

Samrådsredogörelse

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



Innehåll

INLEDNING	5
Samrådets genomförande	5
Sammanfattning	5
INKOMNA SYNPUNKTER	7
Statliga myndigheter	7
Statliga bolag.....	17
Regionala organ	19
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	20
Sakägare	23
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET.....	32
Utredningar	32
Plankarta	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Planbeskrivning.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS	35

Inledning

Samrådets genomförande

Förslag till detaljplan för Fridhem, del av Hövik 5:1 har varit utställt på samråd under perioden 13 december 2023 till 24 januari 2024. Samrådshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under samrådstiden i kommunhuset i Skärhamn samt på kommunens hemsida. Kungörelse om samråd har anslagits på kommunens officiella anslagstavla och annonserats i ST-tidningen och Göteborgs-Posten. Ett samrådsmöte öppet för allmänheten hölls 11 januari 2024.

Sammanfattning

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden MKN-vatten samt hälsa och säkerhet kopplade till buller och översvämningsrisker vid skyfall. I likhet med Trafikverket anser Länsstyrelsen även att trafikutredningen behöver uppdateras då planförslaget tillåter en ökad mängd bostäder.

Efter samråd har därför dagvatten och-skyfallsutredning uppdaterats. I den uppdaterade utredningen har all kvartersmark inkluderats, inklusive klimatfaktor med volymberäkningar baserat på föreslagen maxexploatering. Konsekvenserna för planområdet samt nedströms områden vid skyfall har även utretts. Trafikutredningen har uppdaterats efter samråd med bedömning gällande riktvärden för buller samt med trafikallstringsberäkningar som baseras på aktuellt antal bostäder som planförslaget möjliggör.

Varken Länsstyrelsen eller Bohusläns museum hade någon erinran angående kulturmiljön eller arkeologiska värden.

SGL har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.

Lantmäteriet har främst synpunkter av redaktionell karaktär på grundkartan. Planhandlingarna har ändrats i enlighet med synpunkter. Lantmäteriet uppmanar även kommunen att utreda en samfällighet inom planområdet. Även detta har gjorts inför granskning. I samband med aktualiseringen av grundkarta och fastighetsförteckning har inmätning av nockhöjder och vissa fastighetsgränser även mätts in.

Ellevio har önskemål om tillägg av u-områden för att säkra elförsörjningen till planområdet samt förslag på placering. Efter dialog med Ellevio har nytt u-område för tillkommande ledningar lagts till på plankartan i den nordöstra delen av planområdet. Övriga ledningar bedöms rymmas inom allmän plats i denna och intilliggande detaljplaner. Yta för befintlig nätstation revideras även för att klara rekommenderad storlek.

Kommunstyrelsen bedömer att föreslagen allmänplats/föreslagna grönytor i planförslaget behöver minska och ger förvaltningen i uppdrag att se över vilka

ytor som är viktiga att hålla tillgängliga för allmänheten. Yta för allmän plats har därför reviderats inför granskning. Vilka områden som ska planläggas som allmän plats natur revideras delvis utifrån vilken yta som har störst allmänt intresse.

Privata fastighetsägare har synpunkter på tillåten nockhöjd både inom befintliga bostadsområde och för ny bebyggelse samt på tillåten utnyttjandegrad inom den egna fastigheten.

Yttrande från	Utan erinran	Med erinran	Synpunkt som ej tillgodosätts
1. Länsstyrelsen		x	Nej
2. Lantmäteriet		x	Nej
3. SGI	x		Nej
4. Polismyndigheten	x		Nej
5. Trafikverket		x	Nej
6. Bohusläns Museum	x		Nej
7. Teliasonera Skanova access AB		x	Nej
8. Vattenfall	x		Nej
9. Ellevio		x	Nej
10. Postnord	x		Nej
11. Räddningstjänsten		x	Nej
12. Västtrafik	x		Nej
13. Kommunstyrelsen		x	Nej
14. Kultur- och fritidsnämnden	x		Nej
15. Barn- och utbildningsnämnden	x		Nej
16. Socialnämnden	x		Nej
17. Miljöavdelningen		x	Nej
18. Avfallsavdelningen		x	Nej
19. Fastighetsägare 1		x	Ja
20. Fastighetsägare 2		x	Ja

Inkomna synpunkter

Under samrådstiden har 20 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter och bolag, regionala organ samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har 18 skrivelser inkommit. Från sakägare har 2 skrivelser inkommit. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i Bilaga 1.

Statliga myndigheter

1. Länsstyrelsen (2024-01-19)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden MKN vatten samt hälsa och säkerhet vad gäller risk för översvämning till följd av skyfall och buller.

För att planförslaget inte ska riskera överprövning vid ett antagande behöver kommunen till nästa skede bearbeta förslaget i de delar som sammanfattas i nedanstående punkter och mer utförligt redogörs för under rubriken Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §:

- MKN vatten. Motivera hur genomförande och underhåll av föreslagen dagvattenhantering säkerställs i plankartan samt uppdatera volyMBERÄKNINGARNA för tillkommande dagvatten.
- Skyfall. Motivera varför höjdsättning av mark längs med dike i planområdets västra del inte säkerhetsställs samt bedömning av konsekvenserna för nedströms liggande riskområden.
- Buller. Redovisa skälen varför bullerfrågan inte behöver hanteras. Uppdatera trafikalsstring utifrån antal bostäder som möjliggörs i planförslaget.

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 MKN vatten och hälsa och säkerhet 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

Under rubriken – Prövningsgrunder - redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Under rubriken - Råd och synpunkter – ges 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.

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget strider mot prövningsgrunden MKN vatten samt hälsa och säkerhet.

Miljökvalitetsnormer

MKN vatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och kommunens inriktning är att planområdet ska ingå i verksamhetsområdet. Det innebär att kommunen är ansvarig för att omhänderta dagvattnet som uppstår inom planområdet. Enligt dagvattenutredningen (2020) innebär planerad markanvändning att föroreningsgraden i dagvattnet ökar jämfört med i dag, och behöver såldes renas för att inte öka föroreningsbelastningen i recipient. Utredningen (2020) föreslår ett antal dagvattenåtgärder som enligt beräkningar renar dagvattnet till acceptabla nivåer.

Kommunen behöver säkerställa att dagvattenåtgärderna genomförs.

Länsstyrelsen tolkar planförslaget som att samtliga åtgärder för dagvattenrening som föreslås i dagvattenutredningen (2020) kommer att lokaliseras inom kvartersmark. Mark för ändamålet är dock inte avsatt i plankartan.

För planer inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten säkerhetsställs dagvattenåtgärder ofta genom att mark, lämplig för ändamålet, regleras som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. I den lösning som nu föreslås behöver kommunen motivera och redovisa på vilket sätt ett genomförande, underhåll och drift av dagvattenanläggningarna säkerställs. I dagvattenutredningen (2020) beräknas dagvattenvolymen från planområdet. I beräkningen tolkar länsstyrelsen kommunen som att bland annat kvartersmark som redan är bebyggd har undantagits. Kommunen behöver redovisa om den kvartersmark som undantagits är maximalt utnyttjad efter vad planförslaget medger. Möjliggör planen en högre utnyttjandegrad än vad som är ianspråktaget idag behöver beräkningen av dagvattenvolymer uppdateras. Vidare anser länsstyrelsen att även om undantagen kvartersmark är fullt utnyttjad kommer fördröjningsbehovet för dessa ytor inte att vara oförändrade då klimatfaktorn innebär en ökad avrinning. Då områdena ska ingå i planområdet behöver kommunen visa att tillräckliga åtgärder för fördröjning och rening har vidtagits när även dessa områden inkluderas.

Kommentar: För att säkerställa fördröjning och rening av dagvatten har diket, beskrivet i dagvattenutredningen, lokaliserats inom allmän platsmark. Dagvattenutredningen har uppdaterats inför granskning. Utredningen visar

på hur diket kan utformas för att uppnå tillräcklig reningskapacitet för att inte påverka MKN-vatten.

All kvartersmark har inkluderats i den uppdaterade utredningen, inklusive klimatfaktor. Volymberäkningar har beräknats efter föreslagen maxexploatering. Plats för avskärande dike som beskrivs i skyfalls-och dagvattenutredningen avsätts även i plankartan tillsammans med egenskapsbestämmelse.

Med anledning av planområdets ytliga grundvattennivå behöver kommunen till nästa skede bedöma om täta lösningar kommer att behövas för dagvattenanläggningarna för att upprätthålla dess funktion.

Kommentar: Dagvatten-och skyfallsutredningen som har kompletterats efter samråd drar slutsatsen att täta lösningar inte behövs för att dagvattenanläggningarna ska upprätthålla sin funktion.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning till följd av skyfall

En skyfallsanalys (2020-01-20) är genomförd och utgör underlag till planhandlingarna. Kommunen bedömer att planområdet har goda förutsättningar att leda bort vatten vid ett skyfall med sin naturliga topografi. Befintligt dike i väster har goda förutsättningar att fördröja dagvatten samt vatten vid ett skyfall, diket är även säkerställt på plankartan, vilket är bra.

Rekommendationer ges även om noga projektering av marknivåer nära diket. Kommunen skriver att marken bör höjdsättas så att den ligger på högre höjd än Fågelhöjdsvägen. Om höjdsättningen av området närmast diket är en förutsättning för att marken ska bli lämplig ur ett skyfallsperspektiv behöver detta säkerställas på plankartan.

I VSD – och skyfallsutredningen (2020) redovisas övergripande nedströms liggande riskområden där ett genomförande av aktuellt planförslaget kan bidra till en ökad översvämningrisk. Kommunen behöver göra en bedömning om konsekvenserna för nedströms riskområden är acceptabla vid ett genomförande av planförslaget. Utgångspunkten är att planerad bebyggelse får inte förvärra översvämningrisken för nedströms liggande områden. Vidare behöver även framkomligheten till området vid ett skyfall beskrivas och vid behov säkerställas.

Kommentar: Dagvatten-och skyfallsutredningen har uppdaterats inför granskning. Utredningen visar att det inte finns någon risk för påverkan från skyfall varken inom planområdet eller på nedströms områden. I utredningen har bedömningen gjorts att varken höjdsättning eller andra ytterligare åtgärder behöver vidtas med anledning av skyfall.

Buller

Planförslaget möjliggör för mellan 45–48 nya bostäder som innebär en förtätning i befintlig tätortsstruktur. Kommunen konstaterar att planområdet inte ligger i riskområde för buller, men en redogörelse över skälen för den bedömningen saknas.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa skälen till bedömningen om att ett genomförande av planförslaget inte riskerar att överskrida vedertagna riktvärden för buller. I bedömningen bör bullerkällor från trafik samt den planerade gemensamma avfallshanteringsplantsen öster om planområdet ingå.

Vidare bedömer länsstyrelsen, likt Trafikverket i deras yttrande (2024-01-12), att en uppdaterad beräkning av planförslagens trafikbelastning är i behov. De trafikrelaterade utredningarna som utgör underlag till planförslaget bygger på väsentligt mindre antal planerade bostäder än vad aktuellt planförslag möjliggör. Kommunens ska bedöma planförslagens påverkan av trafikbuller utifrån det antal bostäder som planförslaget fullt utbyggt medger.

Kommentar: Trafikutredningen samt planbeskrivningen har uppdaterats efter samråd med bedömning gällande riktvärden för buller.

Trafikutredningen har uppdaterats med trafikbelastningsberäkning som baseras på aktuellt antal nya bostäder som planförslaget möjliggör. Bedömningen är att det inte kommer bli några kapacitetsproblem med anledning av de tillkommande bostäderna.

Råd enligt PBL och MB

MKN Vatten

Länsstyrelsen uppmanar kommunen att i planbeskrivningen ge en tydligare beskrivning av recipienten samt av vald dagvattenlösning. Det har tagits fram en dagvattenutredning (Sweco, 2020-01-20) där det underlag som behöver ingå i planbeskrivningen finns tillgängligt.

I dagvattenutredningen (2020) lyfts att takmaterial bör regleras i plankartan för att säkerställa att koppar, zink, och tenn undviks. Länsstyrelsen önskar en motivering av varför detta inte är gjort.

Kommentar: Planbeskrivningen uppdateras och utökas med en tydligare beskrivning av recipienten och vald dagvattenlösning. Inför granskning har även dagvattenutredningen uppdaterats.

Kommunen bedömer att reglera takmaterial likt detta inte är en rimlig nivå av bestämmelse i denna typ av område. Risken för att taket kommer utföras med koppar, zink eller tenn är låg. Planbeskrivningen uppdateras med rekommendation att inte använda dessa takmaterial.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljö

Arkeologiska utredningar genomfördes 2016 inom norra och mellersta delen av aktuellt planområde (länsstyrelsens ärende 431-40323-2015). Inom dessa områden finns inga kända fornlämningar.

Inom södra delen och en del av mellersta delen av planområdet har ingen arkeologisk utredning genomförts. Då dessa områden till större delen är

bebyggda och marken i övrigt mestadels består av berg, ställer länsstyrelsen inga krav på kompletterande arkeologisk utredning.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen. Lag (2013:548).

Planerad detaljplan berör två övriga kulturhistoriska lämningar i form av bebyggda by- och gårdstomter (L1967:5320 och L1967:5319). Tomterna utgjorde ursprungligen en by med två hemman och har anor från 1300-talet. Övriga kulturhistoriska lämningar omfattas av allmänna hänsynsregler i kulturmiljölagen, plan- och bygglagen, skogsvårdslagen och miljöbalken som var och en lägger stor vikt vid kulturmiljön. Alla ansvarar för att ta hänsyn till kulturmiljön och man ska i möjligaste mån undvika att skada eller förstöra kulturhistoriska lämningar.

Kommentar: Noteras.

Upplysningar enligt MB

Vattenmiljö

Bortledning av grundvatten enligt 11 kap. MB

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen uppger därför kommunen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Kommentar: Noteras. Planbeskrivningen har uppdaterats med denna information. Grundvattennivån har utrests översiktligt i den uppdaterade dagvattenutredningen.

Markavvattnings enligt 11 kap. MB

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse kan innebära markavvattnings enligt 11 kap. miljöbalken. Att anlägga en vall eller annan anläggning i eller vid vattenområde som skydd mot vatten kan därför innebära markavvattnings. Frågan att utreda om det krävs åtgärder som innebär markavvattnings och vilka fastigheter som är berörda ska prioriteras i det fortsatta planarbetet och beskrivas i planhandlingen. I Västra Götalands län är markavvattnings förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen.

Kommentar: Frågan har behandlats i det interna planarbetet. Kommunens bedömning är att planen inte innebär åtgärder som innebär markavvattning. Planbeskrivningen kompletteras med resonemang om markavvattning.

Markavvattningsföretag

I nuvarande underlag är det inte helt tydligt hur dagvatten ska ledas från planområdet. Länsstyrelsen vill dock upplysa om att det i närheten av planområdet finns ett markavvattningsföretag "Hövik mfl. VF 1950" som behöver beaktas om vatten leds till det.

Kommentar: Frågan har lyfts i kompletterad dagvatten-och skyfallsutredning efter samråd. Markavvattningsföretaget påverkas redan av det vattnet som leds från det nordvästra diket idag. Då beräknad flödesökning kommer att utjämnas i föreslagen fördröjningsvolym innebär detta att det inte blir några förändringar jämfört med dagens situation.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar: Bedömning noteras.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2024-01-12 som bifogas Länsstyrelsens yttrande. Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter vad gäller uppdaterad trafikallsträng och uppmanar kommunen att ta del av yttrandet.

Kommentar: Trafikutredningen uppdateras med trafikallsträngsberäkning som baseras på aktuellt antal nya bostäder som planförslaget möjliggör.

2. Lantmäteriet (2024-01-24)

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Komplettera plankartan med förklaring av vad * i planbestämmelserna innebär samt eventuellt hänvisning till den "rena grundkartan"

I tre av planbestämmelserna om placering finns tillägget "Gäller inte befintlig bebyggelse*". I förslaget till detaljplan för Hövik 3:23 med flera, Gamla Höviksnäs detaljplanen fanns det en skrivning i planbeskrivningen om att "Med "befintlig" avses bebyggelse... ..inom planområdet som är definierade i planhandlingarnas grundkarta". Ifall det är tänkt på samma sätt i detta planförslag är det viktigt att en sådan förklarande text redovisas bland planbestämmelserna / upplysningarna i dokumentet plankarta. Eftersom denna handling är den enda juridiskt bindande handlingen behöver alla bestämmelser kunna tolkas och förstås utifrån de bestämmelser som redovisas på handlingen.

Med tanke på den betydelse som grundkartan får för tolkningen av vilken bebyggelse som omfattas av ovanstående reglering kan det vara lämpligt att hänvisa till den "rena grundkartan" så att det ska gå lättare att se vilka byggnader

och anläggningar som är befintliga vid planens antagande. Det är i så fall även viktigt att denna grundkarta finns tillgänglig när planen har fått laga kraft.

Kommentar: Hänvisning till vad befintlig bebyggelse betyder står högst upp under rubriken Planbestämmelser. Den rena grundkartan är en del av planhandlingarna.

Oklart vad linje som liknar användningsgräns symboliserar

I plankartan finns två linjer av typen "streck punkt streck punkt". Den ena är en användningsgräns och har samma utseende som redovisas bland planbestämmelserna. Vad gäller den andra linjen så är det oklart vad den innebär eftersom den inte heller är upptagen i listan över grundkartebeteckningar. Linjen behöver få ett annat manér eller tas bort för att inte orsaka förvirring och otydlighet på ett sätt som strider mot kravet på tydlig reglering i 4 kapitlet 32 § 2 stycket PBL.

Kommentar: Området utgörs av fornlämningsområde. Plankartans linjer har setts över och justerats inför granskningen.

Outredd samfällighet behöver utredas

Inom planområdet finns det en outredd samfällighet som benämns Tångeröd OUTR:1 i fastighetsförteckningen. Kommunen behöver utreda vad det är för samfällighet och vem som är delägare i samfälligheten, dels för att få rätt sakägarkrets i planarbetet, dels kunna redovisa vilka som kommer att beröras av kommunens rätt/skyldighet att lösa in allmän plats. I kartan och tabellen som redovisar fastighetsrättsliga åtgärder på sidan 29 i planbeskrivningen saknas dessutom samfälligheten bland de samfälligheter som löses in för allmän plats.

Kommentar: Området har utretts inför granskning och tillhör Hövik 5:1. Planhandlingarna har kompletterats med denna information.

Eventuell ersättning för minskning av ga

Gemensamhetsanläggningen Hövik ga:12 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning/minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. Kanske det kan uppstå en skada i den del där E1-området för avfallshantering ska anläggas. I planbeskrivningen har lantmäteriet inte hittat något om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Kommentar: Planbeskrivningen uppdateras enligt lantmäteriets synpunkter.

Delar av planen som bör förbättras

Snuttar med kommunalt huvudmannaskap för gata och gc-väg inne i befintlig ga för allmänna platser

Lantmäteriet noterar att i planområdet ingår tre större och mindre områden med lokalgata och gång- och cykelväg. Ingen av dessa ansluter till allmän väg. I övrigt ingår de allmänna platserna i samhället i Hövik ga:12. Eftersom de aktuella allmänna platserna inte kommer ingå i ga:n, så får de inte skötas av

samfällighetsföreningen. Är det verkligen tänkt att kommunen ska sköta det splittrade området med infrastruktur medan samfällighetsföreningen sköter resten? För att få en praktiskt enklare förvaltning av de allmänna platserna skulle kommunen kunna utöka planområdet med lokalgata ända ut till allmän väg.

Kommentar: Kommunen har påbörjat ett arbete för att införa kommunalt huvudmannaskap i nya detaljplaner i kommunens tätorter. Detta är en lång process och kommer innebära att delar av vägnätet kommer ha både kommunalt och enskilt huvudmannaskap. Kommunen har inte för avsikt att justera planområdet.

Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 respektive 0,03 meter), se figur nedan. Dessa lägesosäkerheter kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att inmätning har gjorts och därmed kommer fastighetsindelningen komma att överensstämma med verkligheten.

Kommentar: Inmätning av fastighetsgränser har gjorts inom delar av planområdet inför granskningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras Ändra rubriknivå på rubriken genomförandetid

Rubriken Genomförandetid bland planbestämmelserna bör ändras så att den ligger på samma rubriknivå, det vill säga har samma utseende som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". På detta sätt framgår att genomförandetiden inte är en undergrupp till planens egenskapsbestämmelser utan en annan typ av information.

Bakgrund – För utformningen av plankartan finns rekommendationer i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6. Genomförandetid definieras numera inte som en

planbestämmelse, men i de allmänna råden anges att genomförandetiden kan framgå i listan med planbestämmelser och i stycke "2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m." anges rubriken "Genomförandetid" på samma rubriknivå som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartermark".

Kommentar: Planhandlingarna revideras enligt synpunkt.

Ange genomförandetiden i antal år

Genomförandetiden bör anges i antal år. Om det bedöms viktigt att antal månader också redovisas kan båda uppgifterna redovisas i planbestämmelsen som anges i plankartan. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden endast i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen (NGP) anges att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Kommentar: Genomförandetiden har uppdaterats och anges i antal år.

3. Statens geotekniska institut (2024-01-11)

Planområdet utgörs i huvudsak av gräsmark och berg i dagen och ligger i en flack dalgång. I norr angränsar området till ett skogsparti och i områdets södra del finns befintlig villabebyggelse samt naturmark med berg i dagen.

Enligt SGU:s jordartskarta består det översta jordlagret i planområdet av lera och berg i dagen. I redovisningen av den geotekniska undersökningen som genomförts anges att de största jorddjupen (som mest fem meter) återfinns i den norra delen av planområdet, i övrigt är det främst berg i dagen eller tunt jordtäckte ovan berg.

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar: Information noteras.

4. Polismyndigheten (2024-01-15)

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

Trafikmässigt bör hastighetsgränsen i området vara max 30km/h.

I övriga aspekter har Polismyndigheten inget att erinran.

Kommentar: Information noteras.

5. Trafikverket (2024-01-12)

Enligt planbeskrivningen syftar detaljplanen till att pröva förutsättningarna för att bygga cirka 45–48 nya bostäder inom planområdet. I trafikutredningen från 2016 antogs att 25 nya lägenheter byggs inom planområdet. Den kompletterande trafikanalysen från år 2020 baserades på en utbyggnad av 20–27 lägenheter i flerbostadshus och tre tomter för småhus, inom planområdet.

Trafikverket önskar en uppdaterad trafikanalys där trafikalstringsberäkningen baseras på aktuellt antal nya bostäder som planförslaget möjliggör. I övrigt har Trafikverket inget att erinra.

Kommentar: Trafikutredningen har uppdaterats med trafikalstringsberäkning som baseras på aktuellt antal nya bostäder som planförslaget möjliggör. Bedömningen är att det inte kommer bli några kapacitetsproblem med anledning av de tillkommande bostäder.

6. Bohusläns Museum (2024-01-24)

Bohusläns Museum har inget att invända mot planförslaget.

Kulturhistorisk bakgrund

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

Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Bohusläns museum har inget att invända mot planförslaget.

Motivering: Planområdet finns inte inom någon utpekad kulturmiljö, det förtätar redan bebyggda områden och tar därför inte orörd terräng i anspråk, inkräktar inte på brukad åkermark, bebyggelsen i omgivningen är varierad och är huvudsakligen sentida, byggnadernas höjdskala blir modest.

Det är positivt att stengärdesgårdarna omfattas av varsamhetsbestämmelser och att det poängteras att byggnadernas inplacering skall göras varsamt med tanke på befintliga marknivåer.

Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

Inom planområdet finns två övriga kulturhistoriska lämningar registrerade L1967:5320 och L1967:5319 som utgjort en by med två hemman. Dessa två gårdstomter har sina äldsta belägg från 1388. De har markerats efter karta från 1802 De är idag bebyggda. Cirka 60 meter öster om området ligger en boplats L1960:8411 (Fornreg 2024-01-09). Boplatsområdet är planlagt som naturområde (Planhandling sid. 12).

En arkeologisk utredning utfördes 2016 inom större delen av det aktuella planområdet. I samband med utredningen framkom inga förhistoriska- eller

kulturhistoriska lämningar. Enbart fynd av sentida slag som tegel, buteljglas och liknande. Inga ytterligare åtgärder ansågs behövas inom det område som utreddes 2016. Det påpekas att de kända by-/gårdstomterna L1967:5319-20 bör bevakas i samband med en framtida exploatering (Bohusläns museum rapport 2016:43).

Planområdet har nu utökats i söder så L1967:5319-20 nu ingår i området. Enligt uppgift i planbeskrivning sid. 12 framgår att "Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har sedan tidigare yttrat att de inte har något att erinra mot planläggning på delar av dessa områden". Därmed har Bohusläns museum inget att erinra mot ärendet sett ur ett fornlämningsperspektiv då det framgår att samråd skett med Länsstyrelsen.

Bohusläns museum vill dock framföra om anläggningar eller fynd framkommer i samband med markingrepp ska Länsstyrelsens kulturmiljöenhet kontaktas.

Kommentar: Bedömning noteras.

Statliga bolag

7. Teliasonera Skanova access AB (2023-12-13)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kommentar: Inför granskning har befintliga ledningar setts över. Inga ledningar ska beröras av planerad exploatering. Om så ändå blir fallet bekostas eventuella kostnader för flytt av ledningar av den part som initierar åtgärden.

8. Vattenfall eldistribution AB (2024-01-09)

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar: Noteras.

9. Ellevio (2024-01-03)

Det är Ellevio som har områdeskoncession för eldistribution i det aktuella området. I planområdet har Ellevio en nätstation och markförlagt lokalnät 400V samt servisledning som försörjer befintliga byggnaderna med el.

För att försörja tillkommande byggnader i detaljplanen behöver Ellevio anlägga nya lokalnätsledningar fram till och i planområdet. Ellevio förutsätter att nya ledningar för eldistribution ges utrymme i allmän platsmark inom planområdet. För att säkerställa eldistribution över tid behöver Ellevio ha tillgång till ledningarna och rekommenderar därför att plankartan ger planstöd med u-område i den norra delen av planområdet där flerbostadshusen ska byggas. U-område bör följa gatans riktning i norr samt längs östra och västra sidan av kvartersmarken.

Den befintliga nätstationen i planområdet har fått planstöd i plankartan med E-område vilket är bra. Ellevio rekommenderar en storlek på minst 7x7 meter för E-området samt prickmark runt E-området för att säkerställa minst 5 meters avstånd till byggnaden.

Ellevios befintliga anläggningar ska beaktas. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställaren.

Ellevios områdesansvarig önskar tidigt kontakt för avstämning av effektbehov. I samband med exploateringen önskar Ellevio bli kallade till ledningssamordning.

Kommentar: Yta för befintlig nätstation har reviderats för att klara rekommenderad storlek.

Nytt u-område för tillkommande ledningar har lagts till i plankartan i den nordöstra delen av planområdet. Övriga ledningar bedöms rymmas inom allmän plats i denna och intilliggande detaljplaner.

10. PostNord (2023-12-14)

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

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

Vid nybyggnation av villor och radhus 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 utdelningsförbättringar@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: Information noteras.

Regionala organ

11. Räddningstjänsten Storgöteborg (2023-01-24)

Riskhänsyn

RSG har inte identifierat några avsevärda riskkällor i planområdets närhet med avseende på transport av farligt gods, verksamheter med tillstånd enligt lagen (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor eller verksamheter som omfattas av skyldigheterna för farlig verksamhet enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor.

Framkomlighet

Planområdet är tillgänglig via befintligt vägnät.

Brandvattenförsörjning

För den typ av bebyggelse som planeras förväntar sig RSG att brandvattenförsörjning kan ske via brandposter i gata. För att täcka den tillkommande bebyggelse som planeras i norra delen av planområdet anser RSG att en ny brandpost behöver installeras (alternativ 1 i VA utredning). RSG anser att kapacitet ska dimensioneras enligt tabell 3.3 i Svenskt Vattens publikation P114.

Assisterad utrymning och räddningstjänstens förmåga

RSG:s stegförmåga och insatstid till planområdet framgår av det handlingsprogram som tas fram i enlighet med Lag (2003:778) om skydd mot olyckor. RSG:s handlingsprogram går att nå via www.rsgbg.se.

Bedömning

RSG anser att brandvattenförsörjning behöver hanteras i det fortsatta arbetet med planen.

Kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att ny brandpost behöver installeras.

12. Västtrafik (2024-01-05)

Västtrafik har tagit del av ovanstående förslag till detaljplan. Planens syfte är att skapa möjlighet för fler bostäder centralt i Höviksnäs. Planförslaget medger en förtätning av bostäder i tätorten i form av flerbostadshus, med upp mot cirka 40–45 lägenheter, samt 3-5 nya tomter för småhus.

Västtrafik ser positivt på tillkommande bebyggelse i närhet till befintligt kollektivtrafikstråk och har inget att erinra mot planförslaget. Närmsta hållplats Hövik ligger inom 400 m. Det är även positivt att det mellan planområdet och Höviksnäsvägen samt vidare mot väg 169/Höviksnäs entré finns delvis utbyggda gång- och cykellänkar.

Kommentar: Noteras.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

13. Kommunstyrelsen (2024-01-12)

Kommunalt huvudmannaskap innebär att en kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän plats. Allmän plats inom detaljplaneförslaget är lokalgata, gång- och cykelväg samt naturområde.

Det kommunala huvudmannaskapet i den aktuella planen kommer vid antagandet innebära kommunalt ansvar för drift och underhåll av allmän plats inom detaljplanen. Drift- och underhållskostnaderna bedöms främst utgöras av lokalgata och gång- och cykelvägar.

Kommunstyrelsen ser behov av en nära och tidig dialog mellan berörda förvaltningar och Höviksnäs vägförening angående förvaltning av allmän plats, då planen gränsar till tidigare byggnads- och detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Det kommer uppstå flera gränssnitt mellan enskilt och kommunalt huvudmannaskap i anslutning till planområdets gränser. Där enskilt huvudmannaskap övergår till kommunalt kommer ett nära samarbete med Höviksnäs vägförening krävas för att samordna underhåll och drift.

Detaljplanen skapar nya bostäder som kan bidra till nyinflyttning i kommunen. Framtida drift- och underhållskostnader kommer att öka då nya områden och anläggningar hamnar under kommunal förvaltning. Kommunen behöver i och med det kommunala huvudmannaskapet att lösa in allmän plats vilket kommer innebära kostnader på ungefär 1 050 000 kr.

För befintliga fastighetsägare kan det finnas möjlighet att köpa till kvartersmark av kommunen, vilket kan bli en intäkt för kommunen.

Förvaltningen får i uppdrag att se över föreslagen allmänplats/föreslagna grönytor i planförslaget och bedöma vilka ytor som är viktiga att hålla tillgängliga för allmänheten.

Kommentar: De områden som planläggs som allmän plats Natur har reviderats utifrån allmänhetens behov.

14. Kultur- och fritidsnämnden (2024-01-22)

Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra mot detaljplanen för Fridhem, del av Hövik 5:1 mfl, men anser att den 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.

Kommentar: Bedömning noteras.

15. Barn- och utbildningsnämnden (2024-01-18)

Barn- och utbildningsnämnden ställer sig positiv till detaljplanen men betonar vikten av att det i planarbetet säkerställs att det finns säkra skolvägar för barn- och elever, oavsett om de promenerar, cyklar eller åker buss till skolan.

Kommentar: Bedömning noteras.

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.

Kommentar: Detaljplanen möjliggör att villor, radhus och flerbostadshus kan uppföras. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer området markanvisas. I markanvisningsprocessen har kommunen möjlighet att föra dialog med exploatören angående upplåtelseform, nära service, kollektivtrafik och mötesplatser.

16. Miljöavdelningen (2024-01-11)

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.

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.

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.

Kommentar: I detaljplanen planläggs mark för naturmark för att bibehålla områdets karaktär och säkerställa allmänhetens tillgång till nära naturmiljö.

Stenmurar inom planområdet har fått bevarandebestämmelser och ska således bevaras och delvis flyttas.

Dagvattenutredningen har uppdaterats inför granskning. Hantering av dagvatten kommer att ske inom allmän plats genom anpassningar av befintligt dike.

17. Avfallsavdelningen (2024-01-16)

Avfallsavdelningen har inte besökt platsen. Avfallsavdelning yttrande gäller plats för avfallshantering. Granskning gällande tömning av enskilda avlopp har inte gjorts eftersom planbeskrivningen anger att kommunalt avlopp ska anläggas. I vårt remissvar har vi räknat med 48 hushåll.

Detaljplanen möjliggör olika typer av boenden, flerbostadshus och/eller radhus/kedjehus samt småhus.

Vilken typ av boende som uppförs påverkar vilken mängd avfall som uppstår, vilket betyder att den storlek på avfallshantering som behövs varierar beroende på slutgiltigt uppförande. 48 hushåll behöver en avfallsyta på cirka 45 kvm (ca14x3,5m)

I planbeskrivningen skriver ni under rubriken Avfall (sidan 22) att "Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för sophantering. Detta innebär att kommunen är huvudman för avfallshanteringen.". Kommunen har ett ansvar för det kommunala avfallet ("sophantering") i hela kommunen enligt gällande lagstiftning. Det är därmed självklart att kommunen ska hämta mat- och restavfall inom planområdet, senast 2027 ska även återvinningsfraktioner samlas in fastighetsnära. Meningarna i planbeskrivningen fyller inget syfte. Inom avfallsområdet pratar man inte om verksamhetsområde och huvudman, så som man gör inom VA.

I plankartan syns bara en yta (E1) för avfallshantering, men i planbeskrivningen beskriver ni flera ytor i närheten av flerbostadshus och/eller radhus/kedjehus. I planbeskrivningen framgår att inte alla fastigheter ska ingå i den gemensamma avfallshanteringen.

Avfallsavdelningen förespråkar gemensamma hämtställen för hushållsavfall (rest- och matavfall) och återvinningsfraktioner vid infart till området. Det ska vara möjligt att åka fram till och vända vid den gemensamma hämtningsplatsen utan att backa. Avfallshanteringen behöver ske inom planområdet.

Vi förespråkar alltid att ha gemensamma lösningar vid infart/utfart till nya bostadsområden. Detta för att få en miljövänlig, effektiv och trafiksäker avfallshantering. Det ska finnas plats för restavfall, matavfall och återvinningsfraktionerna. Enskilda kärl förespråkas inte. I detta fall är området som detaljplanen omfattar ganska stort och utspritt, så det kan vara aktuellt med flera gemensamma hämtställen inom området. Även dessa ska ha plats för matavfall, restavfall och återvinningsfraktioner. Eftersom förpackningar i framtiden ska hämtas fastighetsnära är det extra viktigt att få till en bra avfallshantering redan i detaljplanearbetet. Antalet transporter kommer öka och det är viktigt att beakta hur mycket tung trafik man vill ha inne i ett område och vart man vill ha den.

Avfallsavdelningen vill lyfta några rubriker från avfallsföreskrifterna att ta hänsyn till rubrik 4 och 6 när det gäller åtgärder inför hämtning av rest- och matavfall. Infartsvägen ska klara trycket från hämtningsfordonet samt ha vändmöjligheter, se dokumentet "Vägledning framkomlighet för hämtningsfordon och personal" på Tjörn.se. Kolla speciellt kring bred på vägen och lutning av väg.

Kommentar: Planerade flerbostadshus på den norra tomten löser yta för avfallshantering/miljöhus inom kvartersmark. Avfallsavdelningens föreskrifter för utformning av avfallsområde kommuniceras vidare till exploitör som kommer uppföra avfallsstation inom egen fastighet.

Beskrivning av avfallshantering har uppdaterats inför granskning.

E-området för avfall är avstämt med avfallsavdelningen och föreslagen yta uppfyller kraven utifrån tillgänglighet, ytstorlek och placering.

Sakägare

18. Fastighetsägare 1 (2024-01-25)

Tack för bra information och bra jobb, helhetsintrycket är mycket bra förutom att det kommer bli mycket trafik och bilar som kör på otroligt smal väg förbi förskolan.

Några punkter:

1. Motsäger mig trevåningshus, ta bort h4!

2. Önskar att östra tomten 1:112 får tillagt e7, tanken går åt att bygga ett hyreshus.
3. f1 , Vad betyder det? Jag önskar kunna renovera ladan för att bygga en bostads del i den (finns redan en toa).

Kommentar: Kommunen bedömer att den norra tomten är lämplig för tre våningar. Söder och öster om platsen finns befintliga höjdparter att ta stöd i. Höviksnäs är i behov av fler lägenheter och här finns möjlighet att uppföra lägenheter i ett centralt läge nära kollektivtrafik och service.

e7 (640 kvm) är inte lämplig exploateringsgrad på den aktuella tomten eftersom ytan är för liten för ett så stort hus. 280 kvm byggnadsarea är tillräckligt för att bygga ett hyreshus och samtidigt ha tillräckligt utrymme för parkering och vistelseytor. För att göra bestämmelsen mer tydlig revideras utnyttjandegraden till "Största tillåtna byggnadsarea är antingen 140 m² per fastighet vid uppförande av upp till två friliggande enbostadshus, alternativt 280 m² inom egenskapsytan vid uppförande av flerbostadshus eller radhus/parhus/kedjehus". Det ger möjlighet att uppföra ett flerbostadshus eller två enbostadshus.

f1 reglerar endast friliggande enbostadshus, och innebär därför att flerbostadshus, parhus eller radhus inte får uppföras. Det hindrar däremot inte att renovera befintlig lada.

19. Fastighetsägare 2 (2024-01-24)

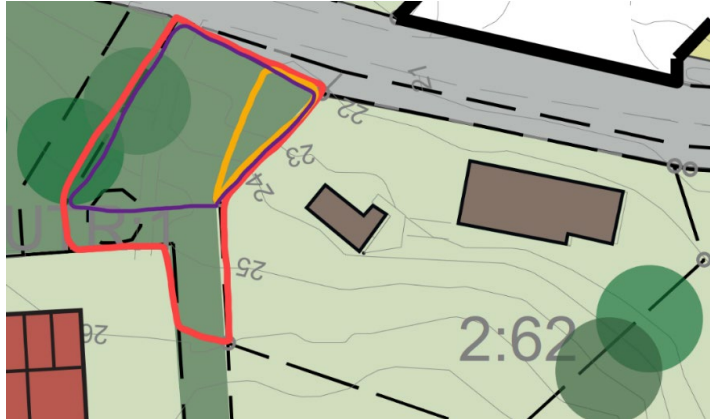
1. Saknar samrådsredogörelsen/historiken för alla turer som varit med denna detaljplan alltsedan 2015-11-11 inkl. tidigare planförslag och domar som varit. Varför ligger inte de på hemsidan? Vill kommunen att vi ska glömma varför sist detaljplaneförslag blev upprivet av Mark- och miljödomstolen, exempelvis? Det bifogas. Synpunkter sen tidigare kvarstår för vår del, och denna synpunkt och nedanstående synpunkter skall därmed ses som kompletterande. Ni kanske har påbörjat processen på nytt, men för vår del är detta endast ett nytt förslag bland många i raden och vi hoppas att ni tagit till er av det som Mark- och miljödomstolen skrev i domen.

Kommentar: Eftersom detaljplanen upphävdes har processen börjat om. Samrådshandlingen är en delvis omarbetning av tidigare detaljplan utifrån de punkter som mark-och miljödomstolen tog upp. Sedan detaljplanen upphävdes har de synpunkter som lyftes tagits omhand och planen har bearbetats. Exempelvis har reglering för 1:112, yta för avfallsanläggning, höjder, exploateringsgrad m.m. bearbetats. Kommunen har även gjort en översyn i vad man anser lämpligt på platsen.

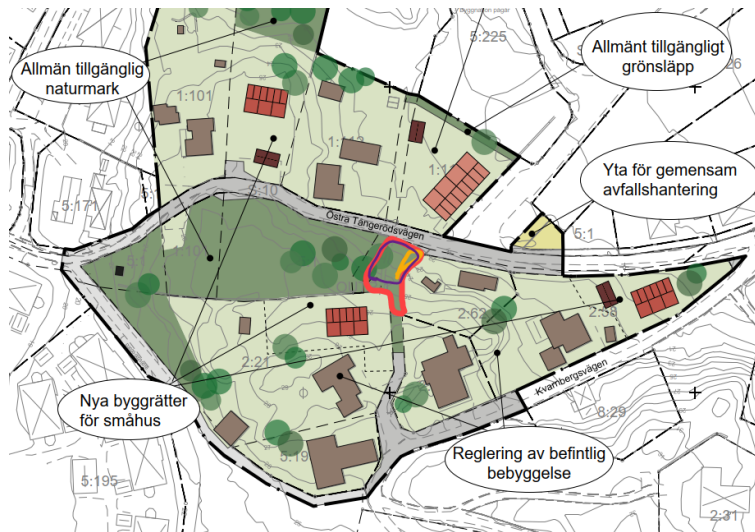
2. Vi vill köpa till marken markerat i rött, lila eller orange – minst delen markerat i orange som vi redan blivit lovade att köpa en gång för att sedan dras tillbaka med hänsyn till sopstationen som ni nu flyttat, eller tidigare gångstig mellan 2:22/2:61 och 2:22/2:62 som också tagits bort – för att möjliggöra framtida

utbyggnad. Men detta tycks ha glömts bort/ignorerats eftersom ni inte tagit med det i det nya planförslaget (2023-11-14), eller hört av er för att samråda med oss? Varför anser kommunen nyttan är större att göra denna marken till naturmark (bland all annan naturmark) än att möjliggöra för oss att bygga nytt vid dagens gäststuga och/eller addera en-två parkeringsplatser? I synnerhet när:

- Vi redan har ett hus som vi gillar i dess nuvarande form.
- Ni mycket väl vet att vi sannolikt kommer att bygga ett komplementhus i framtiden, i tillägg till nuvarande hus.
- Fastigheten mittemot får osedvanligt många byggmöjligheter.



Figur 1: Önskemål om markköp med illustration från Planbeskrivningen 2023-11-14 i



Figur 2: Önskemål om markköp med illustration från Planbeskrivningen 2023-11-14 i bakgrunden - utzoomad.

Kommentar: Kommunen för dialog om ett eventuellt markköp. Plankartan har reviderats och utökats med kvartersmark för att möjliggöra markköp.

3.

Tidigare synpunkt står fast avseende utfart för alla framtida tillkommande fordon på fastigheten 1:112 eftersom:

- Vi anser att vi har bättre förståelse för platsen än Mark- och miljödomstolen.

- Trottoaren som berörs "hänger löst" (är kort med avsaknad av anslutning på var sin sida).
- Det finns trottoar på andra sidan vägen.
- Östra Tångersvägen har mycket högre belastning avseende GC-trafik.



Figur 3: Tidigare förslag om utfart för fastigheten 1:112.

Kommentar: Utfart från fastighet 1:112 regleras inte i plankartan utan mest lämplig utfart studeras vidare i projekteringskedet och inför bygglov. Kommunen ser inte att det är motiverat att reglera utfartsförbud mot aktuell gata.

4.

Höjd över byggnadsverk är inte sorterad i höjdordning, vilket försvårar granskningen. Rätta till.

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd är 28.5 meter över angivet nollplan
h_2	Högsta nockhöjd är 29.5 meter över angivet nollplan
h_3	Högsta nockhöjd är 31.5 meter över angivet nollplan
h_4	Högsta nockhöjd är 32.5 meter över angivet nollplan
h_5	Högsta nockhöjd är 27.5 meter över angivet nollplan
h_6	Högsta nockhöjd är 27.0 meter över angivet nollplan
h_7	Högsta nockhöjd är 35.0 meter över angivet nollplan
h_8	Högsta nockhöjd är 33.5 meter över angivet nollplan
h_9	Högsta nockhöjd är 30.5 meter över angivet nollplan

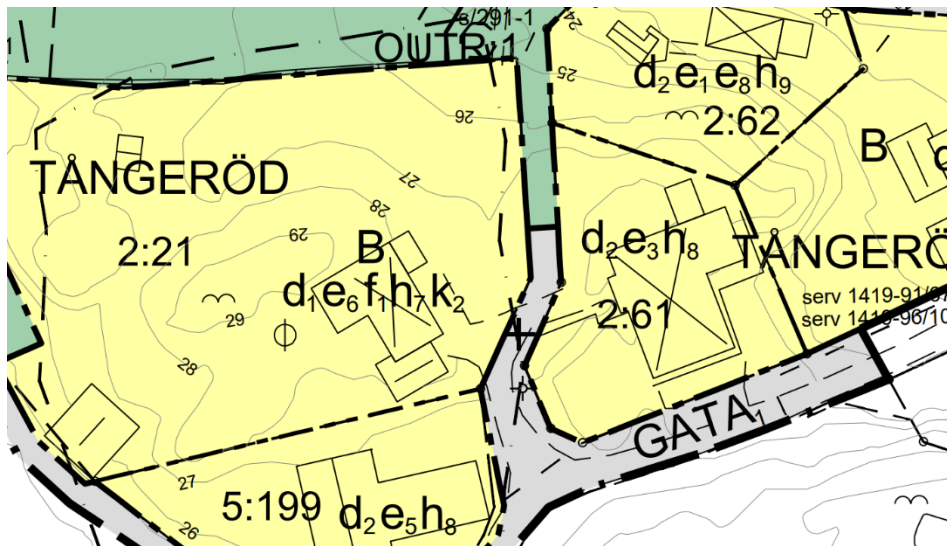
Figur 4: Skärmlapp Plankarta 2023-11-14.

Kommentar: Ordningen på bestämmelserna har setts över inför granskning.

5.
Vad är det som ligger till grund för h_1-h_9 ?

Ligger fastigheten 2:61 inte på samma höjdkurva som 2:21? Men för 2:61 får nockhöjden vara 33,5 m över angivet nollplan medan för 2:21 35 m över angivet nollplan – varför 1,5 m differens?

Om fastigheten 2:21 skulle välja att stycka av en fastighet i enlighet med Illustrationsplanen, skulle den fastigheten då erhålla en högsta nockhöjd på 35 m? Även när den ligger på samma höjdkurva som vår fastighet (2:62), som endast innehar 30,5? Om svar Ja, varför?



Figur 5: Skärmsklipp Plankarta 2023-11-14.

Kommentar: Som grund till de reglerade nockhöjderna är nuvarande höjder på befintliga hus, lämplig höjd utifrån hustyp, tomt och landskapets karaktär. Inför granskning har alla nockhöjder mätts in och på vissa fastigheter har nockhöjderna reviderats utifrån inmättningsresultatet.

Om 2:21 styckar enligt illustrationsplanen kan även ny byggnad uppföras med högsta nockhöjd på 35 meter över angivet noll. Anledningen till nuvarande reglering är att framtida avstyckning inte är fastställd varför detaljplanen är flexibel var ny byggnad kan byggas.

6.
Saknar en principskiss i plankartan över hur man ska tänka med höjd på bygnadsverk. Är detta med "byggnadshöjd", "nockhöjd efter markens medelnivå", "markens nivå i meter över nollplanet" m.m. som fanns med i tidigare planförslag borttaget? Märk att i ny principskiss bör inget som inte är aktuellt finnas med. Därtill bör illustrationen vara med sluttande mark, som i vårt fall, så att det är tydligt vad som gäller för det.

Kommentar: Plankartan reglerar endast högsta nockhöjd över angivet nollplan. Med meter över angivet nollplan menas höjd från havet och är mätt i höjdsystem RH 2000. Befintlig höjd på marken framgår på grundkartans höjdkurvor. Ingen annan typ av höjdregering finns med i aktuellt planförslag.

7.

I.o.m. punkt 4–6 så kan vi fortfarande inte med säkerhet veta att h_9 räcker för oss, för att vi ska kunna bygga ett komplementhus på berget.

Kommentar: Fastigheten är reglerad enligt uttryckt önskan i tidigare överklagan. Detaljplanen ska se till en helhet och var nya hus är lämpliga att uppföra samt i vilken omfattning. I kuperad terräng är det viktigt att säkerställa en god helhet och att nya hus uppförs till en höjd som är passande utifrån omkringliggande byggnader och landskapets karaktär. Därför har alla fastigheter reglerats enligt högsta nockhöjd över angivet nollplan för att på så sätt säkerställa att siktlinjer och områdets karaktär bevaras.

8.

Eftersom vi inte vill behöva riva vår stuga och kommunen inte önskar möjliggöra att dela på byggnadsarean 120 m^2 på två byggnader så vill vi att kommunen möjliggör ett komplementhus om 50 m^2 istället för 40 m^2 för vår fastighet 2:62. Vilket vi inte anser vara ett orimligt önskemål i.o.m. punkt 2.

Kommentar: Inför granskningen har byggnadsarean ändrats till 160 kvm . Dessa kvadratmeter kan sedan disponeras efter eget önskemål och kan delas upp på flera byggnader inom fastigheten. Det finns inget hinder att dela upp byggnadsarean på flera byggnader.

9.

Vi anser att kommunen ska stå för kostnaden avseende lantmäteriförrättning för gemensamhetsanläggning E1, i.o.m. att det är påtvingat. Kommunen ska också stå för kostnaden att anlägga den hårdgjorda ytan på vilken sopkärnen ska stå. Samt stå för kostnaden att sättas upp skylande väggar som skyddar mot ev. flygande skräp samt gör att sopstationen ser lite trevlig ut. Till kommande planförslag borde kommunen ta fram olika illustrationsförslag för sopanläggningen. Tänk på att vi ser rätt ner på sopstationen från första parkett, varför vi vill se en lösning där vi slipper se soptunnorna.

Inom område markerat med E_1 ska det bildas en gemensamhetsanläggning för avfallshantering. Området ska utgöras av hårdgjord yta på vilken det kan placeras sopkärl för omkringliggande fastigheter. Fastigheter markerade i grönt enligt figur till höger avses ingå. Övriga fastigheter löser avfallshantering inom egen fastighet. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för att bilda gemensamhetsanläggningen.

Figur 6: Skärmsklipp Planbeskrivningen 2023-11-14.

Kommentar: Planförslaget har reviderats och E-området kommer iordningställas och vara tillgängligt för avfallshantering. Något krav på bildandet av gemensamhetsanläggning finns inte längre.

E-området kommer kvarstå eftersom det finns flera fastigheter i planområdet som sopbilen inte kommer kunna köra fram till och som därför kommer behöva ha en gemensam plats för avfallshantering. I övrigt är det upp till fastighetsägarna att själva ta beslut och ansöka till avfallsavdelningen om gemensam upphämtning. Planbeskrivningen har uppdaterats kring detta.

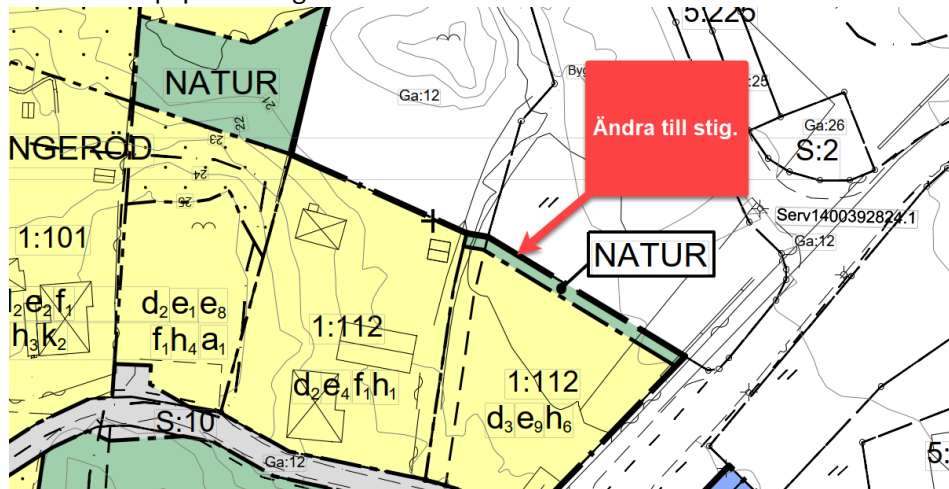
10.

Kommunen behöver anlägga och underhålla en stig där det idag står NATUR för att:

- a. Trygga/säkerställa att barnen kommer åt Ga12 och Naturmarken väster om, som är ett mycket värdefullt lekrområde för barnen i området.
- b. Bjuda in till lek.

Annars är risken stor att det snart växer två meter gräs här och att barnen inte vågar/tar sig dit.

Detta har vi påpekat tidigare och det har inte hörtsammats. Varför?



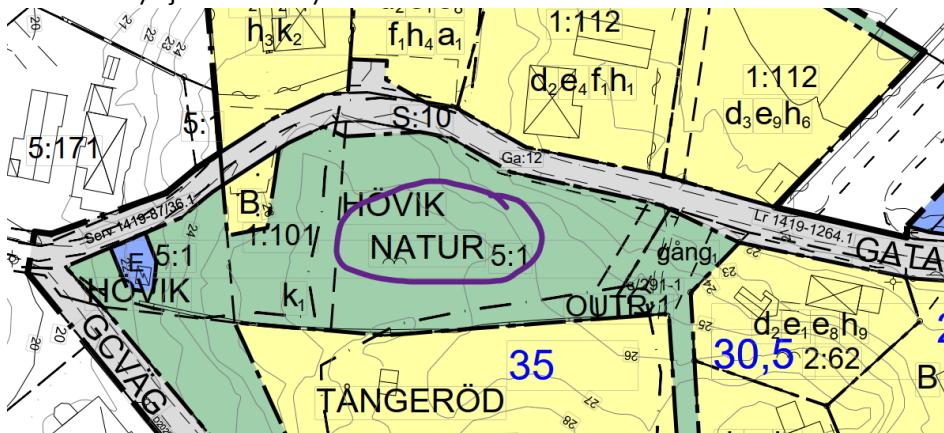
Figur 7: Skärmsklipp Plankarta 2023-11-14.

Kommentar: Detaljplanen säkerställer allmän plats för att alla ska ha möjlighet att ta sig till naturområdet. Det finns inget som hindrar en gångstig inom naturmarken, men kommunen bedömer att det inte är motiverat med en kommunalt anlagd och underhållen stig på platsen.

11.

Vi tänker att det hade varit roligt med någon form av social mötesplats/naturlek/konstverk vid lila ringen i figur 8 p.g.a. dess läge (på en

topp, mitt i samhället) och storlek. Nu är det bara en plats man går förbi, vilket känns outnyttjat och lite synd.



Figur 8: Skärmlapp Plankarta 2023-11-14.

Kommentar: Detta är inte en fråga för detaljplanen men frågan tas vidare till berörd förvaltning.

12.

Orimligt många alternativ för fastigheten 1:112, med stöd av följande skrivelser i mark- och miljödomstolens dom:

Otydlighet vad gäller byggrätt på fastigheten Tångeröd 1:112

I planbeskrivningen anges (s. 16) beträffande Tångeröd 1:112: Inom fastigheten finns fler alternativ för utbyggnad. Alternativ ett är en villa med största byggnadsarea på 120 m² i en till två våningar med högst sju meter i nockhöjd. Alternativt kan ett mindre flerbostadshus i två våningar med ca fyra till sex lägenheter och en nockhöjd på sju meter uppföras. Även parhus/radhus kan vara möjligt att uppföra.

Planbestämmelserna innebär dock ingen begränsning för fastighetsägare att utnyttja byggrätten fullt ut, dvs. ett bostadshus med byggnadsarea om 120 m² med tillhörande komplementbyggnad om 40 m², flerbostadshus med byggnadsarea om 280 m² samt par-, rad- eller kedjehus med byggnadsarea om 280 m². Planen är därmed otydlig och motsägelsefull. Det går inte att förutse vad detaljplanen kommer att innebära för denna fastighet eller för berörda grannar.

Figur 9: Skärmlapp från Miljödomstolens dom 4522-21, 2022-10-13

Illustrationsritningarna kan vidare inte anses tillräckligt tydliga vad gäller möjliga konsekvenser av full utnyttjad byggrätt, med tanke på att alternativa utformningar finns. Planen strider därmed dels mot kravet om tydlighet, dels mot kravet att det ska vara möjligt att bedöma dess konsekvenser. Redan dessa beskrivna förhållanden utgör enligt mark- och miljödomstolens skäl att upphäva beslutet om att anta detaljplanen (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 3 mars 2021 i mål nr P 12989-19).

Figur 10: Skärmlapp från Miljödomstolens dom 4522-21, 2022-10-13.

Kommentar: Regleringen för 1:112 har setts över och platsen tillåter inte längre att bygga så många kvadratmeter som var fallet i tidigare handling. På platsen finns möjlighet att antingen uppföra ett mindre flerbostadshus (280 kvm byggnadsarea) eller två enbostadshus. Det finns även möjlighet att sammanbygga dessa och därmed bygga radhus. Det är däremot inte möjligt att bygga alla tre (som var fallet vid MMDs dom). Platsen lämpar sig väl för att stycka av och uppföra fler bostäder eftersom det är ett centralt läge i Höviksnäs.

Förändring av planförslaget

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

Ändringar:

Med anledning av synpunkter som inkom under samrådet har planförslaget justerats på följande punkter:

Nockhöjder och placering

- Mellan samråd och granskning har inmätning av nockhöjder för huvudbyggnad inom planområdet gjorts. Nockhöjderna i plankartan har anpassats därefter i syfte att göra befintlig bebyggelse planenlig.
- Egenskapsgränsen som delade in den norra fastigheten, Hövik 5:1 i två delar är borttagen. Nu tillåts en friare placering av bebyggelsen inom fastigheten.
- I samrådsförslaget tillåts en nockhöjd på 32,5 meter inom del av den norra fastigheten samt 28,5 meter på den andra delen. I granskningsförslaget tillåts en nockhöjd på 32,5 m inom hela den norra fastigheten. Detta möjliggör för tre våningshus i tre våningar inom hela den norra fastigheten.

Utnyttjandegrad

- För att möjliggöra samma mängd byggrätter för den norra fastigheten som i samrådsförslaget har bestämmelse om utnyttjande ändrats. I samrådet angavs största byggnadsarea 640m² för den norra fastigheten. I granskningsförslaget anges istället bruttoarea 3200 kvadratmeter tillsammans med bestämmelsen om största tillåtna byggnadsarea per bostad om 90 kvadratmeter för radhus/parhus/kedjehus. Genom att använda bruttoarea istället för byggnadsarea tillåts en mer flexibel disponering av tillåten byggnadsyta. Vilket möjliggör både en lägre tätare bebyggelse eller en högre glesare. I praktiken möjliggör det tillkomsten av både flerbostadshus samt radhus/parhus/kedjehus.
- Inom fastighet 2:62 görs utnyttjandet av byggbar yta mer flexibelt. I samrådsförslaget är största byggnadsarea 120 m² samt 40 m² komplementbyggnad. I granskningsförslaget är byggnadsarea 160 m² inklusive komplementbyggnad. Den totala byggnadsarean är densamma som i samrådsförslaget men fastighetsägare tillåts nu disponera byggbar yta friare inom den egna fastigheten.
- Mellan samråd och granskning har bestämmelse om utnyttjandegrad inom den östra delen av fastighet Tångeröd 1:112 förtydligats för att förenkla läsning av plankartan. I samråd angavs största tillåtna byggnadsarea per friliggande enbostadshus 120 kvm samt 40 kvm för uppförande av komplementbyggnad. I granskning tillåts istället 140m² byggnadsarea inklusive komplementbyggnad. Den totala byggnadsarean

för friliggande enbostadshus är densamma som i samrådsförslaget men fastighetsägare tillåts nu disponera byggbar yta friare inom den egna fastigheten. Vi uppförande av flerbostadshus eller radhus/parhus/kedjehus tillåts fortsatt byggnadsarea på 280 m².

- Inom den västra delen av Tångeröd 1:112 tillåts en byggnadsarea på 270m². Efter samråd har en bestämmelse som anger 150 m² som största byggnadsarea per byggnad lagts till. Bestämmelsen är anpassad efter storlek på befintlig bebyggelse inom fastigheten men möjliggör viss utbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att reglera skalan på eventuell framtida bebyggelse efter dagens förhållanden.
- Inom Tångeröd 2:21 en byggnadsarea på 380m². Efter samråd har en bestämmelse som anger 150 m² som största byggnadsarea per byggnad lagts till. Bestämmelsen är anpassad efter storlek på befintlig bebyggelse inom fastigheten men möjliggör viss utbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att reglera skalan på eventuell framtida bebyggelse efter dagens förhållanden.

Dagvattenhantering

- För att säkerställa fördröjning och rening av dagvatten kommer diket, beskrivet i dagvattenutredningen, att lokaliseras inom allmän platsmark, Natur. Dagvattenutredningen har uppdaterats inför granskning. Utredningen visar på hur diket kan utformas för att uppnå tillräcklig reningskapacitet för att inte påverka MKN-vatten.
- Plats för avskärande dike, som beskrivs i skyfalls-och dagvattenutredningen avsätts i plankartan tillsammans med villkorande planbestämmelse inom kvartersmark. Det avskärande diket syftar till att styra dagvatten-och skyfallsflöde till ytor för fördröjning.

Elförsörjning

- Efter dialog med Ellevio har ett u-område tillkommit i plankartan invid prickmark där parkering avses. Vid behov kommer ledningar även kunna förläggas inom GC-vägen som ligger väster om planområdet.

Avfallshantering

- E-område avsedd för avfallshantering kvarstår från samrådsförslaget. Kommunen kommer dock inte att initiera bildandet av gemensamhetsanläggning, det är istället upp till fastighetsägare om så önskas.

Fördelning kvartersmark - allmän plats

- I enlighet med kommunstyrelsens samrådsyttrande har naturmarken minskat något mellan samråd och granskning. Marken i fråga ligger inom fastighet tångeröd 2:21 och planläggs som kvartersmark med prickmark. Naturmark som bedömts ha högst allmänt intresse behålls som natur i granskningsförslaget.

- Dialog pågår mellan kommunen och fastighetsägare till Tångeröd 2:62 angående markköp. För att möjliggöra markköp utökas kvartersmarken invid Tångeröd 2:62 västra fastighetsgräns med 30 kvm.

Utredningar framtagna efter samråd

- Kompletterande trafikanalys. Norconsult, 2024-05-16
- PM VSD Fridhem, Sweco 2024-10-11.
- PM komplettering vattentryck Sweco, 2023-12-21

Annica Skog
Fastighetschef
Kommunstyrelsen

Julia Wilzén
Planarkitekt
Kommunstyrelsen

Bilaga 1. Länsstyrelsens



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (8)

Datum
2024-01-19Diarienummer
48405-2023

Tjörns kommun
samhallsbyggnad@tjorn.se

Förslag till detaljplan för bostäder i Fridhem, del av Hövik 5:1 m.fl., Höviksnäs, Tjörns kommun

Handlingar daterade 2023-12-13 för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Om ärendet

Planförslaget syftar till att pröva förutsättningarna för 45 – 48 nya bostäder och samtidigt säkerhetsställa områdets befintliga karaktär genom att anpassa ny bebyggelse vad gäller höjd, takvinkel och placering.

Planförslaget har tidigare prövats och antogs av kommunfullmäktige under 2021. Länsstyrelsen lämnade yttrande över planförslaget och beslutade slutligen att inte pröva planen. Planen överklagades till Mark- och miljödomstolen som sedan upphävde den.

Kommunen har därefter valt att på nytt pröva planförslaget. Då planprocessen har påbörjats på nytt gör Länsstyrelsen till viss del nya bedömningar och ställningstaganden baserat på nya förutsättningar vad gäller MKN vatten, skyfall och buller.

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden MKN vatten samt hälsa och säkerhet vad gäller risk för översvämning till följd av skyfall och buller.

För att planförslaget inte ska riskera överprövning vid ett antagande behöver kommunen till nästa skede bearbeta förslaget i de delar som sammanfattas i nedanstående punkter och mer utförligt redogörs för under rubriken *Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §*:

- MKN vatten. Motivera hur genomförande och underhåll av föreslagen dagvattenhantering säkerställs i plankartan samt uppdatera volymeräkningarna för tillkommande dagvatten.
- Skyfall. Motivera varför höjdsättning av mark längs med dike i planområdets västra del inte säkerhetsställs samt bedömning av konsekvenserna för nedströms liggande riskområden.
- Buller. Redovisa skälen varför bullerfrågan inte behöver hanteras. Uppdatera trafikstring utifrån antal bostäder som möjliggörs i planförslaget.

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 MKN vatten och hälsa och säkerhet 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

Under rubriken – Prövningsgrunder – redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Under rubriken – Råd och synpunkter – ges 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.

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget strider mot prövningsgrunden MKN vatten samt hälsa och säkerhet.

Miljö kvalitetsnormer

MKN vatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och kommuns inriktningen är att planområdet ska ingå i verksamhetsområdet. Det innebär att kommunen är ansvarig för att omhänderta dagvattnet som uppstår inom planområdet. Enligt dagvattenutredningen (2020) innebär planerad markanvändning att föroreningsgraden i dagvattnet ökar jämfört med i dag, och behöver såldes renas för att inte öka föroreningsbelastningen i recipient. Utredningen (2020) föreslår ett antal dagvattenåtgärder som enligt beräkningar renar dagvattnet till acceptabla nivåer.

Kommunen behöver säkerställa att dagvattenåtgärderna genomförs. Länsstyrelsen tolkar planförslaget som att samtliga åtgärder för dagvattenrening som föreslås i dagvattenutredningen (2020) kommer att lokaliseras inom kvartersmark. Mark för ändamålet är dock inte avsatt i plankartan.

För planer inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten säkerställs dagvattenåtgärder ofta genom att mark, lämplig för ändamålet, regleras som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. I den lösning som nu föreslås behöver kommunen motivera och redovisa på vilket sätt ett genomförande, underhåll och drift av dagvattenanläggningarna säkerställs.

I dagvattenutredningen (2020) beräknas dagvattenvolymer från planområdet. I beräkningen tolkar länsstyrelsen kommunen som att bland annat kvartersmark som redan är bebyggd har undantagits. Kommunen behöver redovisa om den kvartersmark som undantagits är maximalt utnyttjad efter vad planförslaget medger. Möjliggör planen en högre utnyttjandegrad än vad som är ianspråktaget idag behöver beräkningen av dagvattenvolymer uppdateras. Vidare anser länsstyrelsen att även om undantagen kvartersmark är fullt utnyttjad kommer fördröjningsbehovet för dessa ytor inte att vara oförändrade då klimatfaktorn innebära en ökad avrinning. Då områdena ska ingå i planområdet behöver kommunen visa att tillräckliga åtgärder för fördröjning och rening har vidtagits när även dessa områden inkluderas.

Med anledning av planrådets ytliga grundvattennivå behöver kommunen till nästa skede bedöma om täta lösningar kommer att

behövas för dagvattenanläggningarna för att upprätthålla dess funktion.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning till följd av skyfall

En skyfallsanalys (2020-01-20) är genomförd och utgör underlag till planhandlingarna. Kommunen bedömer att planområdet har goda förutsättningar att leda bort vatten vid ett skyfall med sin naturliga topografi. Befintligt dike i väster har goda förutsättningar att fördröja dagvatten samt vatten vid ett skyfall, diket är även säkerställt på plankartan, vilket är bra.

Rekommendationer ges även om noga projektering av marknivåer nära diket. Kommunen skriver att marken bör höjdsättas så att den ligger på högre höjd än Fågelhöjdsvägen. Om höjdsättningen av området närmast diket är en förutsättning för att marken ska bli lämplig ur ett skyfallsperspektiv behöver detta säkerställas på plankartan.

I VSD – och skyfallsutredningen (2020) redovisas övergripande nedströms liggande riskområden där ett genomförande av aktuellt planförslaget kan bidra till en ökad översvämningrisk. Kommunen behöver göra en bedömning om konsekvenserna för nedströms riskområden är acceptabla vid ett genomförande av planförslaget. Utgångspunkten är att planerad bebyggelse får inte förvärra översvämningriskerna för nedströms liggande områden. Vidare behöver även framkomligheten till området vid ett skyfall beskrivas och vid behov säkerställas.

Buller

Planförslaget möjliggör för mellan 45–48 nya bostäder som innebär en förtätning i befintlig tätortsstruktur. Kommunen konstaterar att planområdet inte ligger i riskområde för buller, men en redogörelse över skälen för den bedömningen saknas.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa skälen till bedömningen om att ett genomförande av planförslaget inte riskerar att överskrida vedertagna riktvärden för buller. I bedömningen bör bullerkällor från trafik samt den planerade gemensamma avfallshanteringsplatsen öster om planområdet ingå.

Vidare bedömer länsstyrelsen, likt Trafikverket i deras yttrande (2024-01-12), att en uppdaterad beräkning av planförslagets trafikallsträng är i behov. De trafikrelaterade utredningarna som utgör underlag till planförslaget bygger på väsentligt mindre antal planerade bostäder än vad aktuellt planförslag möjliggör. Kommunens ska bedöma planförslagets påverkan av trafikbuller utifrån det antal bostäder som planförslaget fullt utbyggt medger.

Råd enligt PBL och MB

MKN Vatten

Länsstyrelsens uppmanar kommunen att i planbeskrivningen ge en tydligare beskrivning av recipienten samt av vald dagvattenlösning. Det har tagits fram en dagvattenutredning (Sweco, 2020-01-20) där det underlag som behöver ingå i planbeskrivningen finns tillgängligt.

I dagvattenutredningen (2020) lyfts att takmaterial bör regleras i plankartan för att säkerställa att koppar, zink, och tenn undviks. Länsstyrelsen önskar en motivering av varför detta inte är gjort.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljö

Arkeologiska utredningar genomfördes 2016 inom norra och mellersta delen av aktuellt planområde (länsstyrelsens ärende 431-40323-2015). Inom dessa områden finns inga kända fornlämningar.

Inom södra delen och en del av mellersta delen av planområdet har ingen arkeologisk utredning genomförts. Då dessa områden till större delen är bebyggda och marken i övrigt mestadels består av berg, ställer länsstyrelsen inga krav på kompletterande arkeologisk utredning.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen. Lag (2013:548).

Planerad detaljplan berör två övriga kulturhistoriska lämningar i form av bebyggda by- och gårdstomter (L1967:5320 och L1967:5319). Tomterna utgjorde ursprungligen en by med två hemman och har anor från 1300-talet. Övriga kulturhistoriska lämningar omfattas av

allmänna hänsynsregler i kulturmiljölagen, plan- och bygglagen, skogsvårdslagen och miljöbalken som var och en lägger stor vikt vid kulturmiljön. Alla ansvarar för att ta hänsyn till kulturmiljön och man ska i möjligaste mån undvika att skada eller förstöra kulturhistoriska lämningar.

Upplysningar enligt MB

Vattenmiljö

Bortledning av grundvatten enligt 11 kap. MB

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser därför kommunen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Markavvattning enligt 11 kap. MB

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse kan innebära markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken. Att anlägga en vall eller annan anläggning i eller vid vattenområde som skydd mot vatten kan därför innebära markavvattning. Frågan att utreda om det krävs åtgärder som innebär markavvattning och vilka fastigheter som är berörda ska prioriteras i det fortsatta planarbetet och beskrivas i planhandlingen. I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen.

Markavvattningsföretag

I nuvarande underlag är det inte helt tydligt hur dagvatten ska ledas från planområdet. Länsstyrelsen vill dock upplysa om att det i närheten av planområdet finns ett markavvattningsföretag "Hövik mfl. VF 1950" som behöver beaktas om vatten leds till det.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2024-01-12 som bifogas Länsstyrelsens yttrande.

Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter vad gäller uppdaterad trafikallsträng och uppmanar kommunen att ta del av yttrandet.