

DETALJPLAN för

Tennistomten, del av Myggenäs 12:139

Tjörns kommun

– standardförfarande

Granskningsutlåtande

Samhällsbyggnadsnämnden, beslutade 2023-04-26 § 91, att godkänna granskningshandlingarna för detaljplan för Tennistomten, del av Myggenäs 12:139.

Förslaget har sänts till berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning daterad 2023-04-17, samt till remissinstanser enligt remisslista daterad 2023-05-10. Totalt har 25 yttranden inkommit under granskningstiden.

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

Granskning

Detaljplan för Tennistomten, del av Myggenäs 12:139, Tjörns kommun

- Standardförfarande enligt reglerna 5 kap Plan- och bygglagen 2010:900

Remissinstans	Anmärkning	Kvarstående synpunkter
Statliga myndigheter och annan service		
1. Länsstyrelsen, Västra Götalands län	<i>Ingen erinran</i>	<i>Nej</i>
2. Lantmäteriet	<i>Synpunkt gällande konsekvenser av markanvisningsavtal, kommunalt huvudmannaskap samt användande av byggnadshöjd.</i>	<i>Nej</i>
3. Polismyndigheten	<i>Ingen erinran</i>	<i>Nej</i>
4. Trafikverket	<i>Ingen erinran</i>	<i>Nej</i>
5. Vattenfall Eldistribution AB	<i>Ingen erinran</i>	<i>Nej</i>
6. Ellevio AB	<i>Ingen erinran</i>	<i>Nej</i>
Kommunala instanser		
7. Avfallsavdelningen	<i>Saknar information om var avfall ska hämtas.</i>	<i>Nej</i>

8.	Barn- och utbildningsnämnden	<i>Ingen erinran, betonar vikten av säkra skolvägar</i>	<i>Nej</i>
9.	Kommunstyrelsen	<i>Ingen erinran</i>	<i>Nej</i>
10.	Kultur- och fritidsnämnden	<i>Ingen erinran</i>	<i>Nej</i>
11.	Miljöavdelningen	<i>Ingen erinran, påpekar felaktighet i datumangivelse för gällande detaljplan</i>	<i>Nej</i>
12.	Räddningstjänsten Storgöteborg	<i>Informerar om behov av kapacitet, infartsvägar, insatstid m.m.</i>	<i>Nej</i>
13.	Socialnämnden	<i>Ingen erinran, vidhåller behov av trygghetsboende i Myggenäs.</i>	<i>Nej</i>
14.	Tjörns Bostads AB	<i>Ingen erinran, påpekar risk för människors hälsa kopplat till diken.</i>	<i>Nej</i>
Föreningar			
15.	Myggenäs Fritidsklubb	<i>Synpunkt gällande Myggenäs fritidsklubbs fortsatta lokaler samt stödjer Myggenäs Väg & samfällighetsförenings yttrande</i>	<i>Ja</i>
16.	Myggenäs Väg & samfällighetsförening	<i>Motsätter sig kommunalt huvudmannaskap, önskar veta mer om vilka konsekvenser planen får för föreningen, önskar delta i processen framåt, påtalar den ohållbara trafiksituationen m.m.</i>	<i>Ja</i>
Sakägare och boende			
17.	Sakägare 1	<i>Motsätter sig fyra våningar och uttrycker oro för trafiksituationen.</i>	<i>Ja</i>
18.	Sakägare 2	<i>Motsätter sig fyra våningar och uttrycker oro för trafiksituationen.</i>	<i>Ja</i>
19.	Sakägare 3	<i>Motsätter sig fyra våningar och uttrycker oro för insyn.</i>	<i>Ja</i>
20.	Sakägare 4	<i>Motsätter sig fyra våningar och uttrycker oro för trafiksituationen.</i>	<i>Ja</i>
21.	Sakägare 5	<i>Motsätter sig fyra våningar</i>	<i>Ja</i>
22.	Sakägare 6	<i>Motsätter sig fyra våningar och uttrycker oro för insyn.</i>	<i>Ja</i>
23.	Övrig privatperson 1	<i>Motsätter sig fyra våningar samt stödjer Myggenäs Väg & samfällighetsförenings yttrande</i>	<i>Ja</i>
24.	Övrig privatperson 2	<i>Motsätter sig fyra våningar och påpekar skillnaden i trafikalstring om det blir förskola eller bostäder. Påpekar vattenbristen samt det svåra trafikläget på Tjörn kopplat till många pendlare.</i>	<i>Ja</i>
25.	Övrig privatperson 3	<i>Undrar om det kommer bli hyres- eller bostadsrätter</i>	<i>Nej</i>

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER

Inkomna synpunkter ställer sig generellt bakom en ändrad markanvändning enligt planförslaget. De flesta förespråkar lägenheter framför förskola.

Lantmäteriet saknar en konsekvensbeskrivning av att använda sig av markanvisningsavtal. De ställer sig också frågande till huruvida det är lämpligt med kommunalt huvudmannaskap på en så liten del av Myggenäsvägen samt påpekar att byggnadshöjd inte längre bedöms vara en lämplig planbestämmelse.

Avfallsavdelningen saknar information om var hushållsavfallet ska hämtas och hänvisar till kommunens avfallsföreskrifter.

Barn- och utbildningsnämnden betonar vikten av säkra skolvägar för barn och unga.

Miljöavdelningen påpekar felaktigt angivet årtal för gällande detaljplan.

Räddningstjänsten Storgöteborg informerar om krav för att uppnå brandsäkerhet.

Socialnämnden vidhåller behovet av trygghetsbostäder i Myggenäs

Myggenäs fritidsklubb påpekar att de behöver en ny lokal i samband med att nuvarande rivs.

Myggenäs väg och samfällighetsförening motsätter sig ett kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. De tillstyrker nya bostäder men påtalar den ohållbara trafiksituationen vid Myggenäs centrum. De ställer sig frågande till hur gator och annan allmän plats ska utformas, eventuella ekonomiska konsekvenser för föreningen, genomförandefrågor samt att de önskar delta i processen framåt.

Från sakägare och andra privatpersoner rör de flesta synpunkter höjden på de tillkommande husen, där samtliga anser att husen är alltför höga. Istället för fyra våningar förespråkas två våningar. Flera uttrycker även oro för en ökad trafikmängd samt insyn mot närliggande villabebyggelse.

UTGÅNGSPUNKTER INFÖR ANTAGANDE

Planhandlingar

Följande bearbetningar och mindre ändringar kommer att göras inför antagande.

- Utökning av prickad mark i södra delen av planområdet.
- Ny planbestämmelse om att balkonger inte får hänga ut över prickad mark i södra delen av planområdet.
- Förtydligande i planbeskrivning gällande brandskydd.
- Förtydligande i planbeskrivning gällande avfallshantering.
- Förtydligande i planbeskrivning gällande markanvisningsavtalets konsekvenser.
- Förtydligande i planbeskrivning gällande insyn
- Redaktionella ändringar i planbeskrivningen.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER TILL DESSA

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, i de flesta fall sammanfattad eller i något nedkortad version. Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer redovisas i *kursiv stil*. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

1. LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett bygnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Synpunkter på granskningshandlingen

Skyfall

Kommunen har förtydligt och kompletterat planbeskrivningen med vilka konsekvenser som fås för planområdet samt intilliggande områden vid ett skyfall. En bedömning av vilka åtgärder som behöver säkerställas för att skapa en acceptabel situation vid ett skyfall har också gjorts och säkerställts på plankarta, vilket är bra.

Länsstyrelsen anser att kommunen har hanterat riskerna vid ett skyfall på ett tillfredsställande sätt.

Förorenad mark

Kommunen har med genomförda kompletteringar tillmötesgått våra synpunkter. Beroende på val av etablering kan byggnadskropparnas plats och utformning ge erforderligt bullerskydd. Villkorat startbesked säkerställer lämplig markanvändning i förhållande till påvisade markföreningar. Länsstyrelsen anser att kommunen har hanterat riskerna vid markföreningar på ett tillfredsställande sätt.

Kommentar: Bedömning noteras.

2. LANTMÄTERIET

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Konsekvenserna av att genomförandeavtal används behöver redovisas

Det förefaller som att det är avsikten att det ska ske en markanvisning i något skede i exploateringsprocessen. När avsikten är att kommunen ska använda genomförandeavtal (genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal) ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL 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 redovisningen av innehållet i genomförandeavtalet förefaller vara utformad på ett tillräckligt tydligt sätt. Vid genomläsningen har dock inte någon redovisning av konsekvenserna (se ovan) hittats. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras med sådana skrivelser. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se.

Delar av planen som bör förbättras

Kommunalt huvudmannaskap men inte ända ut till allmän väg

I Myggenäsområdet ingår som bekant alla vägar och grönområden i en gemensamhetsanläggning – Myggenäs ga:2. Planförslaget innebär att endast ett kort avsnitt av vägsystemet (de allmänna platserna med beteckningen GATA och GÅNG) får kommunalt huvudmannaskap. Detta medför att det kan bli praktiska problem vid den framtida skötseln av vägarna. Lantmäteriet är tveksamt till lösningen eftersom samfällighetsföreningen med den aktuella utformningen kommer ha ansvar för vägarna på båda sidor om planområdet bland annat fram till allmän väg, medan sträckan inom planområdet kommer att ingå i kommunens ansvarsområde. Samfällighetsföreningen får inte hålla på med någon annan verksamhet än den gemensamhetsanläggning som den ska förvalta enligt stadgarna. Detta innebär en risk för att det i praktiken blir krångligt med bland annat skötseln av vägarna.

Det finns olika sätt att undvika situationen med ett splittrat ansvar för vägsträckan fram till planområdet. Ett sätt bör vara att göra planändring eller ny planläggning så att det blir kommunalt huvudmannaskap för vägarna från planområdet och fram till allmän väg.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Byggnadshöjd bör helst inte användas

I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis

finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken.

För övrigt har Boverket i sina nya föreskrifter BFS 2020:5 valt att inte ta med byggnadshöjd som en egen kategori för regleringen av höjd på byggnadsverk. Reglering av byggnadshöjd får enligt föreskrifterna i stället hanteras i en kategori för olika fritextbestämmelser tillsammans med andra höjdbegrepp. Efter en framtida digitalisering av planer med byggnadshöjd kommer det därför inte vara möjligt att följa upp tillåten byggnadsvolym inom dessa planer. Om det är viktigt för syftet med planen att reglera fasadens höjd kan motsvarande effekt många gånger uppnås genom att bestämmelser om nockhöjd eller totalhöjd kombineras med bestämmelser om takvinkel.

Övriga frågor

På sidan 28 i planbeskrivningen används begreppet "allmänt huvudmannaskap" i stället för det vedertagna begreppet "kommunalt huvudmannaskap".

***Kommentar:** Kommunen kompletterar planbeskrivningen med skrivning om konsekvenser av genomförandeavtalet, enligt synpunkt.*

Tjörns kommun har historiskt inte haft tradition av kommunalt huvudmannaskap, utan all allmän plats har förvaltats av vägföreningar. Men med anledning av två upphävda detaljplaner (MMD P 4522-21 och MMD P 380-21) måste kommunen nu börja planlägga för kommunalt huvudmannaskap, och är mitt i processen att upprätta en organisation för detta. Det innebär att det kommer vara både kommunalt och enskilt huvudmannaskap på vissa vägar. Kommunen har för avsikt att planlägga hela Myggenäsvägen ut till statlig väg med kommunalt huvudmannaskap. Planläggning av Myggenäsvägen sker i flera parallella detaljplaner där Tennistomten är först ut.

Detaljplanen började upprättas innan Boverkets nya föreskrifter om höjd på byggnad kom och utgår från en äldre planbestämmelsekatalog.

"Allmänt huvudmannaskap" ändras till "kommunalt huvudmannaskap" i planbeskrivningen.

3. POLISMYNDIGHETEN

Likt tidigare är gällande säkerhetsaspekterna ur en polisiär synvinkel det viktigt att de miljöer som planeras och byggs blir upplysta och öppna för att motverka brottlighet.

I övriga aspekter har Polismyndigheten inget att erinra.

***Kommentar:** Noteras.*

4. TRAFIKVERKET

Kommunen har bemött Trafikverkets synpunkter om buller och trafikgenerering i granskningshandlingen, varför Trafikverket inte har något ytterligare att erinra i detta ärende.

Kommentar: Noteras.

5. VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB

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

Kommentar: Noteras.

6. ELLEVIO AB

Elbolagets synpunkter från samrådet har blivit tillgodosedda. De har inget att erinra mot att detaljplanen antas.

Kommentar: Noteras.

7. AVFALLSAVDELNINGEN

Avfallsavdelningen framför att storleken på avfallshanteringen som behövs beror på slutgiltigt uppförande. Flerbostadshus med cirka 40 lägenheter behöver en avfallsyta på cirka 40 m². Vid anläggning av trygghetsboende eller förskola kan fettskiljare behövas vars tömning sköts av avfallsavdelningen.

Avfallsavdelningen saknar information om vart hushållsavfallet ska hämtas. De förespråkar gemensamma hämtställen för hushållsavfall och återvinningsfraktioner vid infart till området. Vid den gemensamma hämtningsplatsen ska det vara möjligt att åka fram till och vända utan att backa. Avfallshanteringen behöver ske inom planområdet.

Vid tömning av fettavskiljare eller annat avfall ska tömningsfordonet inte behöva åka in

på område där barn vistas, exempelvis förskolors innegård. Ytterligare krav kring avfallshantering finns i Tjörns kommuns avfallsföreskrifter.

Kommentar: Exakt utformning av bebyggelsen är ännu inte satt. Planbeskrivningen förtydligas med en text om att det i projekteringsskedet ska säkerställas för plats för avfallshämtning inom planområdet, förslagsvis vid infarten eller parkeringen. Avfallshanteringen ska följa kommunens avfallsföreskrifter.

8. BARN- OCH UTBILDNINGSNÄMNDEN

Barn- och utbildningsnämnden ställer sig positiv till detaljplanen. Däremot vill de betona 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: Detaljplanen planlägger ny gång- och cykelbana längs Myggenäs-vägen som fortsätter bort mot Myggenäs centrum. Ny GC-bana kommer öka trafiksäkerheten längs vägen. Exakt utformning av vägen och GC-banan bestäms i projekteringsskedet där trafiksäkerhet ska beaktas.

9. KOMMUNSTYRELSEN

Förvaltningen bedömer att granskningshandlingarna är korrekta och stämmer överens med kommunstyrelsens syfte och intentioner med detaljplanen. Granskningshandlingarna för Tennistomten anger kommunalt huvudmannaskap, förvaltningen anser att detta är nödvändigt för detaljplanen. Förvaltningen har därav inget att erinra.

Kommentar: Bedömning noteras.

10. KULTUR- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Kultur- och fritidsnämnden har inte något att erinra mot den föreslagna detaljplanen.

Myggenäs fritidsklubbs klubbstuga måste rivras för att möjliggöra ny bebyggelse på planen. Föreningen har framfört att den önskar en likvärdig klubbstuga när den nuvarande rivs då denna är en förutsättning för fortsatt verksamhet. Detta är viktigt då klubben står för viktiga insatser för spontanidrott i kommunen. Ansvar kan dessutom komma att läggas på förvaltningen ifall klubbens verksamhet läggs ner. Frågan om en ersättningsklubbstuga hanteras av kultur- och fritidsförvaltningen och påverkar inte yttrandet över detaljplanen.

Kommentar: Information noteras.

11. MILJÖAVDELNINGEN

Miljöavdelningen har inga kommentarer kring granskning gällande detaljplan Tennistomten. Däremot påpekar de att det står om strandskydd i två olika rubriker med olika årtal. På sida 15 står det 1969 och på sida 19 står det 1977. Miljöavdelningen undrar om det gäller olika planer.

Kommentar: Gällande detaljplan är från 1969, och eftersom den är antagen innan det generella strandskyddet infördes i Sverige inträder detta på 100 meter från strandkant. Texten är uppdaterad och förtydligad.

12. RÄDDNINGSTJÄNSTEN STORGÖTEBORG

RSG har granskat följande frågeställningar i detta ärende:

- Framkomlighet
- brandvattenförsörjning.

1. Riskutredningen saknas i underlaget och kan således inte granskas.
 2. Brandposternas placering och kapacitet behöver kontrolleras. Brandvatten enligt publikation P 114 behöver säkerställas eftersom räddningstjänstens resurser är dimensionerade efter denna publikation.
 3. Infartsvägar till och vägar inom områden bör utföras så att rundkörning eller vändning möjliggörs. Dessa vägar bör ha:
 - Körbanebredd om $\geq 3,0$ m
 - Fri höjd om $\geq 4,0$ m
 - En hårdgjord yta som tål ≥ 100 kN axelbelastning
 - En längslutning $\leq 8\%$, tvärfall på $\leq 2\%$ och vertikalradie ≤ 50 meter
 - Radie ≤ 7 meter i innerkurvan
- Eventuella bilhinder skall utföras som bommar eller liknande som går att öppna med en s k "brandskåpsnyckel". Betongsuggor, blomkrukor, träd, planteringar eller andra fasta bilhinder får inte hindra räddningstjänstens framkomlighet.
4. Avståndet från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon till byggnadernas angreppspunkter får maximalt vara 50 meter.
 5. Räddningstjänstens insatstid är <20 minuter. Detta behöver beaktas när byggnadernas brandskydd utformas.

Kommentar: Information noteras. Enligt VA- och dagvattenutredningen är kapacitet i närmaste brandpost tillräcklig. Utredningen hänvisar till krav enligt P83, men brandposten bedöms även uppfylla krav enligt P114.

Vägar inom planområdet bedöms kunna uppfylla kraven ovan.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande angreppspunkter och räddningstjänstens insatstid.

13. SOCIALNÄMNDEN

Samhällsbyggnadsnämnden har beslutat att godkänna (2023-04-26 § 91) granskningshandlingarna för detaljplan för Tennistomten.

Socialförvaltningen bedömer att föreslagen detaljplan för Tennistomten i huvudsak tar hänsyn till socialnämndens yttrande i samrådet från 2019. Förvaltningen ser ett fortsatt stort och ökande behov av trygghetsboende för äldre i kommunen varför förvaltningen ser positivt på föreslagen detaljplan och bebyggelse av lägenheter i form av trygghetsboende. Förvaltningen ser lämpligen att större delen av lägenheterna reserveras för trygghetsboende.

***Kommentar:** Kommunen har för avsikt att bygga trygghetsboenden på Tennistomten. Detta förtydligas inför markanvisningstävlingen men regleras inte i detaljplanen. Anledningen till att detaljplanen också möjliggör förskola är för att ha en flexibel detaljplan för framtiden.*

14. TJÖRNS BOSTADS AB

Tjörns Bostads AB har en hög efterfrågan av lägenheter i området och de anser att planen ger goda möjligheter att tillgodose behovet. De ser även att planen ger möjlighet till att kombinera förskola och bostäder. De ser positivt på att man i planen breddar användningen och att man ger möjligheter att bygga på höjden då detta gör planen mer användbar för kommunens framtida behov.

Bolaget påpekar att när man har ett dike i direkt anslutning till bostäder och förskola så är det risk att människor (främst barn) skadas eller drunknar. De anser att detaljplanen bör ta denna risk i beaktande om dike ska anläggas. Vidare föreslår de att åtgärder för att minska risken för personskador tas upp i detaljplanen.

Bolaget är positivt till att vara kommunens verktyg för exploateringen då Myggenäs behövs fler kommunala hyresrätter.

***Kommentar:** Bedömning noteras.*

Exakt utformning av diken görs i projekteringsskedet. Genom att exempelvis utforma diken och dagvattendammar med flacka kanter kan de ges en säker utformning.

15. MYGGENÄS FRITIDSKLUBB

Genomförandet av planerna skapar problem för Myggenäs Fritidsförening då de har en klubbstuga på tomten som är väsentlig för flertalet föreningar. Kommunen behöver ersätta denna, antingen genom flytt eller genom ett nybygge i samma storlek och med samma funktioner. I första hand bör ersättningsklubbstugan placeras i anslutning till Myggenavium. Föreningen vill se att kommunen i god tid innan bebyggelse börjar på tomten anvisar nya lokaler.

Föreningen stödjer Myggenäs Väg & Samhällsförenings yttrande i sin helhet beträffande planerna på ett äldreboende alternativt förskola på tennistomten och hänvisar till ”Bebyggelsekonsekvenser” i deras yttrande.

Kommentar: Frågan om ersättningslokal för Myggenäs Fritidsklubb hanteras fortsatt av kultur- och fritidsförvaltningen. Kommunen ser ett stort värde i föreningen och har en fortsatt dialog för att försöka hitta en lösning.

I övrigt se svar till yttrande 16.

16. MYGGENÄS VÄG OCH SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Allmänna synpunkter

- Föreningens registrerade namn är Myggenäs Väg & Samfällighetsförening och inget annat.
- På sidan 25 står det Fågelviksvägen. Ska vara Fågelvägen.

Kommentar: Planbeskrivningen rättas utifrån synpunkterna.

Planbeskrivning

3. Sammanfattning

MVSF TILLSTYRKER 40 lägenheter, i första hand som seniorlägenheter på tennistomten. Många Myggenäsbor är äldre och efterfrågar seniorlägenheter i Myggenäs. En förskola skulle passa bättre i anslutning till Myggenässkolan, då man kan utnyttja skolans resurser.

MVSF MOTSÄTTER SIG att det planerade planområdet – med undantag av avstyckad fastighet för bostäder – övergår i kommunalt huvudmannaskap. Det är inte effektivt att det bildas en ö med kommunalt huvudmannaskap inom ett enskilt huvudmannaskap. MVSF befarar att ett kommunalt huvudmannaskap skulle innebära en sämre skötsel av väg- och grönområde än den som MVSF utövar. MVSF har en hög ambitionsnivå när det gäller skötsel av våra vägar och grönområden. Vidare krävs separata avtal för löpande underhåll och belysning av den delen av Myggenäsvägen och grönområdet, som skulle ligga under kommunalt huvudmannaskap.

Kommentar: Se svar till yttrande 2.

Kommunen ska som huvudregel vara huvudman för allmänna platser, och eftersom detaljplanen har ett centralt läge i Myggenäs med blandad bebyggelse med många funktioner, samt att Myggenäsvägen leder till kommunal service, är det lämpligt att kommunen är huvudman. Tjörn har haft en tradition av enskilt huvudmannaskap men har med anledning av två upphävda detaljplaner nu påbörjat arbetet att införa kommunalt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap kan användas om det finns särskilda skäl, exempelvis om området i huvudsak har fritidshus. Myggenäs är en ort med övervägande åretruntboende och bör därför ha kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen avser ta ett större grepp om trafiksituationen på Myggenäsvägen, ett arbete som är större än bara denna detaljplan. Hela Myggenäsvägen kommer därför så småningom ha kommunalt huvudmannaskap. Tennistomten är bara en första pusselbit.

10. Beskrivning av planförslaget

Allmänna platser

MVSF UTGÅR IFRÅN att kommunen/exploatören utför de anläggningsarbeten som nämns under denna överrubrik oavsett om huvudmannaskapet förblir enskilt eller kommunalt samt även tar in de i den kompletterande trafikutredningen och av MVSF framförda åtgärderna i de bindande föreskrifterna i plankartan och planbestämmelserna.

Kommentar: *Kostnaden för utbyggnad av allmän plats täcks av den beräknade köpeskillingen för marken i och med marköverlåtelseavtalet. Vilka delar som anläggs av exploatören respektive kommunen regleras i markanvisningen.*

Åtgärderna som föreslås i trafikutredningen är möjliga att genomföra inom ytorna som planläggs som GATA respektive GÅNG.

Trafik, parkering, gång- och cykelvägar

Gator/tillfart

MVSF ANSER att rapporten (ÅF 2017-10-11) är förlegad. Kommunen bortser från den kompletterande trafikutredningen från 2020-10-06. I denna framförs att trafikmängden i korsningen Myggenäsvägen/Tapirvägen1 (T-korsningen vid utfarten till rondellen på väg 160) till följd av detaljplaner i Myggenäs bör ses över och förtydligas. Kommunen förbiser även Trafikverkets påpekande i samrådsredogörelsen att kommunen behöver ha en helhetssyn gällande kommande detaljplaner och trafikallstring kopplat till väg 160 och Myggenäs korsväg.

MVSF INSTÄMMER i båda uttalandena. Redan idag är infarten till/utfarten från Myggenäs centrum särskilt utsatt och är ett stort problem med incidenter så gott som varje dag. I T-korsningen in till Myggenäs vänder tunga transportfordon med långa släp ut mot rondellen. Därefter backar de in till Almö livs parkering. Det utgör ett störande trafikhinder och utgör en stor trafikfara. Korsningens utformning måste förbättras. Det samma gäller in- och utfarterna till Almö livs parkering och in- och utfarten för varutransporter.

MVSF ANSER att det är nödvändigt att anlägga en s.k. knapprondell vid infarten till området inom detaljplanens genomförandetid. I samband med Myggenäs 9:1 utbyggnad bör det anläggas en ny rondell på väg 160 med infart till Myggenäs i höjd med nerfarten till Myggenäs Marina för att minska belastningen i befintlig rondell och infarten till Myggenäs.

MVSF TILLSTYRKER att infarten till bebyggelsen på tennistomten sker från Fågelvägen.

MVSF FÖRUTSÄTTER att utfarten från parkeringarna planeras på så sätt att utkörande fordon inte korsar motsatta körbanan.

Kommentar: Bedömning noteras. Den kompletterande utredningen från 2020-10-06 utgör underlag till denna detaljplan och kommunen är medveten om situationen vid korsningen för Myggenäsvägen/Tapirvägen. Kommunen avser ta ett helhetsgrepp om trafiksituationen i Myggenäs och att förbättra Myggenäsvägen och korsningen vid Almö livs. Det arbetet ligger dock utanför den här detaljplanen. Infarten till tennistomten kommer att ske från Fågelvägen. Exakt utformning av gata bestäms i projekteringskedet.

Gångbana

MVSF TILLSTYRKER förslaget om gångbana från Diamantvägen utmed tennistomten fram till tallarna, där övergång ska ske till gångväg mot Almö livs. I den kompletterande trafikutredningen föreslås att den nya gångbanan avgränsas från körbanan med kantsten. I sådant fall behöver dagvattnet från körbanan tas om hand i dagvattenbrunnar, medan dagvattnet från gångbanan leds ner i diket. Vid alternativet med GCM-stöd som läggs med öppna mellanrum på jämna avstånd behövs inga brunnar utan dagvattnet leds till diket. MVSF befarar att detta alternativ kan försvåra vinterväghållningen.

MVSF INSTÄMMER i den kompletterande trafikutredningens förslag att göra övergången vid tennistomten respektive övergångarna ner mot gångtunneln under väg 160 mer trafiksäkra genom att de får en upphöjd passage, som anpassas för att fungera både för busstrafiken och för att sänka hastigheten.

Kommentar: Bedömning noteras. Exakt utformning av gångbanan bestäms i projekteringskedet.

Tryckbank

Enligt planhandlingen ansvarar kommunen för anläggande av tryckbank. För att få rådigheten över den krävs enligt kommunen kommunalt huvudmannaskap.

MVSF FORDRAR att föreningen på ett tidigt stadium får delta i processen av anläggande av en tryckbank

MVSF ANSER att huvudmannaskapet för tryckbanken förblir enskilt, men att kommunen ansvarar för skötseln av tryckbanken. Detta regleras i ett skötselavtal på 30 år med möjlighet till förlängning.

***Kommentar:** Det är inte lämpligt att reglera skyddsåtgärder på mark med enskilt huvudmannaskap om åtgärderna krävs för att göra marken lämplig att bebyggas. Det är kommunens ansvar att säkerställa stabiliteten i området. Utbyggnaden av tryckbanken åläggs exploitören och kommunen har sedan ansvar för tryckbankens underhåll.*

Dagvatten

I utredningen föreslås att ett svackdike med ett strypt utlopp längs med planområdets östra gräns anläggs. Diket ska fördröja, visualisera och till viss del rena dagvatten. MVSF förutsätter att det stillastående dagvattnet i svackdiket inte kommer att underminera vägkroppen i Myggenäsvägen.

MVSF MOTSÄTTER sig att ett svackdike anläggs om risk för underminering av vägbanan föreligger.

Skyfall

I skyfallsutredningen konstateras att de tre kulvertarna under väg 160 har kraftigt nedsatt kapacitet. Vid en fältinspektion befanns Kulvert K1 ligga med bakfall och är igenslammad. Det är troligt att ledningen gått isär under vägen. Kulvert K2:s utlopp har grävts fram. Utloppet för Kulvert K3 kunde inte hittas.

MVSF FINNER att situationen med kulvertarna är ohållbar. Vatten står still och allt som oftast blir det översvämning i gångtunneln.

MVSF INSTÄMMER i utredningens uppmaning att kommunen förutsätts vidta de åtgärder som behövs för förbättrad avledning av vatten i kulvertarna.

MVSF TILLSTYRKER att diket på södra sidan om Fågelvägen byggs ut.

***Kommentar:** Kommunen ansvarar för utbyggnaden och utformningen av svackdiket samt att det utförs på ett bra sätt.*

Kommunen delar föreningens bedömning om kulvertarna. När kommunen tar över

huvudmannaskapet innefattar det också ansvar att rensa dessa.

11. Planens genomförande

MVSF FÖRUTSÄTTER att huvudmannaskapet förblir enskilt samt att de i den kompletterande trafikutredningen och av MVSF framförda åtgärderna förs in i de bindande föreskrifterna i plankartan och planbestämmelserna samt att planen genomförs på ett sådant sätt att påverkan på framkomligheten på Fågelvägen begränsas till ett minimum.

Genomförandetid

Planarbetena har pågått sedan planstarten 2017

MVSF INSTÄMMER med kommunstyrelsens uttalande i samrådsredogörelsen att en genomförandetid på 5 år är lämpligare på en enkel exploatering av denna typ.

***Kommentar:** Åtgärderna som föreslås i trafikutredningen är möjliga att genomföra inom ytorna som planläggs som GATA respektive GÅNG. Exakt utformning av gatumarken bestäms i projekteringssskedet. Åtgärder utanför planområdet regleras inte i detaljplanen.*

Kommunen bedömer att 10 års genomförandetid är lämpligt i det här fallet. Sedan samrådsskedet har exempelvis tryckbanken tillkommit vilket har gjort exploateringen mer komplicerad. Bland annat ska en markanvisning göras, bebyggelse-skisser tas fram, tryckbanken ska anläggas osv.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

MVSF har idag huvudmannaskapet för planlagt område och MOTSÄTTER SIG att väg, gångbana och natur inom planområdet övergår till kommunalt huvudmannaskap. MVSF har haft huvudmannaskapet sedan 1967. Om huvudmannaskapet förblir enskilt ådrar sig inga kommunen framtida driftskostnader och underhåll av allmän plats inom planområdet. Detsamma gäller för kostnader att lösa ut väg- och naturmark, som föreningen förvaltar.

MVSF FÖRUTSÄTTER att inga kostnader med anledningen av detaljplanens genomförande ska drabba föreningen.

***Kommentar:** Omprövning av ga:n bekostas av exploatören eller kommunen, och inga kostnader faller på föreningen för detta. Föreningen får intäkter i samband med att ga:n minskar i omfattning och marken övergår till kvartersmark.*

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt

Om kvartersmark avsätts till egen fastighet ska fastigheten anslutas till Myggenäs ga:2 och andelstal fastställas av Lantmäteriet

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Om de allmänna VA-ledningarna behöver byggas ut ska det ske i samråd med MVSF. MVSF FORDRAR att föreningen på ett tidigt stadium får delta i processen.

***Kommentar:** Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Ledningsnätet bedöms inte behöva byggas ut. Eventuellt krävs en relining. Planbeskrivningen är förtydligad gällande detta.*

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för exploatören/markägaren

Någon ersättning till Myggenäs Väg & Samfällighetsförening för framtida förvaltning behöver inte betalas om planområdet med undantag av kvartersmark förblir i enskilt huvudmannaskap.

MVSF FÖRBEHÅLLER SIG rätten att ta ut slitageersättning m.m. i samband med att olika arbeten påbörjas inom planområdet. Det tillkommer exploatören/markägaren att i god tid innan arbetena inom planområdet påbörjas ingå avtal om slitageersättning m.m. med MVSF.

***Kommentar:** Se tidigare svar om huvudmannaskap för allmän plats.*

Exploatören är ansvarig för att inte skada gator eller annat under byggskedet, och vid behov återställa till ursprungligt skick.

Framtida driftskostnader

Kommunen kommer inte att få några driftskostnader för förvaltning av planområdet om detta förblir i enskilt huvudmannaskap.

Den nya fastigheten ska anslutas till Myggenäs ga:2 och andelstal fastställas av Lantmäteriet.

Förslag på fastighetsbildning

Fastighetsbildning

Den mark som redovisas som kvartersmark styckas av och bildar en egen fastighet. Samma sak gäller transformatorstationen. Myggenäs ga:2 behöver inte ändras om planområdet med undantag av avstyckade fastigheter förblir i enskilt huvudmannaskap.

12. Planens konsekvenser

MVSF anser inte att detaljplanen medför några allvarigare konsekvenser om planområdet exklusive de avstyckade fastigheterna förblir i enskilt huvudmannaskap. Det blir en ökad trafikmängd men inte i den omfattning som det blir om trafiken från planområdet i detaljplanen Myggenäs 9:1, som nu ska ut för samråd, leds ut på Myggenäsvägen.

Bebyggelsekonsekvenser

Myggenäs Fritidsklubbs (MFK) klubbstuga är idag en viktig och omtyckt samlingsplats för fritidsaktiviteter och har varit så sedan 1976. Stugan hyrs även ut för mindre tillställningar. MVSF har sina styrelsesammanträden i stugan.

MVSF FÖRUTSÄTTER att kommunen kommer att ge bygglov för en ny klubbstuga och uthus inom Myggenäs ga:2. En lämplig plats är vid "Myggenavium", där det idag står en arbetsbod på hjul och en container, som har beviljats förlängt tillfälligt bygglov fram till 2025-12-31. Dessa används i samband med midsommarfirande och vid spolning och användning av isbana samt förvaring av slangar och rink. MVSF äger arbetsboden och containern och MFK har träffat ett nyttjanderattsavtal med MVSF, som upphör när bygglovet går ut. Det är synnerligen angeläget att bygglov beviljas innan det tillfälliga bygglovet går ut. Dessa arrangemang är mycket välbesökta och omtyckta.

Kommentar: Se svar till yttrande 15.

17.SAKÄGARE 1, Myggenäs 2:106

Boende i Myggenäs har förståelse för behovet för äldre att fortsatt kunna bo på Tjörn. De ser positivt på att utöka befintlig daghemsverksamhet och att tennistomten bebyggs med utrymme för avgränsande vegetation mellan områdena. Däremot är de väldigt negativt inställda till angivna slutsatser som att platsen lämpar sig för byggnation upp till fyra våningar då kringliggande bebyggelse är högst två våningar. Byggnation i fyra våningar på denna tomt skulle enligt yttrande dessutom signifikant öka belastningen på Myggenäsvägen och därmed negativt påverka barnsäkerheten som varit en dragningspunkt till just detta område. Yttrande vill se att deras synpunkter beaktas och att byggnationen därav begränsas på tennistomten till högst två våningar.

***Kommentar:** Myggenäs består till över 90 procent av villor och det finns ett mycket stort behov av att möjliggöra för fler boendetyper i orten för att bredda utbudet. Genom att bygga lägenheter och trygghetsboenden kan villor frigöras för exempelvis barnfamiljer samtidigt som fler äldre har möjlighet att bo kvar på orten. Myggenäs utgör en av de utpekade serviceorterna i översiktsplanen (som är under framtagande) samt utpekad för centrum och service i gällande översiktsplan, vilket innebär att det finns en intention om att utveckla orten med fler bostäder och service. Kommunen har bedömt att Tennistomten lämpar sig väl till att bebyggas med flerbostadshus, och att platsen tål en något högre bebyggelse än många andra delar av Myggenäs. Tennistomten ligger nära service och är lågt belägen i förhållande till topografin. Höjden upp mot nordväst gör att bebyggelsen inte upplevs lika hög på långt håll. Genom att bygga fyra våningar kan kostnaden för bostäderna hållas nere och genom att bygga något högre kan också mer obebyggd mark sparas mellan husen. Exakt utformning av den nya bebyggelsen är ännu inte fastställd utan frågan tas vidare inför markanvisning.*

Trafiksäkerheten längs Myggenäsvägen förbättras genom att gång- och cykelbana byggs ut och ansluts till befintlig gång- och cykelbana mot Myggenäs centrum. Trafiksituationen längs hela Myggenäsvägen ska hanteras och förbättras. Se svar till yttrande 16.

18. SAKÄGARE 2, Myggenäs 2:103

Boende i Myggenäs håller med om att det behövs fler bostäder i området men att hus med fyra våningar inte hör hemma i området då värden försvinner. Lägenheter på tennistomten bör i första hand vara senior eller äldreboende på maximalt två våningar. De ifrågasätter antalet lägenheter som ska uppföras på liten yta, vilket kommer att medföra mycket rörelse och trafik i ett barnrikt område. De vill att Myggenäs förblir ett villasamhälle.

***Kommentar:** Se svar till yttrande 17.*

19. SAKÄGARE 3, Myggenäs 2:103

Boende i Myggenäs vänder sig starkt emot planerad bebyggelse på fyra våningar (14 meter). De framför att det inte kommer inte att smälta in i miljön och med befintlig bebyggelse. Yttrande uttrycker oro kring potentiella insynsproblem. De kan acceptera bebyggelse i två våningar och motsätter sig inte äldreboende eller förskola.

***Kommentar:** Se svar till yttrande 17.*

Inför antagande ökas den prickade marken i söder med ytterligare sex meter för

att ge ett större avstånd mellan tillkommande bebyggelse och befintliga villor i söder. Dessutom införs bestämmelse om att utkragande balkonger inte får uppföras över prickad mark i söder, mot de befintliga villorna. Det minskar risken för insyn. Ny byggnad kommer som närmast stå 38 meter från närmaste enbostadshus. Planförslaget kan ge viss insyn till närmaste granne, men inte så det skulle innebära en påtaglig olägenhet. Mellan ny byggrätt och befintliga enbostadshus finns dessutom naturmark bevuxen med vegetation vilket ger visst skydd. Tennistomten ligger centralt i Myggenäs tätort som är utpekad i översiktsplanen som område för tätortsutveckling med centrum och service, och platsen bedöms med hänsyn till detta lämplig för en något högre bebyggelse.

20. SAKÄGARE 4, Myggenäs 2:101

Boende i Myggenäs motsätter sig inte att det uppförs nya byggnader då behovet finns men anser inte att byggnader på tre till fyra våningar passar in i området. Yttrande framför att en till två våningar har möjligheten att smälta in. De påpekar att infrastrukturen kommer att behöva ses över med tanke på ökad trafik.

Kommentar: Se svar till yttrande 17.

21. SAKÄGARE 5, Myggenäs 2:105

Boende i Myggenäs anser att ett fyrvåningshus är groteskt och arkitektoniskt helt förkastligt. De motsätter sig inte förtätning men anser att tre eller fler våningar är oacceptabelt på Tennistomten. Yttrande kan acceptera en till två våningar och framför att detta passar bättre in i området.

Kommentar: Se svar till yttrande 17. Den arkitektoniska utformningen tas vidare inför markanvisningstävlingen. Tennistomten är en central och viktig plats för hela Myggenäs och gestaltningen kommer väga tungt i bedömningen av vem som får bebygga tomten.

22. SAKÄGARE 6, Myggenäs 2:104

Boende i Myggenäs anser att seniorboende vore optimalt då det möjliggör nyinflyttning av barnfamiljer i området. De oroas däremot av ett eventuellt fyrvåningshus då detta kommer att skapa insynsproblem i annars privata lägen, samt störa den attraktiva villakaraktären. Yttrande önskar att dessa synpunkter beaktas för en fortsatt sammanhållning i området.

Kommentar: Se svar till yttrande 17 och 19.

23. ÖVRIG PRIVATPERSON 1

Boende i Myggenäs framför att det är stor skillnad på att bygga förskola eller bostäder i området. Om ny förskola planeras bör den uppföras i anslutning till befintlig skola. En förskola skulle medföra stor trafikökning i ett område med begränsad plats och ett redan ansträngt trafikläge. De framför att ny rondell och infart i anslutning till Myggenäsvägen från väg 160 hade varit den bästa lösningen för att avlasta trafiken. Yttrande anser det önskvärt om samtliga som flyttar in i alla nya byggprojekt jobbar på Tjörn med tanke på trafikläget. De föreslår att saker ska lösas i rätt ordning innan fortsatt exploatering.

De anser att bostäder är att föredra på Tennistomten då många äldre tvingas flytta ifrån Myggenäs. Det planerade fyrvåningshuset passar inte in i miljön med dess höga höjd. Yttrande föreslår ett tvåvåningshus.

Yttrande önskar att vattenförsörjning och tryck säkerställs genom att Tjörn kopplas på till grannkommuner då läget redan är ansträngt.

Slutligen vill de se att befintlig tennisstuga bevaras och att den får en ny placering i området.

Kommentar: Kommunen har valt att fortsätta möjliggöra för förskola för att skapa en flexibilitet inför framtiden, även om avsikten är att bygga bostäder på Tennistomten. Kommunen avser ta ett större grepp om trafiksituationen på Myggenäsvägen, ett arbete som är större än bara denna detaljplan. Frågan om vattenförsörjning hanteras inte i den här detaljplanen utan är en större fråga för kommunen. Tjörn ska koppla upp sig mot dricksvattenledningarna från Kungälv via Stenungsund.

I övrigt se svar till yttrande 17.

24. ÖVRIG PRIVATPERSON 2

Yttrande instämmer med alla synpunkter från Myggenäs Väg & Samfällighetsförening. De anser däremot att tvåvåningshus är att föredra i området.

Yttrande vill ha bekräftelse på att yttrandet kommit fram i tid.

Kommentar: Se svar till yttrande 16 och 17.

25. ÖVRIG PRIVATPERSON 3

En privatperson frågar om det rör sig om bostadsrätter eller hyresrätter (om något av detta planeras att byggas)

Kommentar: Upplåtelseform bestäms inte i planskedet och är därför ännu inte beslutat.
