glas i olika former. Min synpunkt är jag är mycket tveksam till att det kan betraktas som fornminne.

Gården har tidigare haft djur t ex grisar och stolphålen kan mycket väl vara från en grishage. När det gäller kolhärddar så har det säkert eldats på tomten när man har röjt skog etc. Fragmentfynden kan inte heller anses vara av sådant stort värde att byggnation skall förhindras. Avslutningsvis kommer jag att bli helt omringad av hus och "instängd". Jag vill därför den ursprungliga vägen in till min tomt som föreslogs i den föregående illustrationskartan återförs i den nu uppdaterade illustrationskartan.

Sammanfattningsvis är mina synpunkter: 1. Min fastighet tillåts ingå i detaljplanen. 2. Jag tillåts genomföra en exploateringsavstyckning. 3. Befintliga samfälligheter "dödas". 4. Ingen byggtrafik tillåts gå via Häljeröds backe. 5. Den nya vägen som föreslås (längs med min hage) bör ha dagens sträckning för att sänka underhållskostnaderna för den framtida vägföreningen. 6. Närhet till hästar skall inte påverka detaljplanen utan bygglov skall givas oavsett. 7. Arkeologin medger att bygglov ges till min fastighet. 8. Väg till min hage enligt ursprunglig illustrationskarta återinförs i befintlig illustrationskarta. Är det något som ni finner oklart i mina synpunkter så tveka inte och kontakta mig för att få ett klagörande. Med vänlig hälsning Michael Toftered Fastighet: Kungälv Romelanda-Häljeröd 1:12

KOMMENTAR

Fastighetsägaren har hänvisats till att hans förfrågan kräver ett separat planarbete som måste inledas med ett påskrivet plankostnadsavtal, därefter krävs ytterligare utredningar avseende arkeologi. Då fastighetsägaren inkom i ett senare skede än de ursprungliga exploatörerna så bedömdes att de inte skulle behöva avvakta längre. Kommunen arbetar med exploateringen utifrån planarbetet. Önskar fastighetsägaren hjälp utöver detta får en privat konsult anlitas. De aktuella samfälligheternas hantering beskrivs i genomförandebeskrivningen. Vägens dragning har gjorts efter vägutredningens förslag. Inga nya exploateringar förslås närmare än 50 m från hästhage och 100 m från stall. Kommunen utgår från länsstyrelsens bedömning avseende arkeologisk utredning. En möjlighet att dra en väg till aktuell fastighet har åter lagts in i detaljplanen.

YTTRANDE

Fastighetsägare Håffrekullen 1:10 2016-06-09

KVARSTÅENDE SYNPKUNKTER

Angående byggnation som gränsar till vår fastighet Håffrekullen 1:10

Vi hänvisar till yttrandet vi framförde 2014. Samma gäller idag som då.

År 2014 fick vi information om att vår fastighet skulle utökas med mark från Håffrekullen 1:4

År 2016 är det ändrat till att lämna ifrån oss mark till Håffrekullen 1:47 (Fastighetsbeteckning som ej finns)

Vad vi nu konstaterat efter samtal med er gäller det Häljeröd 1:47.

Oavsett vilket finns inget intresse från vår sida att varken lämna ifrån oss eller utöka vår tomt.

Vår önskan är dessutom att detaljplanen ändras.

Finns ingen anledning till att Håffrekullen 1:10 och Häljeröd 1:47 är med i detaljplanen enligt oss.

KOMMENTAR

Genomförandebeskrivning revideras avseende felaktig fastighetsbeteckning.

Detaljplanen möjliggör att fastighetsregleringar kan ske och fastighetsägaren kan välja att utnyttja denna möjlighet. I undantagsfall kan en fastighetsreglering krävas i samband med bygglovsansök.

Området i stort kommer att bli kommunalt verksamhetsområde för vatten/avlopp och dagvatten.

Dessutom är det ett stort exploateringsstryck i området där byggnationen behöver styras på ett övergripande och enhetligt sätt avseende tex gestaltning. Genom planläggning får fastighetsägaren ett juridisk skydd avseende rättigheten till byggnation vilket över värdet på fastigheten.

ÖVRIGA

YTTRANDE

För Naturskyddsföreningen i Kungälv Stig Johannesson Ordförande 2016 06 27

Naturskyddsföreningen är positiv till att området minskats och härmed undvikit att förstöra värdefulla naturområden.

Naturskyddsföreningens synpunkter:

- Vid flyttning av stenmurar behöver de nya placeringarna markeras på detaljkartan och placeras i samråd med experter (förslagsvis de som gjort naturvårdsinventeringen).

- Det behöver även framgå hur en lämplig kompensation skall göras när det är aktuellt för andra biotopskydd, såsom dammen med grodor

- För att öka säkerheten för GC - trafiken till Diseröd bör en förbättring av befintlig grusväg göras och rekommenderas som blandad GC-väg

- Se till att informera exploatörerna om vikten att skydda de utpekade naturvärden.

KOMMENTAR

Den Stenmur som är biotopskyddad och behöver flyttas har fått dispens och ska placeras om enligt beslut från Länsstyrelsen.

Enligt Länsstyrelsen ska dammen fyllas när grodorna inte finns på plats, samråd ska ske med LST.

Det är en stor fördel om grusvägen kan användas som GC väg men frågan ingår inte i Detaljplanen.

Detaljplanen största möjliga mån undvikit naturvärden för exploatering. Detaljplanen är underlag för exploateringen där vissa områden är utpekade som natur eller ligger utanför planlagt område.

YTTRANDE

Styrelsen för Välabäckens dikningsföretag Enligt uppdrag: Ingvar Bengtsson sekreterare

Högs vägsamfällighet

Enligt uppdrag: Ingvar Bengtsson ordförande 2016 06 26

Härmed avges yttrande över detaljplan Håffrekullen, Håffrekullen 1:3 m flera

Dagvatten från det aktuella området kommer delvis att avledas åt nordväst och via öppna diken nå Välabäcken som har sitt utlopp i Göta älv vid Honeröd.

Välabäcken och broar över Välabäcken, är sedan lång tid överbelastade, och förmår inte att ta emot ytterligare vatten vid stark nederbörd eller vid snösmältning.

Av den VA-och Dagvattenutredning som upprättats av Norconsult 2016 03 18 framgår att viss del av dagvattnet skall tas omhand inom planområdet. Det är bra, men vi har ändå anledning att ifrågasätta om de föreslagna åtgärderna är tillräckliga.

De naturliga fördröjningsytor i form av sumpskog eller träskliknande marker som finns inom området kommer delvis att dikas ut.

Detta medför att den nuvarande fördröjningen av dagvattenavrinning försämras.

Vägnätet planeras utföras med slitlager av grus. Det lokala omhändertagandet är dimensionerat utifrån detta. Sannolikt kommer vägarna i en framtid att få bituminös beläggning och därmed en snabbare avrinning. Detta bör beaktas redan nu.

Anläggningar för lokalt omhändertagande är dimensionerade efter 20 års regn. Det är bra utifrån vad som är rimligt att ta hand om inom planområdet.

Planerade anläggningar för lokalt omhändertagande kräver underhåll. Detta beskrivs också i utredningen. Det finns en risk att detta kommer att försummas och att därmed större mängder vatten avleds till Välabäcken. Det är vår uppfattning att kommunen skall ha ansvaret för såväl anläggningar för lokalt omhändertagande som dagvattenledningar och diken. Vi ser kommunen som en garant för att anläggningarna kommer att bli skötta.

Vid tillfällen då marken är frusen fungerar inte de anläggningar för lokalt omhändertagande som planerats. Stora mängder vatten kommer då att rinna av mot Välabäcken.

Detsamma gäller vid mer sällankommande regn.

Konsekvensen av detta blir att Välabäcken belastas med vatten som dess bäckfåra inte klarar av.

Ännu allvarigare blir det för de broar och vägar som korsar bäckfåran.

Bäckfåran och dess broar dimensionerades på 1930 talet och hade tvärsnittsareor för att klara sällankommande regn, kanske 100 årsregn. Bäckfåran nu är överbelastad på grund av tillkommen exploatering i Diseröd. Vid tillfällen då nuvarande avrinning är särskilt stor stiger vattnet upp på brodäcken och i extremfall översvämmas vägar.

Varje tillkommande exploatering måste ta sin rimliga del i ansvaret för de kostnader som kommer när nuvarande tvärsnittsarea på bäcken måste ökas och broar byggas om.

Exploatering av Hoffrekullen är den senaste i raden av flera olika exploateringar på Diseröd m. Fl.

Alla har kommit till efter att Välabäcken inklusive broar blev dimensionerade.

Sannolikt bli det nödvändigt att ansöka hos Lantmäteriet om ny förrättning. En ny lantmäteriförrättning skulle bygga på en ny dimensionering av erforderliga tvärsnittsareor för bäcken inklusive broar. Den skulle också utgöra en rättvis grund för att fördela kostnader för både ombyggnad och underhåll.

Om detta vill vi ha en överläggning med kommunen.

Vi emotser bekräftelse på att detta yttrande kommit till kommun och diarieförts.

KOMMENTAR

Enligt till detaljplanen hörande va-utredning kommer dagvattensystemet utföras så att belastningen på Välabäcken inte förändras jämfört med idag, genom att fördröjningsmagasin kommer att anläggas.

Avseende dagvattenavrinning för vägar så har utredningen dimensionerat efter detta men även på pekat vad som krävs om tex de nya vägdragningarna blir asfalterade. Samordning krävs mellan kommunal va-byggnation och vägföreningens vägbygge. Sannolikt kommer den nya vägdragningen från norr att asfalteras medan befintliga vägar eventuellt delvis kommer att finnas kvar med grusbeläggning.

Kommunalt ansvar avser dagvattenledningar för kvartersmark och fördröjningsmagasin. Kommunen är idag delägare i markavvattningsföretaget för Välabäcken utifrån att kommunen är markägare i Diseröd. Inom det nu aktuella området är kommunen inte markägare för området som exploateras mer än en för en mindre tillfartsväg.

Med detta föreslås att samhällsbyggnadsutskottet/ kommunstyrelsen godkänner planförslaget samt att kommunfullmäktige låter antaga det rubricerade planförslaget.

SAMHÄLLSBYGGNAD 2017-02-08

Anna Silfverberg Poulsen
Verksamhetschef

Martina Hermans
Planeringschef

Linda Andreasson
Planarkitekt