

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER I KÅREVIK

Rönnäng 1:267 m fl

Tjörns kommun, Västra Götalands län

-normalt planförfarande

UTLÅTANDE

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade vid sammanträde 2010-08-16, AU § 274, om utställning för rubricerad detaljplan enligt 5 kap § 23 plan- och bygglagen. Planförslaget var utställt under tiden 2010-09-14 till 2010-10-12.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter. Samhällsbyggnadsförvaltningen eventuella kommentarer redovisas i *kursiv stil*. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Remissinstans	Anmärkning	Kvarstående synpunkter
Statliga myndigheter/verk mm		
1. Länsstyrelsen, Västra Götalands län	Ja	Nej
2. Trafikverket	Nej	Nej
3. Statens Geotekniska Institut	Ja	Nej
4. Försvarsmakten	Nej	Nej
5. Fortum	Nej	Nej
6. Posten Meddelande AB	Nej	Nej
7. Vattenfall	Nej	Nej
8. Västtrafik	Nej	Nej
Föreningar		
9. Rönnängs Vägförening	Ja	Nej
10. Tjörns Naturskyddsförening	Nej	Nej
Kommunala instanser		
11. Kommunstyrelsen	Nej	Nej
12. Kultur- och fritidsnämnden	Nej	Nej
13. Barn- och utbildningsnämnden	Nej	Nej
14. Socialnämnden	Har ej inkommit med yttrande	
15. Räddningstjänsten	Nej	Nej
16. Miljöavdelningen	Har ej inkommit med yttrande	
Sakägare eller motsvarande		
17. Dangården	Ja	Ja
18. Gundersvik	Ja	Nej
19. Kristensson	Ja	Ja
20. Kruuk	Ja	Nej
21. Sandberg	Ja	Nej
22. Strandberg	Ja	Nej
Övriga		
23. Kristensson	Ja	Nej

SAMMANFATTNING

Planförslaget kommer att marginellt justeras och kompletteras enligt följande:

- Föreslagen ny väg, i östra delen av planområdet, justeras i läge till att följa gällande detaljplans gräns.
- Plankartan kompletteras med rekommendationer avseende geoteknik, u-område för dagvattenledning, gångväg på kvartersmark samt förändrad byggrätt inom fastigheten 1:430.
- Genomförandebeskrivningen justeras avseende kostnadsansvar vid ev flytt av befintliga elledningar, förbättringsåtgärddar av bef gator utanför planområdet, uppsättande av staket och farthinder vid lekplats samt förbättring av bef dagvattenledning på tomtmark.

Med detta föreslås att Samhällsbyggnadsnämnden godkänner det upprättade utlåtandet.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

1. Länsstyrelsen, Västra Götalands län (2010-10-27)

Länsstyrelsen har tidigare lämnat yttrande över planen både i program- och samrådsskede, 2009-01-27 resp. 2009-11-19. Länsstyrelsen vidhöll i samrådsyttrandet sin bedömning att föreslagen exploatering då stred mot syftet med strandskyddet och att det saknades särskilda skäl för att medge dispens eller upphäva strandskyddet. Länsstyrelsen avstyrkte fortsatt planarbete i den del av planen som låg inom strandskyddat område.

Detaljplaneområdets omfattning har efter samrådsskedet minskats betydligt och medger nu ett 20-tal tomter för helårsbebyggelse. En mindre del av planområdet i östra delen av planen medger dock fortfarande en väg som gör intrång i strandskyddat område. Vägen skall trafikmata planerade bostäder i södra delen.

Med anledning av områdets höga naturvärden och förekomst av fridlysta arter anser Länsstyrelsen vid en samlad bedömning att planförslaget skall justeras till att följa gränsen för nu gällande detaljplan och strandskyddslinjen.

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. Länsstyrelsen förutsätter dock att de geotekniska kompletteringarna enligt nedan sker innan antagande av planen.

Noteras.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Noteras.

Framtagen naturinventering visar att området som helhet bedöms ha ett högt naturvärde. Ett bestånd av den fridlysta orkidén Jungfru Marie nycklar har uppmärksammats i direkt anslutning till den planerade vägen.

En förutsättning för planens genomförande enligt det utställda förslaget är att den delen av planen som omfattas av strandskydd upphävs av Länsstyrelsen. En ansökan prövas av Länsstyrelsen i särskild ordning. Länsstyrelsen har i tidigare yttranden påtalat att exploatering inom strandskyddat område inte är möjlig.

En dispensansökan ska inlämnas.

Med anledning av områdets höga naturvärden anser Länsstyrelsen vid en sammantagen bedömning att planförslaget skall justeras till att följa gränsen för nu gällande detaljplan.

*Planförslaget justeras.
Föreslagen väg flyttas
varvid intrång i strandskyddat område minskas.*

Länsstyrelsen har fått yttrande från SGI daterat 2010-09-27. SGI rekommenderade i tidigare yttrande (under samrådsskedet) att det på plankartan skulle avgränsas inom vilka delområden det krävdes bergtekniska åtgärder. Kompletterande besiktning och revidering av den bergtekniska bedömningen har utförts efter det att planhandlingarna upprättats. I WSP:s PM redovisas behov av åtgärder inom delområden som inte har redovisats på plankartan. Kartan skall därför kompletteras i enlighet med rekommendationer i PM planeringsunderlag, WSP reviderad 2010-09-08 före antagandet.

Plankartan kompletteras.

2. Trafikverket (2010-10-11)

Trafik från planområdet bör i första hand ledas mot nordost till Hakefjordsvägen (Lv 718).

Det är planens intention.

3. Statens Geotekniska Institut

(2010-09-29)

Komplettera plankartan med reglering av behov av åtgärder i enlighet med PM Geoteknik 2010-09-08.

Plankartan kompletteras.

4. Försvarsmakten

(2010-10-12)

Inget att erinra.

5. Fortum

(2010-10-01)

Inom området finns befintliga jordkabelledningar för högspänning 10 kV samt befintliga jord- och hängkabelledningar för lågspänning 0,4 kV. Om flyttning eller ändring av dess måste utföras får den som begär ändringen svara för kostnaderna.

Genomförandebeskrivningen kompletteras.

6. Posten Meddelande AB

(2010-09-22)

Önskar medverka vid beslut om var postlådor ska uppsättas.

Ej planfråga. Inför byggskedet ska Posten kontaktas.

7. Vattenfall

(2010-10-08)

Inget att erinra.

8. Västtrafik

(2010-10-12)

Västtrafik önskar att hänsyn och prioritet tas till kollektivtrafiken och dess framkomlighet.

Noteras.

9. Rönnängs vägförening

(2010-10-12)

Föreningen anför att samråd ska ske med exploatör och kommunen avseende de krav Vägföreningen ställer på vägar och belysningar.

Följande punkter behöver diskuteras:

- Utfart vid fastigheterna 1:267 och 1:429
- Allévägens bredd, från Kåreviksvägen mot affären
- Lekplatsens placering
- Normer och krav på vägar och belysning

*Samråd med VF har skett.
Genomförandebeskrivning
en kompletteras.*

10. Tjörns Naturskyddsförening

(2010-10-12)

Ingen erinran.

11. Kommunstyrelsen AU

(2010-10-14)

Ingen erinran.

12. Kultur- och fritidsnämnden

(2010-11-10)

Ingen erinran.

13. Barn- och Utbildningsnämnden

(2010-10-12)

För att bedöma behovet av grundskoleplatser krävs samarbete under planarbetet mellan berörda förvaltningar.

*Kontakter mellan
förvaltningarna hålls
fortlöpande bl a genom
plansamråd.*

Gång- och cykelbanor ska utformas med belysning för trafiksäkra skolvägar.

*Vägarna ska utformas
för erforderlig
trafiksäkerhet.*

15. Räddningstjänsten
(2010-10-11)

Utöver vad som tidigare yttrats finns inget att tillägga.

Noteras.

17. Dangården, Rönnäng 1:430
(2010-10-11)

Medge två våningars byggnadshöjd på den egna fastigheten.

Plankartan justeras för byggrätt i två våningsplan.

Ifrågasätter byggrätt omedelbart väster om lekplatsen samt ny väg söder om lekplatsen.

Byggrätten behålls. Egen- skapsgränsen inom tomten justeras marginellt.

Dike söder om den egna fastigheten behöver åtgärdas.

Dagvattnets avledning ska åtgärdas. Genomförande- beskrivningen justeras..

Samtliga kostnader för ny väg norr om den egna fastigheten inkl återställande av häck, mur eller dyligt ska ombesörjas av exploatören.

Exploatören ska finansi- era vägens utbyggnad inkl därtill hörande åtgärder.

Skapa trafiksäker miljö invid den föreslagna lekplatsen.

Gång- och cykelväg samt övergångsställe ska anordnas.

18. Gundersvik, Rönnäng 1:364
(2010-10-08)

Ifrågasätter gång- och cykelväg öster om den egna fastigheten.

Föreslagen gångväg utgår.

19. Kristensson, Rönnäng 1:428
(2010-10-08)

Flytta utfart söder om den egna fastigheten ca 60 m söderut för förbättrad sikt.

Körbanan i korsningen justeras. Åtgärden i kom- bination med trafikmängd och föreskriven hastighet på gatan gör att utfarten bedöms kunna behållas i nuvarande läge.

Ifrågasätter gång- och cykelväg öster om den egna fastigheten.

Se kommentar till yttrande nr 18.

20. Kruuk, Rönäng 1:516

(2010-10-11)

Anlägg inte en lekplats i anslutning till en vägkorsning. Risk för olyckor föreligger.

Se kommentar till yttrande nr 17.

Stryk de fem mest södra fastigheterna ur planen då de skulle förändra kustlinjen.

Föreslagna byggrätter behålls. De ligger ej inom strandskyddat område och kommer att ligga integrerade med övriga samhället.

Bebygg ej den föreslagna tomten i anslutning till Sandhålevägen och fastigheten 1:515. Den branta terrängen innebär behov av stora sprängningsarbeten.

Se kommentar till yttrande nr 17.

21. Sandberg, Rönäng 1:434

(2010-10-11)

Justera den egna östra tomtgränsen enligt löfte som givits oss om tillköp av mark.

Ev tillköp av mark och där till hörande justering av tomtgräns regleras ej i detaljplaneförslaget.

22. Strandberg, Rönäng 1:431

(2010-09-28)

Innan fastighetsreglering sker bör diket norr om den egna fastigheten förbättras.

Se kommentar till yttrande nr 17.

23. Kristensson, Rönäng 1:166

(2010-10-11)

Ifrågasätter föreslagen gång- och cykelväg öster om den egna fastigheten.

Se kommentar till yttrande nr 18.

Tinna Harling
Handläggande arkitekt