

Granskningsutlåtande

**Detaljplan för Fridhem, del av Hövik 5:1
m.fl.**



Innehåll

INLEDNING	5
Granskningens genomförande	5
Sammanfattning.....	5
INKOMNA SYNPUNKTER	7
Statliga myndigheter	7
Statliga bolag	9
Regionala organ.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	9
Sakägare	10
Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende ..	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Övriga inkomna synpunkter.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Inkomna synpunkter vid granskningsmöte.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	14
Utredningar	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Plankarta.....	14
Planbeskrivning.....	14
BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE .	15

Inledning

Granskingens genomförande

Förslag till detaljplan för Fridhem del av Hövik 5:1 har varit utställt på granskning under perioden 20 november 2024 till 18 december 2024.

Granskningshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under granskningstiden i kommunhusets foajé i Skärhamn samt på kommunens hemsida. Kungörelse om granskning har anslagits på kommunens officiella anslagstavla.

Möjlighet att tycka till om planförslaget har även funnits i tidigare skede. Planförslaget var utställt på samråd under perioden 13 december 2023 till 24 januari 2024. Samrådshandlingar sändes till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget var även tillgängligt för påseende under samrådstiden i kommunhusets foajé i Skärhamn, samt på kommunens hemsida. Kungörelse om samråd har anslagits på kommunens officiella anslagstavla och annonserats i ST-tidningen och Göteborgs-Posten. Ett samrådsmöte öppet för allmänheten hölls 11 januari 2024.

I detta granskningsutlåtande redovisas endast de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningsperioden, samt kommunens svar på dessa. De skriftliga synpunkter som inkom under samrådet finns redovisade i en samrådsredogörelse där även kommunens svar på inkomna synpunkter redovisas. Samrådsredogörelsen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

Sammanfattning

Merparten av de inkomna yttrandena ställer sig positiva till planförslaget eller har ingen erinran mot förslaget. Här ingår bland annat Länsstyrelsen och SGI. Lantmäteriet hade synpunkter på en bestämmelse som reglerar utnyttjandegraden inom en fastighet. Bestämmelsen i fråga har därför omformulerats inför antagande, själva byggnadsarean är dock oförändrad mellan granskning och antagande. Ett yttrande har även inkommit från en privatperson som har synpunkter på föreslagen avfallsytan samt hur detaljplanen ska ge förutsättningar för en bra passage för lekande barn.

Yttrande från	Utan erinran	Med erinran	Synpunkt som ej tillgodosetts
1. Länsstyrelsen	x		
2. Lantmäteriet		x	
3. SGI	x		
4. Polismyndigheten	x		
5. Ellevio	x		
6. Kultur-och fritidsnämnden	x		

7. Samhällsbyggnadsnämnden	x		
8. Barn-och utbildningsnämnden	x		
9. Fastighetsägare 1		x	

Inkomna synpunkter

Under granskningstiden har 9 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter och bolag samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har 8 skrivelser inkommit. Från sakägare har 1 skrivelse inkommit. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i Bilaga 1.

Statliga myndigheter

1. Länsstyrelsen (2024-12-18)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller
- till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Kommentar: Noteras.

2. Lantmäteriet (2024-12-16)

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändiga att åtgärda för genomförandet av planen)

Reglering av antalet fastigheter

Förefaller som att nedanstående bestämmelse är en reglering av antalet fastigheter vilket inte är tillåtet. Då är det en fastighetsindelingsbestämmelse som behövs. Minsta fastighetsstorlek är dock tillåten.

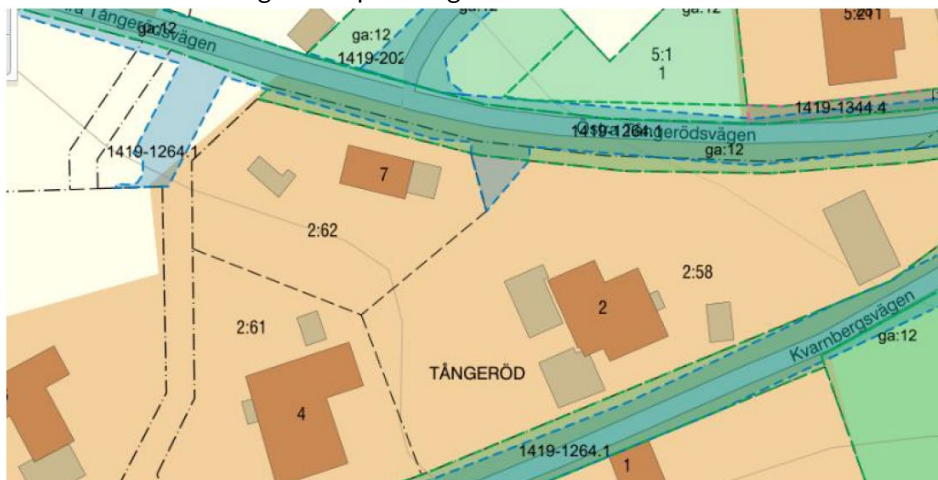
- e₆ Största tillåtna byggnadsarea är antingen 140 m² per fastighet vid uppförande av upp till två friliggande enbostadshus, alternativt 280 m² inom egenskapsytan vid uppförande av flerbostadshus eller radhus/parhus/kedjehus.

Kommentar: Syftet med bestämmelsen är inte att reglera antalet fastigheter utan att reglera största byggnadsarea. För att förtydliga formuleras bestämmelsen i fråga om till "Största tillåtna byggnadsarea är 280 kvm inom egenskapsytan. Vid uppförande av friliggande enbostadshus ska tillåten byggnadsarea fördelas jämnt mellan de tillskapade fastigheterna. Största byggnadsarea per friliggande enbostadshus är 140 kvm." På så vis regleras endast största byggnadsarean inom hela egenskapsytan samt största byggnadsarean per enbostadshus.

Befintlig ledningsrätt inom kvartersmark på område som kan bebyggas

I planområdet finns en befintlig ledningsrätt med beteckningen 1419-1264.1 (vatten och avlopp) som gäller inom Tångeröd 2:58. Ledningen ligger inom ett område som enligt planförslaget är möjligt att bebygga. Normalt sett innehåller ledningsrättsbeslutet ett förbud mot att uppföra bebyggelse inom ledningsområdet. Detta innebär i praktiken ett byggnadsförbud inom ledningsrättsområdet. Om ledningen ska tas bort eller flyttas behöver kommunen:

- Redovisa detta i planbeskrivningens genomförandedel.
- I de fall där det inte finns någon överenskommelse med ledningshavaren kan det vara lämpligt att skapa en fastighetsindelingsbestämmelse om att ändra eller upphäva ledningsrätten. I så fall ska kommunen pröva 6§ ledningsrättslagen. Tag gärna hjälp av fastighetsrättslig kompetens vid utformningen och prövningen av bestämmelsen.



Kommentar: Ledningsrätten avser anslutningspunkt för dagvatten, spill och avlopp och är i bruk idag. I ledningsrätten står bland annat att fastighetsägaren inte får uppföra byggnad eller annan anläggning som kan skada ledningen. Genomförandebeskrivningen förtydligas med information om den befintliga ledningsrätten.

Fastighetskonsekvenser

I det planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen har kompletterats med en tabell som beskriver konsekvenser på fastighetsägare på ett samlat vis.

För fastighetsregleringen av kvartersmarken mellan Tångeröd 1:101 och Hövik 5:1 behöver avtal träffas. Ska ett genomförande vara garanterat behövs fastighetsindelingsbestämmelse i detaljplanen.

Kommentar: Avtal kommer träffas före antagande av detaljplan.

3. Statens geotekniska institut (2024-12-16)

SGL:s synpunkter SGI har under samrådsskedet yttrat sig och hade då inget att erinra mot planförslaget.

SGI har fortsatt inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

4. Polismyndigheten (2024-12-04)

Gällande säkerhetsaspekterna ur en polisiär synvinkel är det viktigt att tänka på att de miljöer som planeras och byggs blir väl upplysta och öppna för att motverka brottlighet.

I övriga aspekter har Polismyndigheten inget att erinran.

Kommentar: Noteras.

Statliga bolag

5. Ellevio (2024-12-13)

Med hänvisning till redan angivna och hanterade synpunkter under samrådet har Ellevio inget ytterligare att erinra.

Kommentar: Noteras.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

6. Kultur och fritidsnämnden (2024-12-09)

Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra mot detaljplanen för Fridhem, del av Hövik 5:1 m.fl.

Kommentar: Noteras.

7. Samhällsbyggnadsnämnden (2024-12-11)

Samhällsbyggnadsnämnden har inget att erinra mot planen men noterar att planens genomförande förutsätter att nödvändiga avtal/överenskommelser tecknas med fastighetsägare och samhällsbyggnadsnämnden förutsätter att detta beaktas.

Kommentar: Nödvändiga avtal/överenskommelser kommer träffas före antagande av detaljplan.

8. Barn- och utbildningsnämnden (2024-12-04)

Barn- och utbildningsnämnden ställer sig positiva till detaljplanen men betonar vikten av att gång- och cykelvägen i nordöstra hörnet av planområdet färdigställs då den är planområdets primära skolväg.

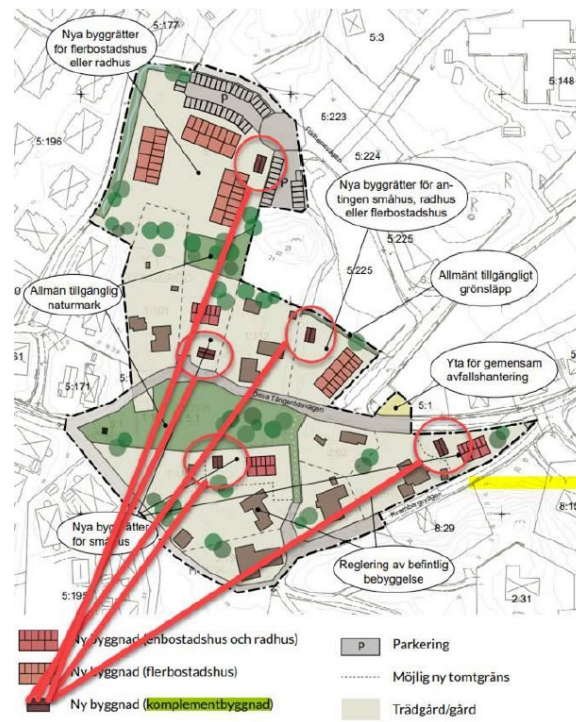
Kommentar: Noteras.

Sakägare

9. Fastighetsägare 1 (2024-12-18)

- Jag vann en parkering men förlorade ett hus. Möjligheten att upprätta komplementhus på fastigheten har plötsligt tagits bort. Varför?
- I planbeskrivningen och illustrationskartan tolkas det som att fler fastigheter kan upprätta komplementhus än vad som ges faktisk möjlighet i plankartan.

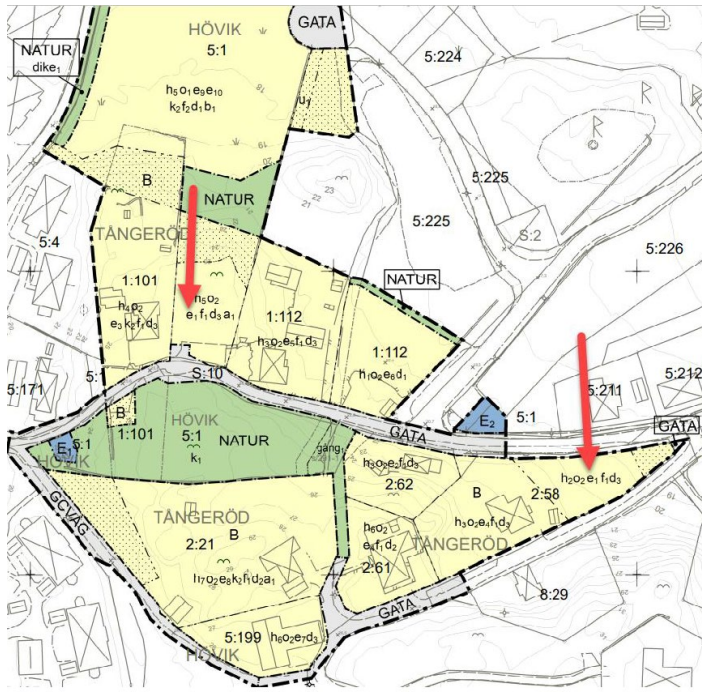
Planbeskrivning/illustrationskarta:



Plankarta

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är 120.0 m². Utöver det får **komplementbyggnad** på max 40 m² byggnadsarea uppföras



Kommentar: Detaljplanen tillåter att komplementbyggnad upprättas inom fastighet Tångeröd 2:62. För Tångeröd 2:62 gäller bestämmelsen "Största byggnadsarea är 160,0 m²." Bestämmelsen reglerar inte vilken typ av byggnad som får uppföras inom fastigheten. Inom de 160 kvadratmetrarna kan alltså både huvudbyggnad och komplementbyggnad ingå.

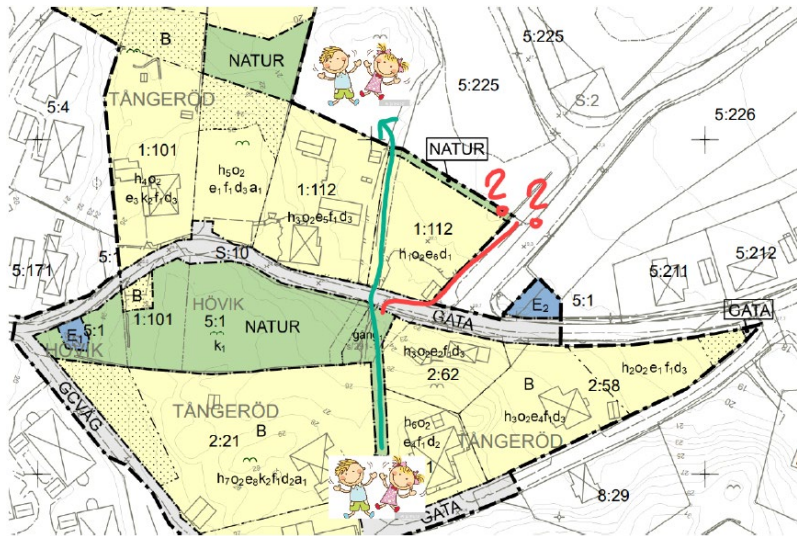
I samrådsskedet löd bestämmelserna "Största byggnadsarea är 120 m²", "Utöver angiven byggnadsarea får komplementbyggnad på max 40m² uppföras". Den sammanlagda byggnadsarean är alltså densamma i granskning som vid samråd, med den skillnaden att 40 m² då var öronmärkta för komplementbyggnad. I granskningen kan istället de 160 m² byggnadsarea disponeras friare inom den egna fastigheten.

- På E2-ytan föreslår jag en regel för sophanteringskärnen = topp sophanteringskärn får ej vara högre än X,XX meter över intilliggande gata för att ej skymma sikten mot havet, i enlighet med mina tidigare synpunkter. Exempel från Lindvallen i Malung-Sälens kommun:

Kommentar: Ytan för avfallshantering kommer iordningsställas av kommunen på en enkel nivå, exempelvis genom att grusa ytan eller se över trottoarkanten. Ytan kan sedan anvisas till de fastigheter som har behov av avfallsyta. Det är upp till dem att utforma ytan i dialog med kommunens avfallsavdelning. Detaljplanen reglerar inte vilka fastigheter som ska ingå i ytan, utan det är upp till den enskilda fastigheten att besluta om man vill ansluta sig. Kommunen ser det inte som motiverat att reglera höjden för avfallsytan i detaljplanen. Utsikten till havet från bostadshuset för Tångeröd 2:62 bedöms inte påverkas av föreslagen avfallsyta.



Det behöver även vara "gång1" norr om fastigheten 1:112 där det nu är markerat "NATUR". Eller hur ska annars barnen ta sig till naturområdet norr om fastigheten 1:112? Mest naturligt vore att "gång1" gick rakt norrut, genom 1:112, likt det var förr. Det är ju en väg markerad där, på kartan.



Kommentar: Släppet med allmän plats, Natur norr om 1:112 möjliggör för en allmänt tillgänglig gångstig.

Det är fortfarande otydligt vad som gäller för avfallshanteringen. Det som står beskrivet i planbeskrivningen återspeglas inte i plankartan.

Kommentar: Ytan för avfallshandtering kommer iordningsställas av kommunen på en enkel nivå, exempelvis genom att grusa ytan eller se över trottoarkanten. Ytan kan sedan anvisas till de fastigheter som har behov av avfallsyta. Det är upp till dem att utforma ytan i dialog med kommunens avfallsavdelning. Detaljplanen reglerar inte vilka fastigheter som ska ingå i ytan, utan det är upp till den enskilda fastigheten att besluta om man vill ansluta sig.

Förändring av planförslaget

Inför granskning av detaljplanen har planförslaget förändrats enligt nedan. Mindre redaktionella justeringar redovisas ej.

Plankarta

- Med anledning av Lantmäteriets yttrande har e-bestämmelsen för fastighet Tångeröd 1:112 förtydligats. I granskning löd bestämmelsen: *"Största tillåtna byggnadsarea är antingen 140 m² per fastighet vid uppförande av upp till två friliggande enbostadshus, alternativt 280 m² inom egenskapsytan vid uppförande av flerbostadshus eller radhus/parhus/kedjehus"*. Lantmäteriet menade att bestämmelsen innebar en reglering av antalet fastigheter.

Till antagande är bestämmelsen därför omformulerad till:

"Största tillåtna byggnadsarea är 280 kvm inom egenskapsytan. Vid uppförande av friliggande enbostadshus ska tillåten byggnadsarea fördelas jämnt mellan de tillskapade fastigheterna. Största byggnadsarea per friliggande enbostadshus är 140 kvm."

Bestämmelsen reglerar nu endast den maximala byggnadsarean inom hela egenskapsytan och maxstorleken per enbostadshus. Den största möjliga byggnadsarean är dock densamma vid antagande som vid granskning.

Planbeskrivning

- Förtydligande i genomförandebeskrivningen angående ledningsrätt inom Tångeröd 2:28.
- Förtydligande i genomförandebeskrivningen angående de samlade konsekvenser som detaljplanen innebär för fastighetsägarna.
- Mindre förtydligande i planbeskrivningen gällande avfallshantering samt e-bestämmelsen för fastighet Tångeröd 1:112 samt redaktionella ändringar.

Annica Skog
Chef Fastighetsavdelningen
Kommunstyrelseförvaltningen

Evike Sandor
Kommundirektör
Kommunstyrelseförvaltningen

Bilaga 1. Länsstyrelsens granskningsyttrande



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (1)

Datum
2024-12-18

Diarienummer
47530-2024

Tjörns kommun
plan@tjorn.se

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder i Fridhem, del av Hövik 5:1 m.fl., Höviksnäs, Tjörns kommun, Västra Götalands län.

Handlingar daterade 2024-10-28 för samråd enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller
- till risken för olyckor, översvämning eller erosion

De som medverkat i beslutet

Företrädare för samhälls-, vatten och miljöskyddsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planarkitekt Sara Nylander.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.