

PLANÄNDRING av**Del av Springholmen, Aröd, 1:241 m.fl.**

Tjörns kommun

– standardförfarande

Granskningsutlåtande

Samhällsbyggnadsnämnden, beslutade 2023-06-21 § 158, att godkänna granskningshandlingarna för planändring av del av Springholmen, Aröd 1:241 m.fl.

Planändringen har varit utsänt för granskning under tiden 2023-07-31 - 2023-08-14. Under granskningstiden har förslaget ställts ut i Tjörns kundcenter i kommunhuset, Skärhamn, samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Förslaget har sänts till berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning daterad 2023-06-08, samt till remissinstanser enligt remisslista daterad 2023-06-12. Totalt har 16 yttranden inkommit under granskningstiden.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, Samhällsbyggnadsförvaltningen eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet hos samhällsbyggnadsförvaltningen.

Granskning

Planändring del av Springholmen Aröd, 1:241 m.fl. Tjörns kommun

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

Remissinstans	Anmärkning
Statliga myndigheter och annan service	
1. Länsstyrelsen, Västra Götalands län	
2. Lantmäteriet	
3. Trafikverket	
4. Bohusläns museum	

5.	Vattenfall eldistribution AB	
6.	Ellevio	
Kommunala instanser		
7.	Kommunstyrelsen	
8.	Kultur- och fritidsnämnden	
9.	Barn- och utbildningsnämnden	
10.	Miljöavdelningen	
11.	Avfallsavdelningen	
12.	Räddningstjänsten storgöteborg	
Föreningar		
13.	Aröds samfällighetsförening	
Sakägare		
14.	XX, XX	
Övriga		
15.	XX	
16.	XX, XX	

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER

- Inkomna yttranden ställer sig generellt bakom en den ändrade markanvändningen enligt planförslaget.
- Länsstyrelsen accepterar planförslaget och bedömer att den inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.
- Trafikverket har inget att erinra i ärendet. Efter kommunens motivation i samrådsredogörelsen efterfrågar Trafikverket inte längre bedömning av trafikallsträng.
- Flertalet yttranden efterfrågade mer omfattande förändringar i gällande detaljplan från 2008, för ökat naturskydd, minskade trafikstörningar och förbättrad utsikt.
- Lantmäteriet föreslår förtydligande i plankartan för att understryka att genomförandetiden endast avser själv ändringen.

UTGÅNGSPUNKTER INFÖR ANTAGANDE

Planhandlingar

Följande bearbetningar och mindre ändringar har gjorts inför antagande.

- Förtydligande i granskningsutlåtandet för vilka ändringar som är möjliga att göra inom ramen för en planändring.
- För att förtydliga att genomförandetiden avser planändringen ändras formulering i plankarta till ”Genomförandetiden för planändringen är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft”.

FÖRTYDLIGANDE AVSEENDE GÄLLANDE DETALJPLAN

Bestämmelser i gällande detaljplaner gäller även efter att genomförandetiden har gått ut. De gäller tills de upphävs eller ersätts med en ny plan. De rättigheter som nu gällande plan reglerar kan alltså genomföras både nu och senare.

FÖRTYDLIGANDE AVSEENDE ÄNDRING AV DETALJPLAN

Detta ärende gäller en ändring av befintlig detaljplan för del av Springholmen, Aröd 1:241. Ändring av detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Ändringar i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter. Vid ändring av detalj-plan görs inte någon fullständig lämplighetsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Lämplighetsprövningen omfattar alltså endast det som ändringen avser. Det finns inget krav på att en äldre plan ska ges en nutida PBL-standard om planen ändras.

Denna planändring innebär att planbestämmelsen byggvaruhandel (JK1) i befintlig plan delvis tas bort. I stället planläggs en mindre del för icke störande verksamhet (Z). En liten del av marken planläggs även för handel (H). Vid planändring är det endast själva ändringen som är föremål för prövning. Kommunens bedömning är att den ändrade markanvändningen från industri till verksamhet och handel inte förväntas leda till olägenheter, varken miljö- eller trafikmässiga och därför inte generera behov av omfattande utredningar. De miljömässiga konsekvenserna av industriverksamhet är i regel mer omfattande än de av verksamhet och handel. Föreslaget område för handel är begränsat för att inte riskera att generera större trafikökning.

Ändringen varken ökar eller minskar den totalt tillåtna byggnadsarean. I befintlig plan uppgår den tillåtna byggnadsarean till ca 14 000 kvm. I dagsläget uppgår den sammanlagda bebyggda arean till ca 5800 kvm. Därmed möjliggör alltså i nu gällande plan en tillkomst av \approx 8200 kvm. bebyggelse. Då nu gällande plan har den preciserade användningen byggvaruhandel (J1) skulle ändringen underlätta för nyttjande av marken och göra planen mer flexibel och aktuell i sin kontext.

Tillåten byggnadshöjd (m)	Tillåten byggnadsyta (kvm)	Bebyggd yta (kvm)	Möjlig utbyggnadsyta (kvm)	Befintlig användning	Användning efter planändring
8	5000	4300	700	J1 K	J1 K Z
6	2500	0	2500	J1 K	J1 K Z

4, 5	1200	850	350	J1 K	K H Z
3	400	280	120	J1 K	K H Z
6,5	360	360	0	H B	H B
10	4500	0	4500	J1 K	K Z
	ca 14 000	ca 5800	ca 8200		

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER TILL DESSA

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

1. LÄNSSTYRELSEN VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

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 byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Svar: *Noteras.*

2. LANTMÄTERIET

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-06-21) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

GENOMFÖRANDETID

Planbestämmelsen om genomförandetid som avser den aktuella planändringen har, förutom antalet år, samma formulering som den ursprungliga bestämmelsen om genomförandetid. För att förtydliga att genomförandetiden avser planändringen så kanske formuleringen skulle ändras till något i stil med "Genomförandetiden för planändringen är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft".

Svar: Kommunen beaktar lantmäteriets synpunkt och förtydligar plankartan enligt lantmäteriets förslag.

3. TRAFIKVERKET

Trafikverket yttrade sig i samrådsskedet och efterfrågade en bedömning av trafikallsträngen på den statliga infrastrukturen på grund av planförslaget. I samrådsredogörelsen förklarar kommunen sin ståndpunkt och motivation, vilken Trafikverket accepterar.

Trafikverket har inget att erinra i detta ärende.

Svar: Noteras.

4. BOHUSLÄNS MUSEUM

Bohusläns museum hänvisar till Länsstyrelsens yttrande i samrådshandlingen angående fornlämningar. Bohusläns museum föreslår, att text i planbeskrivningen som rör fornlämningar på sidan 8 därmed bör justeras. Detta utifrån Länsstyrelsens skrivning, angående fornlämning L1968:8960 (Stenkyrka 100:1).

Svar: Då fornlämning L1998:8960 är belägen utanför det område som ändringen avser gäller fortsatt nu gällande detaljplan som reglerar att marken inte får bebyggas. Då fornlämningen inte påverkas av planändringen kommer inga ändringar i planhandlingarna göras avseende fornlämningen.

5. VATTENFALL ELDISTRUBITION AB

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

Svar: Noteras.

6. ELLEVIO

För att säkra befintlig elförsörjning till och utanför planområdet behöver våra ledningar och anläggningar säkras i planen. Dessutom behöver planen möjliggöra för utbyggnad av elnätet för att kunna försörja området med den el som behövs för utvecklingen av området.

I samrådet yttrade vi oss om att två u-områden behöver tillkomma, dels för att säkra plats för nya ledningar, dels för att skydda befintliga ledningar i elförsörjningen i ett större område. Vi yttrade oss även om att en ny nätstation behövs för att tillgodose ett eventuellt utökat elbehov vid utveckling av verksamheterna.

Efter samrådet har vi mätt in våra ledningar och skickat till er som underlag till planen.

Innan antagande av planen behöver plankartan kompletteras med ett u-område, för befintliga ledningar. Med fördel kan även u-område och E-område för nya ledningar och nätstation placeras i plankartan enligt vårt tidigare samrådsyttrande.

Alternativt ska konsekvenserna för elnätet vid planens genomförande tydligt beskrivas i planbeskrivningen. Som planen är utformad i granskningsskedet kan byggnader uppföras på och för nära våra ledningar. Om byggrätterna på eller i närheten av ledningen ska ianspråkta måste ledningarna flyttas. Om ledningarna ska flyttas måste det finnas en ny, säker plats där ledningarna kan förläggas. En eventuell flytt av ledning bekostas av exploitören.

Svar: Befintlig nätstation inom allmän plats DIKE är placerad utanför det område ändringen avser. Markreservat kan användas för befintliga eller planerade ledningar fram till och med den punkt där det allmänna ansvaret upphör. Nätstationer bör i första hand placeras i anslutning till allmän platsmark. Då byggrätterna följer gällande detaljplan berörs de därmed inte av ändringen.

7. KOMMUNSTYRELSEN

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att yttra sig i enlighet med förvaltningens förslag till samrådsyttrande i tjänsteutlåtande 2023-08-15.

Förvaltningen har inget att erinra mot det i granskningshandlingen redovisade planförslaget.

Svar: Noteras.

8. KULTUR OCH FRITIDSNÄMNDEN

Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra mot den ändrade detaljplanen för del av Aröd 1:241 mfl.

Svar: Noteras.

9. BARN-OCH UTBILDNINGSNÄMNDEN

Barn- och utbildningsnämnden har inga synpunkter på detaljplanen då den inte påverkar barn- och utbildningsnämndens verksamhet.

Svar: Noteras.

10. MILJÖAVDELNINGEN

Bakgrund

I yttrandet som miljöavdelningen lämnade på planavdelningens samrådshandling lämnades följande synpunkter på samrådshandlingen:

Dagvatten

Dagvatten bör hanteras och avyttras på ett sätt som minskar risk för skada på recipient eller människors hälsa. I det fall parkeringsplatser anordnas för mer än 30 fordon ska oljeavskiljare installeras. Miljöavdelningen förespråkar ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattensituationen kan dock inte till fullo bedömas innan en adekvat utredning genomförts.

Vattenverksamhet

Vattenverksamhet är ett juridiskt begrepp i miljöbalken som innefattar uppförande av anläggningar eller grävarbeten i vattenområden, reglering av vattennivåer och flöden, uttag av yt- och grundvatten samt åtgärder för att avvattna

mark. I samrådshandlingen planeras exempelvis en hamn för lastning och lossning, muddring samt en gångbro att utföras inom planområdet. För att få bedriva vattenverksamhet krävs ofta tillstånd från Mark- och miljödomstolen. För mindre omfattande vattenverksamheter krävs i stället en anmälan till länsstyrelsen.

Buller

Det finns en befintlig bostad i planområdet, Aröd 1 :67, och det står i samrådshandlingen att kvarboende kan ske. Om fastigheten fortsatt ska vara en bostad så ska inte gällande riktvärden för trafikbuller överskridas vid ombyggnad av trafikinfrastruktur.

Förorenad mark

Det finns risk gällande förorenad mark i området eftersom ett sågverk har varit verksamt på platsen. Om det sker en utbyggnad av industrilokaler samt parkeringsplatser ska markundersökning och eventuell sanering utföras. I så fall ska en anmälan enligt 28 § Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ske innan något arbete påbörjas.

Miljöavdelningens synpunkter

Miljöavdelningen har tagit del av planavdelningens svar på tidigare lämnade synpunkter och även läst aktuell hänvisning. Miljöavdelningen står fast vid tidigare lämnade synpunkter i ärendet.

Svar: Detta ärende gäller en ändring av befintlig detaljplan för del av Springholmen, Aröd 1:241 och inte framtagandet av en ny. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighetsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Lämplighetsprövningen omfattar alltså endast det som ändringen avser. Det finns inget krav på att en äldre plan ska ges en nutida PBL-standard om planen ändras. Då lämplighetsprövningen vid planändring enbart omfattar det som ändringen avser har enbart själva ändringens påverkan på MKN-vatten, föroreningar, bullernivå bedömts.

Med detta som utgångspunkt har kommunen gjort bedömningen att den ändrade användningen från trävaruhandel till verksamhet och handel inte innebär negativ miljömässiga konsekvenser.

11. AVFALLSAVDELNINGEN

Avfallsavdelningen ser inte att det finns något i planen som förhindrar oss att utföra vårt uppdrag i planen. Vi utför redan tjänster i närområdet så att utöka med ytterligare kunder ser jag inte som något problem.

Svar: Noteras.

12. RÄDDNINGSTJÄNSTEN STORGÖTEBORG

Räddningstjänsten tillstyrker ändring av detaljplanen utan erinran.

Svar: Noteras.

13. ARÖDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Vi noterar att de synpunkter som vi lämnade under samrådet hösten 2022 har underkänts som synpunkter med motiveringen att synpunkterna ej berör det utskickade ändringsförslagen i Detaljplanen för del av Springholmen Aröd 1:241.

Vi anser att de ändringsförslag som utskicket frågar om begränsar helheten som kan förbättra Detaljplanen Springholmen. Vi anser att våra synpunkter som vi lämnade under samrådet ska inarbetas i ändringsförslagen för Detaljplan Springholmen 1:241.

Svar: De ändringar som ni föreslår är av så pass omfattande karaktär att de inte ryms inom vad som är tillåtet att göra inom en planändring enligt plan-och bygglagen (PBL). Ändring av detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Ändringar i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighetsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Planhandlingarna behöver även fortsatt uppfylla PBL:s krav på tydlighet. För att dessa kriterier ska uppfyllas har kommunen valt att göra en avgränsad ändring av befintlig plan. För mer omfattande förändringar skulle en ny detaljplan behöva tas fram.

Vi bilägger längre ner våra tidigare synpunkter som förtydligande av ovan. Synpunkter på Samrådshandlingen Detaljplan "Del av Aröd 1:241 m.fl." i Bleket Tjörns Kommun.

Aröds Samfällighetsförening har tagit del av samrådshandlingen ovan nämnda plan. Samfällighetsföreningen vill här framföra följande synpunkter på förslaget. Detta då den berör och gränsar till markområden som föreningen äger.

1.Vi anser att planen i stort är en förbättring av hur markområden med handel mm tillför positiva värden för området.

Svar: Noteras.

2. Vi anser dock att några delar av förslagen missgynnar våra planer för framtiden över de områden som vi har rådighet över. Vi planerar att bygga sjöbod för föreningen på Lilla Getryggen. Det innebär att vi vill tillgängliggöra den samma med en enkel brygga ut till ön via vårt vatten från Ällingarna-Bockholmen, som även de ingår till största delen i vårt ägande. Det innebär att vi ej vill medverka till att någon vattenled via vårt vatten mellan Lilla Getryggen muddras för genomfart till och från Byggvaruhandeln. Den får istället anläggas mellan Lilla Getryggen och Ängholmen. Även den sträckningen kommer att beröra vårt vatten, men den sträckningen hämmar inte vårt ägande samt rådighet så negativt som om den skulle dras som samrådshandlingen föreslår.

Svar: Synpunkterna rör den gällande detaljplanen, antagen 2008. Det område som synpunkten avser ligger utanför det område ändringen avser. Området för ändring i detaljplanen redovisas i plankartan med heldragna röda linjer. Planändringen påverkar endast området inom detta rödmarkerade område.

Se svar till synpunkt 1.

3. Vi motsätter oss även mycket starkt att planområdesgränsen dras på våra markområden och görs till "Natur". Det skulle hämma vår tillgång till vår mark på ett mycket negativt sätt. Vi föreslår därför att områdesgränsen dras mitt emellan Springholmen och Lilla Getryggen, där vårt ägande i vatten gränsar mot Aröd 1:241.

Svar: Synpunkterna rör den befintliga detaljplanen, antagen 2008. Det område som synpunkten avser ligger utanför det område ändringen avser. Området för ändring i detaljplanen redovisas i plankartan med heldragna röda linjer. Planändringen påverkar endast området inom detta rödmarkerade område. Planändringen innebär inte några förändringar gällande plangränsen eller mängd Natur.

4. Vi är även undrande till hur den parkering som föreslås på 45 platser mellan Byggvaruhandeln och Blekets Hamn ska fungera då ca en tredjedel av förslaget innefattar vår mark. Vi har under lång tid noterat att det finns ett behov av parkering för tillfälliga besökare. Tyvärr har vi noterat att det ofta blir parkeringar över längre tider vilket begränsar tillgången för tillfälliga besökare. Vi har därför planer på att göra om vår del av området till Easy Park för bättre rotation bland besökare. Avgiftsbelagd parkering nämns inte i handlingen. Vårt förslag är att berörda markägare i förslaget till parkering gemensamt skapar en Easy Park parkering i syfte för att öka tillgängligheten för att fler ska få möjlighet att parkera i området.

Svar: Synpunkterna rör den befintliga detaljplanen, antagen 2008. Det område som synpunkten avser ligger utanför det område ändringen avser. Området för ändring i detaljplanen redovisas i plankartan med heldragna röda linjer. Planändringen påverkar endast området inom detta rödmarkerade område. Planändringen innebär inte några förändringar gällande parkeringsplatser inom allmän platsmark i plankartan.

14.XX, XX

Nedan är sammantaget våra yrkanden samt svaren på de yrkanden som kommunen inte avser att infoga i detaljplanen. Ingenstans finns det någon redogörelse för motiven bakom avvisandena varför samtliga yrkanden kvarstår.

Våra yrkanden:

Att Tjörns Kommun tillser att de bestämmelser som gäller för nuvarande detaljplan och varje kommande detaljplan efterlevs och att överträdelser beivras. Specifikt yrkar vi på följande:

i. Trafiken till och från området förbättras så att en infart till väg 169 i söder anordnas. Inkörning med tunga fordon förbjuds från den norra infarten. På så sätt uppfylls den grundläggande principen för trafikflöden som beskrivs i den gällande detaljplanen.

Svar: Kommunen ser över möjligheter för att säkerställa genomförande av infarten till planområdet från Stansviksvägen enligt gällande detaljplan.

ii. All byggnation och varaktig materialförvaring inom n2-området förbjudes uttryckligen.

Svar: n2 ligger inom prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas. Detta kvarstår även efter planändringen. Området får dock användas för material och föremål upp till 2 meter. Skälet till att kommunen valt att vara mycket avgränsade i vad som ingår i ändringen av planen är för att ändringen ska uppfylla plan-och bygglagens särskilda krav för en planändring.

Ändringar i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighetsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Planhandlingarna behöver även fortsatt uppfylla PBL:s krav på tydlighet. För att dessa kriterier ska uppfyllas har kommunen valt att göra en avgränsad ändring av befintlig plan. För ett större antal förändringar skulle sannolikt en ny detaljplan behöva tas fram.

iii. Alla höjdmått skall relateras till en fix referenshöjd motsvarande den orörda marknivån år 2008, detta för att senare artificiella markförhöjningar inte skall kunna åberopas för att "sänka" den nominella byggnadshöjden.

iv. Takvinkeln i det s.k norra hörnet (Fig 5) begränsas till 14 grader.

v. Alla förbehåll och inskränkningar avseende rätten till boende på fastigheten Aröd 1:67 tas bort ur detaljplanen.

Svar: Syftet med planändringen är att göra planen mer funktionell och aktuell i sin kontext genom att ändra markanvändningen. För ett större antal ändringar skulle det troligen krävas att en ny detaljplan tas fram. Därför har kommunen valt att koncentrera ändringen till markens användning och inte göra ändringar gällande fix referenshöjd, takvinkel, eller förbehåll avseende rätten till boende.

Specifikt ang n2 området:

I dokumentet "Planbeskrivning_2023-06-12.pdf", stycket "Ändringen reglerad" angående område. n2 (felaktigt angivet som n1):

- "I plankartan upphör bestämmelse för reglering av markens anordnande - materialförråd.
- Bestämmelse (n2) kvarstår men preciseringen ändras från upplag max 2 meter till material och föremål 2 meter."

Här begär vi klargörande på följande frågor:

- Vad ingår i material och föremål?

Svar: Rikstermbanken definierar Material som "Det som något består av eller görs av. Material har struktur och hållfasthet men inte form. Med material kan även avses en mängd av fysiska objekt där de ingående enskilda objekten inte fokuseras, t.ex. en mängd gruskorn som är tänkt att användas som ballast. Ibland används material i samma betydelse som materiel (Rikstermbanken). Materiel definieras av Rikstermbanken som "produkter som behövs för verksamhet" samt som "Yttre redskap, tillbehör. Utrustning för verksamhet."

På svenska.se definieras Föremål som 1. Sak, ting 2. Objekt för verksamhet. Här definieras Material som "råämne, stoff. Råämne ofta för bearbetning". Vid bedömning utgår kommunen från definitionen av orden för att sedan göra en bedömning om det som placeras på platsen ryms inom denna definition.

- Hur hanteras höjd på buskar / häcken som också skymmer utsikten?

Svar: Enligt plan- och bygglagen 8 kap. 15 § ska en tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter

för omgivningen och för trafiken inte uppkommer. Vad som räknas som betydande olägenhet är en bedömningsfråga. Enligt rättspraxis definieras vanligen inte växtlighet som skymmer utsikt som betydande olägenhet.

- Befintliga containrar (räknas som byggnader utan byggnadslov), höga fordon mm?

Svar: Containrar kräver i vissa fall bygglov men inte alltid. Enligt Boverket är exempelvis användningen och syftet av en container avgörande. Ett tillsynsärende pågår som kommer att utreda det aktuella ärendet.

Ska platsen användas som parkering, kan bygglov krävas (se 6 kap. 1 § första stycket 8 PBF). I 6 kap. 2 § första stycket 3 PBF anges vissa undantag från kravet på bygglov. Hur fordon som har en höjd över 2,0 m ska hanteras på den aktuella platsen är en bedömningsfråga som kommunen kan utreda vidare vid tillsynsärende.

- Vilken marknivå är utgångspunkten när höjden 2m mäts?

Svar: Utgångspunkten när höjden 2m mäts är medelmarknivån invid föremålet/materialet.

- Hur hanteras mark inom (n2) där man redan höjt nivån från den som gällde 2008?

Svar: För att få saken prövad kan fastighetsägaren inkomma med en tillsynsanmälan. Kommunen har då en skyldighet att utreda ärendet och fatta ett beslut, som kan överklagas. Överträdelser som begicks för mer än tio år sedan har kommunen ingen möjlighet att förlägga om rättelse (11 kap. 20 § PBL).

- Det går inte att skydda värdefullt utsiktsområde utan att ange marknivå! Det går inte att kombinera skrivningen "Kommunen kommer inte att införa nya bestämmelser om markens höjd i plankartan" med "Kommunen bedömer att begreppet upplag inte stämmer väl med föreslagen ändrad användning men instämmer med behovet att säkra fria siktlinjer".

Svar: Utgångspunkten när höjden mäts inom "värdefullt utsiktsområde" är medelmarknivån invid föremålet/materialet. För uppfyllnad över 50cm över medelnivån krävs att marklov söks och beviljas av kommunen. Det kan även krävas marklov även för en mindre höjning av marken inom detta område. Detta p.g.a. att det finns bestämmelser om fri sikt. Fastighetsägare har även här möjlighet att inkomma med en tillsynsanmälan om marknivåerna ändras mer än 50 cm, eller om ev. markförändringar innebär en betydande olägenhet för denne.

Specifikt ang marknivå:

Vi har begärt klargörande av detta och begäran kvarstår:

- "Minsta höjd för mark avsedd att exploateras + 1,5m över kartans nollplan" (i nuvarande detaljplan RH00, i nya förslaget RH2000)
- Vi yrkar på att detta noggrant klarläggs utifrån ett antal befintliga punkter i planområdet. Berördes inte med ett ord i samrådsmöte 2022-11-02. Det kan inte vara förenligt med avsikterna i detaljplanen att tillåta o begränsad marknivåhöjning oavsett om det gäller mark som skall bebyggas eller ej.

Här har kommunens svar bara varit "synpunkt noteras"....

Svar: Skälet till att kommunen valt att vara mycket avgränsade i vad som ingår i ändringen av planen är för att ändringen ska uppfylla plan-och bygglagens särskilda krav för en planändring.

Ändringar i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighetsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Planhandlingarna behöver även fortsatt uppfylla PBL:s krav på tydlighet. För att dessa kriterier ska uppfyllas har kommunen valt att göra en avgränsad än-ring av befintlig plan. För ett större antal förändringar skulle sannolikt en ny detaljplan behöva tas fram. Av detta skäl kommer kommunen inte att vidare kartlägga höjdsättningen i planen.

Specifikt ang byggnadshöjd norra delen:

Vad gäller byggnadshöjd i norra delen av planområdet har vi yrkat på max takvinkel 14° men kommunen väljer att inte ens diskutera eller motivera varför en sån begränsning inte kan införas med kommentaren:

"Kommunen kommer inte att ändra tillåtna takhöjder i plankartan då det är en befintlig rättighet som ändringen inte påverkar."

Det går inte att motivera avstyrkande av vårt yrkande på detta sätt då det innebär att inte heller nånting annat i detaljplanen skulle kunna ändras då de är befintliga rättigheter och att ändra detaljplanen är ju hela syftet.

Så vad är då skälet, det tungt vägande argumentet, till att det inte går att begränsa takvinkeln till 14° som ändå är den angivna minsta takvinkeln i gällande detaljplan? Yrkande på 14° takvinkel samt angivande av marknivå som byggnadshöjd 3m ska mätas ifrån kvarstår.

Svar: n2 ligger inom prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas. Detta kvarstår även efter planändringen. Området får dock användas för material och föremål upp till 2 meter. Skälet till att kommunen valt att vara mycket avgränsade i vad som ingår i ändringen av planen är för att ändringen ska uppfylla plan-och bygglagens särskilda

krav för en planändring.

Ändringar i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighetsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Planhandlingarna behöver även fortsatt uppfylla PBL:s krav på tydlighet. För att dessa kriterier ska uppfyllas har kommunen valt att göra en avgränsad än-ring av befintlig plan. För ett större antal förändringar skulle sannolikt en ny detaljplan behöva tas fram.

Hantering av planärendet:

Kommentaren om byggnadshöjden från kommunen visar bara att endast de av kommunen införda ändringarna i detaljplanen är tänkta att godkännas och att både det så kallade samrådet och den nu pågående granskningstiden anses av kommunen vara ett nödvändigt ont som måste genomföras men att man inte beaktar inkomna synpunkter på ett seriöst sätt. Detta styrks också av att kommunen har haft mer än 6 månader på sig att beakta de inkomna yrkandena och synpunkterna från samrådet varav de flesta kommenteras med "synpunkt noteras"! Detta utan någon som helst fördjupad diskussion med de yrkande. Kommunikation är inte kommunens starka sida. Dessutom får vi, som granskande, dokumenten till oss i slutet på juli, mitt i semesterperioden, och svarstiden löper fram till 14/8, första dagen då många är tillbaka efter semestern.

Anmärkningsvärt dåligt sätt att hantera detta ärende på, speciellt i skenet av hur historiken ser ut med bygglovsansökningarna för Mekonomen o Bageriet som godkändes 23/12-2014.... utan att ge tid för överklagande....

Vi begär ett möte med Planavdelningen samt chef Samhällsbyggnadsnämnd för att få till stånd en konstruktiv diskussion angående våra yrkanden och kommunens skäl till avvisande.

Svar: Granskningstidens längd följer plan-och bygglagens krav vid planändring. Ett möte har hållits mellan sakägare och kommun för att diskutera ärendet.

15.XX

Detta är ett yttrande över detaljplan Aröd Springholmen 1:241. Jag vill med mitt yttrande markera min rätt att överklaga Tjörns kommun "antagandebeslut" och att kommunen aktivt bjuder in mig via riktig post samt "låtsaspost" i form av e-post när tiden är inne och i god tid.

Svar: Kommunen posta antagandehandlingarna för planändringen i samband med att handlingarna skickas till remissinstanser och sakägare enligt plan-och bygglagens regler

om tid för överklagande.

Jag har tagit del av Springholmen och vill i nuvarande läge anmärka

1. Ingen fysisk påverkan på naturen kan accepteras i ett naturskyddsområde som Springholmen. Alltså ingen sprängning av berg eller muddring och påverkan på havet. Sprängningen får inte upprepas.

Svar: Synpunkterna angående sprängning, muddring och påverkan på havet rör den befintliga detaljplanen, antagen 2008. Området för ändring i detaljplanen redovisas i plankartan med heldragna röda linjer. Planändringen påverkar endast området inom detta rödmarkerade område och syftar endast till att ändra markanvändningen från trävaruhandel till verksamhet och handel. Planändringen innebär inte några ändringar i befintlig plan gällande sprängning eller muddring.

2. Befintligt nära verksamhetsområde bör befrämjas men ingen privat bostadsverksamhet inom området bör ske så som den anskrämliga omvandlingen av Mossholmen.

Svar: Planändringen påverkar inte mängden mark för bostäder.

3. Strandskyddet ska värnas och ingen ökad bebyggelse får göra så att den syns från havet och kränker hav.

Svar: Strandskyddet är upphävt inom gällande plan.

Jag yttrar mig som kommunmedlem och berörd personligen.

16. XX, XX

Avsikt

I Planbeskrivningen "Del av Aröd 1:241 m.fl" står att "Avsikten med ändringen är att anpassa detaljplan för del av Aröd 1:241 m.fl till nya förhållanden genom att möjliggöra etablering av nya verksamheter i området". Av denna beskrivning kan man få intrycket av att Tjörns Kommun överväger att tillåta nya verksamheter att få etablera sig på området. Verkligheten ser ut på ett helt annat sätt, och sammanfattas nedan:

- Byggnadsnämnden i Tjörns Kommun godkände bygglov för en bilverkstad och ett bageri 14-12-23 (dagen före julafton år 2014), under gällande

detaljplan daterad 2008-04-10. Det är anmärkningsvärt att ingen närboende informerades, än mindre tillfrågades, om byggloven innan de beviljades.

- Byggnadsnämnden avfärdade alla invändningar från närboende med hänvisning till att de närboendes överklaganden inte hade inkommit inom 15 dagar (räknat från 14-12-23).
- Högsta Domstolen beslöt sedermera att bevilja de närboende återställning av försutten tid, varigenom ett överklagande till Länsstyrelsen möjliggjordes.
- Länsstyrelsen tillstyrkte överklagan från närboende och upphävde de givna byggloven med tvingande verkan från 2016-07-01.
- Tjörns Kommun mottog och godkände en ny bygglovsansökan från markägaren (2018-12-07) för de redan uppförda byggnaderna. Även detta bygglov överklagades till Länsstyrelsen (2018-12-27), som på samma grunder som tidigare underkände byggloven (2019-04-10).
- Markägarens överklaganden till Mark- och Miljödomstolen samt Mark- och Miljööverdomstolen ledde inte till någon förändring av Länsstyrelsens beslut.
- De byggnader som uppfördes år 2015 saknar alltså giltiga bygglov sedan 2016-07-01.

Tjörns Kommun försöker nu genom en ändring av Detaljplanen i efterhand se till att de byggnader som inte ryms inom ramen för den befintliga detaljplanen skall rymmas inom den nu föreslagna planen, således ett slags retroaktivt godkännande av olaglig byggnation som står i strid med den gällande detaljplanen.

Svar: Avsikten med ändringen av befintlig detaljplan är att anpassa detaljplanen för del av Springholmen Aröd 1:241 m.fl. till nya förhållanden. Ändringen varken ökar eller minskar den totalt tillåtna byggnadsarean men då nu gällande plan har den specificerade användningen byggvaruhandel (J1) skulle ändringen till verksamhet (Z) och handel (H) underlätta för nyttjande av marken och göra planen mer funktionell och aktuell i sin kontext.

Planprocessen

- a) Planbeskrivningen är daterad 2023-06-12 och Missivskrivelsen är daterad 2023-06-13. Trots detta fick berörda sakägare inte tillgång till materialet förrän sent i juli 2023, dvs mitt i semesterperioden. Genom kommunens försumlighet har vi sakägare alltså inte givits rimlig tid att svara. Detta är mer än anmärkningsvärt.

Svar: Planhandlingarna tas fram inför samhällsbyggnadsnämndens beslut om granskning, därav dateringen i mitten av juni. Nämnden beslutade att låta förslaget till planändring gå ut på granskning 2023-06-21. Kommunen har följt

plan-och bygglagen som vid standardförfarande anger att granskningstiden ska vara minst två veckor och att granskningshandlingarna ska hållas tillgängliga på kommunens hemsida under granskningstiden (i detta fall mellan 2023-07-31 – 2023-08-14) för alla som vill granska det. Planförslaget har även hållits tillgängligt i kommunhusets entré.

En sammanfattande beskrivning av Planprocessen ges i Planbeskrivningen daterad 2023-06-12. Där sägs att "Förslag till ändring har varit utställt för samråd. Inkomna synpunkter har bemötts och justeringar har gjorts i planhandlingar". Det kursiverade påståendet är grovt missvisande och i väsentliga avseenden direkt felaktigt. Av dokumentet Samrådsredogörelse 2023-04-18 / Rev 2023-06-14 framgår att ett stort antal mycket konkreta invändningar mot den föreslagna detaljplanen inte på något sätt har tagits emot, bemötts eller kommenterats. Den ständigt återkommande standardformuleringen "Synpunkter noteras" är ett gott bevis på att inget samråd i ordets verkliga mening har ägt rum.

Tydlighet

- a) Det framgår inte klart huruvida de föreslagna förändringarna skall bedömas i relation till den gällande detaljplanen (2008-04-10) eller till den byggnation som, i strid med den gällande detaljplanen, restes 2015. Rimligen skall föreslagna ändringar bedömas gentemot den gällande detaljplanen, och gentemot denna är de föreslagna förändringarna mycket omfattande.

Svar: Det är den gällande detaljplanen som antogs år 2008 som ändringen utgår ifrån.

- b) I planbeskrivningen daterad 23-06-12 med Dnr 2020-186 står att: "Vid etablering av lokala verksamheter kan nya arbetsplatser tillskapas inom kommunen samt nya mötesplatser vilket kan ge positiva sociala konsekvenser". Eftersom det är otydligt huruvida "etablering av lokala verksamheter" innebär ett retroaktivt godkännande av den befintliga bilverkstaden och det befintliga bageriet (båda byggnaderna uppfördes som sagt 2015) eller om skrivningen avser framtida etableringar av ytterligare byggnader är det omöjligt att se vilken ny byggnation och vilka nya verksamheter som ryms inom den ändrade detaljplanen.

Svar: Ändringen varken ökar eller minskar den totalt tillåtna byggnadsarean. I befintlig plan uppgår den tillåtna byggnadsarean till $\approx 14\ 000$ kvm. I dagsläget uppgår den sammanlagda bebyggda arean till ≈ 5800 kvm. Därmed möjliggör alltså i nu gällande plan en tillkomst av ≈ 8200 kvm bebyggelse. Se tabell på s 4

för mer omfattande redogörelse. Planändringen medför även att befintliga verksamheter inom området blir planenliga.

- c) Det framgår inte heller vilka fysiska begränsningar av eventuell ny byggnation som skall gälla, exempelvis avseende tillåten byggnadshöjd, takvinkel och byggnadernas placering.

Svar: Bestämmelserna i befintlig plan från 2008 kvarstår även efter planändringen. Planändringen avser endast ändrad markanvändning.

- d) Den föreslagna planförändringen innebär uttryckligen att "Bestämmelser om materialförråd och upplag upphör i samband med att byggvaruhandel upphör då dessa hörde samman." Det föreslås visserligen att ändamålet Byggvaruhandel upphör, men i verkligheten bedrivs verksamheten i byggvaruhandeln på samma sätt som den har bedrivits alltsedan företaget Hjalmar Olssons Byggvaror i Tjörn AB etablerades på fastigheten. Det finns således inget rimligt skäl till att ta bort de begränsningar som finns avseende markens anordnande, materialförråd och upplag.

Svar: Ändringen från "upplag" till "material och föremål" gjordes för att bättre svara mot den ändrade markanvändningen.

Konsekvensbeskrivning

De konsekvenser som samrådet gäller är konsekvenserna av de förändringar som kommer att tillåtas i relation till den gällande detaljplanen 2008-04-10. Dessa förändringar är omfattande, och har beskrivits i detalj i våra tidigare inlagor i ärendet. I kort sammanfattning:

- i. Betydande ingrepp i landskapsbilden
- ii. Åsidosättande av strandskyddet
- iii. Försämrade trafiksituation
- iv. Störande ökning av bullernivån
- v. Outredda effekter avseende radon och luftföroreningar
- vi. Artskyddsförordningen har ej beaktats

Dessa viktiga konsekvenser kan inte negligeras på så lösa grunder som anges i Planbeskrivningen "Del av Aröd 1:241 m.fl.". "Påverkan bedöms vara liten".

Svar: Detta ärende gäller en ändring av befintlig detaljplan för del av Springholmen, Aröd 1:241 m.fl. Ändring av detaljplan kan användas för att hålla planen aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighetsprövning.

Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Lämplighetsprövningen omfattar alltså endast det som ändringen avser. Det finns inget krav på att

en äldre plan ska ges en nutida PBL-standard om planen ändras.

Denna planändring innebär att planbestämmelsen byggvaruhandel (JK1) i befintlig plan delvis tas bort. I stället planläggs en mindre del för icke störande verksamhet (Z). En liten del av marken planläggs även för handel (H). Vid planändring är det endast själva ändringen som är föremål för prövning. Kommunens bedömning är att den ändrade markanvändningen från byggvaruhandel till verksamhet och handel inte förväntas leda till olägenheter, varken miljö- eller trafikmässiga och därför inte generera behov av omfattande utredningar. De miljömässiga konsekvenserna av byggvaruhandel är i regel mer omfattande än de av verksamhet och handel. Förslaget område för handel är begränsat för att inte riskera att generera större trafikökning.

Ändringen varken ökar eller minskar den totalt tillåtna byggnadsarean. I befintlig plan uppgår den tillåtna byggnadsarean till $\approx 14\ 000$ kvm. I dagsläget uppgår den sammanlagda bebyggda arean till ≈ 5800 kvm. Därmed möjliggör alltså i nu gällande plan en tillkomst av ≈ 8200 kvm bebyggelse.

Yrkanden

Mot ovanstående bakgrund yrkar vi på

1. Att Planbeskrivningen "Del av Aröd 1:241 m.fl" görs om från grunden med beaktande av de invändningar som anförts (av oss och andra).
2. Att få diskutera Samhällsbyggnadsnämndens inställning till våra invändningar vid ett personligt möte med Samhällsbyggnadsnämndens ordförande, och de personer han väljer att kalla.

Svar: Möte har hållits med planhandläggare, bygglovshandläggare, representant från fastighetsavdelningen samt Tjörns kommuns plan-och byggchef.