

DETALJPLAN för  
**Del av Rönnäng 1:553 m.fl. – bostäder på Skalåsberget**  
Tjörns kommun  
Standardförfarande

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott, KMSU, beslutade vid sammanträde 2016-11-16, § 232, om samråd för ovanstående detaljplan. Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 2016-12-07 – 2016-12-30. KMSU beslutade vid sammanträde 2017-03-15, § 42 att godkänna denna samrådshandling

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, Sektor samhällsbyggnads eventuella kommentarer redovisas i *kursiv stil*.

Remissinstans	Anmärkning	Kvarstående synpunkter
<b>Statliga myndigheter och annan service</b>		
1. Länsstyrelsen, Västra Götalands län	Bergtekniska åtgärder ska förtydligas.	Nej
2. Trafikverket	Informerar om att ett avtal behöver upprättas mellan kommunen och Trafikverket innan den nya anslutningsvägen byggs	Nej
3. Lantmäteriet	Ett antal förtydliganden bör göras i genomförandebeskrivningen	Nej
4. Bohusläns museum	Ingen erinran	
5. Västtrafik	Ingen erinran	
6. Telia Sonera Scanova Access AB	Ingen erinran	
<b>Kommunala instanser</b>		
7. Socialnämnden	Ingen erinran	
8. Räddningstjänsten	Ingen erinran	
9. Barn- och utbildningsnämnden	Ingen erinran	

## 1. LÄNSSTYRELSEN

### Förslag till detaljplan för del av Rönnäng 1:553 m.fl. i Tjörns kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2016-11-16 för samråd enligt 5 kap 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

#### Om ärendet

Enligt planbeskrivningen är syftet med detaljplanen att *"ändra vägutformningen inom en del av en detaljplan som vann laga kraft 2014-03-10, för att säkerställa en trafiklösning med godkända lutningar"*.

#### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen anser att kommunen ska förtydliga sitt ställningstagande med avseende på eventuella behov av bergtekniska åtgärder.

Kommunen bör samråda med berört markavvattningsföretag samt förtydliga sitt ställningstagande om miljökvalitetsnorm (MKN) för vatten. Kommunen bör också överväga införande av planbestämmelser för staket mot delar av planområdet som vetter mot intilliggande vattendrag som har strandskydd.

#### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas förutsatt att geotekniska frågor löses på ett acceptabelt sätt.

#### Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

#### Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande, daterat 2017-01-09. SGI har ur geoteknisk säkerhetsynvinkel ingen erinran mot planförslaget men hänvisar samtidigt till sitt tidigare yttrande, daterat 2012-12-19, i vilket hade påpekats att bergtekniska åtgärder kan erfordras utanför tomtmark och eventuellt utanför detaljplanegräns.

Länsstyrelsen anser att kommunen ska tydliggöra sitt ställningstagande i den här frågan särskilt med tanke på att den gällande detaljplanen för Rönnäng 1:553 hade tidigare tagits in för prövning av Länsstyrelsen på grund av risk för olyckor mot bakgrund av geotekniska förhållanden. Då beslutade Länsstyrelsen att inte upphäva planförslaget med motivering att ett avtal mellan Tjörns kommun och exploatören hade undertecknats där exploatören hade förbundit sig att genomföra nödvändiga åtgärder för att avhjälpa rasriskerna inför byggnationen. Länsstyrelsen kan inte hitta något om det här avtalet i planbeskrivningen. På sidan 20 i planbeskrivning står det dock att ett avtal mellan exploatören och kommunen ska antecknas innan antagande av planförslaget. Där står det däremot inget om att hantering av åtgärder beträffande geotekniska förhållanden ska ingå i avtalet.

**Råd enligt PBL och miljöbalken (MB)**

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

**Miljö kvalitetsnorm (MKN)**

I planens närområde finns ett strandskyddat vattendrag som inte är en vattenförekomst med miljö kvalitetsnormer men det mynnar i vattenförekomsten Marstrandsfjorden med Miljö kvalitetsnormer.

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. I dagsläget saknas denna bedömning. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten och då ta hänsyn till risk för påverkan på recipienterna med avseende på bland annat föroreningar, näringstillförsel, hydrologi (till följd av ökade/förändrade flöden) etc.

Kommunen ska visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från dagvattenutredningen eller annat underlag som berör vattenkvalitén.

Bedömningar ska utvecklas och motiveras.

Information om MKN för vattenförekomster i länet finns tillgängligt i Vattenkartan i VISS (se <http://viss.lansstyrelsen.se/>).

**Vattenverksamhet**

Detaljplanen berör markavvattningsföretag Kvarndammen-Rönnängen VF 1903, vilka inte är nämnda i planförslaget. Markavvattningsföretaget bör höras som sakägare i det fortsatta planarbetet.

**Trafik**

Trafikverket har lämnat ett yttrande, daterat 2016-12-22. Trafikverket har inga invändningar mot det aktuella planförslaget. I yttrandet finns det information om Trafikverkets tidigare yttrande om detaljplanen för Skalåsberget. Då skrev Trafikverket bl.a. om behovet av ett avtal mellan Trafikverket och kommunen innan den nya anslutningsvägen mot Hakefjordsvägen byggs. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet.

**Behovsbedömning**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

**Beredning**

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Detta ärende har funktionschef Karin Slättberg beslutat och planhandläggare Saeid Erfan föredragit. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

I den slutliga handläggningen har synpunkter från Leif Johansson från Kulturmiljöenheten, John Thorbäck från Naturavdelningen samt Susanna Werner från Vattenavdelningen hämtats.

**Kommentarer:**

*I planhandlingarna införs förtydligande om hur de erforderliga bergtekniska åtgärderna ska säkerställas. Kommunen kommer också samråda med berört markavvattningsföretag och förtydliga sitt ställningstagande om MKN för vatten. Kommunen anser att staket mot strandskyddat område inte behöver regleras med bestämmelser i detaljplanen.*

## 2. TRAFIKVERKET

### Trafikverkets synpunkter om detaljplan för del av Rönnäng 1:553, Tjörns kommun

Tjörns kommun och Länsstyrelsen önskar Trafikverkets synpunkter om detaljplanen i samrådet.

#### Ärendet

Syftet med detaljplanen är att ändra vägutformningen inom en del av detaljplanen för bostäder på Skalåsberget som vann laga kraft 2014-03-10, för att säkerställa en trafiklösning med godkända väglutningar. Planen möjliggör komplettering av helårsbebyggelse i Rönnäng. Eftersom förutsättningarna för aktuellt planförslag antas vara samma som för tidigare detaljplan har inga nya utredningar tagits fram.

Trafikverket yttrade sig om detaljplanen för Skalåsberget i samrådsskedet (TRV 2011/84275) samt i utställningsskedet (TRV 2012/88598).

#### Trafikverkets synpunkter

##### *Påverkan på Hakefjordsvägen*

Fastigheten ligger norr om väg 718, Hakefjordsvägen, som har statlig väghållning. Planförslaget ligger inte i direkt anslutning till Hakefjordsvägen och vi bedömer att förslaget inte påverkar vägen. Trafikverket har därmed inget att invända mot planförslaget.

##### *Information angående tidigare synpunkter*

I Trafikverkets yttranden om detaljplanen för Skalåsberget skrev vi att ett avtal behöver upprättas mellan Trafikverket och kommunen innan den nya anslutningsvägen mot Hakefjordsvägen byggs. Så länge det endast är anslutningsvägen som byggs och inte ytterligare välgångar så krävs inget avtal. Däremot vill Trafikverket granska riktningarna på anslutningsvägen innan den byggs samt besiktiga anslutningsvägen när den är byggd. Trafikverket har efter utställningen av detaljplanen för Skalåsberget fått granska en vägutredning och lämnat synpunkter till kommunen med de krav som anslutningsvägen ska uppfylla (TRV 2012/88598).

#### **Kommentar:**

*Noteras*

## 3. LANTMÄTERIET

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar har följande noterats:

#### **Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete**

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka ca 25 nya fastigheter för bostadsändamål samt att ompröva Rönnäng ga:3 genom att införliva de väg- och naturområden i detaljplanen som lagts ut som allmän plats. Alternativt kan en ny gemensamhetsanläggning inrättas för den allmänna-platsmarken inom planområdet.

#### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

##### *Enskilt huvudmannaskap*

Planen har ett enskilt huvudmannaskap och det nämns att det är Rönnängs vägförening som ska ansvara för framtida drift och underhåll av den allmänna platsen. Det kan förtydligas att den befintliga gemensamhetsanläggningen Rönnäng ga:3 måste omprövas för att införliva den nya

vägen i gemensamhetsanläggningen, vilket görs i en anläggnings förrättning som söks hos Lantmäterimyndigheten av vägföreningen, någon av de delägande fastigheternas ägare, markägaren som upplåter utrymme, eller kommunen. I förrättningen görs en prövning om det går att införliva den nya vägen i den befintliga gemensamhetsanläggningen, där alla delägande fastigheter blir sakägare i förrättningen.

Exploatören kan inte ansöka och bekosta varken fastighetsbildningen eller anläggningsåtgärden inom kvartersmark, om exploatören inte gör det i egenskap av markägare. Om exploatören och markägaren utgörs av samma person(er) kan det vara bra att det framgår i plan- och genomförande beskrivningen. Det bör redovisas tydligare på vilket sätt blivande fastighetsägare och befintliga delägande fastigheters ägare inte riskerar att få betala för förrättningskostnaderna för anläggningsförrättningen och om det på något annat sätt kan påverka dem ekonomiskt i framtiden.

Det kan även förtydligas om det underliggande markområdet till blivande utrymmet av gemensamhetsanläggningen också ska regleras till någon fastighet eller om det är tänkt att ligga kvar på stamfastigheten.

#### *Genomförandetid*

Planen ersätter del av en tidigare detaljplan som vann laga kraft 2014-03-10 och som fortfarande har genomförandetid kvar. Enligt 4:39 PBL får en detaljplan inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Det gäller dock inte om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Om en ändring trots allt sker, har alla berörda fastighetsägare rätt till ersättning för alla skador som kan uppkomma till följd av ändringen. Detta kan förtydligas ytterligare i plan- och genomförande beskrivningen.

#### *U-område*

För att kunna bilda ledningsrätt på kvartersmark krävs att det finns stöd i en egenskapsbestämmelse, d.v.s. att ett u-område redovisas i plankartan. Det finns inte några sådana områden utlagda även fast det redovisas i plan- och genomförande beskrivningen att det inom planområdet finns VA-ledningar och teleledningar som eventuellt kan bli föremål för ledningsrätt.

Det är ledningshavaren som ansöker om ledningsrätt. Ledningsrätthavaren och berörda markägare blir sakägare i ledningsrättsförrättningen som handläggs av Lantmäterimyndigheten. Att exploatören förbinder sig att upplåta ledningsrätt utan ersättning kan vara svårt att hävda i lantmäteriförrättningen i det fall exploatören inte är sakägare, dvs. även markägare.

#### **Övrigt**

De fastigheter som berörs av planområdet enligt fastighetsförteckningen är Rönnäng 1:198 och 1:553. Dessa kan definieras under rubriken "*läge och areal*".

#### ***Kommentar:***

*Synpunkterna beaktas.*

*Det planeras inte för några ledningar på kvartersmark, och på allmänplatsmark behövs inte separata bestämmelser (u-områden) för att kunna bilda ledningsrätt.*

## **4. BOHUSLÄNS MUSEUM**

#### *Ärendet*

Bohusläns museum har beretts möjlighet att yttra sig i ärendet. Ärendet

gäller detaljplan som syftar till att ändra vägutformningen inom en del av detaljplanen som vann laga kraft 2014-03-10. Planen möjliggör komplettering av helårsbebyggelse i Rönnäng.

De tänkta åtgärderna är beskrivna i samrådshandling daterad 2016-11-16, ert dnr 2016/288, som inkom till museet 2016-12-07.

Efter granskning kan museet meddela följande.

#### *Kulturhistorisk bakgrund*

Planområdet ligger inte inom någon uttagen Kommunal kulturmiljö eller inom något riksintresse för kulturmiljövården.

Området präglas av den före detta kvarndammen präglar som omges av kala berg som är genombrutna av ett flertal sprickdalar. Sprickdalarna har varit uppodlade sedan sent 1800-tal. Från Dammen har man i historisk tid tagit torv. Flertalet boplatser ligger i området och stenåldersboplatserna på Tuveslätt har varit kända sedan 1910-talet.

I samband med att detaljplan upprättades för fastigheten Rönnäng 1:553 m.fl., utfördes en arkeologisk utredning dels augusti 2009 och dels augusti- september 2011. Vid 2009 års utredning påträffades en överlagrad boplat, Rönnäng 122:1. Vid samma tillfälle påträffades förhistoriska anläggningar nordost om Rönnäng 80:1. De nyfunna anläggningarna tolkades som en del av den kända boplaten, Rönnäng 80:1, vilket fick till följd att boplaten föreslogs få en större utbredning.

Vid 2011 års utredning påträffades en icke tidigare känd boplat Rönnäng 123:1 (NY1), i områdets södra del (Bohusläns museum rapport 2012:3). Därefter utfördes en arkeologisk förundersökning 2012 av de tre förmodade mesolitiska/stenålders boplatserna Rönnäng 77:1, 78:1 samt NY1.

I samband med den arkeologiska förundersökningen påträffades en begränsad mängd flinta. I fyndmaterialet fanns inga daterande föremål, anläggningar eller andra fynd som motiverade en fortsatt undersökning av någon av de förundersökta fornlämningarna (Bohusläns museum rapport 2013:4). Därmed bedöms nu Rönnäng 77:1, 78:1 och NY1 som undersökta och borttagna.

#### *Utlåtande ur ett fornlämningsperspektiv*

Inom planområdet ligger inga kända fornlämningar. En arkeologisk utredning har utförts i samband med pågående planprocess. Därutöver har arkeologisk förundersökning genomförts avseende Rönnäng 77:1, 78:1 samt NY1. Dessa tre fornlämningar anses nu som undersökta och borttagna.

Mot bakgrund av ovan har Bohusläns museum inget att erinra mot planförslaget sett ur ett fornlämningsperspektiv. Bohusläns museum vill dock påpeka om planområdet utökas mot nordost bör man beakta att ytterligare fornlämningar i form av boplatser ligger i området.

#### *Sammanfattning*

En arkeologisk utredning har utförts och inom planområdet ligger inga kända fornlämningar. Därmed har Bohusläns museum inget att erinra mot planförslaget sett ur ett fornlämningsperspektiv.

Bohusläns museum vill dock påpeka om planområdet utökas mot nordost bör man beakta att ytterligare fornlämningar i form av boplatser ligger i området.

**Kommentar:**

*Noteras*

**5. VÄSTTRAFIK**

Västtrafik har tagit del av ovan nämnda förslag till detaljplan.

Vi har inga invändningar mot förslaget. Det finns kollektivtrafik tillgänglig i anslutning till planområdet med goda förbindelser till både Stenungsund och lokala mål på Tjörn.

**6. TELIASONERA SCANOVA ACCESS AB**

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

Skanova har inga anläggningar inom aktuellt område

**7. SOCIALNÄMNDEN****Beslut**

De behov som enligt socialnämnden behöver beaktas handlar sammanfattningsvis om ett ökande behov av lättskötta mindre bostäder ur tillgänglighetssynpunkt lämpliga för äldre och/eller funktionshindrade i ordinarie bostadsbestånd, i olika upplåtelseformer, nära service, kollektivtrafik och mötesplatser.

**Barnkonventionen**

Nämnden har använt Tjörns kommuns barnchecklista och kommit fram till att beslutet inte påverkar, får konsekvenser för eller på annat sätt berör barn.

**Sammanfattning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har vid sammanträde 2016-11-16 beslutat att samråd skall ske över rubricerad detaljplan, enligt 5 kap § 7 plan- och bygglagen (2010:900). Eventuella synpunkter på förslaget ska anmälas till Samhällsbyggnadsförvaltningen senast den 30 december 2017.

**Kommentar:**

*Noteras*

*Det politiska uppdraget från Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott till planavdelningen var att ta fram en detaljplan för småhus i denna detaljplan. I närområdet finns andra bostadsformer såsom lägenheter t ex med i den lagakraftvunna detaljplanen för Mossholmen.*

**8. RÄDDNINGSTJÄNSTEN**

Räddningstjänsten har tagit del av redovisade samrådshandlingar och har, utöver vad som angetts i tidigare yttranden, inga ytterligare synpunkter i ärendet.

(I tidigare yttranden har Räddningstjänsten bland annat hänvisat till Räddningstjänstens PM 1 Tillgänglighet och brandvattenförsörjning. Vad gäller hur brandvattenförsörjningen inom planområdet bör ordnas, hänvisas, efter KF-beslut om nytt Handlingsprogram för skydd mot

olyckor för 2016-2018, till Styrdokument (bilaga 1) till handlingsprogrammet).

**Kommentar:**

*Noteras*

## **9. BARN- OCH UTBILDNINGSNÄMNDEN**

### **Beslut**

1. Ett nära samarbete under planarbete krävs för att bedöma behovet av fler förskole- och grundskoleplatser, samt planering för god logistik vid barn- elev och varutransporter.
2. Trafikplaneringen ska utformas med gång- och cykelbanor med belysning, så att elevernas färd till och från skolan blir trafiksäker.

### **Barnkonventionen**

Nämnden har använt Tjörns kommuns barnchecklista och satt barnet/elevens bästa i främsta rummet.

### **Sammanfattning**

Fastigheten Rönnäng 1:553 m fl ligger i nordöstra Rönnäng på Tjörns sydvästra spets. Planområdet utgör en del av tätorten, nära butik och skola. Området ansluter till befintlig bebyggelse.

I anslutning till tätbebyggt område i nordöstra Rönnäng planeras för nybyggnation på ca 25 tomter för helårsboende. Ytterligare 11 tomter planeras längs med ny infartsväg från Hakefjorden i söder.

Ev. synpunkter på förslaget ska lämnas till Samhällsbyggnads-förvaltningen senast den 30 december 2016.

### **Kommentar:**

*Noteras*

*Inom området planeras för separata gångbanor utefter alla vägar.*