

DETALJPLAN för

Tångeröd 2:18 m.fl., Höviksnäs

Tjörns kommun

– Utökat planförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott beslutade vid sammanträde 2018-10-10 § 253 att sända rubricerad detaljplan på samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2018-10-31 - 2018-11-28. Under samrådstiden har förslaget ställts ut i Tjörns kundcenter i kommunhuset Skärhamn, i Häggvallsskolans bibliotek, samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Förslaget har sänts till berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen daterad 2018-09-05, samt till remissinstanser enligt remisslista daterad 2018-10-25.

Totalt har 19 stycken yttranden inkommit under samrådstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadskontoret.

Resultatet av samrådsredogörelsen visar på ett behov av mer ingående utredningar inom ett par områden och viss omarbetning av plankartan och -beskrivningen inför granskningsskedet.

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter.

Remissinstans	Anmärkning	Kvarstående synpunkter
Statliga myndigheter och annan service		
1. Länsstyrelsen, Västra Götalands län	Synpunkter gällande geoteknik, buller, strandskydd, vatten, biotopskydd, jordbruksmark, trafik samt fornlämningar	
2. Lantmäterimyndigheten	Synpunkter gällande omformulering och korrigerigering av bestämmelser, otydlig fastighetsgräns, strandskydd, enskilt huvudmanskap för allmänna platser, förbättring av exploateringsavtal, och ledningsrätt	

3.	SGI	Synpunkter gällande tydliggörande av åtgärder och förbättrad samstämmighet mellan underlagen, planbeskrivningen och plankartan. MUR saknas. Vattendragets påverkan på stabilitet. Behov för mer mätningar av upptryck. Restriktioner säkerställas på plankartan.	
4.	Bohusläns museum	Synpunkter gällande behov av att försätta arkeologiska insatser om kända fornlämningar berörs	
5.	Trafikverket	Synpunkter gällande hastighetssänkning, GC-väg mot busshållplats, utformning av ny anslutning till allmän väg, GC-vägar utanför planområdet tydliggörs, cykelparkering intill cykelparkering,	
6.	Ellevio AB	Ingen erinran. Kommenterar det eventuella framtida behovet av en ny nätstation, placering av E-områden beroende på planens utformning.	
7.	Skanova	Ingen erinran, Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar bekostas av fastighetsägare/exploatör	
8.	Västtrafik	Ingen erinran. Kommenterar gällande en mer sammanhållen skrivning om kollektivtrafik. Bortre delen av planområdet ligger 750 från det mer trafikerade hållplats.	
9.	Vattenfall Eldistribution	Ingen erinran.	
10.	Polisen	Ingen erinran. Synpunkter gällande hastighet på Tångerödsvägen.	
Kommunala instanser			
11.	Socialnämnden	Synpunkter gällande behov av lättskötta mindre bostäder för äldre/funktionshindrade.	
12.	Barn och utbildningsnämnden	Synpunkter gällande behov för nära samarbete med under planarbetet: placering är ansträngd, lösningar för bar och varutransport, GC-vägare	
Föreningar			
13.	Tjörns Naturskyddsförening	Synpunkter rörande strandskyddade bäcken, omhändertagande av dagvatten inom planområdet, odlingsmöjligheten, och lokala värden, trafikbelastning på tillfartsvägar, GC-vägar, hastighetssänkning, buller, biltrafik till förskola, kollektivtrafik, bevarande av spår av kulturlandskapet, sakande genomtänkt grönstrukturplan, gröna kilar, takvinkel,	
14.	Höviksnäs vägförening	Parkeringsytor för besökanden m.fl. erfordras Friytor: lek- och aktivitetsplats erfordras Anläggningar inom allmän platsmark. Fastighetsägarna skall inte vara ansvariga för utbyggnad och iordningsställande av ny lokalgata, GC-väg och övrig allmän platsmark Den lekplats som finns centralt i planområdet skall uppföras och bekostas av exploatören, ej fastighetsägarna.	

15.	Östra Tångeröds Vägsamfällighet.	Kommunens vattentillgång inte tillfredsställande. Transportmöjligheterna söderut förbättras. Nuvarande Tjörnbron räcker inte till. Vill undertecknade föreslå att kommunen också tänker till vad gäller trafiksituationen i "nya" Höviksnäs. Som det nu är planerat är risken överhängande att det snart sker en allvarlig olycka.	
Sakägare eller motsvarande			
16.	Marianne Genheden / Övergårdsvägen 171	Synpunkter gällande exploatering av grönytor, byggandshöjd och ljusinsläpp, plantering i stora parkeringsyta och ökad trafik	
17.	Tångeröd 2:57	Synpunkter gällande planerade GC-väg som ligger deras fastighet, eventuell möjlighet för asfaltering av enskild grusväg	
18.	Tångeröd 1:6 Österängsvägen 57	Ägaren förslår att deras fastighet blir delad på 2 skulle de vilja ha kvar stallbyggnaden inte som stall men som förvaringsutrymmen och får ett bygglov på ett hus samt Garage.	
19.	Bengt Strömberg	Ägaren önskar att avstycka själva gården till två tomter. Förutom de två som finns inritade.	

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER

Sammanlagt har 20 yttranden har inkommit. Länsstyrelsen har synpunkter gällande bl.a. buller, geoteknisk utredning, dagvatten och vattenverksamhet, exploatering i jordbruksmark, biotopskydd och strandskydd samt fornlämningar. Av dessa synpunkter handlar en del om att tydliggöra motiveringar och bestämmelserna i planförslaget. Det krävs också komplettering av utredningar för dagvatten samt geoteknik. Lantmäteriet har synpunkter om planbestämmelser, huvudmanskap för allmänna platser och exploateringsavtal. Trafikverket bedömer att kapaciteten längs vägarna i anslutning till planområdet klarar ökningen skapas av planförslaget. Gällande buller påpekar Trafikverket att planförslaget ska klara bullervärden utifrån rådande hastighetsgränser på omgivande väggarna. SGI (Statens Geotekniska institut) påpekar att samstämmighet mellan geotekniska underlagen och planhandlingarna ska förbättras. Gällande utredningar behöver geoteknikutredningen kompletteras och planförslaget ses över därefter.

Tjörns naturskyddsförening lämnar synpunkter på bl.a. buffertzonen mot bäcken inom planområdet, dagvattenhantering, behov av grönstrukturplan och sammanhängande GC-banor. Naturskyddsförening uttrycker oro för en hög exploatering utan att ta hänsyn till naturvärden och identiteten som trädgårdsområde.

En del av sakägare är kritiska om trafiksituationen i närområdet, bl. a. kapaciteten på närliggande vägar och påfarter, utbyggnad av GC-vägar samt ökad genomfartstrafik i bostadsområden från eventuell förskola och bostäder. Ytterliga en synpunkt från närboende handlar om mark- och byggandshöjder och eventuell försämring av ljusinsläpp och grönyta för befintliga bostäder.

UTGÅNGSPUNKTER FÖR FORTSATT ARBETE

Plankartan behöver ses över vad gäller plantekniska synpunkter som Länsstyrelsen och Lantmäteriet påpekat.

Utredningar som ska utföras i granskningsskedet:

- Bullerutredning behöver göras om utifrån nuvarande hastighetsgräns på omkringliggande vägar och nya riktvärden.
- Kompletterande geoteknisk utredning – en markundersöknings rapport saknas. Geoteknik utredning behöver kompletteras utifrån synpunkter från SGI.
- Arkeologisk förundersökning för avgränsning/borttagande av fornlämning.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER TILL DESSA

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

1. LÄNSSTYRELSEN, VÄSTRA GÖTALAND

Om ärendet

Handlingar daterade 2018-10-02 för samråd enligt 5 kap 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Om ärendet

Enligt planbeskrivningen är syftet med detaljplanen att ”möjliggöra bostäder i centrala tätorten Höviksnäs. Planen omfattar en utbyggnad av helårsboende, ca 30 bostäder i form av parhus, kedjehus och fristående villor, samt ca 40–50 bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus. Planområdet ska också rymma en möjlighet att uppföra förskola och/eller äldreboende”.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Kommunen behöver bearbeta planförslaget med avseende på frågor som berör geoteknik och buller. Kommunen bör också förtydliga planförslaget med avseende på frågor som berör strandskydd, vatten, biotopskydd, jordbruksmark, trafik samt fornlämningar i enlighet med vad som tas upp i detta yttrande.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas förutsatt att frågor om geoteknik, skyfall, stigandevatten samt strandskydd löses på ett acceptabelt sätt.

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.

Samrådsyttrande

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Buller

Kommunen måste säkerställa åtgärder som behövs för att planerade bostäder får en acceptabel bullernivå enligt gällande riktvärden för trafikbuller. Enligt den tillhörande trafikbullerutredningen överskrids riktvärdena för buller för ett antal bostäder. I utredningen finns det förslag på en rad åtgärder som skulle avhjälpa problemet. Ingen av dessa åtgärder har säkerställts i planförslaget. I planbeskrivningen finns det ett

resonemang om att en eventuell minskning av hastighetsgränsen på Tångerödsvägen, från 70 km/timme till 30 km/timme skulle vara en lämplig lösning. Enligt Trafikverket kan sänkning av hastighetsgränsen först ske efter att området har bebyggts och gränserna för tätbebyggt område har flyttats söder om planområdet. Kommunen måste därför planera bebyggelsen utifrån den nuvarande hastighetsgränsen (läs mer om detta under rubriken Trafik på sidan 4).

Det bör uppmärksammas att en antagande detaljplan inte innebär att den tänkta bebyggelsen måste byggas. Vad händer om bara ett fåtal hus byggs vilket gör att det blir osäker om kommunen kan flytta gränsen för tätbebyggt område söderut? Därför kan kommunen inte garantera att den tänkta sänkningen av hastighetsgränsen kan ske.

Savr: Bullerutredningen uppdateras utifrån nuvarande hastighetsgräns i fortsatt planarbete.

Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande, daterat 2018-11-21. SGI anser att det inte råder samstämmighet mellan underlagen, planbeskrivningen och plankartan. SGI rekommenderar att de åtgärder som föreslås i den geotekniska utredningen ska säkerställas i plankartan. SIG saknar en markundersöknings rapport (MUR) samt kommentar angående vattendragets påverkan på stabilitet. SGI anser också bedömningar som har gjorts i den bergtekniska utredningen ska säkerställas i planförslaget. Vidare rekommenderar SGI att en rad geotekniska frågeställningar som grundläggning, stabilitet för schakter, geotekniska kontroll och omgivningspåverkan ägnas särskilt uppmärksamhet vid detaljprojektering och utbyggnad.

Länsstyrelsen instämmer i SGI:s synpunkter. Kommunen behöver utföra kompletteringar som efterlyses samt säkerställa nödvändiga åtgärder som behövs i planförslaget. SGI:s yttrande bifogas i sin helhet.

Geoteknik: Planhandlingarna revideras gällande geotekniska frågor. En markundersökningsrapport (MUR) tas fram inför detaljplanen granskningskede.

Råd enligt PBL och miljöbalken (MB)

Strandskydd

Kommunen uppger att strandskyddet återinträder till 100 meter på grund av att en befintlig detaljplan upphävs. Länsstyrelsen kan inte se att det finns någon befintlig detaljplan på platsen. Strandskyddet inträder därför inte heller till 100 meter utan ligger kvar enligt gällande gränser. Eftersom i planförslaget förläggs naturmark inom strandskyddat område behöver kommunen inte upphäva strandskyddet.

Svar: Noteras.

Biotopskydd

Enligt plankartan säkerställs att stengärdsgårdar ska bevaras inom den nordvästra delen av planområdet (se planbestämmelsen k1). Av plankartan framgår det dock inte var de aktuella stenmurarna är belägna. Stenmurarna läge bör därför tydliggöras antingen i plankartan eller i planbeskrivningen. Av planbeskrivningen framgår det att delar av en stenmur behöver rivras för att möjliggöra tillfartsvägar in till bostadsområdet. Det framgår dock inte varför dessa tillfartsvägar är nödvändiga särskilt med tanke på att det

samtidigt planeras en infart till området i väster från Tångerödsvägen. Den motiveringen kommer också behövas vid kommande biotopskyddsansökan. Kommunen behöver också ange kompensationsåtgärder för de intrång i biotopskyddet som kommunen anser sig behöva genomföra. Biotopskyddsansökan bör lämnas in till Länsstyrelsen i god tid innan planförslaget går ut på granskning. Övriga biotopskyddade objekt som redogörs för i naturinventeringen nämns inte i planbeskrivningen. Kommunen behöver antingen ansöka om dispens för dessa objekt eller motivera om kommunen har gjort bedömningen att biotopskyddet inte gäller för dessa objekt.

***Svar:** Placering av stenmurar förtydligas på plankartan. Planbeskrivningen kommer att uppdateras med kompensationsåtgärder gällande intrång i biotopskydd.*

Miljö kvalitetsnorm (MKN) för vatten

Recipient för planområdet är vattenförekomsten Hake Fjord med miljö kvalitetsnormer. Ekologisk status är måttlig och kemisk status uppnår ej god. Kommunen har i planbeskrivningen bedömt att ”planområdets exploatering bedöms dock påverka MKN för Hakefjorden högst marginellt”. Kommunen har dock inte motiverat eller visat på vilka grunder denna bedömning gjorts. Om vattenförekomstens status/potential är sämre än god måste kommunen även visa att den planerade dagvattenhanteringen medför en förbättring jämfört med nuläget.

***Svar:** Frågan studeras närmare i fortsatt planarbete.*

Dagvatten

Kommunen måste förtydliga sitt ställningstagande om det finns risk för översvämning inom eller utanför planområdet som ett resultat av planförslagets genomförande. Länsstyrelsen anser också att kommunen behöver utveckla hur dagvattenhanteringen klarar ett 100-årsregn. Dagvattenutredningen visar att det är möjligt att rena och fördröja dagvatten inom planområdet. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan. Länsstyrelsen vill betona att det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Vid planering och utformning av dagvattenhantering inom området ska hänsyn tas till förekomst av markföroreningar.

***Svar:** Dagvattenutredning kompletteras inför detaljplanens granskningsskede och kompletteringar görs i plankartan.*

Vattenverksamhet

Det är oklart om och i så fall vilka arbeten i vatten (vattenverksamheter) planen kan innebära. På sidan 9 i dagvattenutredningen nämns att bäcken i nordvästra gränsen ska kulverteras. Det är oklart varför detta behöver ske och av plankartan att döma anges vattenområdet som naturområde. Kulvertering av bäcken bör förstås undvikas för att de naturvärden som bäcken hyser ska behållas. Arbeten i vatten kan vara anmälnings- eller tillståndspliktiga. I det fall åtgärder innebär vattenverksamhet ska samråd/anmälan utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen.

***Svar:** Noteras. Frågan studeras närmare och förtydligas i fortsatt planarbete.*

Markavvattningsföretag

Detaljplanen kan beröra nedströms liggande markavvattningsföretag Hövik mfl. VF 1950. Markavvattningsföretaget bör höras som sakägare i det fortsatta planarbetet. Markavvattningsföretagen presenteras numera digitalt, se ”informationskartan Västra Götaland” på länsstyrelsens hemsida.

Svar: *Noteras och beaktas i fortsatt planarbete.*

Jordbruksmark

Kommunen bör förtydliga sin motivering om varför det planeras bebyggelsen på jordbruksmark. Planområdet är visserligen sedan tidigare utpekade för bostäder i översiktsplanen 2013. Dock saknas tydlig motivering utifrån 3 kapitlet 4 § Miljöbalken, dvs varför det är ett väsentligt samhällsintresse samt hur bedömning av alternativ lokalisering på annan mark än jordbruksmark har utretts.

Svar: *Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att bebygga marken med bostäder, förskola och äldreboende enligt planförslaget är ett väsentligt samhällsintresse som för dp Tångröd 2:18 mfl väger tyngre än att bevara som jordbruksmark.*

I fortsatte planarbete kommer att bedömning av alternativ lokalisering på annan mark än jordbruksmark utredas vidare.

Denna bedömning förklaras vidare här:

Planområdet är cirka 6,9 ha varav 3,4 ha består av jordbruksmark. Jordbruksmarken användes idag som betesmark eller är i stadd i igenväxning. Planförslaget genomförande innebär att denna mark tas i anspråk.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av bostäder, samt förskola och/eller äldreboende. Enligt Plan och bygglagen ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Utifrån en avvägning ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, vilket innebär att intresset av att bevara jordbruksmark vägs mot behovet att bygga bostäder, skola och äldreboende.

Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?

Eftersom att jordbruksmarken i Tångröd bedöms vara brukningsvärd krävs enligt lagstiftningen att etableringen utgör ett väsentligt samhällsintresse för att det ansökta området ska kunna tas i anspråk. Med väsentligt samhällsintresse avses bl.a. bostadsförsörjning. Behovet av bostäder i kommunen är stort och byggnation av bostäder kan därför anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Detaljplanen omfattar mark för bostäder, förskola och äldreboende i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Att bebygga planområdet med bostäder och förskola anses vara ett väsentligt samhällsintresse med följande anledningar:

- *Planområdet ligger inom utvecklingsområde för bebyggelse enligt Tjörns ÖP13 och enligt översiktsplanens tätortsstudie för Höviksnäs.*
- *Kommunens strategiska bostadsprogram är antaget 2015-03-26, och i det anges att det för Höviksnäs finns ett uttalat behov av kommunala tomter, hyresrätter och bostadsrätter*
- *Planområdet ligger nära service och kollektivtrafik och väsentliga infrastrukturer såsom väg, VA- och elnät är redan byggda i området.*

Trafik

Trafikverket har lämnat ett yttrande, daterat 2018-11-21. Trafikverket bedömer att kapaciteten längs berörda vägar är tillräcklig för att klara av den ökade trafikflöde som genereras av planförslagets genomförande. Beträffande kommunens idé om en hastighetssänkning längs Tångerödsvägen skriver Trafikverket att "Kommunal exploatering i planeringsskede nära statlig allmän väg utgör inte grund för att Trafikverket ska sänka hastigheten". Trafikverket anser att planområdet ska bebyggas först. Därefter kan kommunen klassa området som tätbebyggt område och på så sätt få mandat över sänkning av hastighetsgränsen. "Kommunen ska dock i planeringsskedet planera utformning och bebyggelse utifrån rådande hastighetsgräns". (läs mer under rubriken Buller på sidan 2)

Trafikverket anser också att den nya anslutning som planeras mot Tångerödsvägen utformas enligt kraven från VGU, och att en godtagbar sikt säkerställs för de biltrafikanter som ska svänga vänster in till planområdet. Frågan om GC-vägar till och från planområdet behöver också förtydligas innan granskningsskedet. Länsstyrelsen instämmer i Trafikverkets synpunkter. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet.

Svar: Bullerutredning uppdateras utifrån rådande hastighetsgräns. Synpunkten rörande utformning av vägare noteras beaktas efter trafikutredningen kompletteras.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Om den planerade exploateringsytan innebär ingrepp i fornlämning krävs Länsstyrelsens tillstånd. Tillstånd kommer att villkoras med arkeologisk förundersökning av boplatserna RAÄ Valla 352:1 och RAÄ Valla 500. Ytterligare arkeologiska åtgärder kan därefter komma att behövas. Härden RAÄ Valla 497 bedöms vara undersökt och borttagen. Inga ytterligare arkeologiska åtgärder krävs.

På sidan 25 i planbeskrivningen, anges att RAÄ Valla 352:1 ligger inom prickad kvartersmark som inte får bebyggas. I texten står det att "Vid större förändringar på marken kan en arkeologisk utredning krävas". Denna formulering bör ändras. Vid eventuella framtida planerade åtgärder som medför markingrepp eller annan förändring såsom övertäckning inom fornlämningen eller dess fornlämningsområde krävs Länsstyrelsens tillstånd enligt kulturmiljölagens bestämmelser. Tillståndet kan komma att villkoras med arkeologisk åtgärd i form av förundersökning.

Ytterligare en lämning är registrerad inom planområdet, RAÄ Valla 352:2. Denna utgörs av en fyndplats för en skafthålsyxa i bergart. Eftersom denna lämning har antikvarisk bedömning "övrig kulturhistorisk lämning" omfattas den inte av kulturmiljölagens bestämmelser. Fornlämningarna bör redovisas på plankartan.

Svar: gällande Valla RAÄ 352:1 har Länsstyrelsen kontaktats angående RAÄ om eventuellt behov av arkeologisk förundersökning. Synpunkten arbetas vidare i fortsatt planarbete. Synpunkten om förtydligande av planbeskrivningen beaktas.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att förslaget inte innebär betydande

påverkan på miljön.

2. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2018-10-02) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastighetsstorlek istället för tomtstorlek

I en egenskapsbestämmelse för kvartersmark används begreppet tomtstorlek. Vid bestämmelser om fastigheters storlek är det enligt PBL endast begreppet fastighet och inte tomt som är möjligt att reglera. Med anledning av detta behöver bestämmelsen omformuleras.

Lantmäteriet vill påminna om begreppet fastighet är ett äganderättsligt begrepp medan begreppet tomt inte har någon betydelse i äganderättsligt hänseende. Begreppet tomt enligt PBL är ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål” (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt kan vara uppdelad i flera fastigheter. Se gärna en film från Boverket ang. begreppen tomt och fastighet.

Svar: *Beaktas. Planhandlingarna revideras.*

Ingen planbestämmelse om upphävande av strandskydd

I planbeskrivningen anges att området berörs av strandskydd och att en planbestämmelse om att strandskyddet upphör har lagts till. Det saknas dock planbestämmelse gällande detta.

Det borde finnas en bestämmelse om upphävande av strandskydd för de områden där syftet är att dispenspliktiga åtgärder ska utföras med stöd av detaljplanen.

Svar: *Strandskyddet behöver inte upphävas enligt länsstyrelsens bedömning. Länsstyrelsen har lämnat följande synpunkt om strandskyddet. Det finns inte någon befintlig detaljplan på platsen. Strandskyddet inträder därför inte till 100 meter utan ligger kvar enligt gällande gränser. Eftersom i planförslaget förläggs naturmark inom strandskyddat område behöver kommunen inte upphäva strandskyddet.*

Motivering till val av enskilt huvudmannaskap

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, istället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

Svar: *Valet av huvudmannaskap grundar sig på att det finns en tradition av att tillämpa enskilt huvudmannaskap på Tjörn, vilket utgör ett särskilt skäl att frångå huvudregeln om att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Tidigare detaljplaner i området och samtliga närbelägna detaljplaner förvaltas genom enskilt huvudmannaskap. För att väghållningen inom samhället ska fungera enhetligt föreslås i planen enskilt*

huvudmannaskap med en vägförening som huvudman.

Planbeskrivningen förtydligörs angående val av huvudmannaskap.

Dubbla bestämmelser

I plankartan redovisas bestämmelserna för friliggande villor och att stengärdesgårdar ska bevaras två gånger. En bestämmelse med be-teckning och en utan. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen i nom hela planområdet varför planbestämmelsen med beteckning saknar betydelse. Lantmäteriet förutsätter dock att syftet med bestämmelsen är att det endast ska gälla där beteckningen finns och bestämmelsen utan beteckning bör således tas bort.

Svar: Beaktas. Plankartan revideras.

Delar av planen som bör förbättras

Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte. I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

För exploateringsavtal innebär det, när redovisning av innehållet saknas i planbeskrivningen, att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att lämna råd enligt 6 kap. 40-42 §§ PBL rörande avtals-innehållet.

Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i plane-ringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Svar: Noteras och beaktas. Ett exploateringsavtal tas fram i samband med granskningskedet.

Fetmarkerad fastighetsgräns i plankartan

Fastighetsgränsen mellan Tångeröd s:1 och Tångeröd 2:18 är i plankartan markerad med tjock linje och kan lätt förväxlas med detaljplanens gränsbeteckningar.

Svar: Beaktas.

Samfälligheten xx s:225

Lantmäteriet är osäker på vilken samfällighet kommunen beteckningar xx s:225. Det framgår dock tydligt i registerkartan att det finns flertalet outhägnade samfälligheter som även dessa behöver utredas vidare.

Svar: Noteras. Samfälligheter utredas vidare i fortsatt planarbete.

Ledningsrätt

Det anges på s.24 i planbeskrivningen att ledningsrätt får upplåtas för ledningar om dessa förläggs inom kvartersmarken. Det saknas u-område i planförslaget och ska en ledningsrätt placeras på kvarters-mark måste den vanligtvis placeras inom ett u-område.

Svar: Plankartan kompletteras.

3. SGI

Detaljplan för Tångeröd 2:18 i Tjörns kommun

Yttrande över samrådshandlingar daterade 2018-11-21

Bakgrund

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Västra Götaland erhållit rubricerad detalj- plan med begäran om yttrande.

SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i centrala tätorten Höviksnäs. Planen omfattar en utbyggnad av ca 50-60 bostäder i form av parhus och fristående villor, samt ca 40-50 bostäder för helårsboende i form av lägenheter. Alternativ kan det planeras för en förskola.

Underlag

- PM Geoteknik, Structor 2017-06-28.
- Bergteknisk utredning, Bergab 2017-08-29
- Behovsbedömning, 2016-08-03.
- Illustrationskarta Tångeröd 2:18 - Samråd 2018-10-02
- Planbeskrivning Tångeröd 2:18 - Samråd 2018-10-02 uppdaterad 2018-10-15
- Plankarta Tångeröd 2:18 - Samråd 2018-10-02
- Grundkarta Tångeröd 2:18, 2018-09-13

SGI:s synpunkter

Planområdet är beläget i den södra delen av orten Höviksnäs på den östra sidan av Tjörn och omfattar cirka 6,7 ha jordbruk och betesmark. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken i området huvudsakligen av glacial finlera, postglacial finlera, postglacial sand, postglacial finsand och urberg. Lermark är skred- och sättningskänslig vilket kan innebära säkerhetsrisker vid exploatering.

I det geotekniska underlaget till planen och även i planbeskrivningen anges restriktioner och stabilitetsförbättrande åtgärder. SGI kan inte se att det råder samstämmighet fullt ut mellan underlagen, planbeskrivningen och plankartan. För att tydliggöra vilka åtgärder, belastningsrestriktioner och eventuell höjdsättning som erfordras för att marken ska vara lämplig för planändamålet föreslår SGI att det upprättas en planöversikt som biläggs planhandlingarna där det tydligt framgår vad

som erfordras. Planbestämmelserna behöver därefter även ses över. Det som är av betydelse för markens lämplighet som eventuella åtgärder ska säkerställas i planen med erforderliga planbestämmelser och eventuella åtgärder regleras i detaljplanen.

SGI saknar en markundersöknings rapport (MUR) för att kunna se omfattning av undersökningen och därmed kunna bedöma utredningsnivå i enlighet med skredkommissionens rapport. Vi saknar också en kommentar angående vattendragets påverkan på stabilitet.

Enligt konsulten ligger begränsning av tillåten höjning av markytan maximalt 1m och begränsningen av tillåten sänkning av markytan till maximalt 0,5 m. SGI undrar om stabiliteten påverkas av en kombination av höjning och sänkning av markytan. Detta behöver klarläggas och eventuella restriktioner införas i planen.

Mätningar av por- och grundvattentryck har utförts under relativt kort tidsperiod. Någon prognostisering har därmed inte kunnat utföras. Grundvattenytan har antagits i underkant torrskorpelera. SGI anser att det erfordras ytterligare mätningar av portryck för att erhålla ett underlag för val av maximala nivåer. Alternativt kan en känslighetsanalys avseende portryck utföras med hänsyn till ett förändrat klimat.

I den bergtekniska utredningen bedöms bergschaktning och byggnation på eller i anslutning till bergslänterna kunna utföras utan risk. Efter bergschaktning eller sprängning bör dock en ny bergbesiktning utföras för att bedöma bergstabiliteten i området. Det anges också att flera delar av området består av jordslänter med större lösa block. Dessa områden bör schaktas ut med försiktighet då schaktning eventuellt kan ta bort stödet för de lösa blocken. SIG instämmer i bedömningen och undrar hur detta säkerställs i plan.

Noteras bör att området är sättningskänsligt, vilket tydligt också framgår av handlingarna. Vi vill därför framhålla, även om sättningsfrågor inte ingår i vår granskning, att särskild hänsyn härtill måste tas vid utbyggnad av området. Vidare måste en rad geotekniska frågeställningar som grundläggning, stabilitet för schakter, geoteknisk kontroll och omgivningspåverkan ägnas särskild uppmärksamhet vid detaljprojektering och utbyggnad.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående beaktas. Krävs det ytterligare restriktioner eller åtgärder ska dessa på plantekniskt godtagbart sätt säkerställas på plankartan.

Svar: Plankarta förtydligas gällande restriktioner och stabilitetsförbättrande åtgärder. En planöversikt kommer att tas fram.

Gällande begränsningar i höjning och schaktning av markyta utreds frågan vidare av geoteknikkonsulten. Planhandlingarna kommer att ses över därefter.

Geoteknisk utredning kompletteras med ytterligare mätningar av grundporvattentryck.

En markundersökningsrapport (MUR) tas fram inför detaljplanen granskningsskede.

Plankartan kompletteras gällande säkerhetsåtgärder.

4. BOHUSLÄNS MUSEUM – BIFOGAD KARTA

Beträffande samråd för detaljplan Tångeröd 218 m.fl., Valla socken, Tjörns kommun.

Ärendet

Bohusläns museum har beretts möjlighet att yttra sig i ärendet. Ärendet gäller detaljplan som syftar till att möjliggöra bostäder samt förskola och/eller äldreboende i centrala Höviksnäs.

Detta innebär en utbyggnad av helårsboende med cirka 30 bostäder i form av parhus, kedjehus och villor, cirka 40-50 lägenheter i flerbostadshus. Här ingår även ytor för lek och rekreation samt utbyggnad av lokalgator. De tänkta åtgärderna är beskrivna i planbeskrivning daterad ett antal utförda utredningar och dnr 2011/551, som inkom till museet 2018-2018-11-01. Efter granskning kan museet meddela följande.

Kulturhistorisk bakgrund

Planområdet ligger inte inom någon kommunal kulturmiljö eller inom något riksintresse för kulturmiljövården. Utlåtande ur fornlämningsperspektiv Inom planområdet finns sedan tidigare en registrerad fornlämning Valla 352:1 en boplats utan synliga anläggningar samt en övrig kulturhistorisk lämning Valla 352:2 som är en fyndplats. Inom boplatsområdet Valla 352:1 har bearbetad flinta påträffats. Valla 352:2 utgörs av ett fynd som utgörs av en del av en skafthålsyxa. En arkeologisk utredning har utförts inom området 2016 av Lödöse museum/Västarvet då påträffades icke kända lämningar (Lst dnr 431-31277-2016, Redovisning av utförd undersökning projekt 12781).

Invid den nordöstra gränsen av planområdet framkom Valla 497 en härd som är registrerad som en fornlämning. Valla 498 en husgrund registrerad som en övrig kulturhistorisk lämning. Valla 499 en hållristning i form av en skålgrop vilken är registrera som en fornlämning. Därutöver ligger en boplats Valla 500 som strax söder om Valla 352:1. Delar av området ingick redan i en arkeologisk utredning som utfördes 2000. Vid detta tillfälle påträffades flinta (Bohusläns museum rapport 2000:40).

Efter avslutad arkeologisk utredning 2016 föreslås att det är nödvändigt med ytterligare arkeologiska insatser i händelse av exploatering i eller i närhet av Valla 352:1 eller Valla 500. Bohusläns museum bedömer mot bakgrund av ovan att det finns behov av att fortsatta arkeologiska insatser utförs om fornlämningar berörs eller dess när område berörs av planerad exploatering. Bohusläns museum anser samråd bör snarast ske med Länsstyrelsen kulturmiljöenhet inför fortsatt planprocess.

Sammanfattning

Bohusläns museum finner att de finns behov av fortsätta arkeologiska insatser om kända fornlämningar berörs eller i områden i närhet av fornlämningar berörs av exploatering. Därmed bör samråd ske med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet inför fortsatt planarbete.

Svar: Noteras. Arkeologisk utredning kompletteras i fortsatt planarbete.

5. TRAFIKVERKET

Ärende

Trafikverket har av Tjörns kommun och Västra Götalands Länsstyrelse fått ovanrubricerade ärende för samråd. Syftet med detaljplanen är att pröva möjlighet till utbyggnad av bostäder, samt förskola och/eller äldreboende inom fastigheten Tångeröd 2:81 m.fl. i den södra delen av Höviksnäs. Detaljplanen omfattar cirka 6,7 hektar jordbruk- och betesmark, och möjliggör totalt cirka 80 nya bostäder, varav 40-50 av dessa utgörs av lägenheter i flerbostadshus och resterande 30 arrangeras som parhus, kedjehus och villor.

Det förslagna planområdet ligger direkt söder om lokalgatan Övergårdsvägen i norr och direkt öster om Tångerödsvägen (väg 709) i väster, för vilken Trafikverket är väghållare. Tångerödsvägen har en skyltad hastighet av 70 kilometer/timme på sträckan längs med planområdet, och en årsmedelsdygnstrafik (ÅDT) av cirka 1100 fordon/dygn. Enligt bifogad trafikutredning väntas planförslaget generera cirka 690 nya fordonsrörelser per dygn.

Trafikverkets synpunkter

Trafikpåverkan

Planförslaget medför ett ökat trafikflöde längs med Tångerödsvägen och i vidare sträckning även längs väg 169. Kapaciteten längs båda vägarna bedöms tillräcklig för att klara denna ökning. Trafikverket gör även bedömningen att båda cirkulationsplatserna i korsningarna Tångerödsvägen/Höviksnäsvägen respektive Tångerödsvägen/väg 169 klarar den tillkommande trafikmängden.

Trafikverket har sedan tidigare genomfört en åtgärdsvalstudie (ÅVS) för Myggenäs korsväg (ÅVS-rapport Väg 160/169, Myggenäs Korsväg 2016-06-16). I studien föreslås åtgärder i korsvägen, däribland byggnation av cirkulationsplats, för att kunna hantera

nuvarande och kommande trafikflöden i punkten. Trafikverket vill framhäva att åtgärderna i Myggenäs korsväg är ytterst nödvändiga för att trafiksystemet ska kunna hantera kommande bostadsexploateringar inom Tjörns och Orust kommuner.

Hastighetssänkning

I planförslaget framförs en önskan om sänkt hastighet längs Tångerödsvägen från 70 till 30 kilometer/timme. Kommunal exploatering i planeringsskede nära statlig allmän väg utgör inte grund för att Trafikverket ska sänka hastigheten. En hastighetssänkning kan först bli aktuell efter att ett område klassats som befintlig tätort och tätortgränsen flyttats söderut. I sådant läge är det kommunen som har beslutsmandat att sänka hastigheten. Kommunen ska dock i planeringsskedet planera utformning och bebyggelse utifrån rådande hastighetsgräns.

Svar: Bullerutredning ses över i fortsatt planarbete. Planhandlingarna revideras.

Anslutning mot allmän väg

I planförslaget presenteras en idé på ny anslutning ut mot Tångerödsvägen, cirka 120 meter söder om Övergårdsvägen. Den nya anslutningen behöver uppfylla kraven om godtagbar sikt enligt VGU. För att uppnå god sikt för biltrafikanter som kommer norrifrån och ska svänga in till planområdet, bedömer Trafikverket att det eventuellt kommer att behövas röjning av buskage på västra sidan om Tångerödsvägen.

Svar: Utformning av anslutning mot Tångerödsvägen studeras vidare i fortsatt planarbete.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplatser för kollektivtrafik återfinns på Övergårdsvägen samt på Höviksnäsgatan, cirka 180 respektive 450 meter norr om planområdet. Trafikverket anser att kommunen bör säkerställa att goda GC-förbindelser skapas för att uppmåna boende till ett minskat bilberoende och ett mer hållbart resande.

Svar: Noteras. Detaljplanens trafikutredning innehåller förslag till GC-vägar inom planområdet som kopplas till befintligt nätverk av GC-vägar i Höviksnäs.

GC-kopplingar

Trafikverket noterar att den bifogade Trafikutredningen (Norconsult 2017-11-15) innehåller två förslag på alternativa GC-vägar i anslutning till planområdet. I planbeskrivningen framkommer det dock inte helt tydligt att det är Alternativ 1 som förordas. Trafikverket anser att detta bör förtydligas i kommande granskningshandling och efterfrågar samtidigt tydligare hänvisning till trafikutredningen i planbeskrivningen. I samband med detaljplanens genomförande föreslår Trafikverket att kommunen ser över möjligheten att anlägga cykelparkering intill hållplatsen vid Höviksnäs Servicehus.

Svar: Noteras. Förslaget på ny GC-vägar inom planområdet förtydligas i planhandlingarna.

Buller

Trafikverket har tagit del av bifogad trafikbullerutredning (Norconsult 2017-05-19). Slutsatserna i denna trafikutredning baseras på de gamla riktvärdena för trafikbuller

fram till 1 juli 2017. Efter uppdateringen av Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller nya riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad. Trafikverket förutsätter att den tillkommande bebyggelsen inom planområdet utformas på ett sätt som klarar de nya bullerkraven. Trafikverket noterar att kommunen låtit utreda ett scenario av sänkt hastighet från 70 till 30 kilometer/timme, och att detta medför lägre bullernivåer inom planrådets samtliga delar. En sänkt hastighetsgräns kan dock inte användas som planeringsförutsättning, utan kommunen bör planera bebyggelsen utifrån scenariot av nuvarande hastighet. Trafikverket misstänker att eventuella bullerdämpande åtgärder, exempelvis i form av bullerplank, kan komma att behöva uppföras längs med bostäderna närmast Tångerödsvägen.

Buller: Bullerutredningen ses över i fortsatt planarbete.

Sammanfattningsvis

Trafikverket anser att kommunen innan granskningskedet behöver förtydliga i planbeskrivningen hur säkra GC-vägar planeras utanför själva planområdet. Goda GC-kopplingar är viktiga för att säkerställa tillgängligheten till hållplatslägen och därigenom främja ett mer hållbart resande. Vidare vill Trafikverket förtydliga att rådande hastighetsgräns på Tångerödsvägen (väg 709) förbi planområdet (70 kilometer/timme) skall betraktas som en planeringsförutsättning. Bebyggelsen inom planområdet behöver med andra ord anpassas för att klara de högre bullernivåerna kopplade till scenariot med nuvarande hastighetsgräns. Först efter att området klassats som befintlig tätort kan kommunen få beslutsmandat över hastigheten på Tångerödsvägen. Slutligen är det viktigt att den nya anslutning som planeras mot Tångerödsvägen utformas enligt kraven från VGU, och att en godtagbar sikt säkerställs för de biltrafikanter som ska svänga vänster in till planområdet.

6. ELLEVIO AB

Inom aktuellt område finns befintlig luft och jordkabelledningar för lågspänning 0,4kV och mellanspänning 12kV. Om befintliga elledningar måste flyttas eller ändras tillfälligt, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader.

För uppgift om befintliga ledningars läge vänligen använd Ledningskollen. Det är en kostnadsfri webbtjänst för ledningsanvisning. Enligt planbeskrivningen, bedömer vi i att en eller flera nya nätstationer (transformatorstation) 12/0.4kV måste placeras inom planområdet. Minsta horisontella avståndet mellan nätstation och närmsta byggnadsdel får ej understiga 5 meter. Hänsyn måste tas till detta vid placering av E-områden för nätstationen. Den nya nätstationen måste kunna nås med lastbil för framtida drift- och underhållsarbete.

När ny nätstation byggs för att klara områdets elförsörjning måste nya 12kV jordkabelledningar förläggas till den nya nätstationen och nya 0,4 kV jordkabelledningar från den nya nätstationen till de olika anslutningspunkterna (byggnaderna). Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning inom planområdet bekostas av exploatören.

Vi önskar att i god tid bli kontaktade av exploatören för eventuell samordning och samförläggning i området. För övrigt har vi i nuläget inte något att erinra mot det

upprättade planförslaget.

Svar: Noteras.

7. SKANOVA

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att erinra mot planförslaget. Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är markerade på bifogad lägeskarta. Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar föranledd av exploatering, bekostas av fastighetsägare/exploatör.

Svar: Noteras.

8. VÄSTTRAFIK

Västtrafik ser positivt på att planen möjliggör ett ökat bostadsbyggande i Höviksnäs, en ort som utifrån sin storlek idag är väl försörjd med kollektivtrafik genom linje 5. Linjen är en del av Stenungsunds tätortstrafik. En ökad befolkning i Höviksnäs kan bidra positivt till kollektivtrafikresandet genom att det ger ett förbättrat underlag till denna befintliga kollektivtrafik.

Det är positivt att vikten av gång- och cykelstråk till viktiga målpunkter lyfts i planen. Utifrån Västtrafiks perspektiv är det inte minst viktigt att det, på ett tryggt och gent sätt, går att ta sig från planområdet till hållplatslägena på Höviksnäsvägen.

Vi saknar en mer sammanhållande skrivning om kollektivtrafiken i Planbeskrivningen. Under rubriken "Gator och trafik" under avsnitt "Förutsättningar" görs en hänvisning till att det är ca 180 meters avstånd till Övergårdsvägens hållplats och 450 meter till hållplatsen "Höviksnäs servicehus". Det bör dock framgå att det är hållplatsen på det längre avståndet som trafikeras av linje 5. Hållplats Övergårdsvägen har ett betydligt mindre utbud av kollektivtrafik.

En riktlinje är att det inom en radie av 400 m från hållplats kan anses vara god tillgänglighet till kollektivtrafik. Avståndet från den borte änden av planområdet till hållplats Höviksnäs Servicehus är upp till ca 750 m. Placeringen av förskolan/äldreboendet, längst bort i planområdet kan utifrån ovanstående ifrågasättas. Placeringen ger en relativt dålig tillgänglighet till verksamheten med andra färdmedel än bil.

Under rubriken "Behovsbedömning" finns en punkt där det står: "*Kollektivtrafiken till Höviksnäs behöver utvecklas i takt med samhället /..*". Västtrafik bedömer att orten idag är väl försörjd med kollektivtrafik genom linje 5. Beroende på hur kommunen ser på ortens utveckling i stort kan det vara intressant att öppna upp för möjligheten att se över linje 5s linjesträckning genom orten. Då behöver det dock skapas infrastrukturella förutsättningar att trafikera orten effektivt. Mycket av detta ligger utanför detaljplanen, men om kommunen har ambitioner kring detta behöver det säkerställas att inte detaljplanen begränsar framtida möjligheter. Viktigt att förhålla sig till i planen blir i så fall bredden och utformningen av gator samt hur gatorna inom planområdet (vi tänker främst på Övergårdsvägen) kan länkas ihop med andra närliggande gator för att på så sätt skapa möjlighet för gena linjesträckningar genom orten.

Svar: Noteras. Planbeskrivningen beskrivning av kollektivtrafiken förtydligas.

9. VATTENFALL

Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

Svar: Noteras.

10. POLISEN

Lokalpolisområde Södra Fyrbodalen har i stort inget att erinra rörande aktuell detaljplan.

Tågerödsvägen måste utföras på sådant sätt att fysiska hinder finns så att hastigheten inte blir högre än beslutat. Byggnation bör utformas så att man förstår att man kör in i ett samhälle och att hastighetsbegränsningen uppfattas som rimlig.

*Svar: Noteras. Se trafikverkets yttrande gällande **hastighetssänkning**.*

11. SOCIALNÄMNDEN

De behov som enligt socialnämnden behöver beaktas handlar sammanfattningsvis om ett ökande behov av lättskötta mindre bostäder ur tillgänglighetssynpunkt lämpliga för äldre och/eller funktionshindrade i ordinärt bostadsbestånd, i olika upplåtelseformer, nära service, kollektivtrafik och mötesplatser.

Barnperspektivet

Nämnden har använt Tjörns kommuns barnchecklista och kommit fram till att beslutet inte påverkar, får konsekvenser för eller på annat sätt berör barn.

Svar: Noteras.

12. BARN- OCH UTBILDNINGSNÄMNDEN

Under planarbetet krävs ett nära samarbete för att bedöma behovet av fler förskole- och grundskoleplatser, eftersom detta beslut/samråd är av särskild vikt då nuvarande lokalsituation för förskola och skola i området redan är av ansträngd karaktär.

Det krävs även ett nära samarbete under planarbetet för planering för god logistik vid barn- elev- och varutransporter.

Trafikplaneringen ska utformas med gång- och cykelbanor med belysning, så att elevernas färd till och från skolan blir trafiksäker.

Svar: Noteras. Barn- och utbildningsnämnden samrådas med i fortsatt planarbete.

13. TJÖRNS NATURSKYDDSFÖRENING

Vi är i huvudsak positiva till förslaget med hänsyn till:

- att kommunen följer de antagna målen i översiktsplanen.
- att den nya bebyggelsen ligger i anslutning till befintlig sådan och att det också ligger inom verksamhetsområdet för VA.
- att man planerar för samhällsservice parallellt med bostäder vilket förhoppningsvis minskar behovet av biltransporter.
- att sammanhängande naturområden med höga naturvärden, i öster och väster om aktuellt planområde, inte berörs av detaljplanen.

Synpunkter:

- En större buffertzona mot den strandskyddade bäcken skulle behövas. Bebyggelsen är placerad direkt intill strandskyddat område med stora hårdgjorda ytor närmast bäcken som kommer ge smutsigt dagvatten (tungmetaller, olja, etc. från bilar) och höga momentana flöden till bäcken. Bäckens biologiska liv behöver skyddas. Bäckan är en direkt förlängning av den nyckelbiotop som finns direkt uppströms på andra sidan vägen med höga biologiska värden. I illustrationsskissen har man lagt in stora hårdgjorda ytor som borde minskas och placeras längre från bäcken.

Svar: Noteras.

- Eget omhändertagande av dagvatten i form av exempelvis en våtmark/damm i området nära bäcken skulle ge ett betydligt jämnare flöde till dagvattensystemet nedströms, renare vatten, en större biologisk mångfald och en mycket mer trivsam boendemiljö. Dessutom minskas översvämningens risk i området. Detta har föreslagits redan i workshop om områdets utveckling.

Svar: Placering av en dagvattendamm ska utredas vidare i fortsatt planarbete.

- I den workshop som hölls med boende i området 2017, för att plocka fram värden och brister i/runt planområdet och i omgivande Höviksnäs, framkom bland annat att de gröna lungorna, odlingslotterna och naturmarkerna var sådant man gillade och ville visa upp för besökare, förutom badplatsen Låka etc. Man ville ta tillbaka och bevara identiteten som trädgårdssamhälle med lantlig känsla, som delvis gått förlorad i och med täta bostadsområden. Vi kan inte se i denna detaljplan att man tar tillvara de värden som boende i området lyft upp som viktiga för sin identitet som Höviksnäsbor. Som exempel skulle man i planen kunna reservera platser för odling, fruktträd, allé och natur som ger nödvändiga sociala och biologiska mervärden till boendet. Man kan också utnyttja element som odlingslotter, allé av fruktträd etc. mot stora matarvägen i väster. De tidigare odlingslotterna som ska försvinna i detaljplanen för Fridhem var ett uppskattat inslag enligt workshopen och skulle kunna placeras i en buffertzona mot vägen.

Svar: Synpunkten studeras vidare i fortsatt planarbete. I pågående detaljplan för Fridhem är del av kvartersmark planlagd som odling.

- Förbered för Förbifart Höviksnäs redan nu. Det var en förutsättning för den bebyggelse som nyligen har byggts mycket nära Höviksnäsvägen i andra delen av

Höviksnäs. Ännu fler bostäder är på god väg att byggas där i närtid både inom antagna planer (Hövik 5:1), pågående planer (Fridhem) samt framtida planer på utveckling av samhället ner mot hamnen. Längs Höviksnäsvägen går idag nästan all trafik till bostadsområdena längs Berganäsets östsida. Man har tidigare sagt att denna genomfartsväg ska avlastas, men skjutit på investeringen. Längs Höviksnäsvägen saknas även bitar av gång- och cykelnätverket just där som många oskyddade trafikanter rör sig på högt trafikerad väg utan trottoar. Det leder till att fler tar bilen. Buller- och trafiksäkerhetssituationen är redan idag bristfällig. Här ligger också flera busshållplatser som också snart ska försörja fler boende i nu aktuellt planområde.

Svar: Noteras.

- Både med och utan Förbifart Höviksnäs kommer trafiken öka på förbifarten väster om aktuellt detaljplaneområde. Redan idag klagas det på trafikbuller i området vid Övergårdsvägen och norrut. Bullerutredningen visar också oacceptabla nivåer för nya bostäder nära vägen med nuvarande trafik. Att då villkora pågående bostadsplaner med att befintlig matartrafik ska köra i max 30 km/h istället för dagens 70 km/h för att klara de teoretiska bullervärdena verkar orealistiskt. När trafiken kommer öka på denna matarled kommer bullerfrågan bli kritisk. Dessutom är det Trafikverket som bestämmer hastighetsgränserna här. En helhetssyn över Höviksnäs utveckling tillsammans med Berganäsets utveckling skulle behövas innan man fortsätter placera bostäder strax intill vägar som är genomfartsvägar för relativt många som måste passera Höviksnäs för att nå sina bostäder. En större buffertzona mellan matarväg och bostäder än den inritad i plankartan skulle behövas oavsett. Läge att göra en gedigen grön barriär mot vägen i väster eftersom det ofta är på västra sidan huset man vill sitta i kvällssolen efter jobbet – då pendlingstrafiken är som störst. En bredare grön bullerzon med exempelvis en bullervall samt en ridå av natur/träd får växa upp. Eller kanske odlingslotter. Gör bebyggelsen mer yteffektiv istället och skapa gröna mellanrum.

***Svar:** Bullerutredning uppdateras utifrån nuvarande hastighetsgräns. Plankartan justeras därefter. Förslag på att skapa en större buffertzona mot väster utredas i fortsatt planarbete.*

- Gör en sammanhängande gång- och cykelbana som gör det lätt att cykla hela vägen från området söder om planområdet fram till skola respektive busshållplatser för 5:ans buss som är den busslinje som går till Stenungsund. Underlätta för boende så att färre väljer bilen både till jobb och skjuts till skola.

***Svar:** Noteras. Placering av cykelbana utredas vidare och förtydligas i fortsatt planarbete.*

- Biltrafik till och från eventuell förskola ska i möjligaste mån hindras gå genom bostadsområdena. Den nya tillfartsgatan från leden i väster bör därför flyttas åt söder så att den kommer in mellan förskoletomten och bostadskvarteret. Från de nya bostadskvarteren ska man närmast förskolan kunna nå denna endast via en nordsydgående GC-väg. Planen bör på ett mycket mer resolut sätt prioritera gång och cykel som färdmedel till och från förskolan.

***Svar:** Noteras. Trafikutformningen studeras vidare i fortsatt planarbete.*

- Därför bör också genomförandebeskrivningen klart ange som villkor för planens genomförande att de saknade länkarna för en trygg GC-väg från förskolan och upp till övriga GC-vägar fram till buss och skola ska färdigställas innan människor flyttar in i området.

Svar: Noteras. Genomförande beskrivning ses över i fortsatt planarbete.

- Med kommunens visioner om framtida utbyggnad, så borde man ha en vision också om den framtida kollektivtrafiken. Det vore inte fel att redan i planen ha funderat ut var och hur en ny busshållplats förläggs vid Tångerödsvägen.

Svar: Noteras.

- I områdets västra del är fyra villatomter planerade på privat mark (strax väster och söder om gårdscentrum för Tångeröd 2:18). Placeringen är där det idag finns viktiga spår av det försvinnande kulturlandskapet. Små bergsknallar, rikligt med slingrande stengårdsgårdar som bildar små egna biotoper, oerhört värdefulla för de växter och djur som ännu finns kvar från det tidigare kulturlandskapet. En liten zon med småskalig kuperad hagmark blir ett viktigt spår av det odlingslandskap, som tidigare invånare på platsen skapat under 100-tals år, nu när åkermarken byggs igen. Detta identitetsbärande element bör bevaras obebyggt eftersom det samtidigt är en viktig naturbiotop. Gårdsgårdarna är dessutom biotopskyddade och skulle förlora sitt natur- och kulturvärde om de flyttas, vilket är ett förslag i samrådshandlingen.

Svar: Detta Område studeras närmare i fortsatt planarbete.

- Det saknas en genomtänkt grönstrukturplan för Höviksnäs. Vi ser nu att varje yta i det här området planeras att bebyggas med 2-vånings lägenhetshus och resten läggs ut med villatomter nästan överallt, även på små bergsområden som är viktiga element som bryter av i området. Samma sak i övriga pågående planer i Tångeröd och Fridhem. Det saknas gröna kilar och gröna korridorer vilka är en förutsättning både för naturen som fåglar, fjärilar och andra djur inte helt ska trängas tillbaka. En annan effekt är att det blir tråkiga områden med ”husmattor” nästan överallt, även där det är berg. Det är de små mellanrummen som ger området liv, trivsel och en känsla av genomtänkt boendemiljö – inte bara att exploatera varje mm. Vi i kommunen vill se att de som får sin bostad i Höviksnäs stannar kvar och gör området till ett socialt trivsamt område och inte blir en tillfällig plats man bara bor på i några år innan man avancerar till mer trivsamma områden med mer variation. Det är en tanke som borde genomsyra samhällsplaneringen från start.

Svar: Noteras

- Generellt, i stället för att ha stora tomter som ofta blir enformiga gräsmattor som behöver klippas, gör tomterna mindre, öka gröna kilar mellan (natur, äng, ej gräsmatta), skapa odlingslotter på någon yta inom varje detaljplan där boende inte har egen trädgård.

Svar: Noteras.

- Låt utformningen av bostadshusen följa den linje som finns i detaljplanen för Hövik 5:1, gällande takvinkel, så att de är förberedda för solceller. De mer barackliknande förslag på flerbostadshus som finns i denna samrådshandling har så platta tak att solceller inte går att placera där utan stora uppskjutande ställningar vilket både är

dyrare, kräver bygglov och kommer smälta in dåligt i bebyggelsemiljön. Underlätta för både byggare och boende att göra energismarta lösningar.

Svar: Noteras och beaktas.

- Ytan R1 friluftsområde skulle vara naturområde istället, särskilt om det blir äldreboende eller förskola här. Det finns en risk att det annars bara blir en stor öppen gräsmatta som ska klippas ideligen men att trafiken nära gör att man inte trivs i den öppna miljön. Eller lägg till Odling här som användningsområde i planen så att det skulle kunna bli det växthus som var önskemål i medborgardialogen och kanske få till den önskade kopplingen till trädgårdssamhället med lantlig prägel. Samtidigt kan en anknäring skapas till Bohusläns största fruktodling som låg just här i närheten, i Hövik.

Svar: Noteras. Användning av kvartersmark ses över i fortsatt planarbete.

- Enligt Trafikbulerutredningen finns det ytterligare en villagata inritad i det högområde som har naturinventerats och som man i planen samtidigt visar ska vara orört. Dessa bergiga skogsområden bör inte genomkorsas av ytterliga villaexploateringar av detta slag då det ger små flikar kvar som inte kan upprätthålla biotopernas värden.

Svar: Beaktas. Trafikutformning ses över i fortsatt planarbete.

Sammanställt på uppdrag av Tjörns naturskyddsförenings styrelse

Eva Engström, styrelseledamot

14. HÖVIKSNÄS VÄGFÖRENING

Höviksnäs vägförening avger följande yttranden:

Planbeskrivningen

- Sid. 12 Gator och trafik: parkeringsytor för besökanden m.fl. erfordras.

Svar: Noteras. På sidan 12 beskrivs parkering i befintliga bostäder.

- Sid 12 Friytor: lek- aktivitetsplats erfordras med anslutning till parkeringsmöjlighet.

Svar: Noteras. Lekplats uppföras vid plasten avsedd för förskolegård i södra delen av planområdet, möjlighet till parkering finns här.

- Sid 23: anläggningar inom allmän platsmark. Fastighetsägarna skall **inte vara ansvariga** för utbyggnad och iordningsställande av ny lokalgata, GC-väg och övrig allmän platsmark

Svar: Noteras

- Sid 24 Gemensamhetsanläggningar: den lekplats som finns centralt i planområdet **skall uppföras och bekostas av exploitören**, ej fastighetsägarna.

Svar: Noteras.

Övriga planfrågor

- Bil- och GC-väganslutning mellan Övergårdsvägen och Östra Tångerödsvägen skall anordnas.

Svar: Noteras. I Planförslaget finns bilanslutning mellan Övergårdsvägen och Tångerödsvägen. Alternativ för GC-vägar utreds vidare i fortsatt planarbete.

- Bilvägar skall utföras med min. bred 5,5 m körbana med 1,5 m trottoar på båda sidor.

Svar: Noteras. Trafikutredningen rekommenderar samma dimensioner på vägar.

- GC-vägar skall utföras med 3 m körbana.

Svar: Noteras. Trafikutredningen rekommenderar samma dimensioner på GC-vägar.

- Vägar, vändplatser och parkeringsplatser skall förses med belysning från stolpar.

Svar: Belysningsanordningar regleras efter att planförslaget vinner laga kraft.

- Armaturen skall vara LED med nattenergireducering.

Svar: Belysningsanordningar regleras efter att planförslaget vinner laga kraft.

- Ytor för placering av sopkärl skall beaktas.

Svar: Inom planområdet planeras ett E-område som föreslås rymma en enklare station för sopsortering i olika fraktioner.

15. STYRELSELEDAMÖTER I ÖSTRA TÅNGERÖDS VÄGSAMFÄLLIGHET.

Först och främst anser undertecknade att Tjörns kommun behöver lägga alla sina resurser på att lösa – alternativt delta i lösningen av - två (2) stora problem som hämmar samhällsutvecklingen.

För det första är kommunens vattentillgång inte tillfredsställande. Tjörn är en utpräglad ”villa”-kommun. Att då tvingas till bevattningsförbud blir en relativt stor inskränkning för invånarna. Kan verkligen politiker och tjänstemän med gott samvete arbeta för att öka kommunens invånarantal med den vetskapen?

För det andra behöver transportmöjligheterna söderut förbättras. Nuvarande Tjörnbron räcker inte till. Att bo på Tjörn innebär ofta pendlande till arbete på fastlandet. För 20 år sedan var det köer över broarna norrut på fredag eftermiddag och söderut på söndag eftermiddag under perioden maj till september. Numera är köer över broarna vid samma tider mer regel än undantag under hela året. Det behövs bättre kapacitet och det långt innan ännu fler bosätter sig på Tjörn.

Med detta sagt vill undertecknade föreslå att kommunen också tänker till vad gäller trafiksituationen i ”nya” Höviksnäs. Som det nu är planerat är risken överhängande att det snart sker en allvarlig olycka. Utrymmet för vägen är allt för smalt ut mot den lilla rondellen på Höviksnäsvägen. Gör om gör rätt! Ett förslag är att dra en ny väg först söder om ekobyn och när den passerats leda

vägen åt öster/norr ut till en ny rondell på Höviksnäsvägen. En sådan lösning skulle väsentligt förbättra trafiksituationen och även boendemiljön för dem som nu bor längst den trånga gatan.

När planen för Tångeröd 2:18 presenterades noterades att det finns en planerad G/C-väg från det området upp mot Kvarnbergsvägen/Östra Tångerödsvägen. Vid mötet framfördes tankar på att sammanbinda områdena med bilväg. Om den idén bearbetas vidare så måste ovan beskriva trafiksituation förbi den så kallade ekobyen lösas. I annat fall blir det kaos. Alternativet kan vara att stänga genomfart vid Östra Tångerödsvägen/Österängsvägen och dela upp trafiken. Möjligen kan även trafiken från den pågående planen Hövik 5:1 då ledas ut via Tångeröd.

Dessa tankar skulle dock innebära stora förändringar för många kommuninvånare i området. Därför behövs samråd med drabbade/berörda.

Svar: Synpunkter om kommunens vattentillgång och trafikmöjligheter söderut noteras. Dessa frågor kan inte lösas inom ramen för aktuellt planförslag.

Synpunkten om trafiksituationen: Trafiksituationen inom och i anslutning till planområdet utreds vidare i fortsatt planarbete.

16. MARIANNE GENHEDEN / ÖVERGÅRDSVÄGEN 171

Var på mötet Häggvallskolan 14/11 och har lite funderingar.

Först måste jag nämna att det är tråkigt om ni måste bygga på området mellan Kvarnbergsvägen och 5:195 o 5:199. Lite natur mellan husen alltid trevligt.

Om ni bygger där undrar jag över hur högt det blir. Är ju en nivåskillnad uppåt från vårt hus sett. Ska vi som redan bor här få känslan av att bo lägre och därmed få mindre ljusinsläpp?

Hoppas också på någon form av plantering runt den stora parkeringen.

Sen har jag åsikter om Övergårdsvägen där det kommer (enligt nuv. förslag) bli sex in/utfarter! Varför kan de som ska bo på f.d. hästängarna inte köra in från Tångerödsvägen och bara vara GC vägar mot Övergårdsvägen?

Blir alldeles för mycket trafik på den vägbiten som dessutom ligger mitt i ett bostadsområde.

Svar: Enligt trafikutredningen alstrar planförslaget 690 bilresor per dygn. Dessa resor kommer att delas upp mellan Övergårdsvägen och den förslagna infarten i söder om planområdet. Det blir därmed en trafikökning på cirka 350 fordon per dygn på Övergårdsvägen. Det innebär att trafiken ökar vid den här gatan. Frågan om kapacitet av Övergårdsvägen ses över av trafikkonsulten i fortsatt planarbete.

Placering av byggnader, parkering studeras vidare i det fortsatta arbetet.

17. TÅNGERÖD 2:57

Enligt det planförslag som presenterades vid samrådsmötet i Häggvallskolan 14/11 2018, så ligger det en planerad gång- och cykelväg inritad delvis på vår mark. Tanken är väl att sammanbinda Tångeröd 2:18 med den befintliga bebyggelsen på Kvarnbergsvägen och Österängsvägen så att de boende inom nya planen lättare kan ta sig mot gamla Höviksnäs och badplatsen vid Låka.

Vi är i grunden inte negativa till detta, men anser att det behövs en syn på plats för att göra detta till en bra lösning. Vägen till oss är en enskild grusväg för två fastigheter och den underhålls gemensamt. På något sätt måste ju den vägen också asfalteras. Om inte blir det konstigt med en stump grusväg mellan de asfalterade vägarna. Vi diskuterar oss gärna fram till en bra lösning med kommunen.

Svar: Noteras. Fastighetsägaren kontaktas i det fortsatta planarbetet.

18. TÅNGERÖD 1:6, ÖSTERÄNGSVÄGEN 39 - MICHAEL JACOBY

Här kommer det lite önskemål angående min Fastighet Tångeröd 1:6

Om Fastigheten blir delad på 2 skulle jag vilja ha kvar Stallbyggnaden inte som Stall men som förvaringsutrymme och får ett Bygglov på ett Hus samt Garage.

Svar: Fastighetsägaren kontaktas i fortsatta planarbetet.

19. BENGT STRÖMBERG

Efter samtal vid mötet på Häggväg

Jag önskar att avstycka själva gården till två tomter. Förutom de två som finns inritade. Jag har tänkt att sälja hus och ladugården.

Svar: Fastighetsägaren kontaktas i fortsatta planarbetet.