

DETALJPLAN för

Del av Springholmen 1:241 m.fl.

Tjörns kommun

- Standardförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade vid sammanträde 2022-09-28, § 109 att sända rubricerad detaljplan på samråd. Detaljplanen har varit utsänt för samråd under tiden 2022-10-26 - 2022-11-23. Under samrådstiden har förslaget ställts ut i Tjörns kundcenter i kommunhuset, Skärhamn, samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Förslaget har sänts till berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen daterad 2022-09-06, samt till remissinstanser enligt remisslista daterad 2022-10-26.

Totalt har 18 yttranden inkommit under samrådstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samrådsredogörelsen godkändes av samhällsbyggnadsnämnden 2023-04-26, och revidering godkändes 2023-06-21.

Remissinstans	Anmärkning	Kvarstående synpunkter
Statliga myndigheter och annan service		
1. Länsstyrelsen, Västra Götalands län		
2. Trafikverket		
3. Lantmäteriet	.	
4. Södra Bohusläns Räddningstjänstförbund		
5. Västtrafik		
6. Bohusläns museum		
7. Vattenfall		
8. Ellevio		
Föreningar		
9. Tjörns Naturskyddsförening		
10. Aröds samfällighetsförening		
Kommunala instanser		
11. Kultur -och fritidsnämnden		
12. Avfallsavdelningen		
13. Miljöavdelningen		
14. VA- avdelningen		
15. Barn- och utbildningsnämnden		
16. Fastighetsavdelningen		
17. Socialnämnden		
Övriga		
18. Fastighetsägare i Bleket		

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER

Av de inkomna yttrandena har flera uttryckt oro för att planändringen ska generera trafikökning (i och med att handel införs som användning i planen). Trafikverket efterlyser en redogörelse för påverkan på statlig infrastruktur samt huruvida planändringen medför en trafikökning. Miljömässiga aspekter har även tagits upp i flera yttranden. Miljöavdelningen och Tjörns Naturskyddsförening har synpunkter på hur dagvattenfrågan, översvämnings- och föroreningsrisken hanteras i planen. Länsstyrelsen skriver att då arbetet avseende miljö kvalitetsnormerna har utvecklats sedan den tidigare planen antogs bör det vara motiverat att hantera frågan djupare i ändringen av detaljplanen. Länsstyrelsen gör dock bedömningen att planen inte strider mot någon av Länsstyrelsens prövningsgrunder, inklusive MKN-vatten.

Det har även inkommit yttranden som är positiva till utvecklingen av planen. Aröds samfällighetsförening skriver bland annat att planen i stort är en förbättring då tillkomsten av handel i planen tillför positiva värden för området. Kommunstyrelsen menar att samnyttja mark för industriverksamhet med andra verksamheter är god resurshållning av mark, samt att det hjälper till att tillgodose det allmänna behovet av verksamhetsmark i området. De anser dock att man inom processen bör utreda möjligheterna att utöka planbestämmelsen Handel (H) inom det hela området som omfattas av planändringen.

I övrigt har förslag om mindre ändringar inkommit, exempelvis u-område för transformatorstation och tillägg och modern avfallshantering. Kritik gällande planändringens påverkan på siktlinjer mot havet har även inkommit. Det tycks även ha förekommit viss otydlighet kring hur planändring skiljer sig åt från framtagande av ny detaljplan samt vilka delar som ingår i själva ändringen, då delar av synpunkterna inte rör själva ändringen utan befintlig detaljplan.

UTGÅNGSPUNKTER FÖR FORTSATT ARBETE

- Ändringen används i syfte att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell.
- Lämplighetsprövningen görs enbart av användning som ändras i planen.
- För att uppfylla plan- och bygglagens krav om tydlighet införs förtydliganden både i samrådsredogörelsen och i planhandlingar.

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, trots att bestämmelser kan tyckas vara inaktuella. Detta är reglerat i lag och måste därmed följas av kommuner.

FÖRTYDLIGANDE AVSEENDE ÄNDRING AV DETALJPLAN

Detta ärende gäller en ändring av befintlig detaljplan för Springholmen 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 detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighetsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

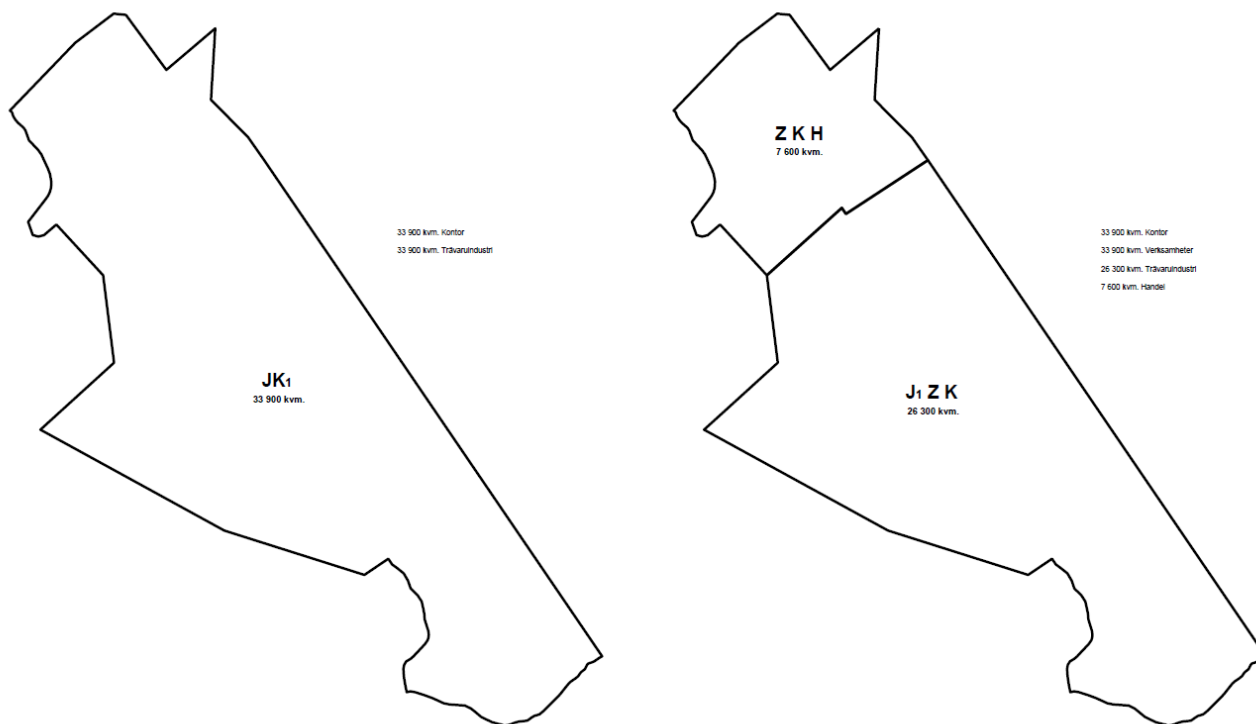
Lämplighetsprövningen omfattar alltså endast det som ändringen avser. Det finns inget krav på att en äldre plan ska ges en nutida PBL-standard om planen ändras.

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 $\approx 14\ 000$ kvm. I dagsläget uppgår den sammanlagda bebyggda arean till ≈ 5800 kvm. Därmed möjliggör alltså i nu gällande plan en tillkomst av ≈ 8200 kvm. bebyggelse. 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
	$\approx 14\ 000$	≈ 5800	≈ 8200		



INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER TILL DESSA

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

1. LÄNSSTYRELSEN VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Miljökvalitetsnormer (MKN vatten) inte följs
- Bebyggelse blir olämplig för människors säkerhet avseende geoteknik och skyfall, farligt gods och

buller.

Råd enligt PBL och MB

Dagvatten/miljökvalitetsnormer

I gällande detaljplan hanteras, enligt underlaget, dagvatten/avvattning av varje enskild fastighet. Då arbetet avseende miljökvalitetsnormerna har utvecklats avsevärt sedan den tidigare planen antogs anser Länsstyrelsen att det bör vara motiverat för Tjörns kommun att hantera frågan djupare i förändringen av detaljplanen. Inom området finns dessutom flera potentiellt förorenade objekt och föroreningar tenderar att lakas ur och följa med dagvattnet till recipient vid nederbörd och avrinning.

Planhandlingarna bör visa att planändringen medför att miljökvalitetsnormerna för vatten följs. Helst ska planen medföra en förbättring för vattenförekomster och uppnåendet av normerna.

Planhandlingarna bör visa hur dagvatten från planområdet hanteras och kommer att hanteras framöver. De bör också visa att dagvatten från planen inte innebär att MKN vatten inte följs. Var släpps/kommer det att släppas ut och hur påverkar det recipienten till följd av eventuella föroreningar och flöden? Vilka åtgärder har vidtagits och krävs framöver för att omhänderta dagvattnet och hur säkerställs dessa åtgärder i planen? Recipient för dagvatten bör vidare tydligt beskrivas i planbeskrivningen.

Översvämningsrisk/stigande vatten

Kommunen behöver beskriva hur översvämningsrisken ser ut för området samt hur den påverkas av ändringen av detaljplanen. Det gäller både översvämningsrisk till följd av framtida höjningar av havsnivån samt översvämningsrisk till följd av skyfall.

Svar: Länsstyrelsens synpunkter noteras. Då lämplighetsprövningen vid planändring enbart omfattar det som ändringen avser har kommunen sett till själva ändringens påverkan på MKN-vatten och översvämningsrisk/stigande vatten. Med detta som utgångspunkt har kommunen gjort bedömningen att den ändrade användningen från industri till verksamhet och handel inte innebär negativ inverkan på MKN-vatten eller översvämningsrisk/stigande vatten.

Övriga upplysningar

Fornlämningar

Inom planområdet, strax SV om aktuell del, finns en registrerad lämning i form av en tomtning (L1968:8960). Vid en arkeologisk utredning 2017 (431-5396-2017) konstaterades att lämningen var förstörd med anledning av vägbyggnation, och den omfattas därmed inte längre av lagskydd enligt kulturmiljölagen.

Svar: Noteras.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer att förslaget med nu kända förhållanden inte innebär betydande påverkan på

miljön, således behövs en miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram.

Svar: Noteras.

2. TRAFIKVERKET

Infrastruktur

Ärendet berör väg 169 för vilken Trafikverket är väghållare. Hastighetsgränsen uppgår till 50 km/t utmed sträckan. År 2021 uppmättes årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) till 2545 fordon, varav 102 lastbilar.

Trafikverkets synpunkter

Trafikmängd

Trafikverket saknar en redogörelse för påverkan på statlig infrastruktur och huruvida planändringen medför en trafikökning.

Trafikverket rekommenderar att man använder sig av Trafikalstringsverktyget för att få en uppskattning av hur mycket trafik som kommer att genereras. Trafikalstringsverktyget finns på Trafikverkets hemsida: www.trafikverket.se

Svar: Trafikverkets synpunkter noteras. Den gällande detaljplanen, som medger ytterligare ca 8200 kvadratmeter bebyggelse, har tagit hänsyn till en trafikmängd som motsvarar mängden byggrätt i området. För att minska risken för att planändringen ska generera mer trafik, har kommunen valt att endast tillåta handel inom en begränsad del av planområdet. Ändringen bedöms inte innebära en sådan ökning av trafik som skulle föranleda behov av en särskild utredning.

3. LANTMÄTERIET

Lantmäteriet har inga synpunkter på förslaget till planändring.

Svar: Noteras.

4. SÖDRA BOHUSLÄNS RÄDDNINGSTÄNSTFÖRBUND

Räddningstjänsten tillstyrker ändringar av detaljplan utan erinran.

Svar: Noteras.

5. VÄSTTRAFIK

Genom att utveckla bostäder och verksamheter i närheten av befintlig kollektivtrafik ges förutsättningar för att resa hållbart och på så sätt bidra till en hållbar samhällsutveckling. För att fler ska välja kollektivtrafiken är det dock viktigt att säkerställa att de som reser enkelt hittar och kan ta sig till och från

hållplatserna, här är det viktigt med tydliga gång- och cykelstråk och säkra passager.

Framkomligheten för busstrafiken på väg 169 är avgörande för att kollektivtrafiksystemet ska fungera med anslutningar till andra linjer i Rönnäng, Myggenäs och Stenungsund.

Västtrafik ser fram emot fortsatt samarbete i planarbetet.

Svar: Synpunkter noteras.

6. BOHUSLÄNS MUSEUM

Kulturhistorisk bakgrund

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

Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Bohusläns museum har inget att erinra mot ärendet sett ur ett bebyggelseperspektiv.

Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

Enligt uppgift ligger en förstörd lämning L1968:8960 inom planområdet. L1968:8960 utgörs av en tomtning. Under tidigt 2000-tal utfördes en besiktning av L1968:8960 och då visade det sig att lämningen var övertäckt med schaktmassor och inte gick att lokalisera (BM dnr 152/02 K).

Tomtningen L1968:8960 är belägen inom planområdet men strax utanför det området som nu avses ändras i detaljplanen (plankarta 2008-04.10). L1968:8960 uppges i Fornreg (2022-11-21) vara förstörd på grund av vägbyggnation (Ändringsanmälan Västarvet kulturmiljö 2018-09-23, Lst 431-

5396-2017, RAÄ-2018-3273).

Bohusläns museum har inget att erinra sett ur ett fornlämningsperspektiv angående ändring av detaljplan sett ut fornlämningssynpunkt då L1968:8960 ligger strax utanför det aktuella området. Bohusläns museum vill framföra att fornlämningar inte får tas bort, förändras, överplanteras eller övertäckas utan tillstånd från länsstyrelsen.

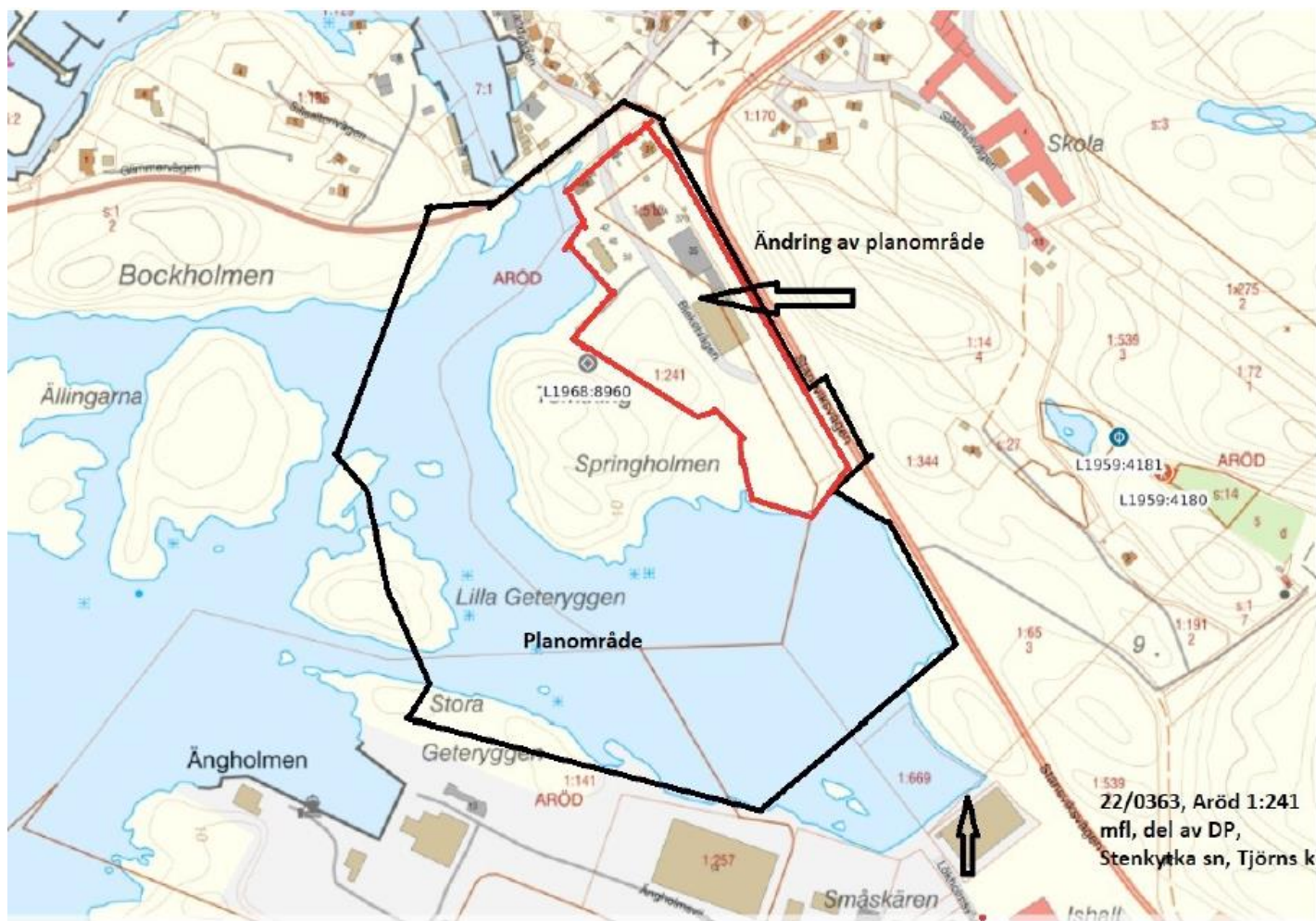
Bohusläns museum ser att det inte kan uteslutas att delar tomtningen kan finnas under de schakt/fyllnadsmassor som finns på platsen. Därmed bör man inför framtida planering av resterande del av planområdet klargöra om L1968:8960 berörs samt utreda dess status. Bohusläns museum vill framföra att det är Länsstyrelsen som fattar beslut om fornlämningar samt fornlämningsområden berörs. Tillstånd krävs från Länsstyrelsen för ingrepp i fornlämning samt fornlämningsområde.

Sammanfattning

Ändring av del av detaljplan berör i dagsläget inga fornlämningar. Bohusläns museum att man bör uppmärksamma L1968: 8960 i samband med framtida planering av planområdet. Bohusläns museum har

inget att erinra sett ur ett bebyggelseperspektiv.

Svar: Synpunkter noteras. Då fornlämning L1998:8960 är belägen utanför det område där ändring införs gäller nu gällande detaljplan som reglerar att marken inte får bebyggas och att den ses som ett värdefullt utsiktsområde.



7. VATTENFALL

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

Svar: Noteras.

8. ELLEVIO

Vi har en transformatorstation precis utanför planändringsområdet och flera ledningar inom planändringsområdet. Plankartan behöver kompletteras för att ge våra ledningar och anläggningar planstöd. För våra befintliga ledningar behöver plankartan kompletteras med u-områden. Vår transformatorstation (nätstation) är belägen inom parkmark, om den inte har planstöd inom parkmark behöver plankartan kompletteras så att den får planstöd. Vidare behöver planhandlingarna kompletteras

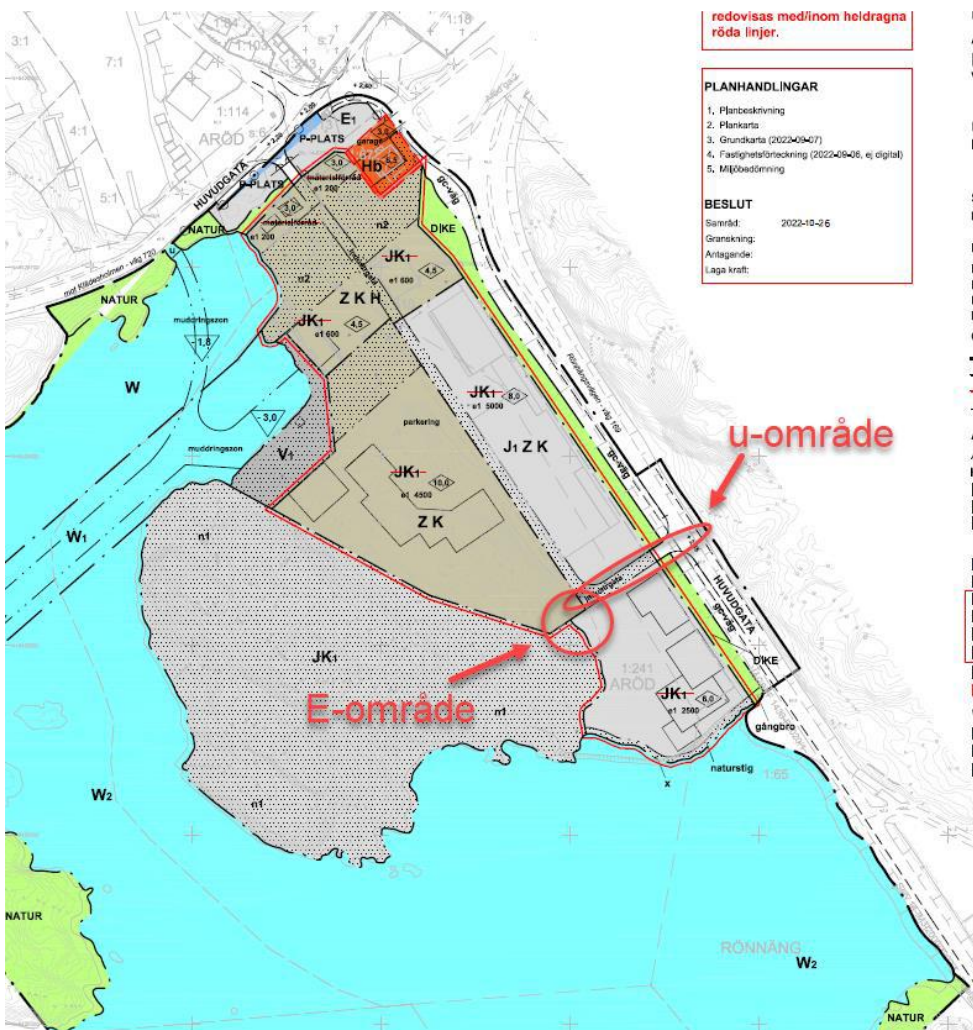
för att säkerställa att ingen byggnad hamnar närmare än 5 meter från nätstationen.

Dokumentationen av våra befintliga ledningar är äldre, vilket innebär att noggrannheten i lägesredovisningen är låg. Vi avser att mäta in befintliga ledningar så att ni kan använda det som underlag för u-områden.

För att säkerställa att nya verksamheter kan förses med el behöver plankartan kompletteras med u-område för tillkommande ledningar och E-område för ny nätstation, se förslag på placering av u-respektive E-område i kartbilden nedan.

Runt en nätstation ska det finnas ett två meter fritt utrymme, ett så kallat arbetsområde, detta kan utgöras av E-område. Förutom arbetsområdet krävs ytterligare tre meter byggnadsfritt område, totalt sett fem meter från nätstationsbyggnaden. Inom den femmeterszonen får inga byggnadsdelar finnas, detta med anledning av brandrisk. De ytterligare tre metrarna, från arbetsområdet, kan utgöras av E-område eller av prickad mark. E-området behöver vara åtkomligt med lastbil.

Svar: Synpunkter noteras. 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.



9. TJÖRNS NATURSKYDDSFÖRENING

Generellt sett är det inte adekvat att basera detaljplaneringen på en gammal icke genomförd plan vars genomförandetid har löpt ut. Det krävs ett omtag och en ny plan bör upprättas med utgångspunkt från den aktuella fysiska situationen på platsen, vilket bl a innebär att viss bebyggelse inom planområdet ägt rum som inte överensstämmer med den lagakraftvunna planen. Planeringen bör därför inriktas på att rätta till dessa fel och samtidigt ta bort de alltför ingripande delarna med nyexploatering av en hamn och utökning av byggbar markyta på bekostnad av unika berg som aldrig kan återskapas. Dessutom är planhandlingarna svårlästa och det finns oklarheter, bl a i kartmaterialet.

Svar: *Vi beklagar att de nu gällande planhandlingarna upplevs otydliga och har för avsikt att förtydliga vad nu gällande detaljplan reglerar samt de ändringar som den här planen avser. Kommunen kommer inte att ändra innehåll i befintlig detaljplan utöver de angivna ändringarna. Kommunen vill förtydliga vad som gäller efter att en detaljplans genomförandetid har gått ut. Vänligen läs "förtydligande avseende gällande detaljplan" s3.*

Startpunkten bör alltså vara den aktuella fysiska situationen, och inte en icke genomförd, men lagakraftvunnen, detaljplan från 2008. Planförutsättningarna har dessutom förändrats sedan 2008 t ex har kunskapen om klimatförändringarna, och deras hastighet, ökat. Planområdet ligger i direkt anslutning till havet och risken för översvämningar måste beaktas på ett helt annat sätt än vad som ev gjordes 2008. (Den 2008 aktuella MKBn verkar f ö inte vara tillgänglig för granskning.) Platsen är alltså olämplig för ett utökat industri/verksamhetsområde och innebär dålig resurshushållning av mark och vatten. Ett utökat industri/verksamhetsområde skulle också innebära alltför stora ingrepp i naturmiljön för att kunna motiveras. Det är lämpligare att söka använda marken mer effektivt.

Svar: *Kommunen vill förtydliga vad nu gällande detaljplan medger. Vänligen läs "förtydligande avseende gällande detaljplan" s3.*

Tjörn behöver inte fler nyexploateringar av hamnar med långa muddrade rännor. Detta bör undvikas, särskilt som det finns närbelägna hamnanläggningar. Omlastning för utskeppning i annan befintlig hamn är alltså fullt rimligt i stället för en nyexploatering.

Svar: *Kommunen vill förtydliga vad nu gällande detaljplan medger. Vänligen läs "förtydligande avseende gällande detaljplan" s3.*

En ny hamnanläggning medför jämfört med den aktuella situationen att ca 7000 m² av grunda bottnar - med stort potentiellt värde för marin flora och fauna, och med begränsat djup – måste muddras för att möjliggöra för fartyg att anlöpa. Denna vattenbyggnadsåtgärd kan dessutom ev. medföra sprängningar eftersom det är okänt hur topografin under den mjuka botten ser ut. Detta gäller oaktat de spekulationer om att ökad genomströmning skulle förbättra vattenkvaliteten i området, vilken anges som att området är eutrofierat. Ett påstående som kan vara riktigt, men som skulle behöva verifieras med undersökningar som speglar nuläget.

Svar: *Det område som synpunkten avser befins utanför det område ändringen avser. Området för ändring i detaljplanen*

redovisas i plankartan med heldragna röda linjer. Vänligen läs "Förtydligande avseende ändring av detaljplan" på s3-4.

Det marina livet i närområdet är redan hårt ansatt av exploatering och fragmentering längs kusten, och att 7000 kvm grund mjukbotten skulle för alltid försvinna är inte försvarbart. En nyexploatering skulle också innebära återkommande störningar i ett större område på grund av att underhållsmuddringar kommer krävas.

Svar: Det område som synpunkten avser befins utanför det område ändringen avser. Området för ändring i detaljplanen redovisas i plankartan med heldragna röda linjer. Vänligen läs "Förtydligande avseende ändring av detaljplan" på s3-4.

Ett genomförande av planen skulle också innebära nya stora irreversibla sprängningar av ett relativt stort bergsområde sydväst om befintliga byggnader äger rum. Området innehåller värdefulla unika berg i direkt anslutning till havet och vyerna över denna del av skärgården (tillika känt fotomotiv i Bleket). Detta medför en stor förändring av det aktuella området och medför kopplad miljöpåverkan (buller, transporter etc.). Formuleringen av motiveringen av detta stora ingrepp är dessutom svårbegriplig och kan uppfattas som man inte kan motivera de ingrepp som föreslås.

Svar: Kommunen vill förtydliga vad nu gällande detaljplan medger. Vänligen läs "förtydligande avseende gällande detaljplan" s3.

TNF hävdar att genomförandet av planen kommer medföra betydande miljöpåverkan både med avseende på hamnanläggningen och de stora sprängningarna. Eftersom detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan, något som inte framgår av dokumentationen, anser TNF att en MKB enl MB 6 kap 6-8 o 12§§ skall genomföras. MKBn måste också innefatta störningar på land t ex ökad trafik i området, under och efter planens genomförande, vilket med nödvändighet försvårar att flera miljömål kan nås. En sådan MKB måste ha en hög kvalité och använda sig av kvantitativa uppskattningar av miljöpåverkan i relation till nuläget, som måste beskrivas på ett för en jämförelse adekvat sätt.

Svar: När en ny detaljplan tas fram, eller en befintlig ändras, ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planen ska genomgå en undersökning. Reglerna om undersökning finns i plan- och bygglagen och i miljöbalkens sjätte kapitel. Undersökning har gjorts i samråd med länsstyrelsen, se länsstyrelsens beslut på sidan 7. Den gällande detaljplanen, som medger ca 8200 kvadratmeter bebyggelse, har tagit hänsyn till en trafikmängd som motsvarar mängden byggrätt i området. För att minska risken för att planändringen ska generera mer trafik har kommunen valt att endast tillåta handel inom en begränsad del av planområdet. Ändringen bedöms inte innebära en sådan ökning av trafik som skulle föranleda behov av en särskild utredning.

8. Planförslaget är också svåräst och kartan innehåller svårförståeliga och ev självmotsägande skrivningar och beteckningar (t ex förekomsten av JK1 på det berg där den lagakraftvunna plankartan har angivelsen "natur", och två olika genomförandetider). Det förefaller som att det kartmaterial som finns inte är adekvat och korrekt. Det är svårförståeligt vad som egentligen planeras och varför. Ett betydande omtag är motiverat och det skall också innehålla en adekvat MKB om nyexploatering av hamn och stora sprängningar ingår.

Svar: Vi beklagar att de nu gällande planhandlingarna upplevs otydliga och har för avsikt att förtydliga vad nu gällande detaljplan reglerar samt de ändringar som den här planen avser. Kommunen kommer inte att ändra innehåll i befintlig

detaljplan utöver de angivna ändringarna. Plankartan reglerar användning JK1 på berget och inte natur men att prickad mark innebär att marken inte får bebyggas.

10. ARÖDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

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: Synpunkten 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: Det område som synpunkten avser ligger utanför det område ändringen avser. Området för ändring i detaljplanen redovisas i plankartan med heldragna röda linjer. Kommunen vill förtydliga att detta ärende rör sig om en planändring av befintlig plan. Vänligen läs "Förtydligande avseende ändring av plan" på s 4 för en mer ingående beskrivning. Ändringen som görs av befintlig plan innebär att delar av planområdet får en ändrad markanvändning från trävaruhandel till icke störande verksamheter samt till mindre del även handel.

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: Det område som synpunkten avser ligger utanför det område ändringen avser. Området för ändring i detaljplanen redovisas i plankartan med heldragna röda linjer. Kommunen vill förtydliga att detta ärende rör sig om en planändring av befintlig plan. Vänligen läs "Förtydligande avseende ändring av plan" på s 4 för en mer ingående beskrivning. Ändringen som görs av befintlig plan är att delar av planområdet får en ändrad markanvändning från trävaruhandel till icke störande verksamheter samt till mindre del även handel.

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. Avgifts belagd 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:** Det område som synpunkten avser ligger utanför det område ändringen avser. Området för ändring i detaljplanen redovisas i plankartan med heldragna röda linjer. Kommunen vill förtydliga att detta ärende rör sig om en planändring av befintlig plan. Vänligen läs "Förtydligande avseende ändring av plan" på s 4 för en mer ingående beskrivning. Ändringen som görs av befintlig plan är att delar av planområdet får en ändrad markanvändning från trävaruhandel till icke störande verksamheter samt till mindre del även handel. För information, en allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten.*

11. KULTUR- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Beslut

Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen för del av Aröd 1:241 mfl, förutsatt att den anpassas efter kulturmiljön, friluftslivet och kultur- och fritidsaktiviteter.

För att bevara det som enligt Tjörns kulturpolitiska strategi 2014–2025 bildar Tjörns själ, bör hänsyn tas till kulturmiljön, kulturarvet, historien, havets, landskapets och orternas olika karaktärer, konsten och kulturen samt de erfarenheter och kunskaper som medborgare bär på. Inom begreppet kulturmiljö ryms även byggnader, kulturlandskap och fornlämningar. För att bevara Tjörns unika och attraktiva landskapsbild är det viktigt att redan vid planeringen av nya byggnader, bostadsområden och andra ingrepp i naturen ta hänsyn till att horisontlinjen för berg och landskap bevaras.

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

Sammanfattning

Kultur- och fritidsnämnden ska yttra sig över detaljplan för del av Aröd 1:241 mfl. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förändring och utveckling av befintliga industrifastigheter, så att nya verksamheter kan etableras i området.

Landskapet i planområdet är redan starkt påverkat av den omfattande industrialiseringen som pågått där över tid. Detaljplanen bedöms inte påverka den obrutna kusten negativt. Förslaget bedöms inte heller påverka kulturmiljövärden negativt. Planområdet ligger mellan Bleketskolan och Tjörns ishall, och många barn och ungdomar rör dig mellan dem, dock via en gång- och cykelväg över berget öster om

planområdet och inte väg 169.

Svar: Synpunkter noteras.

12. AVFALLSAVDELNINGEN

Avfallsavdelning har granskat detaljplanen gällande plats för avfallshantering. Granskning gällande tömning av enskilda avlopp har inte gjorts eftersom planbeskrivningen anger att kommunalt vatten och avlopp finns.

Sedan den ursprungliga detaljplanen upprättat har flertal förändringar skett inom avfallsområdet. Bland annat ska matavfall sorteras ut från restavfallet. Förpackningsavfall ska sorteras ut i olika faktioner. I planbeskrivningen står ej specificerat hur utrymmen för avfallshantering ska utformas. Kommer varje verksamhet behöva ordna egna utrymmen eller kommer det finnas gemensamma utrymmen inom planområdet, exempelvis ett miljöhus? Avfallsavdelningen önskar förtydligande kring detta.

Avfallsavdelningen förespråkar gemensamma hämtställen för hushållsavfall och återvinningsfraktioner. Avfallshanteringen behöver ske inom planområdet. Vi har tittat på hur stor yta som behövs. Vi behöver ha 30 kvadratmeter med asfalterad yta för avfallshantering vid varje gata om de inte är placerade så att flera gator kan använda samma anläggning.

Svar: Synpunkter noteras. Det finns inget juridiskt utrymme att i en plankarta reglera hur enskilda fastighetsägare ska placera sin avfallshantering. Det står fastighetsägarna fritt att avgöra om de vill hantera avfall på egen fastighet eller gå samman och äga/sköta en gemensam yta för avfallshantering. Kommunen måste beakta att tillräcklig yta finns inom planområdet och att lämplig angöring går att ordna. Kommunen bedömer att detta beaktats.

13. MILJÖAVDELNINGEN

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 genomförs.

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.

***Svar:** Synpunkter noteras. Detta ärende gäller en ändring av befintlig detaljplan för Springholmen 1:241 och inte framtagandet av en ny. Då lämplighetsprövningen vid planändring enbart omfattar det som ändringen avser har själva ändringens påverkan på MKN-vatten, föroreningar, bullernivå bedömts. Med detta som utgångspunkt har kommunen gjort bedömningen att den ändrade användningen från industri till verksamhet och handel inte innebär negativ miljömässiga konsekvenser.*

14. VA- AVDELNINGEN

Planområdet ligger inom en riskzon för översvämningar. Därför anser vi att det inte är lämpligt med en nyetablering av området.

***Svar:** Synpunkter noteras. Detta ärende gäller en ändring av befintlig detaljplan för Springholmen 1:241 och inte framtagandet av en ny. Viktigt att poängtera är att planändringen inte innebär nyetablering. Ändringen ser i stället till att planen får en något mildare karaktär då användningen ändras från trävaruhandel till icke-störande verksamhet och handel.*

15. BARN- OCH UTBILDNINGSNÄMNDEN

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

***Svar:** Noteras.*

16. KOMMUNSTYRELSEN

Genom att samnyttja redan exploaterad mark för industriverksamhet med andra verksamheter kan god resurshållning av mark ske samtidigt som ett allmänt behov av verksamhetsmark i området kan tillgodoses. Förvaltningen har granskat planförslaget och har inget att erinra.

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att yttra sig i enlighet med förvaltningens förslag till samrådsyttrande i tjänsteutlåtande 2022-11-07 med tillägg att man inom processen bör utreda möjligheterna att utöka planbestämmelsen Handel (H) inom det område som omfattas av planändringen.

***Svar:** Synpunkter noteras. Syftet med att begränsa område för handel är för att ändringen inte ska riskera att generera en större trafikökning, då handel (H) i regel genererar mer trafik än verksamhet (Z). Ändring av detaljplan får endast göras*

om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter. Om ändringen riskerar att generera en större trafikökning är denna olägenhet med största sannolikhet för stor för att innefattas inom en planändring. För att genomföra denna typ av större förändring behöver en ny detaljplan tas fram.

17. SOCIALNÄMNDEN

Socialnämnden har inget att erinra mot ändringar i detaljplanen.

Svar: Noteras.

18. FASTIGHETSÄGARE I BLEKET

1. Bakgrundbeskrivning utgående från gällande Detaljplan 2008-04-10

Från PBL Kungskapsbanken hämtar vi följande citat: En ändring av en 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. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

KÄLLHÄNVISNING: Ändring av detaljplan - PBL kungskapsbanken - Boverket

Det står alltså helt klart att syftet med en ny detaljplan måste rymmas inom syftet för den befintliga detaljplan som den nya detaljplanen ersätter. Nedan följer ett antal exempel på hur förslaget till ny detaljplan i väsentliga delar står i strid med den befintliga detaljplanen.

i) Målsättning i befintlig plan 2008-04-10

Den befintliga detaljplanens syfte och målsättning återges nedan i fullständig och ordagrann formulering ”Syfte och mål

Syftet med den aktuella detaljplanen är att få pröva möjligheten till förändringar och utveckling för det befintliga industriföretaget¹⁾ samtidigt som naturområden säkras från vidare industriexploatering. Planarbetets mål och inriktning kan sammanfattas i följande punkter:

- Pröva att utveckla och bredda innehåll och utbud av den nuvarande byggvaruhandeln¹⁾. Detta på sätt som stärker samutnyttjande av redan gjorda investeringar och utnyttjar befintliga förutsättningar.
- Pröva komplettera nuvarande handelsverksamhet¹⁾ med möjlighet till viss begränsad båtängöring för varudistribution sjövägen.
- Pröva att reducera industribyggnation i angränsande vattenområden till skydd för stora natur- och miljövärden.
- Pröva att utveckla en rationell trafiksituation till förmån för tillgänglighet, säkerhet, parkering och miljö, för den befintliga industrimiljön i sin helhet”

1) Benämningarna ”det befintliga industriföretaget” och ”den nuvarande byggvaruhandeln” avser företaget Hjalmar Olssons Byggvaror i Tjörn AB, som vid den gällande detaljplanens antagande 2008-

04-10 var det enda industriföretaget med verksamhet på Aröd 1:241 och/eller Rönnäng 1:510.

Målsättningen med den gällande detaljplanen är uppenbarligen ambitiös när det gäller att skydda natur- och miljövärden. Utöver den nybyggnation som möjliggörs genom detaljplanens rekommendationer, till vilka vi återkommer nedan, skall naturområden uttryckligen ”säkras från vidare industriexploatering”.

ii) Gestaltungsprinciper samt Byggnadsutformning i befintlig plan 2008-04-10

Ur den gällande detaljplanen hämtas några tydliggörande direkt-citat:

- ”Så långt det är möjligt skall karaktären (av tillkommande byggnation) ta sin utgångspunkt i den lokala platsen och dess omgivning.” (Samrådshandling Upprättad 22-09-15, Sid 11).
- ”Detaljplanen i sin helhet innebär att det nu framlagda förslaget (dvs den befintliga detaljplanen) såväl i utbredning som skala väsentligt har reducerat framtida industriexploatering i förhållande till nuvarande (före 2008-04-10) rättigheter”. (Samrådshandling Upprättad 22-09-15, Sid 13).
- ”Hamnplan, hamnförråd och brygga har förlagts så att inte värdefulla utblickar över vattenområdet går förlorade. En särskild bestämmelse (n2) har införts i planens bestämmelsekarta för att säkra dessa utsiktvärden” (Samrådshandling Upprättad 22-09-15, Sid 13).
- ”En viss utsprängning föreslås i planens centrala del mot Springholmen (fig 2, sid 10) Genom denna förändring fås ett betydligt djupare byggnadskvarter än idag, vilket ger nya, byggbara markområden (fig 2 sid 10).” (Samrådshandling Upprättad 22-09-15, Sid 12).
- ”I den norra delen av industrikvarteret föreslås möjligheter till mindre förrådsbyggnader i anknytning till de olika upplag och materialgårdarna. Tillåtna byggnadshöjder är här 4.5 meter resp. 3.0 m” (Samrådshandling Upprättad 22-09-15, Sid 12).

I korthet har den nyare byggnationen (en bilverkstad och ett bageri som uppfördes 2015) betydande avvikelser avseende byggnadshöjd och placering i jämförelse med vad som uttryckligen rekommenderas i den gällande planen.

De byggnader som uppfördes i den norra delen av industrikvarteret under 2015 och som alltsedan 2016-07-01 saknar giltigt bygglov efter beslut av Länsstyrelsen, och dessa byggnader har dessutom byggnadshöjder som vida överstiger 4.5 meter. Detta står i strid med den befintliga detaljplanens skrivna rekommendationer och bestämmelser.

Detaljplanens rekommendationer att förlägga nybyggnation till områdets södra delar och i skuggan av Springholmen har således ignorerats helt. Vi konstaterar att Tjörns Kommun i väsentliga avseenden har underlåtit att följa bestämmelser och rekommendationer i den gällande detaljplanen, och att Tjörns Kommun dessutom har underlåtit att agera mot byggnation som saknar giltiga bygglov. Det finns därför anledning att fråga sig om en ny detaljplan kommer att respekteras av Kommunen, eller om den kommer att negligeras på samma sätt som den nuvarande.

Svar: *Synpunkter noteras.*

2. En ny detaljplan skall reglera planerade utvecklingsbehov – Inte tvärtom

Planförslaget innehåller följande förändringar:

1. Användning J1 (Industri, specificerat byggvaruhandel) upphör för del av planområdet
2. Användning H (Detaljhandel) införs för del av planområdet
3. Användning Z (Verksamhet) införs för hela planområdet

4. Reglering om markens anordnande upphör, innebärande att
 - a) Bestämmelse om Materialförråd upphör inom hela planområdet
 - b) Bestämmelse om Upplag max 2 meter upphör inom hela planområdet

Orsaken till att ovanstående bestämmelser (4a. och 4b.) föreslås upphöra är att de hör samman med Användning J1 (Industri, specificerat byggvaruhandel) som alltså föreslås upphöra och ersättas med Användning H (Detaljhandel).

I den utsträckning planförslaget genomförs, vilket vi motsätter oss, yrkar vi som ett minimum på att bestämmelsen för reglering av markens anordnande fortsätter att gälla i oförändrad form. Detta innebär att samma begränsningar skall gälla för Användning Z (Verksamhet) och Användning H (Detaljhandel) i det fall denna ersätter Användning J1 (Industri, specificerat byggvaruhandel).

Svar: Synpunkter noteras

3. Föreslagna förändringar innebär omfattande miljöpåverkan och dessa täcks inte in av den miljökonsekvensbeskrivning som ingick i beredningen av den befintliga detaljplanen daterad 2008-04-10

Plan- och Byggavdelningen vid Tjörns Kommun gör bedömningen att genomförandet av detaljplanen ”inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan” (Dokumentet Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sid 1, Bedömning), detta därför att ”den föreslagna ändringen inte föranleder störningar risker, eller påverkar befintliga värden negativt” (Dokumentet Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sid 1, Motivering).

Detta kan läsas som att Plan- och Byggavdelningen (i) bedömer att ingen risk föreligger och (ii) motiverar denna bedömning med att ändringen inte föranleder störningar, risker mm. Detta är förvisso ett cirkel-resonemang, men dessvärre finns det fler och allvarligare brister.

Under den överraskande rubriken Fortsatt arbete påtalas att den gällande detaljplanen (2008-04-10) ”belyser miljöaspekter som trafikförsörjning och säkerhet, radonrisk, geoteknik och tillgänglighet till kust vilket gäller även för förslag till ändring” (Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sid 1). Vari det fortsatta arbetet skulle bestå omnämns inte vidare.

Några områden som har särskilt hög miljö-relevans, och som finns med i den bifogade checklistan (Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sid 2-7) är Landskapsbildsskydd, Artskyddsförordningen, Buller/Vibrationer, Radon och Luftföroreningar. Våra invändningar avseende dessa områden utvecklas nedan.

- Om Landskapsbildsskydd skrivs: ”För redan medgiven exploatering har hänsyn tagits till landskapsbildens”. ”Förslaget påverkar inte exploateringsgrad”. ”Ett genomförande påverkar inte landskapsbildens negativt”.

KOMMENTAR: Den så kallade ”redan medgivna exploateringen” refererar till byggnader för vilka giltiga bygglov saknas. Efter slutlig dom i Mark- och Miljööverdomstolen 2019 är det dessutom så att bygglov INTE KAN beviljas inom ramen för den befintliga detaljplanen. Giltiga bygglov kan möjligen ges om detaljplanen ändras på föreslaget sätt, och detta kommer (i så fall) att ha uppenbara och starkt negativa konsekvenser på landskapsbildens. Att planstridiga byggnader redan har uppförts utan bygglov

gör det möjligt att beskåda konsekvenserna på landskapsbilden redan idag. Tjörns Kommun försöker genom en planändring i efterhand göra bevisligen planstridig byggnation lagenlig. Detta är synnerligen allvarligt.

- Om Artskyddsförordningen skrivs: ”Inga objekt som skyddas av artskyddsförordningen finns inom planområdet”.

KOMMENTAR: EU:s Art- och habitatdirektiv (Direktiv 92/43 EEG) måste liksom Artskyddsförordningen beaktas aktivt. Det framgår inte av dokumentet Undersökning av betydande miljöpåverkan att detta har gjorts.

- Om Buller/Vibrationer skrivs: ”Förslaget möjliggör verksamheter med liten omgivningspåverkan. Förslaget bedöms inte ge upphov till buller”.

KOMMENTAR: I den befintliga detaljplanen sägs klart och tydligt att ”Trafikförsörjningen är kanske den enskilt viktigaste planförsättningen. Den är en grundförutsättning för att på ett rationellt sätt kunna utveckla verksamheter i branscher med så stort transportberoende. Till detta kommer kraven på säkerhet, miljöhänsyn, etapputbyggnad med mera. Trafikförsörjningen utgår ifrån en huvudprincip. Den består i att man etablerar en centralt genomgående industrigata. Den sträcker sig från sin befintliga infart i vägen mot Klädesholmen (väg 720), genom hela industrikvarteret söder ut och ansluter i en ny punkt på vägen mot Rönnäng (väg 169)” . (Samrådshandling Upprättad 22-09-15, Planbeskrivning 2008-04-10 Sid 13).

Inga åtgärder har vidtagits för att realisera huvudprincipen, som innefattar en ny tillfart som ansluter till väg 169, och detta har fått stor negativ inverkan på miljön i områdets norra delar, inte minst avseende buller och avgasutsläpp.

- Om Radon skrivs: ”Planområdet ligger högriskområde för radon. Riskbilden förblir oförändrad i och med förslag”.

KOMMENTAR: Att risken är oförändrad innebär som bekant inte att den är försumbart låg. Radonhalten i Bleket med omnejd är generellt hög och varierar dessutom mycket från plats till plats. Huruvida radon-risken förändras genom planens genomförande beror på vilka åtgärder som vidtas och exakt var dessa åtgärder vidtas. Dock finns ingen redovisning av (i) Vilka undersökningar som har gjorts inom planområdet eller (ii) vad risken bedöms vara. Genom denna brist möjliggör planen byggnation som kan innebära att människor varaktigt exponeras för strålningsnivåer över gränsvärdet 200 Bq/m³.

- Luftföroreningar: ”...En eventuell tillkommande mängd fordonstrafik bedöms vara så pass låg att den inte påverkar luftkvaliteten negativt”:

KOMMENTAR: Vår invändning och dess motivering är snarlik det vi anförde under ”Buller”. En infartsväg som ansluter till väg 169 är en huvudprincip redan för den befintliga planen, och denna blir alltmera välmotiverad när den totala trafiken till industrikvarteret ökar.

Svar: *Synpunkter noteras*

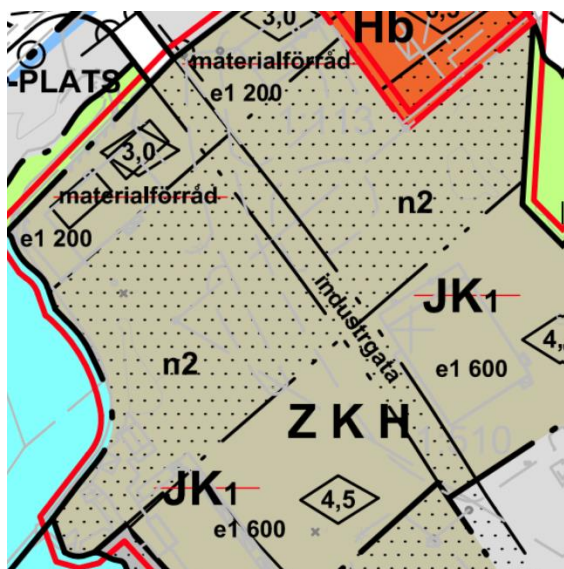
4. Exempel på brister i nuvarande förvaltning

- N2 området

Nuvarande detaljplan (Samrådshandling sid 13) anger särskilt de värdefulla utblickarna och utsiktsvärden:

Hamnförråd, hamnplan och brygga har förlagts så att inte värdefulla utblickar över vattenområdet går förlorade. En särskild bestämmelse (n2) har förts in planens bestämmelsekarta, som skall säkra dessa utsiktsvärden.

Figurerna 1 och 2 nedan visar n2-områdets utsträckning på den gällande plankartan (Fig 1) samt i terräng i samt i terrängen (Fig 2).



Figur 1. ”n2 = värdefullt utsiktsområde, upplag max 2m” enligt gällande plankarta.



Figur 2. N2 området illustreras på bilden (från Google Maps) med blå linjer. Blått kryss är varifrån

nästföljande fotografi (Figur 3) är taget.

Inringat i rött är containrar / byggnader.

På n2-området står idag 8-9 containrar som är att räkna som bygglovspliktiga byggnader då deras utplacering är varaktig. Dessa byggnader är alla över 2m höga. I ändringen av detaljplanen föreslås att ta bort höjdbegränsningen 2m med förevändningen ändring av användningsområde vilket ändå inte bör ha någon inverkan på n2 området då detta inte får exploateras. Höjden och vad som får uppställas i n2 behöver fortsatt regleras för att säkerställa naturvärdena. Borttagande av 2m höjdgräns skulle leda till att det går att åtminstone temporärt (odefinierad tidsrymd?) ställa upp ännu högre material / containrar vilket får en förödande inverkan på naturvärdena. Idag går det dock ej att bevilja bygglov för varaktig uppställning då "Marken får inte bebyggas" enligt gällande detaljplan.

Redan med befintliga containrar är utsikten från högsta punkten på väg 169 (blått kryss på föregående Fig 2) begränsad till öarna bortanför vattenområdet förutom på ett fåtal mindre ställen. Även havtornshäcken som löper längs infartsvägen har släppts upp över 2m och tar bort del av utsikten. Detta illustreras med fotografi (Fig 3) för klargörande då det med all önskvärd tydlighet framkom på samrådsmöte 2022-11-02 att nån kontroll av förhållandena i område n2 på platsen ej gjorts av varken bygg- eller planavdelningen på Tjörns kommun.

Bilden i Figur 3 är tagen från väg 169, 2022-11-01, 1,9m över asfalt (vid blått kryss på föregående bild). Allt som är markerat med röd linje är över 2m höjd, sikten genom havtornshäcken är obefintlig innan lövfällningen.



Figur 3. Vy från väg 169 som visar att höjdgränsen 2 m inte respekteras.

Som synes är även fordonshöjden för hög, i detta fall blå Mercedes skåpbil. Sommartid används n2 område som uppställningsplats för både husvagnar och husbilar vilket också innebär höjder över 2m. Även med bibehållen 2m höjdgräns saknas för många förutsättningar för tillräcklig utsikt varav följer att

en ytterligare sänkning till 1,7m bör övervägas, iallafall delen mellan vatten och infartsvägen.

Alla här angivna höjder utgår från orörd marknivå 2008, se även stycke längre ner angående ”Mark och vegetation”.

Marknivån där ex vis blå Mercedes skåpbil står har redan höjts vilket inte kan vara tillåten i n2 området. Om det vore tillåtet skulle nu gällande höjdbegränsningen 2m bara vara av akademisk betydelse för naturvärdena då utsikten skulle styras helt av höjningen av marknivån. De två containrarna till höger bakom bilarna bedöms stå på den ursprungliga marknivån från då den befintliga detaljplanen vann laga kraft 2008 vilken vi även yrkar på skall återställas i övriga n2 området.

- Mark och vegetation

”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 obegränsad marknivåhöjning. Nedanstående två bilder (Figur 4a och 4b) visar på medvetna marknivåhöjningar gjorda vid uppförande av Mekonomenhuset (gult), vid senare tillfälle i n2 (rött) samt utanför n2 (grönt).



Figur 4a (v) och 4b (h) som visar exempel på att marknivån har höjts på artificiell väg.

- Norra hörnet

I norra delen där det idag står ett mindre materialförråd med ett (utan bygglov) tillbyggt båtskjul tillåts enligt nu gällande detaljplan en max 200m² byggnad, max höjd till takfot 3m, max taklutning 33°.

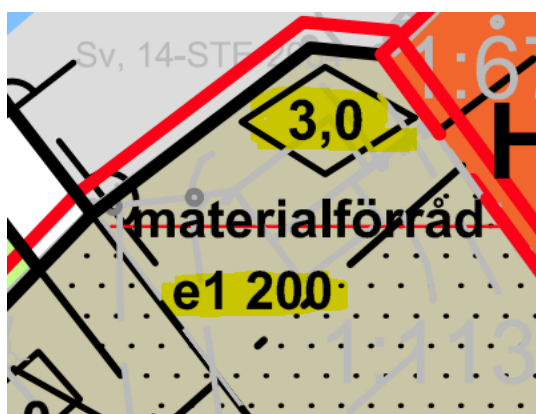
Om ny byggnad med maxmått utnyttjat uppförs här kommer det att ta bort en stor del av utsikt från Aröd 1:67 beroende på hur en sådan byggnad utformas. Vi yrkar därför på att maximal takvinkel sätts till 14°.

En takvinkel om 33° på en byggnad med lång gavel ger en avsevärt högre byggnadshöjd (totalt tillnock). Detta illustreras väldigt tydligt av den helt misslyckade Mekonomenbyggnaden som helt i onödan försetts med 33° taklutning, och till råga på allt vriden 90° i fel riktning.

Direkt kopplat hit är också minsta höjd för mark, vilket omnämns i föregående stycke.

Borttagande av anvisningen ”materialförråd” här innebär att vilken verksamhet som helst kan inrättas vilket i sin tur innebär stort ansvar på kommunen att göra en noggrann risk- och konsekvensbedömning

avseende miljö och bullerstörningar, vilket tyvärr inte gjorts för bilverkstaden.



Figur 5 Norra hörnet i plankarta.


- Miljökonsekvenser bilverkstad

Verksamheten vid bilverkstaden har inneburit en betydande bullerstörning efter ordinarie arbetstid (kvällar, nätter, helger) då verksamheten tidvis mer kan liknas vid en motorgård. Detta för även med sig onödigt bullrande trafik och vårdslös körning genom Bleket.

Utöver detta sker en hel del fordonstvätt utanför bilverkstaden, vilket räknas som miljöfarlig verksamhet. Nedanstående referens till Miljöbalken, och dess konsekvenser för fordonstvätt, är direkt hämtad från Tjörns Kommuns hemsida www.tjorn.se

Biltvätt räknas som miljöfarlig verksamhet

Miljöbalkens hänsynsregler gäller alla och där står det att vi är skyldiga att göra vad som krävs och är möjligt för att undvika skador i miljön eller för människors hälsa. Det innebär att vi ska undvika kemikalier som kan medföra risk för miljön och att vi ska välja miljövänligare alternativ. Att tvätta bilen på gatan är alltså inte förenligt med miljöbalkens regler.

 [Miljöbalken](#)

Svar: Synpunkter noteras.

5. Yrkande

Mot ovanstående bakgrund yrkar vi följande

- a) Att förslaget till ny detaljplan omarbetas i grunden, så att det på ett entydigt sätt utgår ifrån den befintliga detaljplanen, speciellt med tydliga skrivningar angående bevarande av natur- och kulturvärden, gestaltungsprinciper, trafikarrangemang och placering av ny byggnation.

Svar: Kommunen bedömer att de ändringar som prövas kan göras inom ramen för en ändringsplan. Kommunens motivering till varför planändring ses som lämpligt i detta fall går att läsa under "Förtydligande avseende ändring av plan" på s 4. Då det är frågan om en planändring och inte framtagande av en ny detaljplan kommer skrivningarna i den befintliga detaljplanen angående bevarande av natur- och kulturvärden, gestaltungsprinciper, trafikarrangemang och

placering av ny bebyggelse att kvarstå även efter detaljplanens ändring.

- b) Att bestämmelsen för reglering av markens anordnande enligt den befintliga detaljplanen fortsätter att gälla i oförändrad form. Detta innebär att samma begränsningar skall gälla för Användning Z (Verksamhet) och Användning H (Detaljhandel) i det fall denna ersätter Användning J1 (Industri, specificerat byggvaruhandel).

Svar: *Kommunen beaktar synpunkten på följande vis. Det stämmer att begreppet upplag reglerades som anpassning till användning industri samt att syftet med angiven maxhöjd var att bevara siktlinjer. Kommunen bedömer att begreppet upplag inte stämmer väl med föreslagen ändrad användning men instämmer med behovet att säkra fria siktlinjer. Reglering av maxhöjd återinförs därför i plankartan men under begreppen material och föremål. Någon byggnad får inte uppföras då marken är prickad.*

- c) Att en miljökonsekvensbeskrivning av förslaget till ny detaljplan genomföres. Detta bör som ett minimum innefatta en oberoende utvärdering av miljökonsekvenserna av den föreslagna planförändringen avseende effekter på bland annat landskapsbild, artskydd, buller, luftföroreningar och radonexponering.

Svar: *När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planen ska genomgå en undersökning. Reglerna om undersökning finns i plan- och bygglagen och i miljöbalkens sjätte kapitel. Undersökning har gjorts i samråd med Länsstyrelsen, se Länsstyrelsens beslut på sidan 7.*

- d) 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.
 - ii. All byggnation och varaktig materialförvaring inom n2-området förbjödes uttryckligen
 - 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: *En plankarta reglerar både rättigheter och skyldigheter som ska följas. En ny infart till väg 169 möjliggörs i plankartan men är inte tvingande. Prickad mark inom n2-angivna områden är ett uttryck för att marken inte får bebyggas. Angivna byggnadshöjder regleras inte i nu gällande plan i förhållande till marknivåer. Kommunen kommer inte att införa nya bestämmelser om markens höjd i plankartan. Kommunen kommer inte att ändra tillåtna takhöjder i plankartan då det är en befintlig rättighet som ändringen inte påverkar. Ändringen påverkar inte befintlig reglering för fastighet Aröd 1:67.*