

DETALJPLAN för
Hövik 3:33
Tjörns kommun
– standardförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade vid sammanträde 2021-04-21 § 199 att sända rubricerad detaljplan på samråd. Detaljplanen har varit utsänt för samråd under tiden 2021-05-05–2021-06-02. 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 2021-04-01, samt till remissinstanser enligt remisslista daterad 2021-05-05. Totalt har 22 stycken 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 och planbeskrivningen inför granskningsskedet.

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter.

Remissinstans	Anmärkning	Kvarstående synpunkter
Statliga myndigheter och annan service		
1. Länsstyrelsen, Västra Götalands län		Ja
2. Statens geotekniska institut (SGI)		Ja
3. Trafikverket		Nej
4. Lantmäterimyndigheten		Ja
5. Västtrafik		Nej
6. Ellevio		Nej

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER

Sammanfattningsvis har flera uttryckt oro över exploateringsgraden, trafikstringen samt trafiksäkerheten. Detta framfördes som synpunkt mot exploatering på planområdet. Oro uttrycks kring den avsedda in/utfarten vid Ägge Pers väg i planens södra del och det befaras att exploateringen kommer att leda till ökad biltrafik vilket kommer att påverka boendemiljön negativt. Synpunkter om säkerhetsrisk med öppen dagvattendamm framförs. Det befaras att höjden på bebyggelsen kommer att störa landskapsbilden. Husen anses vara för höga och tomterna för små. Man önskar att samma regler ska gälla för aktuellt planområde som för omkringliggande befintlig bebyggelse i fritidshusområden. En större planprocess efterlyses där man framför önskemål om att fritidshusområdena som omgärdar föreslagen exploatering tas in i planen Hövik 3:33. Berörd fastighetsägare på Hövik x:x framför synpunkt på dagvatten/skyfall, planerad väg, oro runt närhet till exploatering med sprängning och föreslagen bebyggelses byggnadshöjd.

Länsstyrelsen påpekar att säkerhet – stabilitetsfrågor behöver klarläggas. Man lyfter att ökande trafikmängd på längre sikt kan påverka statlig infrastruktur och att detta behöver ses i ett större perspektiv samt att hantering av den invasiva arten parkslide behöver klargöras.

Statens geotekniska institut (SGI) framför att lastrestriktioner och schaktrestriktioner behöver ses över och eventuellt säkerställas i plankartan.

Trafikverket bedömer att denna tillkommande trafik inte kommer att belasta den statliga infrastrukturen nämnvärt. Men att många mindre exploateringen gör att man på sikt behöver ta ett helhetsgrepp om kommande trafiktillskott.

Lantmäterimyndigheten framför att planen kan förbättras på flera områden som t.ex. gränser med 0.025 m kvalitet säkerställs, att fastighetsstorlek anges istället för tomtstorlek och att ett exploateringsavtal tas fram.

Västtrafik ser inte att planen bidrar till en ökad andel kollektivtrafik i området. Har i övrigt inget att erinra.

Ellevio framför att man ser placeringen av E-området som bra och att lastbil behöver kunna nå transformatorstation i området på E-område.

Bohusläns museum har inget att invända mot planen. Framför att det vore en fördel om byggnaderna placerades varierat i området i bygglovsskedet för att mer smälta in i omgivningen. Avslutad arkeologisk utredning 2015 visar att det inte finns några hinder för att fastigheten tas i bruk för avsett ändamål men påpekar att fynd eller anläggningar som påträffas i samband med planerade markgrepp ska anmälas.

Hövikstrandsvägens samfällighetsförening framför till exempel synpunkter om möten på smal väg Ägge Pers väg samt ser negativt på in/utfart via densamma. Trafikflöde och säkerheten på Hövikstrandsvägen och Bergavägen påtalas. Säkerhetsaspekten lyfts utifrån blandtrafik. Bebyggelsens utformning och höjd påtalas som , samt framför önskemål om större samlad planprocess med samstämmighet med omgivande fritidshusplaner. Framför att man inte ser förutsättningar för att överta huvudmannaskapet för allmän plats såsom lokalgata eller naturområde (lek).

Tjörns Naturskyddsförening framför synpunkt på förslagsskiss och att byggnader bör anpassas efter landskapet, vilket underlättas med färre tomter. I syfte att visa på möjlighet till solceller på tak framförs att illustrationen bör omarbetas. Påpekar även problematik med ökad vattenanvändning och ökad trafikvolym.

Kommunstyrelsen har inget att erinra mot förslaget.

Södra Bohusläns räddningstjänstförbund tillstyrker förslaget under förutsättning att ”PM – nya planområden ” uppfylls med krav på t.ex. brandposter.

Kultur- och fritidsnämnden framhåller att detaljplanen ska anpassas efter kulturmiljön, friluftslivet och kultur- och fritidsaktiviteter och påpekar att hänsyn ska tas till landskapsbilden.

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

Miljöavdelningen anser att planen ska beakta grön infrastruktur och möjliggöra ett lokalt omhändertagande av dagvattnet med naturlig infiltration. Det önskas också dokumentation om de avväganden som gjorts mellan nyttan av planen kontra jordbruksmark/betesmark.

Bygglovsavdelningen lyfter tankar gällande planbestämmelser, medelmarknivå, befintlig bebyggelse, illustrationskartans utformning, U-område och hur byggnadshöjd, byggnadsarea och takvinkel regleras.

Hövikstrands Tomtägarförening framför till exempel synpunkter på bebyggelsens storlek och utformning och önskar att dessa anpassas efter omkringliggande fritidshusplaner, dagvatten och in/utfart Ägge Persväg samt godtar inte att deras mark tas i anspråk för den södra in/utfarten till planområdet vid Ägge Pers väg.

Berörda fastighetsägare på Hövik x:x, x:x, x:x, x:x, x:x, x:x har bland annat synpunkter på bebyggelsens storlek och utformning och önskar att dessa anpassas efter omkringliggande fritidshusplaner, vägens dragning, in/utfart Ägge Persväg, trafikstring och hög exploateringsnivå samt framför önskemål om gemensam detaljplan omfattande Hövik 3:33 närliggande vägnät och bostäder inom DP 14-VAL-912 och 14- VAL-1061.

Övriga framför synpunkter på bebyggelsens storlek och utformning och önskar att dessa anpassas efter omkringliggande fritidshusplaner, vägens dragning, in/utfart Ägge Persväg, trafikallsträng och hög exploateringsnivå samt framför önskemål om gemensam detaljplan omfattande Hövik 3:33 närliggande vägnät och bostäder inom DP 14-VAL-912 och 14- VAL-1061. Synpunkter rörande trafikbelastning och trånga möten på Ägge Pers väg samt norra infartens utformning med kurva, tillgänglighet blåljustrafik och fara med öppen dagvattendamm, förekomst av parkslide, problematik genomfartsväg och positiv till vändplats samt central sopplats framförs.

UTGÅNGSPUNKTER FÖR FORTSATT ARBETE

- Efter avslutat detaljplansområde kvarstår frågan om kapaciteten det dike - och i ledningarna - via vilket dagvatten är tänkt att avledas till recipient. Även höjdsättning av mark och sekundära avrinningsvägar ses mer på i fördjupad skyfallsanalys. Eventuellt fortsatt utredning kring släntstabilitet kan behövas. Detta utreds vidare i planarbetet inför granskning.

Utredningar som ska utföras i granskningskedet:

- Fördjupad skyfallsanalys

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER TILL DESSA

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

1. LÄNSSTYRELSEN, VÄSTRA GÖTALAND

Handlingar daterade 2021-04-21 för samråd enligt 5 kap 11 och 11 a §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande.

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 stabilitet 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.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa

Länsstyrelsen bedömer däremot att frågor som berör säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Säkerhet - Stabilitet

Utförda stabilitetsberäkningar visar, enligt Projekterings PM/Geoteknik, tillfredsställande stabilitet för befintliga förhållanden och för en ytlast av 50 kPa. Denna ytlast överstiger den last som erhålls av byggnader med högsta tillåtna byggnadshöjd enligt plankartan. SGI kan ej göra någon bedömning av utförda stabilitetsberäkningar, då varken bilagorna till Projekterings PM/Geoteknik eller MUR bifogats handlingarna. SGI anser att dessa behöver bifogas handlingen så att de är möjliga att granska. Se SGI's

ytrrade, daterat 2021-06-01.

Svar: *Beaktas. Se separat yttrande från SGI angående bilagorna till Projekterings PM/Geoteknik och MUR, detta redovisas som yttrande 3 i denna handling.*

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.

Trafikfrågor

Bostäderna som planeras inom Hövik 3:33 beräknas alstra 40 fordon/dygn och Trafikverket bedömer att denna tillkommande trafik inte kommer att belasta den statliga infrastrukturen nämnvärt. Trafikverket anser däremot att det är viktigt att kommunen tar ett helhetsgrepp kring den totala mängden tillkommande trafik som kommunens planarbete genererar. Framför allt cirkulationsplatsen i korsningen väg 169/väg 711 bör analyseras, där det är viktigt att alla pågående och kommande kända tillkommande exploateringar i närområdet tas med som indata. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2021-05-10.

Svar: *Kommunen jobbar kontinuerligt med sin översiktliga planering där belastning på huvudvägnätet ingår i bedömningen. Frågan kring belastning på rondellen väg 169/väg 177 lyfts därför till den strategiska planeringen i kommunen.*

Natur

Kommunen behöver tydligare beskriva hur den planerade exploateringen av området kan ske utan att riskera ytterligare spridning av den invasiva arten parkslide. Växten är vid dagens datum inte upptagen på den förteckning över arter som meddelas till EU men Länsstyrelsen anser att arten har så skadlig effekt att markägare likväl ska bekämpa arten. Detta är av särskild vikt vid exploatering av områden då risken för ytterligare spridning av arten är stor.

Vad gäller idegran och tibast anser Länsstyrelsen att den bedömning som görs i naturvärdesinventeringen, alltså att fynden i fråga har ursprung i närliggande trädgårdar, är fullt rimlig. Eftersom ett borttagande av individer med trädgårdsursprung inte påverkar bevarandestatusen för de berörda arterna krävs ingen artskyddsdispens från förbuden i 8 och 9 §§ artskyddsförordningen.

Vid bortforsling av jord med invasiva arter bör jordmassorna hanteras på särskilt sätt. Mer information om hantering av parkslide finns på Naturvårdsverkets webbplats Parkslide - Naturvårdsverket (naturvardsverket.se)

Det är värdefullt om planhandlingen kan innehålla information om hantering av Parkslide.

Svar: *Beaktas. Planbeskrivningen kompletteras inför detaljplanens granskningsskede med information om hur hantering av parkslide ska ske i exploateringen utifrån Naturvårdsverkets rekommendationer. Ett exploateringsavtal tas fram till granskningsskedet där hanteringen säkerställs.*

Vatten och avlopp

I planen ska beskrivas vart avloppsvattnet leds och om det finns tillräcklig kapacitet att ta emot den ökade mängden.

Tillgång på dricksvatten behöver också beskrivas.

Svar: Noteras. Frågan studeras närmare och förtydligas i fortsatt planarbete.

Annan lagstiftning

Kulturmiljölagen

En arkeologisk utredning och arkeologisk förundersökning är genomförda. Samtliga berörda fornlämningar är undersökta och borttagna inom planområdet. Inga ytterligare arkeologiska åtgärder är därför nödvändiga. Eftersom lagskyddad fornlämning kvarligger i direkt anslutning till planområdets norra gräns behövs tillstånd enligt kulturmiljölagen för byggnation i den norra delen av planområdet. Ett tillstånd kommer att villkoras med skyddsåtgärder för att undvika skador på fornlämningen i samband med arbetsföretaget.

Svar: Noteras. Frågan studeras närmare och förtydligas i fortsatt planarbete.

Behovsbedömning

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

2. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI)

Översänder härmed SGI:s kompletterande yttrande avseende detaljplan för Hövik 3:33, Tjörns kommun, samrådshandling.

Detaljplan för Hövik 3:33, Tjörns kommun

Yttrande över samrådshandling daterad 2021-04-21

Statens geotekniska institut (SGI) har från Tjörns kommun erhållit rubricerad detaljplan, kompletterad med ytterligare geotekniska handlingar, med begäran om yttrande. SGI har tidigare lämnat yttrande över samrådshandling 2021-06-01. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Detaljplanens syfte är att förtäta i ett befintligt fritidshusområde. Området är beläget i den östra delen av Höviksnäs, på Tjörns östra del.

Underlag:

1. Planbeskrivning med tillhörande plan- och illustrationskartor upprättade av Tjörns kommun, daterad 2021-04-21.

2. Hövik 3:33, Höviksnäs, Tjörns kommun, Detaljplan, Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo, daterad 2020-11-05.

3. Hövik 3:33, Höviksnäs, Tjörns kommun. Detaljplan, Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik (MUR/Geo), Bohusgeo, daterad 2020-11-05.

SGI:s synpunkter

Enligt ProjekteringsPM/Geoteknik utgörs jordlagren inom området av ett fast ytlager av torr- skorpelera och silt följt av silt eller siltig lera, som finns ställvis inom området, underlagrat av friktionsjord vilande på berg.

Utförda stabilitetsberäkningar i sektion A visar, enligt ProjekteringsPM/Geoteknik, tillfredsställande stabilitet för befintliga förhållanden och för en ytlast av 50 kPa. Undergrunden inom denna del av området består av torrskorpelera följt av silt.

Vid borrhpunkt 5 består dock jorden av torrskorpelera följt av siltig lera med lägre skjuvhållfasthet än i sektion A. Belastningsbegränsningen inom planområdet bör därför även baseras på en stabilitetsberäkning, beräknat med korrigerade hållfasthetsvärden, inom den del av området där torrskorpelera underlagras av siltig lera.

Ytlasten i utförda beräkningar överstiger den last som erhålls av byggnader med högsta tillåtna byggnadshöjd enligt plankartan. Det rekommenderas därför att samtliga beräkningar utförs för den maximalt tillåtna belastning som planeras inom planområdet (byggnadsbelastning + eventuella uppfyllningar). Lastrestriktionerna redovisas endast i planbeskrivningen. SGI vill lyfta frågan till kommunen och länsstyrelsen att bedöma om lastrestriktionerna behöver säkerställas även i plankartan.

I ProjekteringsPM/Geoteknik rekommenderas schaktningsbegränsningar med hänsyn till stabiliteten. Väster om området med rekommenderade schaktbegränsningar planeras byggnader nära Hövikstrandsvägen som utförs i souterräng. Det finns dock inga planbestämmelser som reglerar detta. Det behöver klargöras om schaktrestriktioner behöver införas även i den västra delen av planområdet i slänten mot Hövikstrandsvägen. SGI vill lyfta frågan till kommunen och länsstyrelsen att bedöma om schaktrestriktionerna behöver säkerställas även i plankartan.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att fortsatt planläggning är möjlig förutsatt att de geotekniska förutsättningarna avseende stabilitet klarläggs under detaljplaneskedet, enligt synpunkter ovan. Krävs det åtgärder eller restriktioner bör dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i detaljplanen.

Svar: Beaktas. Frågan studeras närmare i fortsatt planarbete.

3. TRAFIKVERKET

Ärendet

Trafikverket har av Tjörns kommun fått ovan rubricerade ärende för samråd. Planförslaget syftar till att pröva förutsättningarna för att bygga totalt 9 bostäder i form av enfamiljshus i 1-1,5 plan som suterräng eller enplanshus.

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

Bostäderna som planeras inom Hövik 3:33 beräknas alstra 40 fordon/dygn och Trafikverket bedömer att denna tillkommande trafik inte kommer att belasta den statliga infrastrukturen nämnvärt.

Den aktuella detaljplanen är dock en av flera för nya bostäder i området kring Höviksnäs, exempelvis genomfördes granskning av Detaljplan Fridhem, Hövik 5:1 m.fl. (Dnr 2015/711) i juni 2020 samt samråd över Detaljplan Häggvall 3:43 (Dnr 2018/106) i november 2020. Många mindre exploateringar kan tillsammans medföra ett stort trafik tillskott och det är därför viktigt att kommunen tar ett helhetsgrepp kring den totala mängden tillkommande trafik som kommunens planarbete genererar. Framför allt cirkulationsplatsen i korsningen väg 169/väg 711 bör analyseras, där det är viktigt att alla pågående och kommande kända tillkommande exploateringar i närområdet tas med som indata.

Svar: Kommunen jobbar kontinuerligt med sin översiktliga planering där belastning på huvudvägnätet ingår i bedömningen. Frågan kring belastning på rondellen väg 169/väg 177 lyfts därför till den strategiska planeringen i kommunen.

4. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-04-21) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

GRÄNSER MED 0,025 m KVALITET

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god kvalitet (0,025 m), men denna kvalitet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med kvaliteten 0,025 m. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter inte har god kvalitet. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksamma vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just kvaliteten 0,025 m, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Svar: Beaktas. Frågan studeras närmare och förtydligas i fortsatt planarbete.

FASTIGHETSSTORLEK ISTÄLLET FÖR TOMTSTORLEK

I en egenskapsbestämmelse för kvartersmark, e3, används begreppet tomtstorlek. Vid bestämmelser om fastigheters storlek är det enligt PBL endast begreppet fastighet och inte tomt som är möjligt att reglera. Med anledning av detta behöver bestämmelsen omformuleras.

Lantmäteriet vill påminna om begreppet fastighet är ett äganderättsligt begrepp medan begreppet tomt inte har någon betydelse i äganderättsligt hänseende. Begreppet tomt enligt PBL är ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål” (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt kan vara uppdelad i flera fastigheter. Se gärna en film från Boverket ang. begreppen tomt och fastighet.

Fortsättning fastighetsstorlek.

Lantmäteriet har även observerat att laghänvisningen för planbestämmelsen är till fel paragraf i PBL (4:11 PBL), kommunens möjlighet att reglera fastighetsstorlek framgår från 4:18 PBL. Bestämmelser om fastighetsstorlek bör enligt Boverkets rekommendationer betecknas med d.

Svar: *Noteras. Frågan studeras närmare och förtydligas i fortsatt planarbete.*

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN NÅGOT OTYDLIG REDOVISNING

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också 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.

Svar: *Beaktas. Frågan studeras närmare och förtydligas i fortsatt planarbete. Ett exploateringsavtal tas fram i samband med granskningskedet. Planbeskrivningen kompletteras inför detaljplanens granskningskede.*

U-OMRÅDE SAKNAS?

I planbeskrivningen nämns att ledningsrätt eventuellt ska upplåtas inom kvartersmark alternativt inom allmän platsmark. Upplåtelse av ledningsrätt inom allmän plats bedöms generellt som förenligt med detaljplanen men inom kvartersmark kan ledningsrätt för allmänna ändamål bli planstridig utan u-område. Det kan därför vara lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

Svar: *Beaktas. Förtydligas i fortsatt planarbete.*

Under samma avsnitt i planbeskrivningen så framgår det även att exploatör/fastighetsägare ska godkänna eventuell ledningsrätt, det bör förtydligas att ledningsrätt bildas genom en lantmäteriförrättning och att det är i förrättningen som upplåtelsen av ledningsrätt prövas.

Svar: *Beaktas. Förtydligas i fortsatt planarbete.*

OMPRÖVNING AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Planen har enskilt huvudmannaskap och det nämns i planbeskrivningen att det eventuellt är Hövik ga:23 som ska ansvara för framtida drift och underhåll av den allmänna platsen för gata. Det framgår även att detta sker genom en anläggningsförrättning men det skulle kunna förtydligas ytterligare genom att tillägga att det krävs en omprövning av den befintliga gemensamhetsanläggningen för att införliva den nya vägen i gemensamhetsanläggningen. Upplysningsvis gäller följande: Samfällighets-/vägföreningen, någon av de delägande fastigheternas ägare, markägaren som upplåter utrymme, eller kommunen kan ansöka om anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. I förrättningen görs en prövning om det går att införliva den nya vägen i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Alla delägande fastigheter blir sakägare i förrättningen.

Svar: *Beaktas. Förtydligas i fortsatt planarbete.*

ÖVRIGA FRÅGOR

- Lantmäteriet föreslår att skrivningen nedan under avsnitt Genomförandebeskrivning>Fastighetsrättsliga frågor>Servitut justeras med anledning av att det inte finns någon garanti att ett framtida servitut inte strider mot detaljplanen, om det är möjligt beror blanda annat på vilket ändamål samt lokalisering servitutet har.

Svar: *Beaktas. Frågan studeras närmare och förtydligas i fortsatt planarbete. Se bild i yttrandet.*

- Lekplats

Det framgår från planbeskrivningen att lekplatsen som ska anläggas på naturmarken är tänkt att omfattas av gemensamhetsanläggning. Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen om att en förutsättning för att bilda gemensamhetsanläggning för lekplats generellt sätt är att gemensamhetsanläggningen grundas på frivillighet med anledning av 5 § anläggningslagen, det så kallade väsentlighetsvillkoret. Väsentlighetsvillkoret är dispositivt och kan således undantas prövningen i en anläggningsförrättning om överenskommelse föreligger, men i övriga fall ska villkoret prövas och bedömas

uppfyllt för att gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas.

Med bakgrund mot vad som angetts ovan samt den eventualitet att en lekplats av andra anledningar inte genomförs av andra anledningar, så anser Lantmäteriet att planbestämmelsens formulering bör justeras från ”Utrymme för lek ska finnas” till att ”Utrymme för lek får finnas”.

Svar: *Beaktas. Planhandlingarna revideras.*

- Otydlig formulering av planbestämmelse gällande stengärdesgårdar

Från planbestämmelsen k1, som avser att stengärdesgårdar ska bevaras, framgår det inte om det är befintliga stengärdesgårdar som är tänkta att bevaras eller om stengärdesgårdar som eventuellt nyanläggs även ska omfattas av bestämmelsen och således inte får tas bort.

Svar: *Beaktas. Det är den befintliga stengärdesgården i norr som är tänkt att bevaras. De andra ligger utanför plangräns. Planhandlingarna revideras.*

5. VÄSTTRAFIK

Västtrafik har tagit del av ovanstående förslag till detaljplan. Planens syfte är att till skapa 9 st enfamiljshus i tätortsområdet Höviksnäs östra del.

För att transportsystemet i kommunen ska vara hållbart och effektivt och negativa effekter från persontransporter kunna minska måste det ske en övergång från transporter med personbil till hållbara trafikslag så som gång, cykel och kollektivtrafik. Inom samhällsplaneringen görs detta framförallt genom att utbyggnad sker på platser med rätt förutsättningar för hållbara transportalternativ.

Planområdet ingår i det ytmässigt stora tätortsområdet Häggvall - Höviksnäs - Myggenäs. Idag trafikeras den del av området där planen upprättas med allmän kollektivtrafik genom linjerna 354 samt dess anropstyrda variant linje 364, samt med kompletterande skolskjuts. De huvudsakliga kollektivtrafikstråken i området utgörs dock av väg 169 där bland annat linje Tjörn Express trafikerar, samt Höviksnäsvägen där linje 5 mellan Höviksnäs och Stenungsund trafikerar. Närmsta hållplats från planområdet ”Höviksnäs”, i dessa lokala kollektivtrafikstråk, ligger ca 1 km bort.

Planen ses inte bidra till att en ökad andel kollektivtrafik i området. Med hänvisning till det relativt långa gång/cykel-avståndet, dessutom i blandtrafik, till mer frekvent kollektivtrafik samt till den service som finns i Höviksnäs bedöms benägenheten att nyttja andra transportslag än bil i området som relativt låg.

Västtrafik har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Svar: *Noteras.*

6. ELLEVIO

Med hänvisning till översända handlingar i rubricerat ärende, får vi meddela följande.

Inom aktuellt planområde finns en befintlig servisledning 0,4kV.

För att klara det nya områdets elförsörjning måste nya jordkabelledningar läggas från den befintliga transformatorstationen till en ny transformatorstation och därifrån till de olika huskropparna. Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning inom planområdet bekostas av exploatören.

Minsta horisontella avstånd mellan transformatorstationen och närmsta byggnadsdel får ej understiga 5 meter. Hänsyn måste tas till detta vid placering av E-området för transformatorstationen. Den nya transformatorstationen måste kunna nås med lastbil för framtida drift- och underhållsarbete. Placering av E-område i detaljplan är bra förutsatt att man tar hänsyn till Ellevios krav på avstånd och framkomlighet.

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.

Svar: Noteras.

7. VATTENFALL

Vattenfall Eldistribution har tagit del av detaljplan för Hövik 3:33 och lämnar följande yttrande.

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

Svar: Noteras.

8. BOHUSLÄNS MUSEUM

Ärendet

Bohusläns museum har fått möjlighet att yttra sig över planförslaget. Det gäller uppförande av nio enbostadshus.

Underlaget utgör Planbeskrivning, Plan- och Illustrationskartor upprättade av Tjörns kommun daterade 2021-04-21 samt underlagsmaterial i form av Naturvärdesinventering, Arkeologisk utredning m m.

Kulturhistorisk bakgrund

Planområdet ingår inte i något Riksintresse för Kulturmiljövården och är inte utpekad i Program för Tjörns kulturmiljöer.

Planområdet ligger på Tjörns östkust cirka 200 m från stranden i ett höjdområde och omgivet av ett stort antal fritidshus uppförda i huvudsak under sent 1900-tal.

Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Vi har inget att invända mot planen. Men det skulle vara en fördel i bygglovsskedet om byggnaderna placerades mer varierat och inte som framställt i illustrationsframställningen på rad för att mer smälta in i den omgivande spontant framväxta bebyggelsen.

Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

En arkeologisk utredning utfördes inom området 2015 (Bohusläns museum rapport 2015:22). Därefter genomfördes en arkeologisk förundersökning rörande L1959:1733 samt att den södra delen av L1967:5465 undersöktes (Bohusläns museum rapport 2015:39). L1967:5465 anses vara avgränsad mot söder samt att L1959:1733 är undersökt och borttagen. I centrum av området är en fyndplats för registrerad L1967:5612. Enligt uppgift i Fornreg är platsen för fynden vag och den exakta platsen kan ha misstolkats.

Länsstyrelsen har i juni 2015 meddelat att efter avslutad arkeologisk undersökning finns det inga hinder för att fastigheten tas i bruk för avsett ändamål.

Dock så ska anmälan ske till Länsstyrelsen om fynd eller anläggningar påträffas i samband med planerade markningrepp. Mot bakgrund av ovan har Bohusläns museum inget att erinra emot ärendet sett ur ett fornlämningsperspektiv.

Sammanfattning

Bohusläns museum har inget att invända mot detaljplanen.

Svar: Noteras.

9. HÖVIKSTRANDSVÄGENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Styrelsen för Hövikstrandsvägens Samfällighet (Samfälligheten) inkommer härmed, såsom sakägare, med följande synpunkter och invändningar beträffande föreslagna detaljplan för rubricerad fastighet. Till grund för Samfällighetens yttrande ligger planbestämmelser och övriga samrådshandlingar, vilka kommunen presenterat såsom underlag för samråd under tiden 2021-05-05–2021-06-02.

Yrkande

Samfälligheten motsätter sig detaljplanen och yrkar att Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun ska avslå planförslaget.

Bakgrund

Fastigheten Hövik 3:33 har missköts av dess fastighetsägare under de senaste 10-15 åren. Träd och buskar har låtit växa fritt, till den grad att växtligheten inkräktat på vägbanan. Detta har utgjort och utgör en direkt trafikfara i området, med begränsad sikt och därmed ökad fara främst för gående och cyklister. Vid flertal tillfällen har nedfallande träd blockerat Hövikstrandsvägen och begränsat framkomligheten.

Samfälligheten är därför i grund och botten positiv till att fastigheten städas upp och exploateras, såvida detta sker i enlighet med PBL och möjliggör för en lämplig och säker trafiksituation.

Samfälligheten, som har till syfte att förvalta vägar inom Hövikstrand, bildades 2018. Vägarna i området byggdes på 60-talet (då fritidsområdet byggdes). Fram till 2018 var det Hövikstrands Tomtägarföreningen (TF) som ansvarade för vägarna och dess standard. Vägstandarden förbättrades under 2019 då det beslutades att belägga de befintliga grusvägarna i området med asfalt.

Vid en framtida eventuell exploatering av Hövik 3:33 avser Samfälligheten att, med medlemmarnas godkännande, utreda förutsättningarna för att ingå ett exploateringsavtal med exploitören för att säkerställa vägens standard och skick under byggtiden, samt att tillgängligheten upprätthålls. Sådana förutsättningar bedöms dock inte föreligga med den aktuella detaljplanen.

Svar: Noteras. Kommunen samråder med fastighetsägaren om hur dialogen utvecklas.

Generella utgångspunkter

Grundläggande vid antagandet av en detaljplan är att planen bl.a. uppfyller PBL:s krav. I detta ligger att planen måste uppfylla bl.a. lokaliseringskravet, anpassningskravet och omgivningskravet. Planen får inte medföra en olämplig lokalisering eller medföra betydande olägenheter i form av exempelvis buller, insyn och trafikproblem. Därtill ska planen överensstämma med översiktsplanen. Det aktuella planförslaget uppfyller inte PBL:s krav.

Svar: Kommunen bedömer att planförslaget har en lämplig placering som utveckling av en befintlig tätort. Planens påverkan på omgivningen bedöms bli begränsad med avseende på de aspekter som lyfts ovan.

Utöver uppfyllande av den materiella regleringen åligger det kommunen, att inom ramen för planprocessen, iaktta förvaltningsrättsliga bestämmelser om legalitet, objektivitet och opartiskhet. Därtill måste kommunen uppfylla sin utredningsskyldighet. Ett antagande av detaljplanen skulle strida mot de förvaltningsrättsliga kraven, eftersom detaljplanen inte är framtagen i enlighet med ovannämnda grunder för god förvaltning. Exempelvis har Planavdelningen, trots upprepade påpekanden härom, inte tillgodosett att detaljplanen påverkar närliggande områden och således bör ingå i en större planprocess där hänsyn tas till bebyggelsens totala omgivningspåverkan och behovet av en samlad planprocess. Därtill har planen tagits fram trots bristande trafikutredning.

Svar: Synpunkten om en större planprocess noteras. Kommunen har framfört att man är positiv till en planprocess för fritidshusområdet som omfattas av BPL 14-VAL-912, (1960) vars syfte är "Fritidshusområden". Detta fritidshusområde har pekats ut i fritidshusprogrammet. Det aktuella planområdet omgärdas av bebyggelse i nämnda byggnadsplan vilken ansetts som lämplig för omvandling. Fritidshusområdet som omgärdas föreslagen exploatering har fått positivt planbesked under förutsättning att finansieringsfrågan blir löst.

Utveckling av talan

Samfällighetens styrelse motsätter sig inte bostadsbebyggelse på Hövik 3:33 som sådan, men vill understryka att planen måste omarbetas för att tillgodose kravet på en god markanvändning, dvs. en god trafikförsörjning och anpassning till den befintliga landskapsbilden. Den exploatering som aktuell detaljplan skulle medföra uppfyller inte PBL:s krav.

Först och främst innebär det aktuella planförslaget en ohållbar trafiksituation. Den befintlig trafikutredningen är bristfällig och underskattar den framtida trafikflöden. Så som vägen är utformad i planförslaget då densamma innebär att boende på gatan behöva ta hänsyn till två intilliggande in/utfarter inom ca 50 m. Med tanke på Ägge Pers vägs smala gatubredd kommer möjligheten att mötas vara begränsad och tvinga fordon att ta privat tomtmark i anspråk för möte.

En fördjupad utredning bör göras för att belysa trafiksituationen och miljökonsekvensen i ett bredare perspektiv, innehållande bl.a. en analys av trafiken på Bergavägen samt in/utfarten Bergavägen/Hövikstrandsvägen, som vi redan idag anser vara direkt trafikfarlig och med ett ökat trafikflöde ökar riskerna ytterligare.

Den aktuella planen tillgodoser inte heller behovet av trottoarer, cykelbanor eller vändplatser.

Svar:

Synpunkterna om PBL och trafikförsörjning/flöden noteras. Kommunen bedömer att exploateringen är av en omfattning som är acceptabel på platsen och att påverkan på vägnätet blir begränsad.

Frågan om Ägge Pers vägens utformning studeras vidare till granskningsskedet.

Synpunkterna om behovet av trottoarer, cykelbanor eller vändplatser noteras. Enligt trafikutredningen framgår att förhållandena runt Hövikstrandsvägen förhåller sig som så att "vägarna används av både fordonstrafik, cyklister och gående eftersom det i området inte finns några separata ytor för de olika trafikslagen". Vad gäller vändplatser så möjliggör vägdragningen att man kan köra genom området och enligt Räddningstjänstens PM rekommenderas att "Infartsvägar till och vägar inom områden bör utföras så att rundkörning eller vändning möjliggörs." Av trafikutredningen framgår att: "...Genom att göra vägen genomgående med två anslutningspunkter behövs ingen vändplats inom planområdet. Även annan trafik kan använda den nya väganslutningen för att vända vilket kan bidra till att förbättra framkomligheten i hela området längs Hövikstrandsvägen tex för avfallshantering och posten."

Vid ett antagande av den aktuella detaljplanen kommer även trafikmängden och utrymmet vägarna i området (såväl den nya som de befintliga) att påverkas negativt. Som Norconsult skriver är vägen "hårt belastad redan idag". Samfälligheten bedömer att föreslagen trafiklösning i sin nuvarande utformning riskerar att påverka trafikmiljön negativt inom angränsade detaljplaner, med ökad CO2 utsläpp och ökade förslitnings-

och underhållskostnader. Dess påverkan om omgivning och generella förenlighet med gällande trafik- och säkerhetskrav har inte utretts i tillräcklig grad. Under alla förhållanden kommer trafiken, både under byggnadsperioden och under boendeperioden, medföra sådana betydande olägenheter enligt 2 kap. 9 § PBL som medför att planen inte ska antas.

Svar: Kommunen noterar synpunkten om negativ påverkan på trafikmiljön och omgivning men bedömer att föreslagen exploatering medför ett begränsat trafikillskott med låg till måttlig negativ konsekvens. Kommunen bedömer att planens lokala klimatpåverkan blir låg och utgör en acceptabel påverkan.

Vidare ligger planområdet i en sluttning, nedanför angränsande vägar och bostad-/fritidshus. Sluttningen medför trafikfara, med risk för att fordon kommer i rullning ner på bostadsfastigheterna. Detta särskilt mot bakgrund av att vägen blir mycket smal och knappt tillåter mötande trafik. Med tanke på Ägge Pers vägs smala gatubredd kommer möjligheten att mötas vara begränsad och tvinga fordon att ta privat tomtmark i anspråk för möte. Detta kan inte anses utgöra en lämplig trafiksituation. Utöver dessa betydande olägenheter är placeringen direkt olämplig och medför fara för lekande barn. I sammanhanget ska också understrykas att det inte har skett någon kontroll av huruvida vägsträckningen/ trafiksituationen är godkänd för räddningstjänst, sophämtning m.m.

Svar: Noteras. Se kommentar ovan.

Vad gäller den olämpliga trafiksituationen hänvisas vidare till det som Norconsult anför i sin utredning, om att trafikplanen för planen är densamma "inte helt optimal" och den höga lutningen för vägen är "högre än vad som hade varit önskvärd". Det finns alternativa placeringar av vägen/bebyggelsen på Hövik 3:33 som är mer lämplig och trafiksäker. Under sådana förhållanden ska planen inte antas.

Svar: Noteras. Alternativa vägdragningar har utretts och valts bort.

Därtill har det bortsetts ifrån att detaljplanens genomförande är helt och hållet avhängig att TF ger bort sin mark till exploitören, vilket inte kommer att ske. TF och dess medlemmar (liksom medlemmarna i Samfälligheten) står nämligen inte bakom planen då densamma är negativ för omgivningen, trafikförsörjningen och de boende i närområdet. Även om den antas kommer planen alltså inte att kunna genomföras (jfr. NJA 2017 s. 421). Mot bakgrund härav saknas grundläggande förutsättningar för att anta planen. För att planen ska kunna genomföras krävs först att kommunen tar ett samlat grepp över närområdet och gör en gemensam detaljplan omfattande Hövik 3:33 och närliggande vägnät och bostäder inom DP 14-VAL-912 och 14-VAL-1061.

Samfälligheten bedömer också att bebyggelsens storlek och utformning icke harmoniserar med befintlig fritidshusbebyggelse i området. Detaljplanen uppfyller därför inte heller anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL.

Svar: Synpunkten om gemensam detaljplan för bostäder inom Hövik 3:33 och omkringliggande fritidshusplaner noteras. Kommunen ser ansökan för permanentning av fritidshusområde som positiv men bedömer att det ska göras i en separat detaljplan.

Synpunkten om bebyggelsens storlek och utformning noteras. Kommunen bedömer att det är en lämplig storlek på byggrätter som angivits i planen för aktuellt område.

Justering av plankarta och planbestämmelser

Mot bakgrund av ovan anser samfälligheten att följande justeringar, som ett minimum, behöver göras före detaljplanen kan anses uppfylla PBL.

Bestämmelser avseende mark och vatten

- Föreslagen lokalgata skall ej ha in/utfart mot Ägge Pers väg. Samtliga vägsystem får anordnas inom fastigheten Hövik 3:33 eller på annat, mer lämpligt sätt.
- Parallella trafiksystem ska inte skapas i området.
- Utredning avseende vägens framkomlighet för räddningstjänst och andra samhällsnyttiga tjänster måste genomföras.
- Behovet av trottoarer och cykelbanor måste utredas.
- Trafiksäkerhetsfrågorna bör utredas mer grundligt bl.a. avseende in- /utfart vid Hövikstrandsvägen/Bergavägen.
- Samfälligheten GA23 ser inga förutsättningar för att överta huvudmannskapet för allmän plats såsom lokalgata eller naturområde (lek). Även detta måste omarbetas i planen.
- Exploatören ska ansvara för och enskilt bära samtliga kostnader för utbyggnaden av trafiksystem inkl. kostnader som kan uppstå för GA23 i samband med exploateringen av slag de än må vara. Detta ska framgå av planbestämmelserna eller lösas genom avtal före detaljplanen träder i kraft.
- Teknisk anläggning "torr damm typ E" med en volym om 300 kvm, bör anläggas under mark. Damm ovan mark, i närhet till väg, utgör en stor säkerhetsrisk och betydande olägenhet.

Svar:

Synpunkten om in/utfart mot Ägge Pers väg studeras vidare i fortsatt planarbete. Av trafikutredningen framgår att vägen kan göras enkelriktad.

Synpunkten om parallella trafiksystem noteras. Kommunen bedömer att det handlar om att få till rundkörning, vilket är mer gynnsamt än skaft med vändplatser.

Synpunkt avseende vägens framkomlighet för räddningstjänst och andra samhällsnyttiga tjänster noteras, så även synpunkt om behovet av trottoarer och cykelbanor noteras. Kommunen bedömer det som acceptabelt med föreslagen utformning i denna typ av område. Se kommentar ovan.

Synpunkten om att GA23 inte önskar överta huvudmannskapet för allmän plats såsom lokalgata eller naturområde (lek) noteras. Kommunen samråder med fastighetsägaren om hur dialogen utvecklas.

Synpunkt om damm ovan mark noteras. Kommunen bedömer att det är olämpligt under mark. I den VA- dagvatten- och skyfallsutredning som gjorts rekommenderas

öppen damm som dagvattenlösning. Vilken får utformas med hänsyn till säkra slänter.

Bestämmelser avseende allmän plats

- En "nollpunkt" för höjd över havet skall fastställas för allmän plats och gata och får ej överstiga +23 m.
- Den föreslagna vägens sluttning och höjdmässiga placering måste ses över för att minska risk för trafikfara, översvämningar och annan olägenhet.
- Samfälligheten GA23 ser inga förutsättningar för att överta huvudmannaskapet för allmän plats såsom lokalgata eller naturområde (lek).
Tomtägareföreningen?

Svar: Synpunkterna noteras och studeras vidare i fortsatt planarbete. Se även kommentarer ovan.

Bestämmelser avseende kvartersmak

- Största tillåtna byggnadsarea skall överensstämja med villkoren i detaljplaner från 1959 (14-VAL-912) och 1961 (14-VAL-1061).
- Storleken på tomterna bör överensstämja med övriga tomter i området, vilka ligger mellan 1.100 kvm - 1.900 kvm.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd skall ej överstiga 4,5 m för huvudbyggnaden.
- En "nollpunkt" för höjd över havet skall fastställas för "färdig golvnivå" för bostadshus och får inte överstiga +24 m.

Svar: Noteras. Synpunkterna studeras vidare i fortsatt planarbete. Byggytan syftar till helårsboende. Kommunen bedömer föreslagen tomstorlek som ett effektivt markutnyttjande vid nybyggnad.

Sammanfattning

Styrelsen för Hövikstrandsvägens Samfällighet är i grund och botten positiva till att fastigheten Hövik 3:33 exploateras. För att planen ska kunna antas krävs dock en stor omarbetning av densamma, särskilt vad gäller trafikfrågan och bestämmelser för trafiksäkerhet och marknivåer. Så som planen ser ut idag strider den mot PBL. För att tillgodose kraven på trafikförsörjning och sammanhållen bebyggelse bör en detaljplan tas fram som omfattar vägarna på såväl Hövik 3:33 som de på närliggande fastigheterna inom DP 14-VAL-912 och 14-VAL-1061. Vid en omarbetning, där hänsyn tas till ovannämnda justeringsförslag, ser vi positivt på en exploatering av Hövik 3:33 och ett samarbete avseende frågor om huvudmannaskap m.m.

10. TJÖRNS NATURSKYDDSFÖRENING

Tjörns Naturskyddsförening (TNF) har tagit del av handlingar och lämnar härmed sitt yttrande om förslaget.

Utgångspunkter

Detaljplanen siktar på att inom ett ganska begränsat område bereda plats för 9 småhus på små tomter (ca 800 m²/st). Området ligger vid den väg som förbinder bebyggelsen på Hakenäset med Höviksnäs, men relativt långt ifrån Höviksnäs där det finns kollektivtrafik med tillfredsställande turtäthet.

Synpunkter

Det finns naturvärden i området som omfattas av detaljplanen. Det är viktigt att de bevaras i största möjliga utsträckning. Det enklaste sättet att göra det är att inte bebygga området, eller att bygga väsentligt färre bostäder (vilket minskar påverkan i alla avseenden, både lokalt och på nordöstra Tjörn).

Svar: Noteras. I naturvärdesinventeringen föreslås anpassning av planerad utbyggnad med hänsyn till äldre askar. Det finns ett naturområde utpekade i planen som syftar till att bevara dessa.

Klimatfrågan är avgörande för framtiden, och en ökad bebyggelse kräver mer energi varför man bör ställa krav på byggnadernas energistandard och lokalisera taken för att möjliggöra placering av solceller. Illustrationsplanen bör därför omarbetas. Att rada upp hus utefter Höviksstrandsvägen är något som varken är bra ur de boendes synpunkt (buller o avgaser fr trafiken) eller vackert. Husens placering bör anpassas efter terrängen och landskapet. Man kan med fördel följa traditionen i Hövik med relativt fria placeringar på tomterna. Något som förenklas med färre bostäder inom planområdet.

Svar: Noteras. Illustrationsplanen utgör exempel på möjlig exploatering. Placering av husen styrs inte i planen.

Förslaget ökar vattenanvändningen på en ö som redan har svårigheter att försörja befolkningen med vatten. Mängden avloppsvatten ökar i samma mån och behöver hanteras i Höviksnäs reningsverk, vars reningskapacitet behöver ökas för att Tjörns kommun bättre skall bidra till miljö kvalitetsmålet "Ingen övergödning" (ett av de utpekade målen kommunen vill bidra till).

Till dessa ökning av emissioner till luft och vatten skall också läggas den ökade trafikvolymen, och de med den förknippade miljö störningarna - avgasutsläpp och buller. Områdets placering långt ifrån kollektivtrafik är mycket olämpligt ur miljösynpunkt. Nordöstra Tjörn ligger på pendlingsavstånd från tätorterna Stenungsund, Kungälv och Göteborg, men om det skall vara möjligt att pendla får det inte förutsätta flera byten. Läget förutsätter bil. Det motverkar Agenda 2030 som kommunen ska följa. Det finns heller ingen bra skolväg för barn varför detaljplanen knappast är i överensstämmelse med barnkonventionen.

Svar: Noteras. Läget på östra Tjörn innebär att det lätt går att ta sig till kollektivtrafik med direktförbindelse till Göteborg. Detta finns bl.a. vid väg 169 hållplats Häggvall – och med pendelparkering vid Myggenäs korsväg.

11. KOMMUNSTYRELSEN

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Avge yttrande över förslag till detaljplan Hövik 3:33 enligt punkten 2.
2. Kommunstyrelsen har inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen.
3. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har i samrådsförfarande getts möjlighet att inkomma med yttrande över föreslagen detaljplan för Hövik 3:33.

Projektet avser förtätning i ett befintligt fritidshusområde, fastigheten är i privat ägo. Detaljplanen syftar till att pröva förutsättningarna för att bygga totalt 9 bostäder, i form av enfamiljshus i 1–1,5 plan som suterräng eller enplanshus. I området tillskapas en ny gata. Nya bostäder skapar förutsättningar för fler boende och nyttjande av befintlig infrastruktur, underlag för kollektivtrafik och viss service.

Förvaltningen har granskat planförslaget och har inget att erinra mot förslaget.

Svar: Noteras.

12. SÖDRA BOHUSLÄNS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND

Räddningstjänsten tillstyrker planförslaget under förutsättning att "PM - nya planområden" (daterat 2020-02-25) uppfylls. T.ex. behövs brandposter finnas inom 75 meter från räddningstjänstens uppställningsplats.

Svar: Noteras.

13. KULTUR- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Kultur- och fritidsnämnden framhåller att detaljplanen för Hövik 3:33 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 natur eller 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.

Svar: Noteras.

14. SOCIALNÄMNDEN

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.

Svar: Noteras.

15. MILJÖAVDELNINGEN

Ärendet

Miljöavdelningen har beretts tillfälle att inkomma med yttrande och synpunkter angående rubricerad detaljplan. Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av nio enfamiljshus inom planområdet som är beläget i den östra delen av Höviksnäs. Planområdet omges av fritidshusområden och projektet avser en förtätning av det befintliga fritidshusområdet.

Miljöavdelningens bedömning

Miljöavdelningen är generellt positiv till att ny bostadsbebyggelse planeras i anslutning till befintliga tätorter. Det finns dock några aspekter som är nödvändiga att beakta särskilt.

Tätortsnära natur utgör ofta rekreationsområden. Miljöavdelningen anser att det är viktigt att förutsättningar för rekreation i naturen inte byggs bort och detta måste värnas i planeringsskedet. Även grön infrastruktur ska beaktas. Naturområden i närhet av tätorter kan utgöra viktiga biotoper och spridningskanaler för djur och växter. I planering av ny bebyggelse bör man tillse så att landskapet inte fragmenteras på ett sätt som påtagligt försämrar dessa förutsättningar.

Svar: Noteras. I planbeskrivningen på sidan 15 redogörs för de avväganden som gjorts beträffande grön infrastruktur och ekosystemtjänster. ”Anlagda trädgårdar och gestaltade livsmiljöer såsom parker, kan likväl tjäna som spridningskorridorer för många arter och bidra till den biologiska mångfalden. Detta är viktiga delar för en högre livskvalité och en god bebyggd miljö. Hövik 3.33 är inte utpekad som någon värdeakt i den regionala grönstrukturplanen. Naturinventeringen visar naturvärden klass 4. Om ett grönområde inte har höga natur, kultur- eller sociala värden är det ofta svårt att argumentera för att bevara grön infrastruktur i förhållande till andra intressen.”

Noteras. Angående Tätortsnära natur utgör ofta rekreationsområden så redogörs för

den bevarade natuerytan i östra delen av planområdet som ska utgöras av Natur/lek – multifunktionell yta p åsida 15 i planbeskrivningen. ”Inom planområdet har en ca 900 kvm stor natur- och lekyta bevarats. Ytan rymmer äldre askar, stenblock och ett fuktigt parti som omges av yngre lövträd. Bedömningen är att till största del försöka bevara den fria ytan för ökad biologisk mångfald, men att ytan också kan uppmuntra till spontan lek och rekreation.”

Noteras. Angående spridningskanaler för djur och växter. Norr om planområdet, undantagen exploatering, i öst-västlig riktning finns en spridningskorridor för ekosystemtjänster för växter och djur.

Det bör säkerställas att stenmurar inte omfattas av biotopskydd. Om exploatören kommer fram till att det inte omfattas bör ändå ställningstagande göras om de kan antas uppfylla funktioner som är skyddsvärda och värnas eller modifieras med hänsyn. Askar och sumpmark bör också bevaras genom att hårdgjorda ytor minimeras i planområdet. Fuktiga biotoper är generellt viktiga för framför allt amfibier och insekter men även i förlängningen av fåglar. Fuktiga biotoper har genom moderniseringen av lantbruket blivit alltmer sällsynta vilket gör de kvarstående än mer bevarandevärda. Även om NVIn inte särskilt framlyfter (NVK 4) dessa biotoper på aktuell plats bör så mycket av de fuktiga biotoperna som möjligt bevaras.

Svar: *Beaktas. Stenmuren i norr ligger inom planområdet, resterande ligger utanför plangräns eller som natur. Studeras i fortsatt planarbete och förtydligas. En biotop i form av en dagvattendamm tillskapas. Natuerytan i östra delen av planområdet som ska utgöras av Natur/lek – multifunktionell yta redogörs för på sidan 15 i planbeskrivningen. ”Inom planområdet har en ca 900 kvm stor natur- och lekyta bevarats. Ytan rymmer äldre askar, stenblock och ett fuktigt parti som omges av yngre lövträd. Bedömningen är att till största del försöka bevara den fria ytan för ökad biologisk mångfald”.*

Den del av planen som utgörs av tidigare betesmark är inte utpekad som värdefullt odlingslandskap. Den ingår inte heller i äng, hagmarks eller betesmarksinventering. Dock ska markområden enligt 3 kap. 1 § MB användas för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Miljöavdelningen rekommenderar att i möjligaste mån använda den tidigare betesmarken till lekplats eller liknande för att möjliggöra att yta kan återanvändas och återställas till betesmark. Miljöavdelningen anser att planavdelningen ska framarbete dokumentation som styrker de avväganden som har gjorts mellan nyttan av att genomföra detaljplanen kontra att lämna området så att det i framtiden kan göras till jordbruksmark.

Svar: *Noteras. I planbeskrivningen redogörs för de avväganden som gjorts mellan nyttan av att genomföra detaljplanen kontra att lämna området orört så att det i framtiden kan göras till jordbruksmark. På sidan 8 i planbeskrivningen framgår att området för föreslagen exploatering ”...ingår i tätortsstudien för Höviksnäs men har inte fått någon utpekad föreslagen förändring. Det omkringliggande*

fritidsbebyggelseområdet föreslås omvandlas till helårsboende. Målsättningen i Höviksnäs är bl.a. att skapa ca 200 nya bostäder i tätortsområdet fram till ca 2025.”

Noteras. Angående markanvändningen problematiseras vad som kan utgöra god hushållning utifrån att Höviksnäs är utsett som lämpligt för tillkommande bebyggelse mot bakgrund av den förväntade befolkningsökningen på sidan 26 i planbeskrivningen. ”Planen tillgodoser rådande förhållanden genom att anpassa naturmark, bevara träd och ta tillvara på dagvatten. I anslutande detaljplaner tillgodoses ytterligare naturvärden och det finns befintlig bebyggelse inom planområdet. I avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen har intresset att tillskapa planlagd mark för bostäder i Höviksnäs, bedömts väga tungt nog för att motivera visst intrång på skogsmark för bostadsbebyggelse. Exploateringen innebär att endast ett mindre skogsområde tas i anspråk för bebyggelse, men följer i övrigt översiktsplanens intentioner avseende bland annat förtätning och befolkningsökning. Redan utbyggd infrastruktur kan nyttjas och endast en mindre lokalgata tillkommer. Inom området tillkommer en lekyta som saknas i området i stort. Detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer negativt.”

Noteras. Angående nollalternativet. I planbeskrivningen på sidan 26 redogörs för nollalternativet. ”Om detaljplanen inte skulle byggas ut innebär det att marken fortsatt skulle vara skogsmark. Sannolikt skulle byggnationen behöva uppföras på annat ställe vid Höviksnäs för att tillgodose samhällets behov av nya bostäder.” Frågan om jordbruksmarken hanteras i den kommunala översiktliga planeringen.

Dagvatten bör hanteras och avyttras på ett sätt som minskar risk för skada på recipient eller människors hälsa. Miljöavdelningen förespråkar ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattensituationen kan dock inte till fullo bedömas innan en adekvat utredning genomförts.

Svar: *Noteras. Angående dagvatten se utredningen Hövik 3_33_VA, dagvatten, skyfall_2020-12-04 där dagvattendamm föreslås.*

16. BYGGAVDELNINGEN

- e1, e2 och e3 Finns det något syfte med att inte slå ihop de bestämmelserna till en punkt.
- Illustrationen bör utformas där medelmarknivå redovisas likt bifogad illustration för bättre förståelse.
- Hur hanteras befintlig bebyggelse. Är det garanterat att det ska rivas eller om det inte rivs, är bebyggelsen då planstridig?
- Markera ut på kartan var stengärdesgården är placerad, är det generellt för hela egenskapsområdet?
- Är det lämpligt att ha osäker gräns i en detaljplan, hur hanteras då nybyggnadskartan inför byggnation?
- Illustrationen bör inte utformas planstridig (områdets nordvästra tomt). Det bör utredas om den tomten kan bebyggas på ett ändamålsenligt sätt med gällande

planbestämmelser. Annars bör den ha egna bestämmelser.

- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter ifrån fastighetsgräns, komplementbyggnad får placeras minst 1,5 meter ifrån fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns. Det är lämpligt att lägga till att 6 m för biluppställningsplats krävs om port är placerad mot gata.
- Det bör anges om frontespis/takkupor kan medges utan att inräknas i byggnadshöjden. Byggavdelningen föreslår att undersöka möjligheten och lämpligheten i att takkupor/frontespis som utformas med en bredd på 1/3 av byggnadens fasadlängd inte ska inräknas i byggnadshöjden. Detta måste dock anges i planen, annars inräknas frontespis/takkupor i byggnadshöjden.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5,5 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för komplementbyggnad. Att reglera med byggnadshöjd försvårar arbetet markant för både handläggare och sökanden. Byggavdelningen förordar att reglering av nockhöjd bör tillämpas istället.
- Färdig golvnivå i bostadshus ska vara minst 0,3 meter över angränsande allmän platsmarkgata. Då syftet är ett tekniskt egenskapskrav som löses i det tekniska samrådet förordar byggavdelningen att det inte regleras i planen som ett krav utan som ett råd.
- Hur ska dagvattnet komma till E-område? Kan regleras med ett U-område för att slippa servitutsfrågan?
- Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 m² per fastighet. e2 Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 m² per fastighet. Genom att skriva på detta sätt blir det inte tillåtet att sammanbygga komplementbyggnad med huvudbyggnad är det er avsikt, isf varför? Förslag: Största sammanlagda BYA 200 kvm vara 50 kvm får vara komplementbyggnad, fristående eller sammanbyggd. Det finns ofta en önskan om att få sammanbygga garage med bostadshus. Det kan även innebära att det blir många byggnader per fastighet inräknat bygglovsbefriade åtgärder.
- Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. Det bör regleras med olika grader beroende på takutförning. Byggavdelningen föreslår 8-18 grader pulpettak/platt tak och 23-33 grader för sadeltak.

Svar:

Om e1, e2 och e3 så följer det inte boverkets rekommendationer om vi gör så.

Illustrationen ses över i fortsatt planarbete.

Hantering av befintlig bebyggelse beaktas och förtydligas i fortsatt planarbete.

Stengärdesgården markeras, beaktas och förtydligas i fortsatt planarbete.

Synpunkt om osäker gräns beaktas. Gränser utreds vidare och förtydligas i fortsatt planarbete.

Illustrationen ses över, beaktas och förtydligas i fortsatt planarbete.

Byggnaders/ biluppställningsplats avstånd till fastighetsgräns noteras och studeras i fortsatt planarbete.

Synpunkt om frontespis/takkupor beaktas och förtydligas i fortsatt planarbete.

Synpunkt om nockhöjd noteras. Det är inte känt var byggnaderna kommer att placeras, ej heller dess utformning. Utredds vidare och förtydligas i fortsatt planarbete.

Synpunkt om angivelse av färdig golvnivå noteras. Ses över i fortsatt planarbete.

Synpunkt om hur dagvattnet kommer till E-område noteras och förtydligas i fortsatt planarbete.

Synpunkten om att det inte blir tillåtet att sammanbygga komplementbyggnad med huvudbyggnad noteras. Syftet är att hålla nere volymerna så att huvudbyggnad ej ska sammanbyggas med komplementbyggnad.

Takvinkeln är framtagen i syfte att behålla strukturen som ett arv från den äldre bebyggelsen i området.

17. HÖVIKSTRANDS TOMTÄGARFÖRENING

Berörda fastighetsägare inkommer härmed med följande synpunkter och invändningar beträffande föreslagna detaljplan för rubricerad fastighet. Till grund för Hövikstrands Tomtägareförenings yttrande ligger planbestämmelser och övriga samrådshandlingar, vilka kommunen presenterat såsom underlag för samråd under tiden 2021-05-05–2021-06-02.

Bakgrund

Området har sitt ursprung i sent 50-tal tidigt 60-tal och utbyggnaden baseras på två detaljplaner från 1959 och 1961. Under Hövikstrands Tomtägareförenings (TF) regi har området genom åren varsamt ändrat karaktär från att enbart bestå av enkla fritidshus (50-60 kvm) som nyttjades under sommaren, varav flera nu är om- och tillbyggda fritidshus (70-100 kvm) som till övervägande del även dessa använd som sommarbostad. TF består av 82 medlemmar varav 29 är permanentboende.

Allmänna synpunkter och invändningar

En ny exploatering av den gamla åkermarken (Hövik 3:33) kommer inverka stort på befintlig boendemiljö. TF bedömer att den föreslagna bebyggelsens storlek och utformning kommer att negativt påverka landskapsbilden. Föreslagen byggnadsareal och byggnadshöjd harmoniserar över huvud taget inte med befintlig fritidshusbebyggelse i området. Nuvarande hus i området är relativt låga och i de allra flesta fall enplans som möjliggör att de flesta fastighetsägare har en fin havsutsikt. Tomtägareföreningen är angelägen om att denna karaktär skall bevaras i området även vid en framtida förändring och modernisering av detaljplanen för området. TF anser att en sådan ny detaljplan skall tas fram i samråd med TF och andra berörda parter vilket ju också är i linje med kommunens deklarerade ambition för framtagande av ny detaljplaner.

I enlighet med befintliga detaljplaner för fritidshus från 1959 (14-VAL-912) och 1961 (14-VAL-1061) uppgår största tillåtna byggnadsarea till 75 kvm. Genom åren har kommunen utöver villkoren i befintliga detaljplaner, kommit att bevilja bygglov för ny, om- och tillbyggnader med större byggareal. Dessa avsteg från befintliga detaljplaner upplevs svåra att överblicka och i behov av omarbetning men då med en inriktning och ambition att nya regler för främst byggnadsareal och byggnadshöjd harmoniserar med den nuvarande bebyggelsen och områdets karaktär. Detta bör då också gälla för exploateringen av Hövik 3:33.

Bestämmelser avseende mark och vatten

TF har följande invändningar avseende användning av mark och vatten;

- lokalgata skall ej ha in/utfart mot Ägge Pers väg,
- en in/utfart vid Ägge Pers väg kommer innebära att boende på gatan behöver ta hänsyn till två intilliggande in/utfarter inom ca 50 m, vilket kraftigt ökar risken för köbildningar för utfart på Hövikstrandsvägen. Med tanke på Ägge Pers vägs smala gatubredd kommer möjligheten att mötas vara begränsad och tvinga fordon att ta privat tomtmark i anspråk för möte,

Med anledning av det ovan sagda så ämnar inte TF överlåta sin mark för detta ändamål.

- Dagvatten från Hövik 3:33 leds idag via kulvert längs och under Ägge Pers väg för att mynna ut i ett öppet dike på Hövik 4:1. TF anser att detta dike skall kulverteras en längre bit på Hövik 4:1 förbi fastigheten 4:14 så att vattnet släpps ut närmare havet. Detta då på exploitörens bekostnad.

Bestämmelser avseende allmän plats

TF har följande invändningar avseende användning av allmän plats;

- en "nollpunkt" för höjd över havet skall fastställas för allmän plats och gata,
- stengärgård i öster ligger inte inom tomtmark för Hövik 3:33, utan är belägen inom Hövik 4:9 och Hövik 4:1. Gärdsgården skall i sin helhet bevaras i befintligt skick och sträckning. Tomtgränsen mellan nämnda fastigheter skall noga markeras och respekteras. Inga träd eller buskar inom Hövik 4:9 och Hövik 4:1 får fällas eller skadas utan markägarens tillstånd.

Bestämmelser avseende kvartersmak

TF har följande invändningar avseende användning av kvartersmak;

- största tillåtna byggnadsarea skall överensstämma med villkoren i detaljplaner från 1959 (14-VAL-912) och 1961 (14-VAL-1061), samt tillämpad praxis.
- storleken på tomterna bör överensstämma med övriga tomter i området, och därmed vara >1000 kvm.
- högsta tillåtna byggnadshöjd skall harmonisera med kringliggande bebyggelse i området.

- en "nollpunkt" för höjd över havet skall fastställas för "färdig golvnivå" för bostadshus.

Planens konsekvenser

-i Planbeskrivningen skriver man att "Regleringen av bebyggelsens utförande och storlek föreslås för att förhindra negativ påverkan på landskapsbilden". TF anser tvärtom att föreslagna reglering har en kraftig negativ inverkan på landskapsbilden.

Sammanfattning

Tomtägareföreningen är i grund och botten positiv till att fastigheten Hövik 3:33 exploateras men då på ett sätt som harmoniserar med Hövikstrandsområdets karaktär och landskapsbild.

Svar: Synpunkterna om dagvatten noteras och studeras vidare i det fortsatta planarbetet. I övrigt hänvisas till kommentarer på yttrande 9.

18. HÖVIK x:x, x:x, x:x, x:x, x:x, x:x

Fastighetsägarna till Hövik x:x, x:x, x:x, x:x, x:x (berörda fastighetsägare) inkommer härmed med följande synpunkter och invändningar beträffande den föreslagna detaljplanen för rubricerad fastighet. Till grund för de berörda fastighetsägarnas yttrande ligger planförslag och samrådshandlingar, vilka kommunen presenterat såsom underlag för samråd under tiden 2021-05-05–2021-06-02.

Yrkande

Nämnda fastighetsägare motsätter sig detaljplanen och yrkar att Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun ska avslå planförslaget.

Bakgrund

Planområdet omfattas av ÖP13 och ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, med ursprung i sent 50-tal tidigt 60-tal. Den angränsande bebyggelsen omfattas till stor del av detaljplaner från 1959 och 1961. Under Hövikstrands Tomtägareförenings (TF) regi har området genom åren varsamt ändrat karaktär från att enbart bestå av enkla fritidshus (50-60 kvm) som nyttjades under sommaren, till att idag bestå av om- och tillbyggda fritidshus (70-100 kvm) som till övervägande del används som sommarbostäder. TF består av 82 medlemmar varav ca 29 är permanentboende. Av fastigheterna är ca 10 ursprungliga och inte ändrade, 64 om- eller tillbyggda och 8 nybyggda. Delar av planområdet ägs av TF.

I enlighet med närområdets befintliga detaljplaner för fritidshus från 1959 (14-VAL-912) och 1961 (14-VAL-1061) uppgår största tillåtna byggnadsarea för angränsande fastigheter till 75 kvm. Genom åren har kommunen utöver villkoren i befintliga detaljplaner, kommit att bevilja bygglov för ny, om- och tillbyggnader med större byggareal. Dessa avsteg från befintliga detaljplaner upplevs av oss boende som svårt överblickbara och i många fall rent godtyckliga.

Under 2019 lämnade kommunen positivt planbesked med prioritering 1 att inleda detaljplanearbetet för Hövik 3:33. I samband med detta kontaktade ett flertal fastighetsägare planavdelningen för att diskutera förutsättningarna för att även ändra övriga detaljplaner i området, avseende främst byggnadsareal och byggnadshöjd. Att ändra detaljplaner för fritidshusområdet som möjliggör permanentboende är också i linje med kommunens översiktsplan. Enligt översiktsplanen kan husen inom fritidshusområdena få möjlighet till samma storlek som inom tätorterna, när VA-system och vägar fått godtagbar standard. Kommunalt VA drogs fram till fritidshusområdet 2012. Vidare har vägstandarden förbättrats genom asfaltering under 2019. Skälet till denna inledande kontakt var främst att påpeka och bevaka fritidshusområdets intressen och att informera planavdelningen om att ny detaljplan för Hövik 3:33 rimligtvis skall innehålla likartade bestämmelser om byggnadsareal och byggnadshöjd som befintliga planer för vårt fritidshusområde. Denna diskussion fortgår.

Generella utgångspunkter

Grundläggande vid antagandet av en detaljplan är att planen bl.a. uppfyller PBL:s krav. I detta ligger att planen måste uppfylla bl.a. lokaliseringskravet, anpassningskravet och omgivningskravet. Planen får inte medföra en olämplig lokalisering eller utformning av byggnader (anpassning ska ske till befintlig bebyggelse och övriga förhållanden på platsen) eller medföra betydande olägenheter i form av exempelvis buller, insyn och trafikproblem. Därtill ska planen överensstämma med översiktsplanen. Det aktuella planförslaget uppfyller inte PBL:s krav.

Utöver uppfyllande av den materiella regleringen åligger det kommunen, att inom ramen för planprocessen, iakttä förvaltningsrättsliga bestämmelser om legalitet, objektivitet och opartiskhet. Därtill måste kommunen uppfylla sin utredningsskyldighet. Ett antagande av detaljplanen skulle strida mot de förvaltningsrättsliga kraven, eftersom detaljplanen inte är framtagen i enlighet med ovannämnda grunder för god förvaltning. Exempelvis har Planavdelningen, trots upprepade påpekanden härom, inte tillgodosett att detaljplanen påverkar närliggande områden och således bör ingå i en större planprocess där hänsyn tas till bebyggelsens totala omgivningspåverkan och behovet av en samlad planprocess. Därtill har planen tagits fram trots bristande trafikutredning och avsaknad av bl.a. nollpunkt på plankartan.

Utveckling av talan

Berörda fastighetsägare motsätter sig inte bostadsbebyggelse på Hövik 3:33 som sådan, men vill understryka att bebyggelsen måste passa in i den befintliga, kustnära, boendemiljön.

Den exploatering av den gamla åkermarken som aktuell detaljplan skulle medföra uppfyller inte PBL:s krav.

Först och främst innebär det aktuella planförslaget en olämplig markanvändning. Planen

har inte samordnats med övrig sammanhållen bebyggelse i området, som består av betydligt mindre fritids- och bostadshus. Det går inte att förstå varför byggnationer om ca 300 kvm BTA, med över 5,5 m byggnadshöjd ska tillåtas inom planen. De stora, skrymmande bostäderna kommer inte att passa in med områdets befintliga bebyggelse och medför en negativ påverkan på landskapsbilden. Planen strider därmed mot anpassningskravet.

Därtill har det bortsetts ifrån att detaljplanens genomförande är helt och hållet avhängig att TF ger bort sin mark till exploitören, vilket inte kommer att ske. TF och dess medlemmar står nämligen inte bakom planen då densamma är negativ för omgivningen, trafikförsörjningen och de boende i närområdet. Även om den antas kommer planen alltså inte att kunna genomföras (jfr. NJA 2017 s. 421). Mot bakgrund härav saknas grundläggande förutsättningar för att anta planen. För att planen ska kunna genomföras krävs först att kommunen tar ett samlat grepp över närområdet och gör en gemensam detaljplan omfattande Hövik 3:33 och närliggande vägnät och bostäder inom DP 14-VAL-912 och 14-VAL-1061.

Vidare ligger planområdet i en sluttning, nedanför angränsande vägar och bostad-/fritidshus. Sluttningen medför, vilket framgår av bl.a. vägutredningen, att vägarna kommer att anläggas ovanför bebyggelsen vilket framstår som skrymmande och ogenomtänkt. Dessutom medför sluttningen trafikfara, med risk för att fordon kommer i rullning ner på bostadsfastigheterna. Detta särskilt mot bakgrund av att vägen blir mycket smal och knappt tillåter mötande trafik. Med tanke på Ägge Pers vägs smala gatubredd kommer mötet vara begränsad och tvinga fordon att ta privat tomtmark i anspråk för möte. Detta ska inte behöva tålas av berörda boende i området. Utöver dessa betydande olägenheter är placeringen direkt olämplig och medför fara för lekande barn. I sammanhanget ska också understrykas att det inte har skett någon kontroll av huruvida vägsträckningen/ trafiksituationen är godkänd för räddningstjänst, sophämtning m.m. Även mot bakgrund härav ska detaljplanen inte antas.

Vad gäller den olämpliga trafiksituationen hänvisas till det som Norconsult anför i sin utredning, om att vägen är "hårt belastad redan idag", att trafikplanen för planen är densamma "inte helt optimal" och den höga lutningen för vägen är "högre än vad som hade varit önskvärd". Det finns alternativa placeringar av vägen/bebyggelsen på Hövik 3:33 som är mer lämplig och inte kräver att TF tvingas ge upp sin mark. Under sådana förhållanden ska planen inte antas.

I tillägg till ovanstående kommer detaljplanen att medföra en negativ påverkan på befintlig boendemiljö. Vi bedömer att bebyggelsens storlek och utformning kommer att negativt påverka landskapsbilden inom angränsade detaljplaner. Föreslagen byggnadsareal och byggnadshöjd harmoniserar över huvud taget inte med befintlig fritidshusbebyggelse i området. Att kommunen nu ställer sig bakom att göra en "frimärksplan" (samhällsbyggnads-nämnden har så sent som den 16 september 2020 (2020/91), för en närliggande fastighet, beslutat att man inte vill medverka till "frimärksplaner") i ett sedan drygt 60 år etablerat fritidshusområde utan att kontakta närboende, TF eller Vägföreningen är anmärkningsvärt och medför, vilket framgår

ovan, att planen inte är genomförbar praktiken. Rimligt hade varit att Planavdelningen inlett ett övergripande programarbete för hela området, vilket kunnat ge ett bredare underlag för ett planarbete. Detta hade också varit i överensstämmelse med kommunens ÖP där man skriver "det stora antalet inaktuella detaljplaner gör det nödvändigt att finna förenklande och resurssparande metoder för planarbetet. Ett antal detaljplaner bör kunna hanteras parallellt i samma eller samordnade processer".

Tilläggas bör att det som anförts i planbeskrivningen, att "Planen bidrar till att utveckla Höviksnäs och Hövikstrand till att omvandla området från ett fritidshusområde till helårsboende" är felaktigt. Idag tillåter inte befintliga detaljplaner inom Hövikstrand denna önskan om omvandling. Ur detta perspektiv är det anmärkningsvärt att kommunen inte hörsammat förfrågan från oss boende inom Hövikstrand att samordna planarbetet och justera befintliga detaljplaner för att skapa möjligheter för flera att bosätta sig på Tjörn. Ett sådant förfarande bör lämpligen ske inom ramen för en samlad detaljplaneprocess, då områdets trafiknät och VA m.m. är beroende av varandra för att det ska kunna bli tal om en lämplig markanvändning i PBL:s mening.

Justering av plankarta och planbestämmelser

Mot bakgrund av ovan anser berörda fastighetsägare att följande justeringar, som ett minimum, behöver göras före detaljplanen kan anses uppfylla PBL.

Bestämmelser avseende mark och vatten

- Lokalgata ska ej ha in/utfart mot Ägge Pers väg. TF kommer inte att ge bort sin mark till exploatören och vägen måste därför omplaceras. En ny trafikutredning, som tar hänsyn till de verkliga omständigheterna på platsen, behöver tas fram.
- Trafiksäkerhetsfrågorna bör utredas mer grundligt, bl.a. in/utfart Hövikstrandsvägen/ Bergavägen, vilket även antyds av Norconsults trafikutredning.
- Vägsträckningen måste utredas med hänsyn till räddningstjänst, sophämtning och andra samhällsnyttiga behov.
- Teknisk anläggning "torr damm typ E" med en volym om 300 kvm, bör anläggas under mark. Damm ovan mark, i närhet till väg, utgör en stor säkerhetsrisk och betydande olägenhet. Kring Ägge Pers väg vistas kontinuerligt ca 30 barn och för att säkerställa "barnperspektivet" anser vi att dammen skall anläggas under mark.

Bestämmelser avseende allmän plats

- En "nollpunkt" för höjd över havet ska fastställas för allmän plats och gata. Nollpunkten fårej-överstiga+23 m.
- Stengärsgården i östra delen av planområdet, som inte ligger inom Hövik 3:33 utan inom Hövik 4:9, Hövik 4:7 och Hövik 4:1, ska i sin helhet bevaras i befintligt skick och sträckning.
- Tomtgränsen mellan nämnda fastigheter ska noga markeras och respekteras. Inga träd eller buskar inom Hövik 4:9, Hövik 4:7 och Hövik 4:1 får fällas eller skadas.

Bestämmelser avseende kvartersmak

- Största tillåtna byggnadsarea ska överensstämma med och anpassas till villkoren i angränsande detaljplaner från 1959 (14-VAL-912) och 1961 (14-VAL-1061), Storleken på tomterna bör överensstämma med övriga tomter i området, vilka ligger mellan 1.100 kvm – 1.900 kvm.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd ska ej överstiga 4,5 m för huvudbyggnad.
- En "nollpunkt" för höjd över havet skall fastställas för "färdig golvnivå" för bostadshus och får inte överstiga +24 m.
- Byggnadstypen måste anpassas i storlek och utformning för att anpassas till områdets gestaltning och minimera insyn i befintlig byggnation.

Sammanfattning

Berörda fastighetsägare är i grund och botten positiva till att fastigheten Hövik 3:33 exploateras. För att planen ska kunna antas krävs dock en stor omarbetning av densamma, särskilt vad gäller trafikfrågan och bestämmelser för byggnadsarea, marknivå och byggnadshöjd. Som planen ser ut idag strider den mot PBL. För att tillgodose kraven på trafikförsörjning och sammanhållen bebyggelse bör en detaljplan tas fram som omfattar såväl Hövik 3:33 som närliggande bostäder inom DP 14-VAL-912 och 14-VAL-1061. Vid en omarbetning, där hänsyn tas till ovannämnda justeringsförslag, ser vi positivt på en exploatering av Hövik 3:33.

Svar:

Kommunen bedömer i planprocessen vilket område som behöver ingå i detaljplanen, men inrymmer också bedömning av påverkan kring planområdet som inte nödvändigtvis behöver ingå i planområdet.

Plankartan saknar inte nollpunkt, höjder utgår ifrån kommunens koordinatsystem.

För synpunkter om markanvändning och ianspråktagande av jordbruksmark hänvisas till kommentar på yttrande 15.

För synpunkter om bebyggelsens storlek och utformning bedömer kommunen att hänsyn tas i att hålla ner takvinklarna och minska takfall.

Synpunkten om att områdets trafiknät och VA bör hanteras i en samlad detaljplaneprocess noteras med hänvisning till pågående arbete med ny översiktsplan.

Synpunkten om byggnadshöjd noteras och studeras vidare i fortsatt planarbete.

I övrigt hänvisas till kommentarer på yttrande 9.

19. HÖVIK x:x

Yttrande över detaljplan Hövik 3:33

Våra föräldrar köpte Hövik x:x 1964. Vi har tillbringat alla somrar där sedan dess. Vi har fina barndomsminnen av Albert t.ex. när vi gick över stengårdsgården för att köpa potatis och Albert noga mätte mängden på en våg ute på åkern. Vi och våra föräldrar blev ledsna när Alberts äng växte igen på 70-talet. Vi ser därför positivt på att skogen röjs och att Hövik 3:33 blir bebyggt. Redan när våra föräldrar köpte vår fastighet fanns det en gräsmatta som delvis låg på Hövik x:x och som tillhör Hövikstrands tomtägarförening. Vi trodde aldrig att denna del skulle exploateras varför vi inte begärt inlösen av detta område (bild 1 och 2, gränsen markerad med ett vitt rep). Som man kan se går alltså gränsen mitt i en liten gräsmatta som ligger alldeles framför vårt kök (cirka 5 meter).

Sprängning så nära vårt hus (cirka 5 meter) kan skada vårt hus och också öppna upp sprickor i berget med risk för inflöde av vatten under vårt hus. Vårt hus står på berg något som inte framgår av den geotekniska kartan. Berget ovanför är ju mer än 25 meter högre vilket ger grundvattnet ett högt tryck när det rinner inne i sprickor i berget, vilket exempelvis är ett problem i källaren i grannfastigheten Ägge Pärs väg XXX. Vi tycker därför att gräsmattan och berget intill inte skall exploateras och att en eventuell dagvattenledning läggs på andra sidan av bergknallen (bild 3 och 4 streckad linje). Vi ser positivt på dagvattenutredningen och att man funnit att vid en exploatering av Hövik 3:33 ökar behovet av dagvattenavrinning och att betongledningen under vår tomt blir otillräcklig. Redan idag så uppstår en vattenyta på Hövik 3:33 vid skyfall då vattendjupet vid bäcken kan bli åtminstone en meter.

Vi tycker att den planerade vägen i närheten av vår tomt inte skall läggas högre än vår tomt dvs inte högre än 24 meter över havet. Vi ser positivt på alternativet med en vändplan på Hövik 3:33 istället för en genomgående väg. Vi vill också påpeka att den genomgående vägen skulle ligga mycket nära vårt hus, vilket helt i onödan skulle innebära en stor olägenhet för oss.

Vi tycker också att bygghöjden på de planerade husen närmast vår tomt inte skall bli högre än huset på NNs tomt (Ägge Pärs väg XXX), detta för att undvika insyn på vår tomt.

Vi tycker också att karaktären på husen skall följa Hövikstrands detaljplan dvs en byggyta på max 75 kvadratmeter, vg se yttrande av NN med flera.

Svar: Synpunkten om skyfall noteras och studeras närmare i fortsatt planarbete. I övrigt hänvisas till kommentarer på yttrande 9.

20. HÖVIK x:x, x:xx, x:xx, x:xx, x:xx, x:xx, x:xx, x:xx, x:xx, x:xx, x:xx, x:xx, x:xx, x:xx, x:xx

Svar: Hövik x:x, x:xx, x:xx, x:xx, x:xx, x:xx, x:xx, x:xx, x:xx, x:xx, x:xx, x:xx, x:xx, x:x, x:xx stöttar yttrande 18. För svar hänvisas till kommentar på yttrande 18 och yttrande 9.

21. HÖVIK x:xx

Skrivelse från fastighetsägarna av Hövik x:xx

Som berörd fastighetsägare översänder vi härmed våra synpunkter och beskrivning av vad vi anses vara berättigat att bestrida med avseende på planförslaget gällande Hövik 3:33.

1. På Ägge Pers (ÄPV) väg finns det idag 16 fastigheter (plus Attefallshus) där majoriteten är året runt boende. Det innebär en trafikbelastning på minst 64 till 96 motorfordon per dygn enligt er beräkningsmodell. Under perioden maj till sep är området ett frekvent besöksmål för övriga familjemedlemmar och vänner som alstrar än mer trafik. Att föreslå att man adderar minst 36 till 56 fler resor med motorfordon, en ökning med hela 58% (!!) och samtidigt skapar en fyrvägskorsning där 3 fastigheters utfarter möter en utfart från ett område med föreslaget 9 fastigheter är något vi aldrig kan acceptera. Under sommarperioden är det flera fastigheter i direkt anslutning som har små barn, uppskattningsvis (utöver vår egna son som fyller 1år i augusti) 20-30 barn längs hela Ägge pers väg och delar av Hövikstrandsvägen. Vägen används sommartid av många av dom 127 fastigheterna i området, både med bil, cykel, skindor samt gångtrafikanter.
2. Om man besöker föreslagen plats för utfart mot Ägge pers väg kommer man snabbt förstå att all motortrafik kommer rikta sina blickar och motorfordons belysning rak in i vår fastighet. På grund av markant ökad insyn in i fastigheten och med påföljden av motorfordons belysning kommer lysa rakt in i husets alla 3 sovrum och båda allrum kommer vi aldrig att acceptera föreslagen utfart.
3. Stickväg Ägge Pers väg är knappt 3,0m bred = hög riskfaktor vid möten mellan bilar och tex gående, barnvagn cykel m.m. Idag saknas mötesplats helt och grannars uppfarter och grusdiken användas för att kunna mötas.
4. Saknas helt trafikutredning/konsekvens att ansluta mot Ägge Pers väg. Det skulle innebära en 58% ökning på en knappt 3,0m bred väg med 3st befintliga utfarter i direkt anslutning till föreslagen ut/infart. Hög säkerhetsrisk!!
5. Då den norra infarten är så illa utformad med bla större kurva än 90 grader kan man anta att den ej kommer användas i samma utsträckning som infarten vid ÄPV som är betydligt "behagligare" vilket då kommer öka belastningen på både Hövikstrandsvägen och ÄPV. Då det saknas mötesplatser mellan Kristians och ÄPV måste en sådan lösning ses som ytterst olämplig.

6. Två in/utfarter ökar bidrar till ökade körsträckor vilket från en miljösynpunkt inte kan ses som positivt.
7. Saknas trafikutredning för hur befintlig infrastruktur påverkas under exploateringen och ev kommande byggnation av fastigheter. Vem ansvarar för att befintliga fastighetsägare har tillräckligt god tillgänglighet till sina fastigheter, det samma gäller ju också för sk. blåljus trafik såsom brandkår och ambulans.
8. Föreslagna enfamiljsbostäder tar absolut ingen hänsyn till befintliga fastigheter i närområdet med nuvarande förslag. Att föreslå mer än 100% större byggarea kan ju inte ses på annat sätt än att man inte vill passa in i övriga området, dessutom på tomter minst 20% (800 vs minst 1000m²) mindre än övriga i området. Lägg där till en komplementbyggnad som är orimligt stor i alla avseenden. Jämför man med kommunens undantag som kräver grannegodkännande (BYA 105m²) är skillnaderna hela 43% för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Boytan kan bli upp till ca280m² vilket närmare 270% (75 vs 300) mer än gällande detaljplan för övriga fastigheter eller 170% större än kommunens undantag (105 vs 280) med grannegodkännande. Planbestämmelsen bör sträva med en harmonisering med kringliggande fastigheter i området.
9. Det saknas en plan och ansvarsfördelning för hur den invasiva växtarten park slide ska avverkas utan risk för spridning till kringliggande fastigheter och grönområden. Senast stora byggnationer gjordes i samband med kommunalt VA spreds just park slide till flera fastigheter som än idag har problem att bli av med den samma.
10. Öppen dagvattendamm i ett barntätt område måste ju ses över då den bla helt saknar riskbedömning. Vem tar ansvar för att den är 100% otillgänglig/omöjlig för djur, barn och vuxna att ramla i och drunkna?
11. Generellt ser vi dock positivt på att någonting gör åt den vildvuxna slyskogsmark som låtits växa vilt i närmare 15 år som idag innefattar fallna, fallfärdiga träd som utgör direkt fara för dess omgivning.

Svar: Synpunkten om in/utfart och möten vid Ägge Pers väg noteras och studeras vidare i fortsatt planarbete. I trafikutredningen framgår att vägen kan enkelriktas. Synpunkten om parkslide noteras och hänvisas till kommentar på yttrande 1. I övrigt hänvisas till kommentar på yttrande 9.

22. HÖVIK x:xx

Som boende i direkt närhet till Hövik 3:33 vill vi framföra våra synpunkter på det underlag som framläggs för samråd. Det är ett så omfattande underlag att endast synpunkter på det som man som boende och lekman kan utläsa som framförs här. Vi är dessutom direkt berörda som delägare/medlemmar i tomtförening och vägsamfällighet.

Generellt:

Att området utvecklas är välkommet då den sedan vi flyttade hit för 20 år sedan varit helt utan underhåll och skämmer området. När det kommer till samrådsunderlaget tycker vi att planen inte tar hänsyn befintlig struktur och byggnation.

Hövikstrandsvägen är numera ett blandboende.

- Byggnader bör i större grad anpassas till rådande byggnation. Så det känns som en naturlig utveckling inte som ett annat område.
- Storlek på bostäder bör hamna mer kring eller strax över det maximala m2 som övriga Hövikstrandsvägen. Vi menar då med tillägg. En byggyta på ca 150 m2 med möjlighet till 1,5 plans lösning.
- ovan ger attraktiva familjehus för åretruntboende. Boyta säkert närmare 200m2 eller mer.
- Vi tycker även att det är angeläget att Kommunen vid ett beslut kring detaljplan Hövik 3:33 skall medverka till en förenkling av befintliga regler för resterande fastigheter. Ta bort lappverk och ge tydliga regler.
- utvecklingen av 3:33 får inte utformas så att det blir ett "område i området". Det skall inte bli en enklav med annan karaktär. Så uppfattas nuvarande förslag.

Trafik:

Här måste man starkt ifrågasätta på vilka grunder förslaget rekommenderar genomfartsväg. Dessutom på annans mark!

- Förslaget ökar trafik på befintlig väg med kända konsekvenser på säkerhet och miljö.
- Förslaget ökar utfarter. Säkerhet.
- Förslaget skapar genomfartstrafik på 3:33. Säkerhet.
- Argumentet att förbi trafik är gynnsamt är sig mycket konstigt. Vi pratar om 150m av 2700m. Att ett vägstopp skulle ske just på dessa 150m är mkt osannolikt. Har inte skapat problem på 60 år enligt de som funnits på plats.

-För renhållning etc. är ett vägsystem på 3:33 med vändplats/vändcirkel lösningen. Finns ju ingen brist på plats. Sannolikt kommer Renova kräva central sopplats/platser.

Övrigt:

- skall man på uppfatta det som att planen på allvar föreslår en damm med öppet vatten i kanten på området? Det kan inte vara på allvar i ett område med barn! Hur ser säkerhetstankarna ut? Det blir ju som en oskyddad pool. Mkt oroväckande.

Svar: Synpunkten om central sopplats/platser noteras. E-område finns för tekniska anläggningar t.ex. sophantering. I övrigt hänvisas till kommentarer på yttrande 9.
