

DETALJPLAN för
Koholmen 1:206, Tjörns kommun
-normalt planförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott beslutade vid sammanträde 2018-10-10, § 254, att sända rubricerad plan på samråd. Planen har varit utsänd för samråd under tiden 2018-10-24 – 2018-11-14.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, eventuella kommentarer redovisas i *kursiv stil*.

Remissinstans	Anmärkning	Kvarstående synpunkter
Statliga myndigheter och annan service		
1. Länsstyrelsen, Västra Götalands län	Stigande vatten, strandskydd, geoteknik, förtydliga plankarta/beskrivning	Ja
2. Trafikverket	Buller och belastning av väg 720	Ja
3. SGI	Geoteknisk utredning behövs	Ja
4. Ellevio AB		Nej
5. Telia Sonera/Skanova AB		Nej
6. Lantmäterimyndigheten	Markägoförhållanden och plantekniska synpunkter	Nej
7. Bohusläns museum		Nej
8. Västtrafik		Nej
Kommunala instanser		
9. Kommunstyrelsens AU		Nej
10. Barn- o utbildningsnämnden		Nej
11. Socialnämnden		Nej
12. SBRF		Nej
13. Kultur- o fritidsförvaltningen		Nej
Sakägare eller motsvarande		
14. Koholmen 1:207	Önskar delta i planarbetet	Nej

1. LÄNSSTYRELSEN

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 strandskydd, geoteknik samt risker.

Kommunen bör också förtydliga nuvarande markanvändning samt frågor som berör vatten, trafik samt plantekniska aspekter.

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, stigande vatten 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.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Strandskydd

Kommunen avser upphäva strandskyddet inom större delen av planområdet, både på land och i vatten, med hänvisning till att området redan är ianspråktaget för byggnader och bryggor och därmed saknar betydelse för strandskyddets syfte. Länsstyrelsen delar inte denna bedömning då planområdet utöver själva ytan som byggnaden upptar även avser innefatta mark runt byggnaden dit allmänheten idag har tillgång. Även bryggorna är idag allmänt tillgängliga både från land och från vattnet. Länsstyrelsen ser därmed inga särskilda skäl till att upphäva strandskyddet inom obebyggda delar av planområdet.

För att upprätthålla de möjligheter som idag finns för allmänheten att uppehålla sig vid vattnet samt att passera förbi längs med vattnet behöver strandskyddet ligga kvar på de obebyggda delarna av planområdet. Både på land och i vatten.

Svar: Noteras och beaktas.

Ytor kring byggnaden har idag inget allmänt tillträde. Fastigheten är planlagd som kvartersmark och privatägd.

Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande, daterat 2018-11-14. SGI anser *"från geoteknisk säkerhetsynvinkel att fortsatt planläggning är möjlig*

förutsatt att de geotekniska förutsättningarna avseende stabilitet klarläggs under detaljplaneskedet. Krävs det åtgärder eller restriktioner bör dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i detaljplanen”.

Länsstyrelsen instämmer i SGI:s synpunkter.

Svar: *Beaktas.*

I det fortsatta planarbetet ska geotekniken utredas vidare.

Risker

Byggnaden är befintlig och detaljplanen syftar till att pröva en ändrad markanvändning från industri till bostäder och centrum.

Planområdet ligger lågt i förhållande till vad Länsstyrelsen rekommenderar för helårsboende. För att hantera detta är en planbestämmelse införd som reglerar att bostad endast tillåts på andra våningen. Länsstyrelsen saknar dock en beskrivning av den kommunaltekniska försörjningen till fastigheten. Vad blir konsekvenserna för el, VA m.m. av en översvämning?

Det behöver säkerställas att kommunalteknisk försörjning fungerar vid en översvämning. Det ska också vara möjligt att ta sig från byggnaden vid en översvämning.

Skyddsåtgärder och/eller vattentät konstruktion krävs enligt planen för att medge centrumverksamhet. Hur ser tillgängligheten ut? Går det att evakuera verksamheten om en översvämning inträffar?

Det beskrivs i planbeskrivningen att bebyggelsen (Klädesholmen/Koholmen generellt) betraktas som särskilt brandfarlig och att tillgängligheten för hjälpinsatser är dålig på grund av begränsad framkomlighet. Hur ser framkomligheten för räddningstjänsten ut i denna plan? Likaså nämns brandvattentillgången som ett problem. En dialog bör hållas med räddningstjänsten kring dessa frågor.

Svar: *Beaktas.*

Förtydligande gällande kommunaltekniskförsörjning förs in i planbeskrivning.

Entré till bostad – andra våningen – sker på baksidan av byggnaden (österut) där gatan har en höjd om +4m. Lokalgatan från planområdet har en lägsta nivå om +3m. Att ta sig från bottenvåningen till gata kan göras genom byggnaden (trappa) alt. på utsidan där trappor finns upp till lokalgata. Planbeskrivningen korrigeras och förtydligas enligt synpunkter ovan.

Råd enligt PBL och miljöbalken (MB)

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Förtydligande av pågående användning

Kommunen bör förtydliga vilken användning som pågår i den befintliga byggnaden. På sidan 18 i planbeskrivningen står det, *”Detaljplanens reglering av den befintliga bostadsbebyggelsen...”*. Här hänvisas till användning bostad medan det finns andra hänvisningar till befintlig magasinsbyggnad på andra ställen i planbeskrivningen bl.a. i formuleringen av detaljplanens syfte.

Svar: Beaktas.
Ändras inför granskning.

Vatten

Länsstyrelsen noterar att dagvattnet leds direkt till havet. Kommunen har dock inte tagit ställning om det finns risk för föroreningar som kan hamna i dagvattnet, vilket kommunen behöver ta ställning till. Om det finns en risk för det behöver kommunen se över fördröjning/rening av dagvattnet. Kommunen behöver ta ställning till den här risken. Om risk föreligger behöver kommunen se över fördröjning/rening av dagvattnet.

Kommunen bör beakta det som tas upp i MKBn gällande bottenens behov av ljustillgång och att man inte bör minska ljustillgången vid vidare exploatering. Exempelvis medger pålade bryggor normalt mer ljusinsläpp och mindre påverkan på vattencirkulationen än flytbryggor. I aktuella planbestämmelser skulle det därmed kunna finnas skäl att se över möjligheterna att reglera nya bryggors konstruktion i området.

Svar: Beaktas.
Dagvattenfrågan hanteras inför granskning. Befintliga bryggor är pålade. Detta kan beskrivas i planbeskrivningen inför granskning.

Trafik

Trafikverket har lämnat ett yttrande, daterat 2018-11-06. Trafikverket anser att *"kommunen bör komplettera planbeskrivningen med förväntat antal fordonsrörelser till följd av detaljplanen, och om detta kan komma att påverka väg 720.*

Trafikverket förutsätter att kommunen har beaktat bullerfrågan och att bebyggelsen kommer klara kraven i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216)".

Länsstyrelsen instämmer i Trafikverkets synpunkter.

Lantmäteriets synpunkter

Lantmäteriet har lämnat ett yttrande daterat 2018-11-12. Lantmäteriet uppmärksammar att fastigheten Koholmen 1:1 ägs av kommunen. Lantmäteriet skriver också, *"Under rubriken "Strandskydd" anges det att strandskydd föreslås upphävas inom B, C och GATA men enligt plankartan är det endast strandskyddet inom B och C som föreslås upphävas".* Länsstyrelsen noterar också att planbestämmelsen a1 (Strandskydd är upphävt) gäller även vattenområdena W2. Kommunen bör förtydliga så att texten i planbeskrivningen stämmer överens med planbestämmelsen på plankartan.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Ärendet har beslutats av planhandläggare Anna Hendén Wedin efter föredragning av planhandläggare Saeid Erfan. Vad som angivits ovan gäller

som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

I den slutliga handläggningen har synpunkter från Patrik Jansson från Enheten för samhällsskydd och beredskap, Lena Emanuelsson och Pernilla Morner från Kulturmiljöenheten, Robert Jalvin från Miljöskyddsavdelningen, John Thorbäck från Naturavdelningen samt Susanna Werner från Vattenavdelningen inhämtats.

2. TRAFIKVERKET

Ärende

Trafikverket har tagit del av handlingarna gällande ovanstående ärende. Ärendet gäller en detaljplan som är ute på samråd (standardförfarande) på fastigheten Koholmen 1:206 och 1:207. Planen syftar till att ändra användningen för befintlig magasinsbyggnad från industri, till verksamhet och bostadsändamål.

Byggnaden är ansluten till enskilt vägnät.

Infrastruktur

Enskilt vägnät ansluter till väg 720 för vilken Trafikverket är väghållare. 2011 uppmättes årsdygnstrafiken till 1006 fordon. Högsta tillåtna hastighet på berörd sträcka är 30 km/tim.

Synpunkter

Trafikverket anser att kommunen bör komplettera planbeskrivningen med förväntat antal fordonsrörelser till följd av detaljplanen, och om detta kan komma att påverka väg 720.

Trafikverket förutsätter att kommunen har beaktat bullerfrågan och att bebyggelsen kommer klara kraven i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216).

I övrigt ser Trafikverket positivt på närhet samt initiativ till förbättring av kollektivtrafik på Tjörn för att minska bilberoendet.

Svar: Beaktas.

Markanvändningen möjliggör bostad och centrumverksamhet men inom en byggrätt där mer än två bostäder inte är rimligt. Därmed bedöms antalet trafikrörelser vara lågt. Planbeskrivningen kompletteras med förväntade antal fordonsrörelser.

Från fastighetsgräns är det drygt 100 meter till väg 720, vilket är en väg med 30km hastighetsbegränsning. Bullerkravet är uppfyllt och planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av detta.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

3. SGI

Detaljplan för Koholmen 1 :206, Tjörns kommun Yttrande över samrådshandling daterad 2018-10-03

Statens geotekniska institut (SGI) har av Länsstyrelsen Västra Götalands län erhållit rubricerad detalj-plan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggningsfrågor och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte i granskningen.

Planområdet ligger på södra Koholmen, en del av Klädesholmen.

Detaljplanen syftar till att ändra användning för befintlig magasinsbyggnad från område för industriellt och därmed jämförligt ändamål till bostad på ovanvåning och verksamhet på bottenvåning. Den nya detaljplanen skall även reglera byggrätt och upprätta utformning samt säkerställa tillfart för fastigheten.

Underlag

- Planbeskrivning med tillhörande plankarta upprättad av Tjörns kommun, daterad 2018-10-03.
- Geoteknisk utredning. PM Koholmen 1:206 och 1:207, daterad 2013-06-20.

SGI:s synpunkter

Inga geotekniska undersökningar har utförts som underlag till detaljplanen. Bedömningarna baseras på jordartskarta, arkivmaterial och bottenlodning. Det anges att undergrunden ovan vattennivån består av berg i dagen som lutar kraftigt ner i vattnet. Inom de delar där utfyllnader utförts bedöms undergrunden bestå av fyllning som vilar på okänt underlag.

I den geotekniska utredningen anges att beräknad säkerhet inte uppfyller inte kraven, varför en detalje-rad undersökning bör genomföras i samband med fortsatt planarbete. Beräkningarna baseras på be-dömda parametrar för sediment, utan underlag från fält- och undersökningar. Det anges också att risken för bergras och blocknedfall från branta bergsslänter måste undersökas.

Av ovan framgår att de geotekniska säkerhetsfrågorna inte är klarlagda i detaljplanen.

Enligt plan- och bygglagens andra kapitel ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap 4-5§ PBL ska alltså geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet.

SGI rekommenderar att stabilitetsförhållandena klarläggs med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1. Som underlag rekommenderas att geotekniska fält- och

laboratorieundersökningar utförs av geoteknisk sakkunnig.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att fortsatt planläggning är möjlig för-utsatt att de geotekniska förutsättningarna avseende stabilitet klarläggs under detaljplaneskedet. Krävs det åtgärder eller restriktioner bör dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i detaljplanen.

Svar: Beaktas.

I det fortsatta planarbetet ska geotekniken utredas vidare.

4. ELLEVIO AB

Med hänvisning till översända handlingar i rubricerat ärende, får vi meddela följande.

Inom aktuellt område har Ellevio (f d, Fortum distribution) befintlig jordkabelledning för lågspänning 0,4kV se bif, karta

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, som nås via www.ledningskollen.se.

Om inte den befintligajordkabeln klarar elbehovet måste ny 0,4 kV jordkabelledning förläggas till anslutningspunkten (byggnaden). 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

5. TELIA SONERA (SKANOVA AB)

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

6. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2018-10-03) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

Markägoförhållande

Under rubriken "Markägoförållanden" på s. 8 anges det att Koholmen 1:1 är gemensam för de som har andelar i fastigheten. Vad Lantmäteriet kan se ägs Koholmen 1:1 av kommunen.

Svar: Beaktas och korrigeras inför granskning.

Strandskydd

Under rubriken "Strandskydd" anges det att strandskydd föreslås upphävas inom B, C och GATA men enligt plankartan är det endast strandskyddet inom B och C som föreslås upphävas.

Svar: Beaktas och korrigeras inför granskning.

7. BOHUSLÄNS MUSEUM*Ärendet*

Bohusläns museum har fått rubricerat ärende för yttrande. Ärendet gäller samråd för detaljplan Koholmen 1:206 på Klädesholmen. De tänkta åtgärderna är beskrivna i handlingar som inkom till museet 2018-10-29.

Kulturhistorisk bakgrund

Samhället Klädesholmen är uttaget som kulturmiljö i kommunens kulturmiljöprogram och utgör ett av flera värdefulla kustsamhällen i Tjörns kommun. Klädesholmen är i sin grundläggande struktur helt unik i ett Bohuslänskt och i ett nationellt perspektiv med sin långa historia som ett mycket tätbefolkat ö-samhälle samt med stor mängd av fiskeberedningsanläggningar som funnits på orten. Unikt är också att så många av dessa alltjämt står kvar, om än utan funktion, utmed öns strandområden. Det är av stor vikt att all förändring i dylika miljöer tar sin utgångspunkt i de egenskaper som präglar området och utformas med respekt för områdets karaktär.

Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Gällande fastighet ligger strax utanför det område som utpekats som kulturmiljö men varsamhet bör ändå gälla då förändringar där påverkar kulturmiljön och dessutom finns det värden att tillgodose även där.

Det är angeläget att magasinen används då det berättigar deras fortlevnad så därför har museet inga synpunkter kring att göra bostäder i övre våningen på gällande fastighet men det är av stor vikt att nedre våningen endast får användas för verksamhet såsom det också uttrycks i planen. Det minskar risken för privatisering runtom byggnaden vilket bör undvikas så att tillgången till vattnet och möjligheten till rörlighet runtom byggnaden består.

För att magasinen ska kunna återberätta den tidigare historien är det, trots förändrad funktion, viktigt att de bibehåller sin karaktär och museet anser att kommunen har tillgodosett dessa värden i detaljplanen. Med andra ord så har museet inget att erinra mot detaljplanen.

Svar: *Noteras.*

8. VÄSTTRAFIK

Västtrafik har inget att erinra mot förslaget. Planområdet ligger inom befintligt bebyggt område. Avstånd till hållplats är något längre än vad som kan betraktas som riktigt kollektivtrafiknära något som påverkar valet mellan kollektivtrafik och bil för de som kommer att bo, verka i och besöka området.

9. KOMMUNSTYRELSENS ARBETSUTSKOTT

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att yttra sig i enlighet med upprättat tjänsteutlåtande daterat 2018-11-08.

Barnkonventionen

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

Sammanfattning

Sektor samhällsbyggnad har översänt samrådshandlingar för detaljplan Koholmen 1:206. Förvaltningen har i sitt föreslagna yttrande konstaterat att det vore positivt att möjliggöra centrumverksamhet i båda våningarna. Detaljplanen ger inga konsekvenser för kommunen som markägare.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden, § 6 den 29 januari 2013.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande den 8 november 2018,
Missiv samråd Koholmen 1:206,
Planbeskrivning Koholmen 1:206, samrådshandling,
Plankarta med bestämmelser, Illustrationskarta Koholmen 1:206,
samrådshandling.

Förslag till beslut på sammanträdet

Benny Andersson (S) föreslår att arbetsutskottet ska bifalla mark- och exploateringsavdelningens förslag till beslut.

TU Svar på remiss angående Koholmen 1:206**Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås yttra sig i enlighet med upprättat tjänsteutlåtande daterat 2018-11-08.

Sammanfattning

Det vore positivt att möjliggöra centrumverksamhet i båda våningarna. Detaljplanen ger inga konsekvenser för kommunen som markägare.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden 2013-01-29 §6

Bilagor

Missiv samråd Koholmen 1:206

Planbeskrivning Koholmen 1:206, samrådshandling

Plankarta med bestämmelser, Illustrationskarta Koholmen 1:206, samrådshandling

Beslutet skickas till

Sektor Samhällsbyggnad

Ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott översänder nedanstående kommentarer över detaljplan för Koholmen 1:206.

Ur ett näringslivsperspektiv skulle det vara positivt att pröva möjligheten till kontor eller centrumverksamhet i båda planen då det skulle vara ett mycket fint läge om efterfrågan på den typen av lokaler skulle öka i framtiden.

Planen får inga direkta konsekvenser för kommunen som markägare.

Barnperspektivet

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

Konsekvens

Detaljplanen förväntas inte ge några större direkta konsekvenser för kommunen inom Kommunkansliets verksamhetsområden.

Ann-Britt Svedberg

Kommunchef

Svar: Detaljplanen ger i samrådshandlingen möjlighet till centrumverksamhet i båda våningarna.

För bostadsändamål är det dock enbart möjligt ovanför +3,4 meter vilket innebär att bostad inte är möjligt i botten/källarvåningen.

10. BARN- OCH UTBILDNINGSNÄMNDEN

Barn- och utbildningsnämnden har inga synpunkter på detaljplanen.

11. SOCIALNÄMNDEN

Beslut

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.

12. SÖDRA BOHUSLÄNS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND

Räddningstjänsten har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

13. KULTUR- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Beslut

Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen för Koholmen 1:206, 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.

14. Koholmen 1:207

Holmstedt anser att föreslagen detaljplan ska utökas till att även omfatta fastigheten Koholmen 1 :207, enligt ursprungligt förslag. Det framgår av miljökonsekvens-beskrivning för nu aktuellt planförslag att även XX fastighet var avsedd att omfattas. En helhetssyn avseende markanvändning för de ovannämnda fastigheterna är påkallat med anledning av följande.

Vistelsemiljö och naturmark

Utifrån syftena med planen är det anmärkningsvärt att inte Holmstedts fastighet omfattas av föreslagen plan. Särskilt då en del av syftet med planen är att förbättra allmänna vistelsemiljöer vid vattnet samt att vattenområdet ska få ett ökat skydd, genom strandskydd. XX fastighet utgör närmaste granne till Koholmen 1 :206 och ligger längst ut av den bebyggelse som löper efter strandlinjen. Att området för föreslagen plan inte innefattar XX fastighet står i skarp kontrast till planens syfte beträffande allmänna vistelsemiljöer och naturområden. Utifrån det nyss anförda finns det således ett stort behov av att samordna de fysiska förhållandena på platsen genom ett gemensamt planförfarande. Att föreslagen detaljplan inte omfattar XX fastighet är vidare ur ett samhälleekonomiskt perspektiv förkastligt, eftersom behövligt underlag redan finns.

Utveckla områdets bebyggelse

XX fastighet omfattas av byggrätt och ansökan om rivnings- samt bygglov har gjorts i flera omgångar. På grund av överklaganden har beslut om rivnings- och bygglov förhalats. Inte mindre än fyra gånger XX anpassat sin ansökan om bygglov. I skrivande stund ligger den senaste ansökningen hos Mark- och miljööverdomstolen för avgörande. Utifrån XX intresse att nyttja byggrätten på sin fastighet föreligger således starka skäl att utöka området för föreslagen detaljplan, så att även XX fastighet innefattas. Inte minst för att undanröja de ovissheter som föreligger angående fastigheternas byggrätt och användning. XX fastighet, så som angränsande område till Koholmen 1 :206, har en direkt betydelse för kommunens fortsatta planering av området. Att skapa en mer ändamålsenlig bebyggelse bör inte endast avse enstaka fastigheter utan involvera en större del av de områden som är i behov av den förändring som förslaget avser.

Övergripande syften

En utökning av området, avseende föreslagen detaljplan, ligger i linje med planförslagets syften, att ändrad användning för befintlig bebyggelse samt reglering av byggrätten. De båda fastigheterna bör således behandlas under gemensamt planförfarande för att uppfylla samtliga syfte i planförslaget. En utökning av planområdet enligt vad som framförts skulle dessutom stå i samklang med dels den kommunala viljeyttringen, att vilja utveckla befintlig bebyggelse på ett mer ändamålsenligt sätt, dels syftena bakom Planprogrammet för Klädesholmen.

Likhetsprincipen

Föreslagen detaljplan utesluter XX fastighet trots fastigheternas nära samband och likheter. Förhållandena avseende fastigheterna är likvärdiga och ett planbeslut likt det föreslagna ifrågasätts utifrån principen om lika fall ska behandlas lika.

Med ovan anförda anser Holmstedt således att den föreslagna detaljplanen ska utökas så att även Koholmen 1 :207 innefattas. I ljuset av samtliga syften bakom föreslagen detaljplan är det således påkallat att området avseende föreslagen detaljplan utökas så att Koholmen 1 :207 inkluderas. I annat fall begärs utförliga skäl till varför endast området för Koholmen 1 :206 ska ingå i ny detaljplan.

Svar: Noteras.

2017-10-11 beslutades av kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott (§2017/238) att avsluta detaljplanearbetet för Koholmen 1:207 då det inte ansågs lämpligt att pröva vidare frågan om exploatering av fastigheten.