

**DETALJPLAN FÖR
HABBORSBY 2:2, OLOFS HAGE****UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDE**

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade vid sammanträde 2008-11-03 § 201, att sända rubricerad detaljplan på utställning. Planhandlingarna har varit utsända för utställning under tiden 2008-11-12 – 2008-12-19.

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

Remissinstans	Anmärkning	Kvarstående synpunkter
Myndigheter, föreningar, o.d.		
1. Länsstyrelsen, Västra Götalands län	Väg och trafik, goetekning, buller, natur, etc.	nej
2. Vägverket	Väganslutning, trafikbuller	nej
3. Fortum Distribution		
4. Vattenfall Eldistribution AB		
5. Tjörns Naturskyddsförening	Naturvärden kontra exploatering	ja
6. Kommunstyrelsen		
7. Socialförvaltningen		
8. Räddningstjänsten		
9. Barn- och utbildningsnämnden	Säkra skolvägar	nej
Sakägare eller motsvarande		
10. N.N	Väganslutning till Lv 723	nej
11. N.N		
12. N.N	Natur-och kulturvärden	ja

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

1. Länsstyrelsen, Västra Götalandslän

Yttrande

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befvarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iaktas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet.

Synpunkter på det utställda förslaget

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har (i allt väsentligt) beaktats. Några synpunkter kvarstår dock.

Väg och trafiklösning

Länsstyrelsen anser att nuvarande hastighetsgräns 90 km/h på väg 723 bör sänkas för att minska riskerna vid korsningen och reducera bullervärdena i området. Vägverket håller under 2008 och 2009 på med en översyn av gällande hastighetsgränser på regionala vägar i länet för att kunna införa ett mer flexibelt hastighetssystem. Väg 723 kommer att hanteras i den kommande hastighetsöversynen. När det gäller utformningen av korsningen redovisas en principritning i planbeskrivningen med vänstersvängfält för trafiken från Kållekärr. Innan detaljplanen antas skall ett avtal vara påtecknat mellan Tjörns kommun och Vägverket.

Geoteknik

I samband med utställningsskedet har kommunen tagit fram ett Geotekniskt PM inklusive rapport med fält och laboratorieresultat, daterade 2008-10-07. SGI har lämnat yttrande på dessa 2008-11-21. Av Geoteknisk PM framgår att stabiliteten är tillfredställande under förutsättning att tillkommande belastning av byggnader, uppfyllnader, gator etc. begränsas inom delar av planområdet. SGI vill uppmärksamma kommunen på att maximalt 10 kPa tillkommande last är en relativt snäv begränsning. Innebörden av detta bör därför redovisas tydligare och planbestämmelsen utformas på samma sätt som på ritning G 102 "Restriktioner geoteknik" i det geotekniska PM:et. Se bilagt yttrande från SGI.

Buller

För att säkerställa en god ljudmiljö för de två fastigheter som enligt bullerutredningen ligger nära 55 dBA ekvivalent ljudnivå bör det finnas en planbestämmelse som säkerställer att sovrum läggs mot tyst sida.

Hästhållning

Av utställningshandlingarna framgår att det inom grannfastigheten Kåtorp 2:1, vilken är registrerad som bostadsfastighet eventuellt kan förekomma djurhållning. Detta har lett

till särskilda restriktioner i planen. Ett skyddsavstånd om 30 meter skall tillämpas från plangräns mot Kåtorp 2:1 till uteplats på planerade bostadshus. En skyddsplantering skall också utföras mellan planerad gata och gräns mot Kåtorp 2:1 för att skydda från allergena partiklar vid eventuell hästhållning på denna fastighet.

Skyddsavståndet till ev. hästhållning uppfattar Länsstyrelsen som något snålt tilltaget. En platspecifik miljömedicinsk bedömning har heller inte gjorts. Eventuella klagomål på en framtida hästhållning får prövas av tillsynsmyndigheten.

Natur

Ansökan om biotopskyddsdispens för ingrepp i stenmurar och öppet dike har inkommit till Länsstyrelsen. Dispensärendet bör avgöras innan planen antas så att man vet säkert att den kan genomföras.

Både i planbeskrivningen och i behovsbedömningen står det att området inte omfattar några riksintressen. Detta stämmer inte då hela Tjörn är av riksintresse enligt 4 kap 1 o 4 §§ miljöbalken.

Länsstyrelsen anser det positivt att man tagit fram naturinventering med tillhörande skötselplanering samt att markens skötsel säkerställs med planbestämmelse.

Länsstyrelsen förutsätter att hänsyn tas i samband med exploateringen till de utpekade värdekärnorna i naturinventeringen (omr. a-d).

Det nämns i naturinventeringen att skötselområde 2 har potential att i viss mån vara värdefull för groddjur och fågel. Länsstyrelsen påminner om att alla grod- och kräldjur är fridlysta. Om sådana arter påträffas kan det krävas dispens från fridlysningsbestämmelserna.

Vattenfrågor och hantering av dagvatten

I planbeskrivningen står angivet att vägen in i området kommer att gå över befintligt dike, vilket föreslås få en ny sträckning samt kulverteras. Kulvertering av vattendrag eller åtgärder vid bäck kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap Miljöbalken.

Det är bra att dagvatten kommer att tas omhand lokalt. Länsstyrelsen har dock några kompletterande synpunkter när det gäller hanteringen av dagvatten. Dagvattnet från huvuddelen av planområdet föreslås avledas till en dagvattendamm (fördröjningsmagasin) för utjämning av flödet innan det når diket utefter väg 723.

Ett sådant fördröjningsmagasin skall ha tillräcklig kapacitet för att kunna omhänderta tillflödande dagvatten. Lokalisering och storlek av en sådan dagvattendamm bör därför säkerställas genom planbestämmelse.

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.

Yttrande - SGI

Ur Geoteknisk PM framgår att stabiliteten är tillfredsställande under förutsättning att tillkommande belastning av byggnader, uppfyllnader, gator etc begränsas inom delar av planområdet. Känslighetsanalys beträffande höga portryck har utförts. SGI delar konsultens bedömning beträffande stabiliteten.

Vi vill dock uppmärksamma att maximalt 10 kPa tillkommande last är en relativt snäv begränsning (medger exempelvis endast ca 0,5 m höjning av marknivån). Innebörden av detta bör därför redovisas tydligare och planbestämmelsen bör istället förslagsvis

utformas på samma sätt som redovisats på ritning G 102 "Restriktioner geoteknik". Bergteknisk bedömning har utförts som visar att risk för bergras/blocknedfall inte finns i området. Bedömningen har dokumenterats med foton och kommentarer i Geoteknisk PM. SOI finner förfarandet lämpligt och tillfyllest.

I planbestämmelse har reglerats att byggnader ska utformas radonskyddande men att kompletterande mätningar ska utföras om sprängnings- och schaktningsarbete utförs. SGI finner det tillfyllest med en översiktlig bedömning av markradonsituationen i planskedet. Vi förutsätter att Boverkets krav beträffande maximalt tillåten radonhalt i inomhusluften bevakas i byggskedet.

Sammanfattningsvis finner SGI att områdets geotekniska förutsättningar klarlagts i Geoteknisk PM på ett för planskedet tillfredsställande sätt. Under förutsättning att ovanstående beträffande geotekniska restriktioner beaktas, har vi inga invändningar mot planförslaget.

Kommentar

Väg och trafiklösning: Noteras. Det politiska ställningstagandet i Tjörns kommun rörande nuvarande hastighetsbegränsning, är att det är viktigt för kommunen att underlätta för alla dem som arbetspendlar in till ex. Stenungsund och Göteborg.

Geoteknik: Noteras. Planhandlingarna justeras med tydliga planbestämmelser inför antagande av planen.

Buller: De sydligaste och mest bullerutsatta bostäderna i planen har flyttats norrut just för att undvika bullerproblematik och särskilda bestämmelser för disponering av husen i planbestämmelserna. Tjörns kommun menar därför att det inte är nödvändigt eller önskvärt med ytterligare planbestämmelser för de enskilda bostäderna. Bullernivåer för bostäder finns dock med i planbeskrivningen.

Hästhållning: Noteras. Val av skyddsplantering kommer att diskuteras med ägaren av aktuell grannfastighet Kåtorp 2:1.

Natur: Noteras. Planbeskrivningen revideras enl. yttrandet rörande riksintresse.

Vattenfrågor och hantering av dagvatten: Noteras. Planbestämmelserna justeras med storlek och lokalisering av dagvattendammen inför antagande.

2. Vägverket

Yttrande

Planförslaget redovisar en ombyggnad av nuvarande väganslutning till Lv 723 samt att befintlig bebyggelse väster om planområdet skall nyttja den nya anslutningen.

I planbeskrivningen redovisas principritning när det gäller utformning av korsningen med vänstersvängfält för trafiken från Kållekärr. Innan detaljplanen antas skall ett avtal vara påtecknat mellan Tjörns kommun och Vägverket.

Av genomförandebeskrivningen skal framgå att kommunen har ansvaret för att väganslutningen byggs om i enlighet med framtagna handling.

När det gäller trafikbuller framgår av planbeskrivningen att den nya bebyggelsen klarar gällande riktvärden. Planbeskrivningen bör kompletteras med siffror för de mest utsatta byggplatserna.

Om ledningar för dagvatten skall dras till diket som går längs Lv 723 skall Vägverkets

tillstånd i enlighet med § 44 Väglagen inhämtas.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen justeras för att tydliggöra Tjörns kommuns ansvar för väganslutningen mellan planområdet och Lv 723.

Väganslutningen till Lv 723 har justerats i enlighet med yttrandet från Karlsson och Bergström, se pkt 10. Justeringen har godkänts av Vägverket.

Ang. bullervärden, se kommentar till Länsstyrelsens yttrande, pkt. 1.

3. Fortum

Yttrande

Se tidigare yttrande, I övrigt har vi inget att erinra mot detalj planen.

Eventuell flytt, sänkning av kablar samt provisoriska skyddsåtgärder under byggnationen bekostas av exploatören.

Kommentar

Noteras

4. Vattenfall Eldistribution AB

Yttrande

Vi har inget att erinra då ni tagit hänsyn till våra synpunkter från samrådet.

Kommentar

Noteras

5. Tjörns Naturskyddsförening

Yttrande

Tjörns naturskyddsförening vidhåller sitt tidigare yttrande från samrådet.

Det föreslagna området är inte med i ÖP 03 som ett utbyggnadsområde för Kållekärr men det finns med i naturvårdsplanen som särskilt värdefullt. Det är tråkigt att detta inte värderas mer i planeringsarbetet.

Det är positivt att en naturinventering gjorts men vi ställer oss tveksamma till hur man skall få en samfällighetsförening att sköta den enligt skötselansvisningarna, det känns lite ogenomtänkt.

Kommentar

Olofs Hage ligger ca. 500 meter från Kållekärr med cykel- och gångväg till skola och service. I anslutning till planområdet ligger dessutom busshållplats med goda kollektivförbindelser både till Stenungsund och Göteborg samt Kållekärr och resten av Tjörn. Då området härutöver också erbjuder naturnära boende har Tjörns kommun beslutat att prioritera möjliggörandet av (en begränsad) exploatering trots områdets höga naturvärden.

Härutöver bedömer Tjörns kommun inte att det borde bli några problem för samfällighetsföreningen att leva upp till de krav som ställs i skötselanvisningarna enl. naturinventeringen.

6. Kommunstyrelsen

Yttrande

Benny Andersson (s) yrkar bifall till liggande förslag.
Arbetsutskottet beslutar att inte ha något att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Noteras

7. Socialförvaltningen

Yttrande

Socialnämnden beslutade 2008-03-26, § 61, godkänna förslaget till synpunkter beträffande "Detaljplaneförslag för bostäder inom fastigheten Habborsby 2:2".
Socialnämndens arbetsutskott beslutar att socialnämnden står fast vid tidigare beslut att godkänna förslaget till synpunkter beträffande "Detaljplan för Habborsby 2:2"

Kommentar

Noteras

8. Räddningstjänsten

Yttrande

Räddningstjänsten har inga ytterligare synpunkter avseende föreslagen detaljplan.

Kommentar

Noteras

9. Barn-och ungdomsförvaltningen

Yttrande

Synpunkterna på trafiksäkra vägar kvarstår.
När det gäller den tillströmning av barn till förskola och grundskola som kan väntas, är nu bedömningen att den ryms inom befintliga lokalresurser, främst beroende på att överflyttning av årskurs 6 till Häggvallskolan är sannolik redan hösten 2009.

Kommentar

Noteras.

Ang. trafiksäkra vägar: Gång- och cykelväg ligger i en sparad bana, åtskild från Lv 723. Vid infarten till Olofs Hage samt övriga fastigheter har ett vänstersvängfält lagts in för

att skydda gång- och cykeltrafikanter, genom att bromsa upp den trafik som kommer att korsa GC-vägen.

Se f.ö. pkt. 1; yttrande från Länsstyrelsen ang. vägverkets kommande översyn av hastighetsbegränsningar.

10. N.N

Yttrande

Som vi påtalat i samband med planens tidigare utställning är planens utfart/anslutning till befintliga vägar och Lv 723 inte acceptabel.

Fastigheterna Skår 1:13 och Skår 1:59 har servitutsrätt till väg i nuvarande sträckning, som på grund av den branta stigningen måste forceras i rak linje i synnerhet med stora, tunga fordon.

Planens förslag har en relativt skarp sväng i stigningens början, vilket kommer att hindra och kanske omöjliggöra för oss att nå våra fastigheter såväl som för renhållnings- och utryckningsfordon som kräver framkomlighet även vid svårt väglag och dåligt väder. Vi ifrågasätter om räddingstjänsten bedömt framkomligheten även till planens intilliggande fastigheter och anslutning till väg 723.

Vi hävdar

att väg till fastigheterna Skår 1:13 och 1:59 skall bibehållas i nuvarande sträckning, att vi i så fall inte har något att erinra mot att nuvarande servitet för väg ianspråktagas för att utforma utfarten utifrån denna vägs västra sida och breddas mot öster, samt att det råder mycket god sikt på vägsträckan och med de förbättringar som göres på väg 723 kommer en sådan lösning inte att ha någon negativ effekt på trafiksäkerheten vid anslutningen.

Kommentar

Justering av anslutningen till LV 723 har gjorts i planförslaget inför antagande av planen. Justeringarna ska lösa problemen som framförts i yttrandet, genom att raksträckan på vägen upp till Skår 1:13, samt Skår 1:59 bibehålles. Justeringen har godkänts av Vägverket.

11. N.N

Yttrande

Det planerade området ser ut att bli ett trevligt nytt bostadsområde.

De synpunkter jag har på planen är: Jag tycker att planområdet inte ska omfatta väg 723.

En linje ca 20m från vägen borde vara lagom som gräns för planområdet i söder.

Ska i framtiden någon förändring göras på och i anslutning till vägen ska detta kunna ske utan att behöva göra en planändring.

Vill man göra en busshållplats med väntkurer tror jag inte att områdets boende opponerar sig, men om en gasledning behöver dras eller man behöver vidga vägen kan det kanske bli fördröjt av att planen ska revideras och alla inom planen ska höras och kan yttra sig. Vägtekniska frågor är nog vägverket bäst på. Detta är en av våra större transportvägar.

Rent generellt tycker jag att våra nuvarande och eventuella framtida vägstråk ska säkerställas i ÖP eller annat lämpligt dokument.

Kommentar

Då yttrandet framförs av en politisk representant i Samhällsbyggnadsnämnden, kan Samhällsbyggnadsförvaltningen endast hänvisa till det demokratiska forum som utgörs av de nämndsammanträden där alla beslut rörande planen tagits, efter politiska överläggningar och diskussioner.

12. N.N

Yttrande

Jag motsätter mig planeringen på exploatering. För att Olofs hage är en del av ett gammalt kulturlandskap som omgärdas av gamla bebyggelser och beteshagar i ett öppet landskap. Som kommunen i ÖP 03 vill bevara och då är det mest naturliga att låta en lantbrukare ta över hagen och använda den som beteshage och bevara de öppna landskapen till kommunala generationer, än att låta en främmande exploatör med tätorts tänkande förstöra landskapet för all framtid. Det går ett viltstråk för älgar och rådjur genom hagen i nord-sydlig riktning och det är viktigt att det lämnas gröna korridorer även för vilda djur. Skyddsgränser i andra kommuner är mellan 50 m och 100 m. Miljöavdelningen på Tjörn rekommenderar minst 200 m för att undvika klagomål på lukt, flugor, allergier och naturgödsel. Kommunen bör ta hänsyn till att Olofs hage även i norr och öster gränsar till betesmark och att skyddsgränser upprättas även där för att undvika klagomål. Dagvatten frågan har man ej fått någon hållbar lösning på.

Kommentar

Miljöavdelningen på Tjörns kommun rekommenderar ett skyddsavstånd på 30-50 meter mellan bostäder och hästhållning när det gäller hästhållning på djurbestand under 10 djur.

F.ö. se kommentar till Naturskyddsföreningen på Tjörn, under pkt. 5.

Sammanfattning; mindre ändringar i planhandlingarna som gjorts inför antagandet, som bedöms att inte föranleda behov av ny utställning:

Justering av anslutning till Lv 723.

Redaktionella justeringar av planbestämmelser:

- nockhöjd i stället för totalhöjd på byggnader (av bygglovsgranskningsskäl)
- storlek samt placering av dagvattendamm
- särskilda rekommendationer ang. stabilitet i två markerade områden

Ansvar för väganlutning i genomförandebeskrivningen.

Katarina Carlsson

Handläggande planarkitekt, Tjörns kommun