

DETALJPLAN för

Häggvall 3:43

Tjörns kommun

– Standardförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade vid sammanträde 2020-10-14 § 272 att sända rubricerad detaljplan på samråd. Detaljplanen har varit utsänt för samråd under tiden 2020-10-28 – 2020-11-25. Under samrådstiden har förslaget ställts ut i Tjörns kundcenter i kommunhuset, Skärhamn, samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Förslaget har sänts till berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen daterad 2020-09-14, samt till remissinstanser enligt remisslista daterad 2020-10-26.

Totalt har 28 yttranden inkommit under samrådstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadskontoret.

Resultatet av samrådsredogörelsen visar på ett behov av mer ingående utredningar inom ett par områden och viss omarbetning av plankartan inför granskningskedet.

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter.

Remissinstans	Anmärkning	Kvarstående synpunkter
Statliga myndigheter och annan service		
1. Länsstyrelsen, Västra Götalands län		Ja
2. Trafikverket		Nej
3. Lantmäterimyndigheten		Ja
4. Västtrafik		Nej

5. Skanova AB		Nej
6. Vattenfall eldistribution AB		Nej
7. Ellevio		Nej
8. Bohusläns museum		Ja
9. Lokalpolisen		Nej
10. Postnord		Nej
11. Södra Bohusläns Räddningstjänstförbund		Nej
Föreningar		
12. Höviksnäs vägförening		Ja
13. Tjörns naturskyddsförening		Ja
14. Hövik-Berga samfällighetsförening		Nej
Kommunala instanser		Nej
15. Socialnämnden		Nej
16. Barn- och utbildningsnämnden		Nej
17. Miljöavdelningen		Ja
18. Kultur- och fritidsnämnden		Nej
19. Byggavdelningen		Ja
20. VA-avdelningen		Ja
21. Avfallsenheten		Nej
Sakägare eller motsvarande		
22. NN		Ja
23. NN		Ja
24. NN		Ja
25. NN		Ja
26. NN		Ja
27. NN		Ja
28. NN		Ja

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER

Generellt sett är yttrandena positiva eller har inga invändningar mot en exploatering på planområdet. Flera sakägare uttrycker oro kring den avsedda infarten till parkeringsområdet i planens östra del.

Boende på Häggvall 3:16 och Häggvall 3:17 ogillar att de kommer att behöva korsa det nya parkeringsområdet på väg till sina egna fastigheter. Flera befarar att den höga exploateringen kommer att leda till kraftigt ökad biltrafik vilket kommer att påverka boendemiljön negativt, samt belasta infartsvägen till befintliga fastigheter. Ägarna av gatan på östra respektive västra sidan om kvartersmarken godtar inte att deras väg tas i anspråk och menar att exploatören måste lösa in marken som gatan ligger på för att få nyttja den i planen.

Planområdes närhet till reningsverket och hur luktproblem ska hanteras lyfts ifrågasätts. Frågor ställs gällande hur handikappanpassade de planerade bostäderna är. Parkeringstalet på 1,2 parkeringsplatser per bostad anses lågt och det ifrågasätts var besökare till området ska parkera. Höjden på enbostadshusen i norra delen anses för höga och bör inte vara högre än flerbostadshusen. Det anses vara för många bostäder i planen och att antalet bör minskas.

Länsstyrelsen påpekar att det i reningsverket kan förvaras brandfarliga ämnen men att planbeskrivningen inte lyfter fram något gällande skyddsavstånd till detta. Länsstyrelsen delar inte planbeskrivningens resonemang att luktstörningar från reningsverket inte är ett problem. Eftersom planområdet ligger ca 250 meter från verket bör det i planhandlingarna framgå att det finns risk för luktstörningar istället för att avfärda detta helt. Kompletterande information gällande fornlämningar rekommenderas. Länsstyrelsen anser att kommunen bör redogöra för hur planen bidrar till att uppnå miljökvalitetsnormer, och att det i planområdet bör reserveras mark för dagvattenhantering.

Lantmäteriet önskar ett tydliggörande i planbeskrivningen gällande exploatörens åtaganden. Det önskas att planens påverkan på rättigheterna i området görs tydligare; vilka som berörs, hur de ska hanteras, och vem som bekostar hanteringen. En tydligare beskrivning av plangenomförandet och dess konsekvenser på varje enskild fastighet önskas.

Ellevio önskar att ett U-område läggs till i planen för högspänningskablar.

Bohusläns museum anser att en arkeologisk utredning bör utföras inom planområdet för att fastställa om icke kända fornlämningar finns i området.

Lokalpolisen betonar vikten av att området är väl belyst för att motverka brottslighet, samt att det möjliggörs för framkomlighet för utryckningsfordon.

Höviksnäsvägen efterfrågar tydlighet kring vilket planförfarande som planen följer. Den översvämningsbara nivån på vägen bör anges i planbeskrivningen. De gemensamhetsanläggningar som föreslås inom kvartersmark bör inte anslutas till vägföreningen.

Tjörns Naturskyddsförening anser att exploateringsgraden på området bör minska. Allmänhetens tillgång till utsiktsbergen norr om planområdet begränsas. Det befaras att höjden på bebyggelsen kommer att störa landskapsbilden av det karaktäristiska berget.

Hövik-Berga samfällighetsförening påpekar behovet av ytterligare återvinningsstationer och menar att detta bör tillkomma på E-området.

Socialnämnden trycker på behovet av lättskötta, mindre bostäder för äldre och/eller funktionshindrade.

Tjörns miljöavdelning anser att planen möjliggör ett lokalt omhändertagande av dagvattnet med naturlig infiltration. Det önskas också en information gällande hur brandsläcksvatten tas om hand vid en eventuell brandolycka.

Kultur- och fritidsnämnden framhåller att detaljplanen för Häggvall 3:43 ska anpassas efter kulturmiljön, friluftslivet och kultur- och fritidsaktiviteter.

Bygglovsavdelningen lyfter tankar gällande E-område, markarbeten, bestämmelser om kPa, byggnadshöjder och våningstal, bestämmelser, och bygglovsbefriande åtgärder för en- och tvåbostadshus. Felaktigheter i illustrationskartan pekas ut.

VA-avdelningen ser bland annat behov att bland annat utöka område för gemensamhetsanläggning, lägga till U-område för befintliga ledningsrätter i plankartan, och att tydligare specificera hur skyfall ska hanteras inom planområdet.

Privata sakägare har synpunkter på vägarnas dragning, huvudmannaskap, avfallshantering, trafikallsträng, hög exploateringsnivå och utförande av allmänplats och rekreation.

UTGÅNGSPUNKTER FÖR FORTSATT ARBETE

Utredningar som ska utföras i granskningskedet:

- Riskutredning relation till reningsverk
- Dagvatten specifikt kring reglering i plankarta
- MKN i relation till planförslag, förtydligande.
- Fastighetskonsekvensbeskrivning
- Landskapspåverkan exploateringsgrad

INKOMNA YTTRANDE OCH SVAR PÅ DESSA

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, sektor Samhällsbyggnads eventuella kommentarer redovisas i *kursiv stil*. Inkomna yttranden redovisas i sin helhet.

1. LÄNSSTYRELSEN

Förslag till detaljplan för Häggvall 3:43 m fl, Tjörns kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2020-10-06 för samråd enligt 5 kap 11 och 11 a §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standard förfarande

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

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 PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Hälsa och säkerhet

Skyddsavstånd

I reningsverket förvaras brandfarlig vara vilket medför att det behövs skyddsavstånd. I planbeskrivningen finns det ingen uppgift om att kommunen har beaktat eventuellt skyddsavstånd till reningsverket.

Råd enligt PBL och 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.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Ekologiska status för mottagande vattenförekomst Hake fjord är måttlig och kemisk status uppnår ej god. Miljökvalitetsnormen är god ekologisk status senast 2027 samt god kemisk ytvattenstatus.

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Om vattenförekomstens status/potential är sämre än god måste kommunen visa att den planerade dagvattenhanteringen medför en förbättring jämfört med nuläget. I dagvattenutredningen framkommer förvisso att rening är möjlig så att riktvärden i huvudsak kan uppnås men ändå framkommer att den framtida föroreningsbelastningen ökar jämfört med nuläget.

Dagvattenutredningen anger att ”oavsett vad halten uppgår till i vattenförekomsten är tillskottet från planområdet så pass litet så att det inte påverkar totalhalten i recipienten” och vidare att ”det kommer ske en omblandning av dagvattnet när det når vattenförekomsten. De lösta och biotillgängliga halterna endast utgör en andel av de totala halterna som har beräknats för dagvattnet”. Länsstyrelsen kan dela denna uppfattning men vill framhålla att det vid planläggning är den kumulativa belastningen som i slutändan kan ge en påverkan på MKN. Även om en enda plan inte bidrar med något stort tillskott men ändå ett tillskott kan flera planer av samma sort och tillsammans ändå bidra till en belastning som i förlängningen kan medverka till försämring av status och motverka uppnåendet av MKN. Därför kan man inte bara se till varje plan för sig vid resonemang om utblandning och att den specifika planen endast har ett litet tillskott.

Mot ovan bakgrund bör kommunen bättre redogöra och motivera hur aktuell plan medverkar till att uppnå MKN och hur den kan medföra en förbättring mot nuläget. Om planen som Länsstyrelsen förstår det bidrar till ett ökat fosforläckage kan exempelvis fosfordammar övervägas.

Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan. Vid planering och utformning av dagvattenhantering inom området ska hänsyn tas till förekomst av markföroreningar.

Skyfall

Konsekvenserna vid ett skyfall finns beskrivet i planbeskrivningen där även förslag på åtgärder och principer vid fortsatt projektering ges, vilket är bra. Förslag på åtgärder ges i form av avskärande dike i norra delen samt fördröjningsyta i form av en avskärande anläggning, detta för att skydda planområdet från tillrinnande vatten vid ett skyfall från det högre belägna naturområdet nordöst om planområdet. Åtgärderna finns även fastställda på plankarta, vilket är positivt.

Planbeskrivningen tar även upp översvämningsrisken för nedströms liggande Höviksbäcken. Det konstateras att planområdet inte riskerar att förvärta översvämningsrisken nedströms då planområdet utgör en liten del av Höviksbäcken totala avrinningsområde, vilket är bra.

VA

Kommunen bedömer att det finnas kapacitet för att koppla på planområdet till reningsverket i Höviksnäs men att planområdet inte ligger inom kommunens verksamhetsområde. Kommunen kan ta in området i sitt verksamhetsområde men det kan också bli en gemensamhetsanläggning.

Länsstyrelsen vill påpeka att i lag (2006:412) om allmänna vattentjänster anges i 6 § att om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang så är det ett kommunalt ansvar att ordna detta. Att hänvisa till att fastighetsägare får ansluta till kommunens nät via avtal kan i många fall vara en bra lösning men ska ses som ett komplement till kommunalt verksamhetsområde.

Finns det ett behov av en samlad lösning för ett större sammanhang är det i första hand en uppgift för det allmänna att ordna detta. Som framgår av lagens förarbeten (prop. 2005/06:78 s. 37 f., bet. 2005/06: BoU 8, rskr. 2005/06:213) har Riksdagen ställt sig bakom den bedömningen, att lagen inte bör innehålla några bestämmelser om att kommunen ska kunna besluta om va-samverkan mellan fastighetsägare som ett alternativ till en kommunal va-anläggning.

Luktstörningar

I planbeskrivningen framgår att området inte bedöms vara utsatt för störningar vad gäller buller, lukt eller luftföroreningar. Länsstyrelsen anser att eftersom avloppsreningsverket ligger så nära som ca 250 meter från planområdet finns det risk för luktstörningar vid svag vind. Risk för luktstörningar bör beskrivas i planhandlingarna istället för att avfärdas helt.

Blocknedfall

Den geotekniska undersökningen konstaterar att det finns lösa block i norra delen av planområdet, vilka föreslås rensas innan utbyggnad, vilket är bra.

Trafik

Om kommunen planerar för fler detaljplaner inom området är det däremot nödvändigt med ytterligare analyser av hur ovan nämnd cirkulationsplats påverkas. Det är då viktigt att kommunen tar fram en trafikutredning där alla pågående och kommande kända tillkommande exploateringar i närområdet tas med som indata. Många mindre exploateringar kan tillsammans medföra ett stort trafiktillskott och det är därför viktigt att kommunen tar ett helhetsgrepp kring den totala mängden tillkommande trafik som kommunens planarbete genererar. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2020-11-24.

Annan lagstiftningKulturmiljölagen

Samrådsunderlagets avsnitt om fornlämningar bör kompletteras med följande information:

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen 2 kap 10 §.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Detta ärende har planhandläggare Johanna Severinsson beslutat. I den slutliga handläggningen har även Samhällsbyggnad-, Miljö-, Natur, samt Vattenavdelningen medverkat.

Kommentar:

Noteras och beaktas.

I vidare arbete beaktas de synpunkter länsstyrelsen haft i de avseenden som påpekats ovan.

2. TRAFIKVERKET

Ärendet

Trafikverket har av Tjörns kommun fått ovan rubricerade ärende för samråd. Planförslaget syftar till att pröva förutsättningarna för att bygga bostäder i form av flerbostadshus och enbostadshus, totalt cirka 30 bostäder. Nya bostäder skapar förutsättningar för fler boende och nyttjande av befintlig infrastruktur, underlag för kollektivtrafik och viss service.

Infrastruktur

Detaljplanen berör väg 711 och väg 169, vilka båda utgör statlig infrastruktur. Väg 711 har en skyltad hastighet på 50 km/tim och år 2011 uppmättes årsdygnstrafiken (ÅDT) till 2240 fordon, varav 97 lastbilar. Väg 169 är sekundär transportled för farligt gods och har en skyltad hastighet på 60 km/tim. Bedömd ÅDT är 12412 fordon per årsmedeldygn varav 1022 är lastbilar (uppmätt år 2017).

Trafikverkets synpunkter

I den trafikutredning som tagits fram hänvisas till en trafikutredning som togs fram i samband med planprogram för Höviksnäs entré, där det konstateras att belastningsgraden för cirkulationsplatsen i korsningen väg 169/väg 711 kan förväntas vara 0,75 år 2040. Bostäderna som planeras inom Häggvall 3:43 beräknas alstra 166 fordon/dygn och Trafikverket bedömer att denna tillkommande trafik inte kommer att belasta den statliga infrastrukturen nämnvärt.

Om kommunen planerar för fler detaljplaner inom området är det däremot nödvändigt med ytterligare analyser av hur ovan nämnd cirkulationsplats påverkas. Det är då viktigt att kommunen tar fram en trafikutredning där alla pågående och kommande kända tillkommande exploateringar i närområdet tas med som indata. Många mindre exploateringar kan tillsammans medföra ett stort trafiktillskott och det är därför viktigt att kommunen tar ett helhetsgrepp kring den totala mängden tillkommande trafik som kommunens planarbete genererar.

Sammantagen bedömning

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar:

Noteras.

3. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Detaljplan för Häggvall 3:43 med flera

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-10-06) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN NÅGOT OTYDLIG REDOVISNING

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också några olika åtgärder som exploatören ska bekosta samt på något ytterligare ställe anges åtgärder som exploatören ska ansvara för.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick *inte* uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

BEFINTLIGA RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Inom planområdet finns ett flertal befintliga rättigheter. Två av dem (aktnr 1419-982.3 och 1419-982.2) finns upptagna i Fastighetsförteckningen. Resterande rättigheter (aktnr 1419-921.1, 1419-1184.1, 1419-1344.1, 1419-1548.1-2 och 1419-1471.1). I planbeskrivningen framgår inte att det finns befintliga rättigheter inom planområdet eller att de påverkas av planen. För att göra konsekvenserna av planen tydliga bör det framgå från planbeskrivningen vilka rättigheter som berörs, hur de ska hanteras samt vem som är ansvarig för kostnader relaterade till hur rättigheterna ska hanteras.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ga:n. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella 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.

Beskrivningen av åtgärderna kan med fördel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta, likt den för GA:3 och GA:4, där även förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. övriga gemensamhetsanläggningar framgår, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Delar av planen som bör förbättras

GEMENSAMHETSANLÄGGNING FÖR ALLMÄNNA PLATSER

Under rubriken ”Gemensamhetsanläggningar” i planbeskrivningen så framgår det att de allmänna platserna (väg) antingen ska ingå i ny gemensamhetsanläggning, benämnd GA:1 i planbeskrivningen, alternativt införlivas genom omprövning i befintlig gemensamhetsanläggning. Registerbeteckningen för den befintliga gemensamhetsanläggningen som planförfattaren syftar till bör anges i planbeskrivningen för att göra intentionerna tydliga för delägarna. Den befintliga gemensamhetsanläggningen som avses bör även framgå från fastighetsförteckningen så att de har möjlighet att yttra sig gällande den eventuella omprövningen.

Kommentar:

Noteras och beaktas.

4. VÄSTTRAFIK

Västtrafik har tagit del av ovan nämnda detaljplan. Planens syfte är att möjliggöra bostäder centralt i tätorten Höviksnäs. Planen omfattar en utbyggnad av helårsboende, ca 30 bostäder i form av flerbostadshus och några enbostadshus.

Planområdet ligger inom rimligt gångavstånd till hållplats och planen bidrar till en förtätning av orten och bidrar till att öka underlaget för befintlig kollektivtrafik i området. Västtrafik ser positivt på att kommunen planerar för en förtätning som kan ge kollektivtrafiken ytterligare underlag och där de boenden ges möjlighet till hållbara alternativ för sina transporter. Viktigt

för tillgängligheten är att gång- och cykelnätet knyter ihop planområdet med befintliga målpunkter inom orten och även med närmsta hållplats. Västtrafik har inget att erinra mot planen.

Kommentar:

Noteras.

5. SKANOVA AB

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

Kommentar:

Noteras.

6. VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB

Vattenfall Eldistribution har tagit del av detaljplan för Häggvall 3:43 m.fl. och lämnar följande yttrande.

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet och har därför inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

7. ELLEVIO

Med hänvisning till översända handlingar i rubricerat ärende, får vi meddela följande. Inom aktuellt planområde finns befintliga jordkabelledningar för hög- och lågspänning 10 och 0,4kV, samt en lågspänningsledning i luft. Se bifogad karta.

Enligt bifogad karta önskar vi u-område för de högspänningskablar som berör planområdet, svarta streckade linjer.

Om befintliga ledningar måste flyttas eller ändras tillfälligt, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader.

Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning inom planområdet bekostas av exploatören. Vi önskar att i god tid bli kontaktade av exploatören för eventuell samordning och samförläggning i området.

För uppgift om befintliga ledningars läge vänligen använd Ledningskollen. Det är en kostnadsfri webbtjänst för ledningsanvisning, som nås via www.ledningskollen.se. För övrigt har vi inget att erinra mot det upprättade planförslaget.

Kommentar:

Noteras och beaktas.

I vidare arbete med planarbetet utreds frågan om både jord- och luftledning.

8. BOHUSLÄNS MUSEUM

Ärendet

Bohusläns museum har ombetts yttra sig i ärendet. Gäller samråd för detaljplan som syftar till att pröva förutsättningarna för att bygga bostäder i form av flerbostadshus och enbostadshus, totalt cirka 30 bostäder samt frigöra en yta för gemensam avfallshantering. Planområdet omfattar sju hektar.

De tänkta åtgärderna är beskrivna i planbeskrivning daterad 2020-10-06 med tillhörande kartor som inkom till museet 2020-10-28.

Kulturhistorisk bakgrund

Planområdet ligger vid den västra gränsen av en uttagen kommunal kulturmiljö – Höviksnäs i Program för Tjörns kulturmiljöer 2015 sid. 100. Miljön består bland annat av ett äldre fiskeläge som ligger längst ut på näset och omgivande landskap. Här har bebyggelse funnits sedan 1600-talet.

Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Höviksnäs villaområde har haft en snabb tillväxt och förtätning under slutet av 1900- och början av 2000-talen. Åkermarken tas allt mer i anspråk för detta. Den aktuella nybebyggelsen är utifrån detta acceptabel.

Motivering

Bebyggelsen:

1. ligger i anslutning till och fyller ut en öppning mellan befintlig bebyggelse
2. är uppdragen mot berget
3. inkräktar inte på de stora ännu öppna fälten närmast Höviksnäsvägen och Höviksnäsbukten.

Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

Södra delen av planområdet utgörs av före detta jordbruks- och betesmark och den norra delen utgörs av en bergsbrant. Ett lösfynd med obestämd fyndplats L1960:8703 har registrerats cirka 140 meter väster om området. Två by- och gårdstomter L1967:5376 och L1967:5375 ligger söder om området, strax söder om Höviksnäsvägen. Inga kända fornlämningar ligger inom planområdet eller i dess direkta närhet.

Inom ett större område västsydväst om det aktuella planområdet har två arkeologiska utredningar utförts 2010 och 2016. I samband med arkeologisk utredning 2011 påträffades två fornlämningar en boplatz L1960:8411 (Valla 896) med en brytningsyta för kvarts L1959:710 (Valla 490), söder om Höviksnäsvägen. Ett område strax väster om boplatzen utreddes 2016 där påträffades inga nya fornlämningar (Bohusläns museum rapport 2010:45 och Bohusläns museum rapport 2016:43). Det aktuella planområdet ingick inte i utredningsområdet.

Mot bakgrund av ovan kan inom området finnas icke kända fornlämningar som exempelvis brytningsytor då ett bergsområde ligger i anslutning till planområdet. Bohusläns museum finner därmed att en arkeologisk utredning bör utföras inom det aktuella planområdet för att fastställa om icke kända fornlämningar finns i området.

Sammanfattning

Vi anser att ni bör vända er till Länsstyrelsen för samråd inför fortsatt planarbete ifråga om arkeologiska insatser.

Kommentar:

Noteras och beaktas.

Frågan rörande arkeologisk utredning lyfts fram i det kommande arbetet.

9. LOKALPOLISEN

Lokalpolisområde Södra Fyrbodalen har tagit del av handlingarna gällande ovanstående detaljplan och har följande synpunkter. Gällande säkerhetsaspekterna ur en polisiär synvinkel är det viktigt att de miljöer som planeras och byggs blir väl upplysta och öppna för att motverka brottslighet. I området bör även framkomlighet och utryckningsfordon möjliggöras. I övriga aspekter har Polismyndigheten inget att erinra utan lämnar de frågorna till för de lämpliga instanserna.

Kommentar:

Noteras.

10. POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagnings-

funktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Noteras.

11. SÖDRA BOHUSLÄNS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND

Räddningstjänsten tillstyrker detaljplanen utan erinran.

Kommentar:

Noteras.

12. HÖVIKSNÄS VÄGFÖRENING

Höviksnäs vägförening har tagit del av planförslaget daterat 2020-10-06 som vi granskat och lämnar härmed våra yttranden och yrkanden.

Planförfarandet

I missiv 2020-10-26 anges att planförslaget upprättats enligt utökat planförfarande. Om länsstyrelsen inte har några invändningar mot översiktsplanens utformning i granskningsyttrande som berör detaljplaneärendet kan kommunen tillämpa standardförfarandet om övriga kriterier inte hindrar detta.

Yrkande: Kommunen skall i planbeskrivningen ange vilket förfarande upprättas efter och grunderna för detta.

Huvudmannaskap för allmän plats

Vi anser att de på plankartan angivna (gråmarkerade) allmänna platserna för väg genom omprövningsförrättning enligt anläggningslagen ansluts till Hövik ga:12, som förvaltas av Höviksnäs vägförening. Vi skall enligt genomförd omprövningsförrättning förvalta de allmänna platserna inom intilliggande detaljplan "Hövik 5:1 med flera" och vägarna inom detaljplanen Häggvall 3:43 ansluter till denna.

Gator, gång- och cykelväg

Vi tillstyrker att vägbredder, stödremсор och vägbelysning utförs enligt planförslaget.

Yrkande: Att det inom vägområdet finns utrymme utanför belagda vägytor för vägunderhåll och plats för plogvallar som ej inkräktar på tomtmark. Vägområdets bredd för vägarna inom allmän platsmark skall anges i planbeskrivningen.

Höviksbäcken

På grund av översvämning av Höviksbäcken skall tillfartsvägen över denna utföras så att vägkroppen ligger ovanför den högsta svämningsnivån

Yrkande: Den översvämningssäkra nivån på vägen skall anges i planbeskrivningen.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningarna GA:1, GA:2, GA:3 OCH GA:4 som är förlagda inom kvartersmark förvaltas lämpligast av delägande fastigheter inom exploateringsområdet.

Yrkande: GA:1, GA:2, GA:3 OCH GA:4 skall ej delägas eller förvaltas av Höviksnäs vägförening.

Kommentar:

Noteras.

Frågan rörande översvämningssnivåer vid bäcken tas vidare och frågan kring en plushöjd för väg utreds vidare.

13. TJÖRNS NATURSKYDDSFÖRENING

Generellt anser TNF att ny bebyggelse på nordöstra delen av Tjörn är att föredra framför ny bebyggelse längre ut på ön, med tanke på närheten till tätorten Stenungsund och transportinfrastrukturen (större vägar, broar, järnväg och motorväg).

Nybebyggelse i nya och gamla Höviksnäs behöver emellertid också anpassas till de förutsättningar som finns lokalt och det är i det sammanhanget viktigt att beakta de boendes intressen av tillgång till närmiljön, att området inte överexploateras och att det finns en rimlig fördelning mellan olika boendeslag, sannolikt vore det värdefullt med fler hyreslägenheter i området. Med denna bakgrund vill vi ta upp några synpunkter på den aktuella planen Häggvall 3:43.

Ytan är överexploaterad i planförslaget, varför en minskning av exploateringsgraden är nödvändig. Det lämnas mycket litet utrymme inom närområdet för boendes aktiviteter utanför bostäderna. Tillsammans

med gator/vägar och parkeringsplatser lämnar detaljplanen ingen natur, med allmänhetens tillträde, kvar. Fördelningen av bostäderna över ytan, med byggnation i den norra, mer höglänta delen (som också kräver omfattande markförändringar som sprängning och slänter/stödmurar), gör att allmänhetens tillgång till utsiktsbergen norr om planområdet också försvåras eller omöjliggörs. Den delen av förslaget är inte anpassat till platsen så som plan- och bygglagen avser.

Det ligger också i farans riktning att bebyggelse så pass högt ytterligare kommer störa landskapsbilden. Planerad byggnation fyller den sista obebyggda remsan i dalens söderslutning vid foten av det karaktäristiska berget. Bostadsområdena kommer nu helt intill den ursprungliga jordbruksbebyggelsen vilken är en viktig identitetsbärare i dalgången som redan är relativt hårt exploaterad. Det finns redan flera pågående detaljplaner för bostäder i Höviksnäs förutom de ytterligare föreslagna bostadsområdena på jordbruksmark i tätortsplaneringen, översiktsplan, etc.

De gröna lungorna/mellanrummen är viktiga både för människor och för biologisk mångfald. Det övre området i aktuellt förslag till detaljplan pekas även ut i naturinventeringen (utförd av C Bergil, Melica 2020-01-21), tillsammans med ett litet område nära den sydöstra gränsen, som av högre naturvärde.

Den biologiska mångfalden kan på ett enkelt sätt gynnas genom att den mer höglänta delen av planområdet undantas från exploatering och sparas som natur. Särskilt randområden, som det mellan de nästan bara klipporna norr om planområdet, och de öppnare vegetationsklädda områdena i söder är viktiga för många arter.

TNF vill återigen påminna om lämpligheten av en långsiktig styrning mot förnybara energikällor. Genom att i detaljplanering kräva att taktytor exponeras mot söder för att möjliggöra högre effektivitet i solceller placerade på taken borde vara självklart. Även att tydligt visa att man vill anlägga parkeringsplatser med möjlighet att ladda elbilar och med solcellstak över för att även där fånga solenergi.

Kommentar:

Noteras och beaktas.

Frågan rörande exploateringsgrad i fråga om placering av byggrätter i den norra delen av planområdet, mot bergsfoten, utreds vidare i planarbetet.

14. HÖVIK-BERGA SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Styrelsen i Hövik-Berga samfällighetsförening, som förvaltar den enskilda Bergavägen, har vid tidigare samrådsförfaranden i samband med utbyggnaden av bostadsområden söder om Höviksnäsvägen flera gånger påpekat behovet av ytterligare återvinningsstationer. Bl.a. kör bilar in på Bergavägen, som strax därefter har en högersväng, vilket är ett riskmoment, varefter det som ska återvinnas lämnas på stationen. Inte minst denna sommar har där ofta blivit överfullt och därmed skräpigt.

I planförslaget, sid. 17, sägs: "Inom planområdet planeras ett E-område som föreslås rymma en station för gemensam avfallshantering och sophämtning. Hit kommer på sikt både den nya bebyggelsen samt kringliggande bostäder hänvisas för sin avfallshantering."

Mot bakgrund av ovanstående problem utgår styrelsen från att utbyggnaden av lämpligt dimensionerade återvinningsmöjligheter i det expanderande Höviksnäs sker så snart som möjligt.

Kommentar:

Noteras.

15. SOCIALNÄMNDEN

2020/171

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 ordinärt 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

Detaljplanen syftar till att pröva förutsättningarna för att bygga bostäder i form av flerbostadshus och enbostadshus, totalt cirka 30 bostäder.

Planförslaget är ute på samråd under tiden 2020-10-28 till och med 2020-11-25. Synpunkter på planförslaget ska skriftligen inlämnas till Sektor Samhällsbyggnad senast 2020-11-25.

Efter avslutat samråd kommer inkomna synpunkter att sammanställas varefter bearbetning av planförslaget kommer att göras. Därefter kommer detaljplanen att skickas ut för ytterligare granskning av myndigheter och sakägare.

Kommentar:

Noteras.

16. BARN- OCH UTBILDNINGSNÄMNDEN

2020/331

Beslut

Barn- och utbildningsnämnden ställer sig positiv till detaljplanen.

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

Detaljplanen syftar till att pröva förutsättningarna för att bygga bostäder i form av flerbostadshus och enbostadshus, totalt cirka 30 bostäder. Nya bostäder skapar förutsättningar för fler boende och nyttjande av befintlig infrastruktur, underlag för kollektivtrafik och viss service.

Planförslaget är ute på samråd under tiden 2020-10-28 till och med 2020-11-25 och finns utställt på Tjörns kundcenter i kommunhuset i Skärhamn. Handlingarna finns även att tillgå på kommunens hemsida, www.tjorn.se.

Synpunkter på planförslaget skall skriftligen inlämnas till Sektor Samhällsbyggnad 471 80 Skärhamn, eller via mejl till samhallsbyggnad@tjorn.se senast den 25 november 2020.

Barn- och utbildningsnämndens svar:

Barn- och utbildningsnämnden ser positivt på att kommunen ska växa och det aktuella området i Höviksnäs ligger på bra avstånd till förskola och skola. Det är samtidigt av stor vikt att tillgången på skol- och förskolelokaler följer befolkningsutvecklingen i området.

Kommentar:

Noteras.

17. MILJÖAVDELNINGEN

Ärendet

Miljöavdelningen har mottagit granskningshandlingar till detaljplan för Häggvall 1:43 m. fl. Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation, inom tidigare åkermark, av bostäder i form av mindre flerbostadshus och några tomter för enbostadshus. Totalt ca 28 nya bostäder.

Miljöavdelningens lämnar följande yttrande

Dagvatten

Miljöavdelningen anser att man försöker få till lokalt omhändertagande av dagvatten med naturlig infiltration som renar dagvattnet.

Information saknas gällande brandsläcksvatten med dess föroreningar, dvs hur vattnet med dess föroreningar planeras att tas om hand vid eventuell brandolycka.

I övrigt har miljöavdelningen inget att erinra.

Kommentar:

Noteras och beaktas.

18. KULTUR- OCH FRITIDSNÄMNDEN

2020/83

Beslut

Kultur- och fritidsnämnden framhåller att detaljplanen för Häggvall 3:43 ska anpassas efter kulturmiljön, friluftslivet och kultur- och fritidsaktiviteter.

För att bevara det som enligt Tjörns kulturpolitiska strategi 2014–2025 bildar *Tjörns själ*, bör hänsyn tas till kulturmiljön, kulturarvet, historien, havets, landskapets och orternas olika karaktärer, konsten och kulturen samt de erfarenheter och kunskaper som medborgare bär på. Inom begreppet kulturmiljö ryms även byggnader, kulturlandskap och fornlämningar.

För att bevara Tjörns unika och attraktiva landskapsbild är det viktigt att redan vid planeringen av nya byggnader, bostadsområden och andra ingrepp i naturen ta hänsyn till att horisontlinjen för berg och landskap bevaras.

Hänsyn bör också tas till människors möjlighet till friluftsliv och kultur- och fritidsaktiviteter. Friluftsliv innebär vistelse och fysisk aktivitet utomhus i natureller kulturlandskapet för välbefinnande och naturupplevelser, utan krav på prestation eller tävling. Kultur- och fritidsaktiviteter kan vara både spontana och planerade, och till exempel göras inom ramen för kultur- och fritidscentra, Kulturskolan, biblioteket och föreningslivet.

Kommentar:

Noteras.

19. BYGGAVDELNINGEN

Byggavdelningen har fått möjlighet att inkomma med yttrande avseende samrådshandlingar för detaljplanen Häggvall 3:43. Nedan följer avdelningens synpunkter gällande samrådshandlingarna.

E-område

Byggavdelningen bedömer att planbestämmelsen E1 är av begränsande karaktär. Vi anser att bestämmelsen borde vara ”tekniska anläggningar” då den i och med detta får en bredare tillämpning. Av Boverkets planbestämmelsekatalog framgår bl.a. att det i användningen tekniska anläggningar ingår till exempel energi, tele och VA. Vad ingår i ändamålet Till tekniska anläggningar räknas både offentliga och privata anläggningar. Det kan avse anläggningar för produktion, distribution eller omvandling av elektricitet, tele, TV och radiosignaler samt värme, vatten, avlopp och avfall eller annan teknisk anläggning.

Markarbeten inom planområdet

Det borde finnas både bestämmelser i plankartan liksom beskrivning i planbeskrivningen där det tydligt framgår intentionerna för vilka markåtgärder som kan accepteras inom området. Det är dock viktigt att det finns någon planbestämmelse som reglerar markarbetena för att säkerställa exempelvis så att marken inte plansprängs om det inte är intentionen med planen. Det anses även lämpligt att utifrån föreslagna bestämmelser beträffande kPa att detta förtydligas.

Bestämmelser om kPa

Byggavdelningen anser att det bör specificeras vad det är som inte får belastas över 20 respektive 25 kPa. Vi anser att det bör preciseras om exempelvis lokal överskridning kan tillåtas, exempelvis vid

fundament eller kantbalkar, om total last om 20 respektive 25 kPa gånger den enskilda fastighetens storlek kan fördelas ojämnt så att högre tillåtet grundtryck under byggnad kan erhållas. Det framgår inte heller om det endast gäller för ”orörd” mark, om högre laster kan godtas om marken schaktas till fast botten och återfylls med fyllnadsmaterial eller om angivna laster kan överskridas om en geoteknisk undersökning redogör för att högre laster kan bedömas som tillfredställande.

B4-område

Bestämmelsen bedöms som onödig då marken enligt bestämmelsen prickmark - mark får inte förses med byggnad tillåter uppförandet av andra anläggningar så som exempelvis murar. Samtliga andra anläggningar finns angivna i 6 kap 1 § plan- och byggförordningen.

Reglering av höjd

För att minimera antalet planbestämmelser inom området anser byggavdelningen att reglering av byggnaders höjd ska utgöras enbart av en typ av höjdberäkning, ex. nockhöjd eller byggnadshöjd. Byggavdelningen förespråkar nockhöjd, men om båda höjdregeringarna ska användas anser vi att det tydligt i planen ska preciseras hur beräkningen av höjd ska utföras, exempelvis genom illustration i plankartan (se tidigare detaljplaner ex. Nordviksgärde).

Våningsantal

I planbeskrivningen står det att byggnader ska uppföras som tvåvåningshus, dock finns det inget inom detaljplanen som talar för att det bestämt kommer bli för antal våningar. Detta anser vi behöver ses över.

Bygglövsbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus

I anslutning till de byggrätter inom vilka det kan komma att uppföras en- och tvåbostadshus bör konsekvensanalys göras avseende planbestämmelsen om prickad mark. Detta med anledning av de gällande bygglövsbefriade åtgärderna för en- och tvåbostadshus, ex. attefallshus, som enligt undantagsreglerna får strida mot gällande planbestämmelser om inget annat anges i planen.

Om tomtmark i anslutning till en- och tvåbostadshus begränsas med exempelvis prickmark (mark får inte förses med byggnad), men markägaren på andra sidan inte är kommunen kan ex. ett attefallshus placeras närmre tomtgräns än 4,5 m om markägaren tillåter. Allmän platsmark finns bara inom detaljplanerat område. Däremot finns mark utanför detaljplanerat område där marken är tillgänglig för allmänheten. Det kan exempelvis vara skog- och ängsmark eller andra områden som är allemansrättsligt tillgängliga. Enligt Boverkets uppfattning bör sådan mark inte betraktas på samma sätt som allmän plats när det gäller grannmedgivande. Det borde vara möjligt för en ägare till ett sådant markområde att som granne lämna ett medgivande för placering nära gränsen.

Illustrationskartan

Den totala utnyttjandegraden inom de olika byggrätterna inom detaljplanen återges inte helt ärligt i illustrationskartan. Exempelvis tillåts inom de nordvästra byggrätterna en byggnadsarea på 180 kvm per fastighet, men illustrationen redovisar byggnader om ca 108 kvm.

Kommentar:

Noteras och beaktas.

Yttrande över samrådshandling daterad 2020-10-26 för rubricerat ärende från Vatten och avloppsavdelningen, samhällsbyggnadsförvaltningen.

ÖVERGRIPANDE BEDÖMNING

Vatten och avloppsavdelningen ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

Plan- och genomförandebeskrivning

- Utökning av gemensamhetsanläggning GA:3, se kommentar under Dagvattenhantering
- Under *Teknisk försörjning/Vatten, avlopp och dagvatten* ersätta tredje stycket enligt Allmänna VA-ledningar nedan,
- Specificera hur skyfallshanteringen ska ske för planområdet.
- Justera skrivelser om att anslutningspunkter för VA ligger utanför planområdet då Höviksnäsvägen är inkluderad i planområdet.

Plankarta

- Plats för gemensamhetsanläggning för dagvatten bör reserveras i plankartan
- U-område för befintliga ledningar i Höviksnäsvägen bör läggas till för ökad tydlighet, se befintliga ledningsrätter.
- Under *Upplysningar* lägg till de två nedanstående punkterna:
 1. "Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten."
 2. "För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem."

Allmänna VA-ledningar

I planbeskrivningen hänvisas det genomgående till att anslutningspunkterna för VA finns i nordväst och sydväst om planområdet. Planområdet inkluderar dock Höviksnäsvägen i vilken VA-ledningar finns tillgängliga. Därmed kommer anslutningspunkterna att finnas inom planområdet snarare än i utkanten.

Under *Teknisk försörjning/Vatten, avlopp och dagvatten* ersätta tredje stycket med:
 "Närmaste brandpost finns i Höviksnäsvägen omkring 170 meter sydost om området med bostadsändamåls södra del. Brandvattenkapacitet saknas i de tilltänkta bostädernas närhet."

Dagvattenhantering

Det avskärande diket i norra delen av planområdet föreslås kopplas ihop med tillkommande dagvattenhantering inom detaljplanen. Med tanke på att förväntad anslutningspunkt för gemensamhetsanläggning finns i södra delen av området för bostadsändamål bör plats för gemensamhetsanläggning GA:3 utökas. Den tilltänkta magasineringsskapaciteten kan då även införlivas i gemensamhetsanläggningen. Plats för gemensamhetsanläggning (g-område) bör även reserveras i plankartan.

Skyfallsbestämmelser i planbeskrivning är av generell karaktär och det finns sannolikt ett behov av att specificera dessa för att anpassas till detaljplanen. Ytterligare utredning kring höjdsättning och skyfallshantering förespråkas.

Kommentar:

Noteras och beaktas.

21. AVFALLESENHETEN

Nu har vi kikat igenom handlingarna och har gjort några noteringar.

- Vi ser nya regler och krav på ökad utsortering av fler materialslag framledes. Därför tycker vi att det är bra att man i planen skapar en gemensam plats som är tillgänglig för renhållningsfordon utan att behöva man behöver köra in ibland bostäder eller parkeringsytor. Vi bedömer att platsen är tillräckligt stor för att skapa ett tillräckligt stort utrymme/yta som kan möta framtida insamlingsystem.
- Man kan med fördel lyfta ut hanteringen av rest- och matavfall till bottentömmande-/underjordsbehållare för att öka emballagens volym utan att ta en mycket större plats i anspråk och endast hantera förpackningsmaterialen i kärllskåp. En sådan lösning minskar också antalet transporter samt skapar bättre arbetsförhållanden för renhållningspersonalen. Vid installation av bottentömmande behållare ska anläggningen utformas så att fordon utrustat med kran kan angöra i direkt anslutning. Inga hinder inom kranens rörelseområde får finnas. Lyft får ej heller ske över staket, buskar, väg/gata, gång- och cykelbana, parkeringsplats etc.
- Det är viktigt att plats/yta för avfallskärl/behållare är placerad på en tillgänglig plats utan lutning i direkt anslutning eller närhet av uppställningsplats där aktuellt renhållningsfordon har åtkomst utan att behöva köra och/eller hantera ev emballage på områden där barn kan uppehålla sig.

Kommentar:

Noteras och beaktas.

22. NN

Har tagit del av planbeskrivningen. Den visar att ni vill göra gata eller gemensamhetsanläggning och det är okej om 3:43 köper loss all tomtmark för sitt ändamål, annars får de bygga gata på sin egen tomtmark. Alltså all tomtmark nedanför fastighet 2:29.

Kommentar:

Noteras

23. NN

Hej har tagit del av planeringen för 3:43 och tycker att de kan ha gata på sin egen mark.

Kommentar:

Noteras

24. NN

Hej skall det bli gata på min tomtmark så får de lösa in den 2:13.

Kommentar:

Noteras

25. NN

Vi har tagit del av planförslaget och har rent allmänt sett inget emot att Häggvall 3:43 exploateras med bostäder och att anslutande väg till Höviksnäsvägen (711) permanenteras till en GA och upprustas.

Vi framför följande yttrande avseende väkanslutningen till markområdets sydöstra sida:

Denna väg är idag utfartsväg för våra fastigheter Häggvall 3:16, 3:17, 6:1 och 6:2 och kommer enligt planförslaget även att vara utfartsväg för de boende i bostäderna inom planområdet dvs. 28-30 bostäder. Marken där den enligt planförslaget sydöstra allmänna platsvägen (Gata) är inritad ägs av ägaren till Häggvall 6:1. Något samråd eller annan kontakt med ägaren eller oss övriga har inte förekommit under handläggningen av planärendet.

Anslutningsvägen till Häggvall 3:16 och 3:17 är redovisad att vara förlagd igenom planområdet och parkeringsplatsen. Den bör vara förlagd med sin sträckning utanför parkeringsplatsen om denna kan ligga så som är illustrerat.

Vi anser att vår boende- och trafikmiljö negativt kommer att påverkas av en kraftigt ökad biltrafik som alla bilburna boende, besökande och andra servicefordon genererar. Detta är något som vi inte kan godta.

Vi anser att planområdet enligt den redovisade i illustrationskartan ut vår synpunkt är feldisponerad och bör omdisponeras så att vändanslutningen sker från den sydvästra allmänna platsvägen (gata).

Vårt yrkande är att planen skall revideras så att området för bostäder, service och parkering kan angöras från den sydvästra vägen (Gata). Den i planen redovisade sydöstra vägen (Gata) skall exkluderas från planen.

Kommentar:

Noteras.

Häggvall 3:43 har servitut för att nyttja omnämnd väg, vilken hör till Häggvall 6:1. Då flera fastigheter nyttjar vägen bedömer kommunen att det är lämpligt att denna iordningsställs och sköts som allmän plats. Vi kan dock bara beklaga att vi inte fört någon dialog innan.

26. NN

Vi har en övergripande fråga om läget för nya bostäder på ovan nämnda tomt som inte tas upp i handlingarna.

I en tidigare översiktsplan fanns det en cirkel runt reningsverket på 300 m som pga olägenheter inte skulle bebyggas med bostäder. Nu nämns inget om reningsverket och cirkeln på 300 m är borttagen i ÖP13 och bebyggelsen har flyttat 75 närmare reningsverket. Lukt kommer det alltid från ett reningsverk. Speciellt om det är orötat avloppsslam som produceras vilket det är i Höviksnäs. Lukten kan förändras beroende på hantering och processer i reningsverket.

Är kommunen beredd att ta konsekvenserna av att bygga bostäder närmare reningsverket? Om lukten blir en olägenhet för de boende kan konsekvensen bli att få göra stora och omfattande ombyggnader eller rent av stänga reningsverket för att få bort lukten. Detta borde beaktas i detaljplanen. Eller kan det vara så att kommunen redan nu har en plan på att flytta reningsverket?

Idag ska allt boende vara handikappanpassat. Hur är det tänkt med villorna som ska vara tre våningar högt? Kommer kök, badrum och sovrum ligga i källarplanet? Hur är det tänkt att ta sig två våningar upp i huset? Får det plats med en hiss? Är det tänkt att placera altanen på den skuggiga norrsidan? På den soliga sydsidan finns det enligt ritningen ingen plats. Hur handikappanpassas man övervåningen i flerbostadshuset?

När det gäller detaljplanen anser vi att den är för optimistisk när det gäller fria ytor. Vi anser att det inte kommer att räcka med 1,2 parkering per bostad utan att 1,5 är ett rimligare antagande. Sedan tar man inte höjd för att de 28 bostäderna skall ha några besökare förutom 3 handikapplatser. Är tanken att besökare och boende ska parkera på de nya 5,5 m breda vägarna som är planerade runt området? Villatomter kommer att bli alldeles för små för att få plats med 2 bilar per hus. I förslaget föreslås det att villorna ska ha parkering för 1 bil i en carport. Det är en utopi att en nyinflyttad familj i villa har 1 bil. Huset längst västerut ska tydligen inte ha någon bil alls för där finns ingen carport. På 2 av tomterna är ytan $14 \times 17 = 238 \text{ m}^2$ och husen har en byggnadsyta på $7 \times 14 \text{ m} = 117 \text{ m}^2$.

Vi tycker inte att trevåningsvillor passar in i området. Flerbostadshuset har en byggnadshöjd 7,5 m medan villorna har en byggnadshöjd på 9 m. Villorna bör inte vara högre än flerbostadshuset.

När det gäller infarten tycker vi den ska vara i korsningen vid vändplanen, detta för att skapa minst störning för nuvarande bebyggelse. Vägen inne i området bör inte vara en genomfartsväg. Den borde vara en gångväg och endast användas vid behov.

Det står i beskrivningen att gärdesgården ska bevaras men hur kan den bevaras om vägen ska bli 5,5 meter bred?

Det blir alldeles för många bostäder på den lilla ytan. Om antalet byggnader minskas kan det bli en bra och attraktiv boendemiljö där alla får en bra tillgänglighet till sin bostad.

Kommentar:

Noteras och beaktas.

Frågan kring närhet till reningsverk lyfts upp i det vidare arbetet.

För flerbostadshus inträder krav på hiss vid trevåningar. Vid längre våningar krävs ingen hiss. För bostadshus regleras tillgänglighetsfrågor genom PBL och BBR.

Exploateringsgraden ska ses över inför granskning.

27. NN

Hej.

Vi är boende på adress Sörkroken 124 vilket ligger närmast av BRF Höviks Klippas bostäder till Häggvall 3:43.

Vi har kanske inga större synpunkter på planförslaget förutom att avfallshanteringen känns nära just vårt hus.

Vi önskar att man tänker igenom detta noga så att vi möjligen slipper sanitära olägenheter i framtiden, då vi redan idag har problem med flugor och liknande från befintliga grannars sophantering önskar vi inte utökat problem.

Vi är också naturligtvis angelägna att minimera kommande trafikstörningar, framförallt under byggprocessen, att lokalgatan bör byggas och asfalteras innan byggstart av Häggvall 3:43 tar vid.

Det är redan idag bekymmer med trafikdamm från intilliggande grusväg och med betydligt ökad trafikmängd är vi rädda för att vi får större problem, framförallt i närtid från byggtrafik. Är det något jag lärt mig från mitt jobb inom bygg och anläggning så är det att inte ta lätt på gruspartiklar och framförallt kvartsdamm.

Kommentar:

Noteras och beaktas

Utbyggnad av vägar och allmänplats regleras i exploateringsavtal vilket tecknas med exploatör innan antagande av detaljplan.

Tydligare redogörelse för hur sophantering ska hanteras och fungera kan föras in i planbeskrivningen.

28. BRF HÖVIKS KLIPPA

Yttrande detaljplan Häggvall 3:43 m.fl. (Dnr 2018/106)

Bostadsrättsföreningen Höviks Klippa (Org.nr. 769634-3149)

Inledning

Såsom ägare till fastigheten Hövik 5:222, samt förening med 11 bostadslägenheter, vill vi med denna skrivelse framföra våra synpunkter avseende det pågående planarbetet Häggvall 3:43 m.fl. Våra synpunkter avser i huvudsak tre områden där vi ser särskilt stora risker för negativ påverkan för vår förening samt dess medlemmar. Områdena avser (1 och 2) trafiksituationen, (3) planerad avfallshantering samt (4) en hög exploateringsgrad (tät bebyggelse) med små/oklart utrymme för lek/rekreation.

1. Trafiklösningarna i planen behöver säkerställa att Sörkroken (väg längs huvuddelen av vår fastighet) inte nyttjas för genomfartstrafik.

I trafikutredningen som ingår i detaljplanarbetet antas att all trafik till och från planområdet kommer ske via södergående väg mot Höviksnäsvägen och ingen trafik via Sörkroken. Vidare

antas planområdet bli mindre bilberoende än andra platser på Tjörn, något som bland annat ges uttryck i att 1,2 bilar per hushåll antas vid planering av parkering.

Sedan våra medlemmar flyttat in i sina bostäder (från och med 2017) har genomfartstrafik på Sörkroken varit en pågående utmaning. Detta tyder på att antagandet, att all trafik till och från det tänkta planområdet kommer ske via södergående väg ut mot Höviksnäsvägen, är felaktigt. Vägens närhet till våra bostäder och dess smala utformning där fotgängare och andra oskyddade trafikanter blandas med bilar och tyngre fordon gör den ytterst olämplig för genomfartstrafik. Vägen är idag försedd med tillfälliga farthinder, vilket minskar både antal fordon som nyttjar vägen samt deras hastighet, men samtidigt inte innebär att all genomfartstrafik upphört.

Utöver det faktum att det idag förekommer genomfartstrafik på Sörkroken innebär enligt vår bedömning även antagandet om behov av 1,2 bilplats per bostad (1 bilplats per villa enligt trafikutredningen s. 8) en ytterligare ökad risk för genomfartstrafik. Detta då den närmast belägna, allmänna, parkeringsplatsen finns väster om vår fastighet, i anslutning till Höviksnäsvägen. Om de planerade bilplatserna inte räcker till områdets boende är det sannolikt att anta att dessa allmänna platser kommer att nyttjas, vilket i sin tur gör det mycket logiskt att använda Sörkroken för genomfart (t ex efter avlastning vid den egna bostaden).

Vår bedömning är alltså att det med nuvarande samt föreslagen trafiklösning finns stor risk att en del av tillkommande trafik nyttjar Sörkroken som genomfartsväg vilket på ett oförsvarligt sätt försämrar vår boendemiljö och säkerhet. Om inga ytterligare åtgärder vidtas riskerar ökningen av genomfartstrafik bli proportionerlig till ökningen i antal bilresor per dygn ut och in från planområdet (vilket enligt trafikutredningen skulle uppgå till en ökning om 290 % jämfört med dagens nivå).

Det fortsatta detaljplanarbetet bör därför enligt vår mening beakta detta och ta fram åtgärder som minskar risken för, alternativt omöjliggör, att Sörkroken nyttjas för genomfartstrafik. Exempel på hur detta kan ske skulle kunna vara att göra Sörkroken till återvändsgata med vändplats och bom mot södergående väg och/eller förse Sörkroken med permanenta farthinder.

2. Planen behöver säkerställa att störningar från vägen söderut från planområdet mot Höviksnäsvägen minimeras.

Med tanke på att den södergående vägen från exploateringsområdet mot Höviksnäsvägen kommer att trafikeras mycket mer i och med det planerade området på Häggvall 3:43 m.fl. är det en välkommen och närmast självklar åtgärd att vägen asfalteras och förses med gång-/cykelbana. I det fortsatta planarbetet bör dock säkerställas att denna utveckling av vägen även innefattar åtgärder som minimerar störningar på vår fastighet och för våra boende. Till exempel är det lämpligt om vägen i möjligaste mån breddas i östlig riktning (bort från vår fastighet) samt att gång-/cykeltrafikanter inte leds in allt för nära våra bostäder. Utformning av eventuella avgränsningar mot vår fastighets trädgårdar (sydsidan av Hövik 5:222) bör även det beaktas i fortsatt planarbete.

3. Avfallshantering behöver utformas för att minimera störning på boende i området, till exempel avseende lukt och nedskräpning.

Av detaljplanen (bland annat planbeskrivning s. 14 samt plankartan) framgår att plats för gemensam sophantering/upphämtning av avfall planeras i anslutning till rondellen i östra änden av Sörkroken. Denna plats ligger mycket nära flera av våra bostäder vilket innebär att eventuella störningar från avfallshantering måste beaktas och minimeras i planarbetet. Med störningar avses till exempel lukt och nedskräpning samt tillkommande trafik. I detaljplanearbetet bör det enligt vår bedömning till exempel tydliggöras hur hantering av avfall kan ske utan att sprida oönskad lukt och skräp, lämpligtvis med en kombination av underjordiska behållare och omgivande byggnad (soprum/sophus). I och med att planen anger att även kringliggande bostäder kan komma att hänvisas hit för avfallshantering bör det även tydliggöras vilka bostäder som avses och vad det kan få för konsekvenser för (t ex) tillkommande genomfartstrafik (se punkt 1 ovan).

4. *Hög exploateringsgrad (tät bebyggelse) i planen samt begränsade (och otydligt kravställda) ytor för lek och rekreation behöver tydligare konsekvensbeskrivas.*

Den planerade bebyggelsen förefaller tät i jämförelse med kringliggande bebyggelse (jmf t ex ca 30 bostäder sammanlagt på fastigheterna Hövik 5:222 samt Häggvall 2:16 i detaljplan Hövik 5:1 m.fl. s. 15). Den täta bebyggelsen innebär, utöver tidigare nämnda trafikpåverkan, att än fler boende ska nyttja de ytor för rekreation och inte minst lek som finns i området. Höviksnäs är en tätbefolkad del av Tjörn och utrymmet på de allmänna lekplatser som finns blir allt mer begränsat.

Av planförslaget framgår att ytan mellan flerbostadshusen planeras som plats för rekreation/lek, men av såväl plankarta som volymillustration förefaller ytan liten och med begränsad plats för anläggning av allmän lekplats. Någon bestämmelse som föreskriver att sådan upprättas saknas även i planförslaget. sådan upprättas saknas även i planförslaget. Detta önskar vi att det fortsatta planarbetet beaktar.

Höviksnäs 210128
Styrelsen
BRF Höviks Klippa

Kommentar:

Noteras och beaktas

Tjörns har ingen parkeringsnorm utan denna varierar utefter platsens förutsättningar.

I detaljplanen regleras inte förbud för genomfart, utan detta är en fråga för framtida huvudman.

Frågan om anslutning söderifrån från Höviksnäsvägen och utformningen av denna preciseras detta mer ingående inför granskning.

Angående avfallshantering – plankartan kan inte reglera detta men inför granskning kommer planbeskrivningen kompletteras med tydligare redogörelse för hur avfall föreslås hanteras.

Exploateringsgraden ses över inför granskning.