

DETALJPLAN för

Fridhem, del av fastigheten Hövik 5:1 m.fl., Tjörns kommun

– standard planförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott beslutade vid sammanträde 2018-03-14 § 58 att sända rubricerad detaljplan på samråd. Detaljplanen har varit utsänt för samråd under tiden 2018-04-11 - 2018-05-09. Under samrådet har förslaget ställts ut i Tjörns kundcenter i kommunhuset, Skärhamn, samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Förslaget har sänts till berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen daterad 2018-04-11, samt till remissinstanser enligt remisslista daterad 2018-04-11.

Totalt har 21 stycken yttranden inkommit under samrådet. 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 inför granskningskedet.

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter.

Remissinstans	Anmärkning	Kvarstående synpunkter
Statliga myndigheter och annan service		
1. Länsstyrelsen, Västra Götalands län	Synpunkter gällande geoteknik, dagvattenvatten, stenmur.	
2. Lantmäterimyndigheten	Synpunkter gällande gemensamhetsanläggning och markägförhållanden.	
3. SGI	Synpunkter gällande den geotekniska bedömningen som ska omfatta hela området och att lösa block bör tas bort innan byggnation medges i området.	
4. Bohusläns museum	Ingen erinran.	
5. Trafikverket	Synpunkter gällande redovisad trafikutredning.	
6. Ellevio AB	Ingen erinran. Kommenterar det eventuella framtida behovet av en ny nätstation, beroende på planens utformning.	

7.	TeliaSonera Skanova Access AB	Ingen erinran.	
8.	Västtrafik	Ingen erinran.	
9.	Vattenfall Eldistribution AB	Ingen erinran.	
10.	Polisen	Ingen erinran.	
Föreningar			
11.	Tångeröd ö:a samfällighetsförening	Synpunkter rörande ökad trafikbelastning på tillfartsvägar, parkeringsplatser, placering av bebyggelse och exploateringstal.	
12.	Tjörns Naturskyddsförening	Uppskattar att stenmurar och odlingslotter uppmärksammas. Oroliga över att hälleberget blivit lågt värderat. Synpunkter gällande friytor som tas i anspråk för bebyggelse.	
Kommunala instanser			
13.	Barn- och utbildningsnämnden	Belyser behovet av att säkra förskole- och grundskoleplatser samt trafiksäkerheten för eleverna.	
14.	Miljöavdelningen	Kommenterar bl.a. vikten av tätortsnära natur, hållbar avfallshantering och dagvatten. Noterar att det saknas resonemang om planens påverkan på miljö kvalitetsnormer och miljömål.	
Sakägare eller motsvarande			
15.	XX Tångeröd 2:62	Synpunkter gällande bl.a. egen fastighetsgräns, föreslagna gc-vägar, planbestämmelser för 5:1>30 och fastighetsbildningen inom fastigheten Tångeröd 2:58.	
16.	XX Tångeröd 2:21	Synpunkter gällande bl.a. vägservitut, föreslagna planbestämmelser för Hövik 5:1 och tillfarter till området.	
17.	XX Tångeröd 1:112	Synpunkter gällande bl.a. trafikbelastning och trafiksäkerhet, beräknat bilantal/parkering, planbestämmelser för Hövik 5:1>30.	
18.	XX Tångeröd 2:61	Synpunkter gällande bl.a. tätheten på föreslagen bebyggelse och trafiksäkerhet.	
19.	XX Hövik 5:171	Synpunkter gällande bl.a. byggnationen på "berget" och den ökade trafiken i och med nybyggnationen.	
20.	XX Hövik 5:177	Negativ till byggnation samt ägandeförhållanden inom planområdet.	
21.	XX Tångeröd 1:112	Synpunkter gällande bl.a. bebyggelse av fastighet Tångeröd 1:113:2, gångstig mellan 1:112 och 1:112:2.	

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER

Sammanlagt har 21 yttranden inkommit, varav 14 yttranden från myndigheter, föreningar och kommunala instanser och 7 yttranden från privata sakägare. Yttrandena är positiva kring att kommunen följer översiktsplanen för att bygga fler bostäder och att byggnation sker tätortsnära och med närhet till kollektivtrafik.

Länsstyrelsens har yttrat sig med synpunkter om bl.a. skydd för stenmurar inom planområdet, tillståndspliktig vattenverksamhet och kapacitet på omgivande vägar. Länsstyrelsen har också rekommenderat att en dagvattenutredning tas fram. Yttranden påpekar att dagvattenutredning och ett resonemang om planens påverkan på miljökvalitetsnormer och miljömål behövs. Lantmäteriet har yttrat sig om planens genomförandefrågor, bl.a. fastighetskonsekvensbeskrivning, genomförandeavtal samt kostnader för fastighetsbildning. Statens geotekniska institut (SGI) påpekar att geotekniskutredning behöver täcka hela planområdet. Trafikverket rekommenderar att kommunen lyfter fram en helhetsbild av trafikutvecklingen i området med hänsyn till pågående planer.

Många sakägare är oroliga över en ökad trafik. Befintliga lokalgator blir tillfartsvägar när aktuell detaljplan kommer till, och får mer genomfartstrafik. I befintlig angränsande detaljplan som vann laga kraft 2012 och som nu byggs ut ligger husen nära vägen.

Det förekommer skilda åsikter vad gäller parkering. Samtidigt som det är ont om parkeringsplatser och många menar att 1,25 är ett lågt satt parkeringstal finns det yttranden som anser att det är hög satt siffra i förhållande till vilken typ av bostäder som föreslås.

UTGÅNGSPUNKTER FÖR FORTSATT ARBETE

Kompletterande utredningar

- Dagvatten och VA-utredning genomförs med beaktande av miljökvalitetsnormer.
- Geoteknisk utredning kompletteras utifrån förändrad gräns för planområdet.
- Trafikutredning kompletteras avseende prognosår 2040 och kapacitet på väg 711 samt närmare studier av parkeringsfrågor och trafiklösning.
- Gamla vägreservat utreds i fortsatt planarbete.

Kompletterande dialog

- Berörda fastighetsägare inom planområdets södra del kommer att kontaktas i samband med fortsatt arbete.

Bearbetning av planförslag och planhandlingar

Planförslag ses över och studeras närmare enligt följande:

- Byggrätt på fastigheten Hövik 5:1 söder om Östra Tångerödsvägen avseende påverkan på landskapsbild och solförhållanden
- Lokalisering av E-område för avfallshantering inom planområdet
- Lokalisering av gångstigar
- Bevarande av stenmurar
- Ekosystemtjänster kopplade till naturmarken inom planområdet och lämpliga kompensationsåtgärder vid ianspråktagande av naturmark

Planhandlingar kompletteras enligt följande:

- Plankarta med bestämmelser revideras i enlighet med eventuellt justerat planförslag, samt ses över utifrån plantekniska synpunkter från Länsstyrelsen och Lantmäteriet, gällande bland annat överensstämmelser med boverkets rekommendationer.
- Grundkarta kompletteras med koordinater i nord-sydlig riktning.
- Planbeskrivning revideras med uppdaterad beskrivning av eventuellt justerat planförslag, och kompletteras med resonemang gällande ianspråktagande av jordbruksmark och tydligare skrivning om oljeavskiljare för parkeringsplatser.
- Genomförandebeskrivning revideras och förtydligas, samt kompletteras med exploateringsavtal och fastighetskonsekvensbeskrivning.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER TILL DESSA

Nedan förtecknas inkomna synpunkter. Samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Inkomna yttranden redovisas i sin helhet.

1. LÄNSSTYRELSEN, VÄSTRA GÖTALAND

Om ärendet

Enligt planbeskrivningen är syftet med detaljplaneförslaget att ”*pröva förutsättningarna för att bygga cirka 30 nya bostäder inom planområdet i anslutning till tätorten Höviksnäs. Planen syftar även till att säkerställa att områdets karaktär bibehålls vid exploateringen; detta genom att tillkommande bebyggelse får planbestämmelser för utformning och placering som smälter in i området. Planområdet omfattar även viss befintlig bebyggelse*”.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Kommunen behöver bearbeta underlag och planförslaget med avseende på geotekniska frågor. Kommunen bör också ta hänsyn till frågor som berör vatten, stenmur och trafik.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/ säkerhet med avseende på geotekniska frågor måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

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

Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2018-05-02. SGI anser att ”den geotekniska bedömningen ska omfatta hela planområdet. Påverkar/påverkas närliggande område av planområdet ska även det täckas in”. SGI anser också att frågan om hantering av lösa block måste säkerställas i planförslaget.

Länsstyrelsen håller med SGI vars yttrande bifogas i sin helhet.

Svar: *Beaktas. Geoteknisk utredning ska uppdateras utifrån en justerad avgränsning.*

Råd enligt PBL och miljöbalken

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.

Förhållande till kommunens översiktsplan

Planförslaget stämmer överens med kommunens gällande översiktsplan i och med planområdet ligger inom utvecklingsområde för bostäder enligt översiktsplanen.

Svar: Noteras.

Vatten

Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen utför en dagvattenutredning med hänsyn till utökning av hårdgjorda ytor inom planområdet. Utredningen bör kartlägga hur vattnet kommer att flöda och i vilka mängder samt omhändertagandet. Det ska också finnas en bedömning av påverkan på recipient som vattnet avleds till.

Kommunen skriver också att det kan behövas schaktning under grundvattennivån. Länsstyrelsen vill upplysa om att eventuell bortledning av grundvatten kan vara en tillståndspliktig vattenverksamhet.

Svar: En dagvattenutredning ska tas fram inför detaljplanens granskningskede. Synpunkten om vattenverksamhet noteras.

Stenmur

Länsstyrelsen rekommenderar att de stenmurar som identifierats i naturvärdesinventeringen skyddas i planförslaget.

Svar: Beaktas. Plankartan revideras och dispens om stenmurar kommer att sökas i samband med antagande.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2018-04-25 som bifogas i sin helhet. Trafikverket undrar bland annat om hur kommunen har kommit fram till att väg 711 bedöms klara av kapacitetsökningen utan behov av åtgärder. Trafikverket vill även att siffrorna redovisas efter prognos år 2040.

Angående buller skriver Trafikverket att man förutsätter att den tillkommande bostadsbebyggelsen kommer att klara riktvärdena för buller i enlighet med Förordningen (SFS 2015:216).

Länsstyrelsen instämmer med Trafikverket.

Svar: Synpunkter beaktas. Trafikutredning kompletteras avseende prognos år 2040 och kapacitet på väg 711.

Behovsbedömning

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

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Ärendet har beslutats av planhandläggare Anna Hendén 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 hämtats från representanter från Kulturmiljöenheten, Naturavdelningen och Vattenavdelningen.

Svar: Noteras.

2. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2018-03-14) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Ersättning för minskande av ga

Gemensamhetsanläggningen Hövik ga:12 och ga:13 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning/minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Svar: Synpunkter beaktas.

Markägoförhållanden

Enligt lantmäteriets registerkarta omfattas även Tångeröd s: 10. Även den outredda samfälligheten som benämns som 1419:TÅNGERÖD:OUTR:1 i registerkartan berörs av planen.

Svar: Beaktas. Planbeskrivningen ses över och revideras.

Delar av planen som bör förbättras

Planbestämmelse finns men beteckning saknas i plankartan

Bland gränsbeteckningarna finns gränsen administrativ gräns med. Lantmäteriet har dock inte kunnat hitta gränsen på kartan. Detta behöver åtgärdas.

Svar: Synpunkter beaktas.

Genomförandeavtal aktuellt men något otydlig redovisning

I planbeskrivningen anges att ett exploaterings/markanvisnings/ genomförandeavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också olika åtgärder som exploitören ska bekosta samt på något ytterligare ställe anges åtgärder som exploitören ska ansvara för.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå och men bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

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

Lantmäteriet bedömer för övrigt att de åtaganden från exploatörens sida som redovisats i planhandlingarna inte strider mot 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Svar: *Genomförandebeskrivning ses över och revideras.*

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Svar: *Beaktas. Genomförandebeskrivningen revideras och förtydligas. (Åsa kollar frågan med konsulten)*

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ga:n. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Svar: *Beaktas, en fastighetskonsekvensbeskrivning tas fram inför granskningskede.*

Plankarta

L - Odling har samma färg i plankartan som NATUR. För tydlighetens skull bör Odling markeras med en annan nyans av grönt.

Området som omfattas av E- Teknisk anläggning är inte transparent och grundkartan syns därför inte bakom området. Det samma gäller några av områdena för NATUR.

Svar: Beaktas. Plankarta uppdateras.

Grundkarta

Grundkartan innehåller endast koordinater i öst-västlig riktning. Behöver kompletteras med koordinat i nord-sydlig riktning.

För tydlighetens skull bör grundkartan tonas ner något för att bättre framhäva det som tillhör detaljplanen.

Svar: Beaktas.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen.

Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart under tiden fram till och med december 2014. För denna typ av detaljplaner bör som bekant PBL Kunskapsbanken (i den form som gällde fram till årsskiftet 2014/2015), tillämpas som Boverkets rekommendationer för utformning av planen.

Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Bestämmelsen för punktprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna.
- Det finns ingen användning som ska vit färg enligt rekommendationerna.
- Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med plan-bestämmelser. I detta fall är bestämmelsen BZ redovisad på samma rad bland planbestämmelserna.
- Lagstödet för respektive planbestämmelse redovisas inte i anslutning till planbestämmelserna.

Svar: Plankartan revideras och kompletteras.

3. SGI

Yttrande över samrådshandling daterad 2018-04-14

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Västra Götalands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttranden. SIG:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hanteringen av radon, ingår således inte.

Detaljplanen syftar till att pröva förutsättningarna för att bygga ca 30 nya bostäder inom planområdet som även omfattar viss befintlig bebyggelse.

Underlag:

1. Plankarta med planbestämmelser, Detaljplan Fridhem, del av Hövik 5:1, Tjörns kommun stämplad samrådshandling daterad 2018-04-14.
2. Planbeskrivning Detaljplan Fridhem, del av Hövik 5:1, Tjörns kommun stämplad samrådshandling daterad 2018-04-14.
3. Projekterings- PM/ Geoteknik, Fridhem, Höviksnäs, Tjörns kommun. Bohusgeo AB, Uppdragsnr: 16050, 2016-07-01.
4. Markteknisk undersökningsrapport/ Geoteknik, Fridhem, Höviksnäs, Tjörns kommun. Bohusgeo AB, Uppdragsnr: 16050, 2016-07-01.

SGI:s överväganden

Vid en jämförelse av kartunderlag framgår det att inte hela planområdet [1] täcks in av den utredning som utförts av konsulten [3] vilket vi anser vara en brist som ska åtgärdas. Den geotekniska bedömningen ska omfatta hela planområdet. Påverkar/ påverkas närliggande område av planområdet ska även det täckas in.

Konsulten [3] rekommenderar att lösa block ska tas bort inom ett markerat område om byggnation ska utföras inom detta område. Detta återges även i [2]. SIG noterar att planen [1] medger byggnation inom aktuellt område men att rekommenderad åtgärd ej säkerställs i planen vilket vi anser är en brist.

SIG ser från geoteknisk synvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet.

Svar: Beaktas. Geoteknisk utredningen kompletteras och planhandlingarna revideras.

4. BOHUSLÄNS MUSEUM

Ärendet

Bohusläns museum har beretts möjlighet att yttra sig i ärendet. Ärendet gäller detaljplan som syftar till att pröva förutsättningar för att bygga flerbostadshus med cirka 20-27 lägenheter samt tre tomter med småhus. De tänkta åtgärderna är beskrivna i planbeskrivning med tillhörande kartmaterial daterad 2018-03-14 dnr 2015/711, som

inkom till museet 2018-04-12.

Efter granskning kan museet meddela följande.

Kulturhistorisk bakgrund

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

En arkeologisk utredning har utförts 2016 inom den norra delen av planområdet inför planerad exploatering. Efter avslutad utredning ansågs att inga ytterligare åtgärder behövs inom utredningsområdet. Däremot ansågs att by- och gårdstomterna Valla 200:1-2 bevakas i samband med framtida exploatering. (Bohusläns museum 2016:43). Öster om aktuellt område utfördes en arkeologisk utredning 2010. Vid detta tillfälle påträffades en boplats Valla 286 (Bohusläns museum 2010:45). Valla 286 har genomgått en arkeologisk förundersökning 2010 (Bohusläns museum rapport 2011:17).

Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Bohusläns museum har inget att erinra sett ur ett bebyggelseperspektiv.

Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

Inom planområdet ligger by- och gårdstomterna Valla 200:1-2 Tångeröds gamla tomt. Äldsta belägg är från 1388 och markering inlagd efter karta från 1834 och 1842. By- och gårdstomterna är idag delvis bebyggda och är registrerade som bevakningsobjekt.

Nybyggnation planeras norr om Valla 200:1 och inom den sydöstra delen av Valla 200:2. Bohusläns museum anser att om fynd eller anläggningar påträffas bör kontakt tas med Länsstyrelsen.

Sammanfattning

Inga fornlämningar eller kulturhistoriska lämningar har påträffats i samband med arkeologisk utredning 2016. Inga ytterligare åtgärder anses nödvändiga inom utredningsområdet. Däremot bör eventuella markgrepp i närhet av Valla 200:1-2 bevakas i samband med exploatering. Om fynd eller anläggningar påträffas bör kontakt tas med Länsstyrelsen.

Svar: Noteras.

5. TRAFIKVERKET

Ärende

Trafikverket har tagit del av handlingarna gällande ovanstående ärende. Ärendet gäller samråd för detaljplanen Fridhem på fastigheten Hövik 5:1 m.fl. i området Höviksnäs, Tjörns kommun.

Planområdet omfattar ca 10 500 kvm. Planförslagets syfte är att pröva förutsättningar för att bygga bostäder i form av flerbostadshus, med ca 20-27 lägenheter och tre tomter

för småhus, totalt ca 30 bostäder. Detaljplanen omfattar mark för bostäder, odlingslotter, parkering och natur, samt befintlig bostadsbebyggelse. Antalet parkeringsplatser föreslås till 1,25 per bostad för flerbostadshusen.

Omkringliggande mark utgörs till största del av bostadsbebyggelse. Närmsta hållplats för kollektivtrafik är ca 150 meter norr om området. Gång- och cykelväg ansluter till planområdet i norra och södra delen.

Infrastruktur

Planområdet planeras ansluta till enskild väg, som ansluter till väg 711 som har statlig väghållning. Högsta tillåtna hastighet på sträckan är 50 km/h, och årsdygnstrafiken uppmättes år 2011 till cirka 2240 fordon, varav ungefär 100 lastbilar.

I östra delen ansluter gång- och cykelvägar till väg 709 som har statlig väghållning. Högsta tillåtna hastighet är 30 km/h, och årsdygnstrafiken uppmättes år 2011, till cirka 900 fordon, varav 40 lastbilar.

Synpunkter och upplysningar

Detaljplanen är förenlig med Tjörns översiktsplan. Planområdet ligger inte inom riskområde för buller eller transporter med farligt gods.

Tidigare yttranden

Trafikverket har yttrat sig angående planprogram för Höviksnäs entré, 2017-09-22 (TRV 2017/83586) och hade då synpunkter som gällde väg 169 och väg 711, där Trafikverket menade att belastningsgraden är nära högsta acceptabel gräns för korsningen 711/169.

Trafikmängd

Planen beräknas alstra 120 fordon per dygn, vilket Trafikverket bedömer som acceptabelt. Tillhörande trafikutredning redovisar en prognos på fördubblat antal fordon på väg 711 från 2011 fram tills området med omkringliggande detaljplaner är färdigbyggt. I trafikutredningen bedöms väg 711 klara en sådan kapacitetsökning utan behov av åtgärder. Trafikverket ser gärna en beskrivning av hur kommunen kommit fram till detta, och hur korsningspunkterna på väg 711 påverkas. Trafikverket vill även att siffrorna redovisas efter prognos år 2040.

Det är bra att kommunen lyfter fram en helhetsbild av trafikutvecklingen i området. Trafikverket ser gärna att kommunen har trafikutvecklingen i beaktande kopplat vill väg 711 och väg 169 i samband med kommande planer.

Buller

Trafikverket förutsätter att den tillkommande bostadsbebyggelsen kommer att klara riktvärdena för buller i enlighet med Förordningen (SFS 2015:216)".

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Svar: Trafikutredning ska uppdateras avseende prognos år 2040 och kapacitet på väg

711. *Kapitlet om trafik i planbeskrivningen revideras därefter.*

6. ELLEVIO AB

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

Inom aktuellt område finns befintliga jordkabelledningar för högspänning 10kV samt lågspänning, jordkablar och luftledningar 0,4kV.

Om befintliga jordkabelledningar måste flytta 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 ledningsanvisningar, som nås via www.ledningskollen.se.

Beroende på utformning av området och vilket elbehov som projekteras kan en ny nätstation (transformatorstation) 10/0.4 kV behöva 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-område för nätstationen.

För att klara områdets elförsörjning måste nya jordkabelledningar läggas till den nya nätstationen och från befintliga nätstationer och den nya nätstationen till de olika huskropparna. 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 inte något att erinra mot det upprättade planförslaget.

Vid frågor angående detta ärende är Ni välkommen att kontakta handläggaren: Peter Schallengruber, tel: 070-8656255.

Svar: Noteras.

7. TELIASONERA SKANOVA ACCESS 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/exploator. För offert och beställning hänvisas till e-post:

natcenter@skanova.se

För digitala kartor samt utsättning av Skanovas anläggningar hänvisas till www.ledningskollen.se

Svar: Synpunkter noteras.

8. VÄSTTRAFIK

Västtrafik har tagit del av ovan nämnda förslag till detaljplan.

Västtrafik har inget att erinra mot föreslaget.

Området är relativt väl försörjt med kollektivtrafik och det finns hållplatser för bussarna i anslutning till planområdet.

För att ytterligare underlätta för möjligheten till hållbart resande ser vi gärna att man ser över cykelvägarna upp till hållplatsen Häggvalle damm för att även kunna utnyttja Tjörn Express med direktförbindelse till Skärhamn, Kungälv och Göteborg.

Svar: Noteras.

9. VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av handlingarna av detaljplan Fridhem, Hövik 5:1 m.fl. och lämnar följande yttrande.

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

Svar: Noteras.

10. POLISEN

Lokalpolisområde Södra Fyrbodalen har inget att erinra rörande aktuell detaljplan.

Svar: Noteras.

11. TÅNGERÖDS EKOPY

Tångeröds Fastighetsutveckling AB (TFAB) utvecklar Tångeröds Ekoby i fyra etapper. Första etappen är i det närmaste färdigställd. Denna, liksom kommande etapper, påverkas i högsta grad av det sp, föreslås i detaljplanen o den s.k. Fridhemsplanen.

Visionen med Tångeröds Ekoby är att det skall vara enkelt att leva hållbart. Enkelt och trivsamt. Med vackra hus i sunda material och med väl genomtänkta system för uppvärmning och ventilation. Gemenskapen kommer också vara viktig, med naturliga mötesplatser, bland annat i form av ett gemensamt och centralt placerat ekobyhus. Ett hjärta i området som blir en naturlig samlingsplats för aktiviteter och möten. Utvecklingen av ekobyn sker som en genomtänkt utveckling av en gårdsmiljö, där husen ligger placerade nära anslutningsvägarna, i enlighet med rådande detaljplan.

Läs gärna mer om Tångeröds Ekoby på www.tangerodsekoby.se
TFAB är via dotterbolag lagfaren ägare till fastigheterna Hövik 5:223 och 5:224 (vi noterar att det inte framgår av er lista "Fastigheter inom planområdet"), och har även avtal med Tjörns kommun om förvärv av fastigheterna Hövik 5:225 och 5:226. På Hövik 5:221 har den första delen av Tångeröds Ekoby (BRF Tångeröd Ängshusen) uppförts och kommer att upplåtas med bostadsrätter per 15 maj 2018. Det ovan nämnda ekobyhuset kommer placeras inom samfälligheten S2,2.

Synpunkter på Fridhemsplanen

Allmänt rör våra synpunkter på Fridhemsplanen i huvudsak storleken på exploatering och konsekvenser här av, i den norra delen av planområdet. När det gäller den södra delen av planområdet (de fristående småhusen) har vi inga synpunkter.

Vid tidigare kontakter med företrädare på Tjörns kommun, inför markförvärvet kring området väster om fastigheterna 5:223-225 (norra delen av Fridhemsplanen) har vi klargjort att infart till detta (då) tänkta exploateringsområde med största sannolikhet ska ske via "vår" skiftväg. Samtidigt beskrevs att eventuell ytterligare exploatering av Fridhemsplanen skulle kunna medföra ytterligare 6-8 bostadsfastigheter (friliggande småhusbebyggelse eller mindre flerbostadshus). Detta var en ingående förutsättning för vårt projekt och vårt markförvärv. Vi har även avtalat om att vi ska bjudas in till en diskussion om markförvärv beträffande denna utveckling (se Optionsavtal Dnr 2014/66).

Planen förändrar i mångt och mycket att genomföra Tångeröds Ekoby. Vi menar att det vi förespeglats vid förvärvet inte längre följs om Fridhemsplanen genomförs i föreslagen form.

1. Föreslagen exploatering kommer medföra en större trafikbelastning på våra tillfartsvägar än vad dessa är utformade för. Vägar är för smala för att fungera som genomfartstrafik som ett så stort antal tillkommande lägenheter som föreslås i planförslaget. Detta gäller både vid BRF Tångeröd Ängshusen (5:221) och vid 5:223-225.
2. I detaljplanen Hövik 5:1 m.fl. är vägen 5:223-225 avslutad i en vändplats. Parkeringsplatser längs denna väg är utformade så att bilarna backar ut på denna väg. Samma gäller vid 5:221. Detta fungerar mycket dåligt med genomfartstrafik. Både funktionellt och säkerhetsmässigt.
3. För att följa detaljplanen Hövik 5:1 m.fl så måste våra byggnader ligga nära vägen för att vara planeliga (max 2,0 meter från gräs mot lokalgata), vilket fungerar dåligt när gatorna blir genomfartsgator för ett så stort antal tillkommande bostäder. Här finns inget krav, och inte heller möjlighet, att

anlägga trottoarer på båda sidor vägen.

4. De stora markparkeringsanläggningarna som föreslås angränsa till 5:225 och ligga i direkt närhet till 5:223 är en påtaglig försämring för dessa fastigheters omedelbara omgivning. Det relativt höga p-antalet om 1,25 ökar parkeringsbehovet mer än vad det verkliga behovet de facto kommer vara, allra helst om det blir LSS eller trygghetsboende. Inom Hövik 5:1 m.fl. skall merparten av parkeringen lösas på kvartersmark. Ett omtag kring parkeringsfrågan inom Fridhemsplanen bör göras med ovanstående i åtanke; minska p-antalet, flytta parkeringarna längre bort från våra fastigheter då dessa ger en olycklig baksida och anordna parkering närmare/ inbäddad i tillkommande fastigheters tomtmark.

En lägre exploatering, vilket vi menar är rimligt, ger färre fordonsrörelse och lägre parkeringsplatsbehov.

Med ovanstående som argumentation önskar vi därför att antalet föreslagna bostäder minskas betydligt, till maximalt cirka hälften av de föreslagna. Vi önskar att utformningen av tillkommande bostäder görs i samklang med Ekobyns intentioner dvs max 2 våningshus, plats för odling, träfasader mm. Vi önskar vidare att Fridhemsplanens naturmark i större utsträckning bibehålls då det är en insprängd naturlunga för alla kringboende. Vi önskar att alternativa tillfartsvägar till området studeras och att parkeringsfrågan ges en förnyad behandling.

Svar: *Bebyggelseförslag, parkeringsfrågor och trafiklösning kommer att studeras närmare i fortsatt planarbete. Nedan följer svar motsvarande punktlista i yttrandet:*

1. *En trafikutredning har tagits fram inför samråd (Norconsult, 2016) där hänsyn tas till tidigare trafikutredningar i området och utvecklingen i Höviksnäs som helhet. I utredningen görs bedömningen att vägarna som ansluter till planområdet har tillräcklig kapacitet för den trafikökning som antas genereras av planförslaget.*
2. *I trafikutredning till planen bedöms vägarna även klara ökningen säkerhetssynpunkt.*
3. *Se svar vid punkt 1.*
4. *I parkeringstal 1,25 per bostad inkluderas även behov för besöksparkering till föreslagna bostäder och lekplatsen som ligger nära planområdet. Föreslagen lokalisering av parkeringsplatser för tillkommande fastigheter är vald utifrån resurseffektivitet för vägutbyggnad, för att minimera körsträckorna i området samt för att främjar samutnyttjandepotential för besöksparkeringar.*

I kommunen finns stort behov av bostäder, LSS-boenden och äldreboenden. Att skapa förutsättningar för ny bebyggelse i Höviksnäs är en högprioriterad fråga för kommunen. Av kommunens strategiska bostadsprogram från 2015 framgår att bostadsbrist gäller rimligt prissatta lägenheter för unga vuxna som vill flytta hemifrån, alternativt boende för äldre människor som vill flytta ifrån villor samt mindre bostäder för frångilda/separerade vuxna.

För att kommunen ska kunna ta sitt ansvar för bostadsförsörjningen och bidra till att föreliggande behov tillgodoses, behöver kommunal mark som prövas lämplig för bostadsändamål tas i anspråk för detta.

12. TJÖRNS NATURSKYDDSFÖRENING

Styrelsen för Tjörns Naturskyddsförening har behandlat ärendet och vill framföra följande.

Vi är i huvudsak positiva till förslaget med hänsyn till:

- att kommunen följer antagna mål i Översiktsplanen.
- att den nya bebyggelsen ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och att den också ligger inom verksamhetsområdet för VA
- att en dagvattenutredning nu utförs för området (Vi förutsätter att denna blir styrande/tvingande vid bygglovsprövningar)
- att förslaget framstår som väl genomarbetat och därmed är tydligt och lätt att tolka.

Vi uppskattar vidare att grönstrukturen har uppmärksamats vad avser stenvägar och odlingslotter. Tyvärr måste vi dock konstatera att hälleberget åter blivit lågt värderat. I planbeskrivningen anges det på s.7, att ”Planen vill säkerställa att områdets karaktär bibehålls vid exploateringen” samt på sid.16, att ”bostadsbebyggelsen i söder är väl anpassad till markens naturliga förutsättningar”. Enligt vår uppfattning strider förslaget till nytt bostadshus på fastigheten Hövik 5:1 söder om Östra Tångerödsvägen mot dessa intentioner. Denna fastighet är nämligen speciell. Den ligger högt över omgivande bebyggelse och den har stora kvaliteter p.g.a. att berget här går i dagen. Plankartan med bestämmelser överensstämmer inte med planbeskrivningens intentioner. Något hållbart skydd för dessa kvaliteter finns inte beaktade i bestämmelserna. En ny byggnad skulle kunna få en nockhöjd som vore synnerligen negativ för landskapsbilden. Dessutom medför vanligtvis en nybyggnad att stora delar berget sprängs bort.

***Svar:** Detaljplanen ses över gällande nockhöjd och volym på fastigheten Hövik 5:1 söder om Östra Tångerödsvägen.*

Med hänsyn till att allt fler friytor tas i anspråk för bebyggelse i de centrala delarna av Höviksnäs, ser vi det som mycket angeläget att mark, som kommunen dessutom besitter, ska värnas till gagn för hela denna del av samhället. Vår bestämda uppfattning är att denna naturmark ej ska bebyggas utan i stället säkras till det befintliga samhället såsom ytterligare en kvalitetshöjare. Platsen får därmed även betydelse genom att planens barnperspektiv blir ytterligare tillgodosett.

***Svar:** I fortsatt planarbete studeras ekosystemtjänster kopplade till naturmarken inom planområdet och därefter kan kompensationsåtgärder tas fram i samband med naturmarken som tas i anspråk.*

I kommunen finns stort behov av bostäder, LSS-boenden och äldreboenden. Att skapa

förutsättningar för ny bebyggelse i Höviksnäs är en högprioriterad fråga för kommunen. För att kommunen ska kunna ta sitt ansvar för bostadsförsörjningen och bidra till att föreliggande behov tillgodoses, behöver kommunal mark som prövas lämplig för bostadsändamål tas i anspråk för detta.

Vi ser det som viktigt att planen bättre belyser de nya hushållens inverkan på trafikförhållandena. Vi skulle därför önska att varje ny detaljplan behandlar planens konsekvenser i ett vidare perspektiv, där den tillkommande trafikens påverkan värderas i förhållande till de av riksdagen antagna miljömålen.

Det trafikarbete som enstaka bostäder eller grupper av bostäder ger upphov till, kanske kan upplevas som försumbart i ett större sammanhang. Med kommunens målsättning om en kraftig befolkningstillväxt finns det dock anledning att beakta och väga varje litet tillskott i trafiken mot dess miljökonsekvenser. Detta bör göras till rutin.

Vi kan konstatera att tillgången till kollektivtrafik är god för just detta planområde, vilket är utmärkt. Detta innebär dock inte att flertalet resor kommer att företas med buss. Vad kan kommunen göra i denna plan för att kompensera den klimatpåverkan som ytterligare 30 hushåll åstadkommer genom att bosätta sig på denna platsen? För att höja blicken och belysa detta.

Svar: I planförslagets behovsbedömning har även trafikrelaterade frågor utretts. Områdets läge i centrala Höviksnäs och närhet till busshållplatser och GC-väg gör att boende i området kommer få en bra tillgång till kollektivtrafik och cykelförbindelser, vilket kan minska bilberoendet något. Sammantaget bedöms att planens klimatpåverkan blir liten i negativ riktning.

13. BARN- OCH UTBILDNINGSNÄMNDEN

Beslut

1. Ett nära samarbete under planarbete krävs för att bedöma behovet av fler förskole- och grundskoleplatser, samt planering för god logistik vid barn- elev och varutransporter.
2. Trafikplaneringen ska utformas med gång- och cykelbanor med belysning, så att elevernas färd till och från skolan blir trafiksäker

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ny bebyggelse och samtidigt bekräfta befintliga hus i detaljplan. Ny bebyggelse ska ta hänsyn till befintlig bebyggelse och även ta tillvara den centrala platsen i samhället för attraktivt boende.

Planförslaget prövar förutsättningar för att bygga bostäder i form av flerbostadshus med ca 20 till 27 lägenheter samt tre tomter för småhus. Nya bostäder skapar förutsättningar för fler boende och nyttjande av befintlig infrastruktur, underlag för kollektivavtal och viss service.

Planförslaget är ute på samråd under tiden 2018-04-11 till och med 2018-05-09 och finns utställt på Tjörns kundcenter i kommunhuset i Skärhamn. Handlingarna finns att även tillgå på kommunens hemsida, www.tjorn.se

Synpunkter på planförslaget ska vara samhällsbyggnad tillhanda senast den 9 maj 2018.

Svar: Synpunkter noteras. Ljusordningar för GC-vägar regleras efter detaljplaneskede.

14. MILJÖAVDELNINGEN

Ärendet

Miljöavdelningen har beretts tillfälle att inkomma med yttrande och synpunkter angående rubricerad detaljplan. Detaljplanen syftar till att pröva förutsättningarna för att bygga ca 30 nya bostäder inom planområdet i anslutning till tätorten Höviksnäs. Planen syftar även till att säkerställa att områdets karaktär bibehålls vid exploateringen. Planområdet omfattar även viss befintlig bebyggelse.

Miljöavdelningens bedömning

Miljöavdelningen är generellt positiv till att ny bostadsbebyggelse planeras i anslutning till befintliga tätorter. Det finns dock några aspekter som är nödvändiga att beakta särskilt.

Tätortsnära natur utgör ofta rekreationsområden. Miljöavdelningen anser att det är viktigt att förutsättningar för rekreation i naturen inte byggs bort och detta måste värnas i planeringsskedet.

Det bör säkerställas att stenmurar inte omfattas av biotopskydd. Om exploatören kommer fram till att det inte omfattas bör ändå ställningstagande göras om de kan antas uppfylla funktioner som är skyddsvärda och värnas eller modifieras med hänsyn.

Svar: Naturinventeringen som togs fram inför samrådsskedet pekar ut del av stenmurar som värdeelement. De omfattas dock inte av generella biotopskydd då marken i området inte bedöms utgöra någon jordbruksmark. I fortsatt planarbete kommer plankartan ses över gällande bevarande av stenmurar som är värdefulla.

Det är fördelaktigt om man redan i planeringsskedet skapar bra förutsättningar för en hållbar avfallshantering.

Svar: I anslutning till flerbostadshus föreslås komplementbyggnad avsedd för sophantering lokaliserad nära vändplats. I planområdets södra del finns det ett E-område för avfallshantering.

Dagvatten bör hanteras och avyttras på ett sätt som minskar risk för skada på recipient eller människors hälsa. I det fall parkeringsplatser anordnas för mer än 30 fordon ska oljeavskiljare installeras. Miljöavdelningen förespråkar ett lokalt omhändertagande av

dagvatten. Dagvattensituationen kan dock inte till fullo bedömas innan en adekvat utredning genomförs.

Svar: Beaktas. En dagvattenutredning tas fram inför detaljplanens granskningskede. Frågan om oljeavskiljare för parkeringsplatser tydliggörs i planbeskrivningen.

Den del av planen som utgörs av gammal jordbruksmark är inte utpekad som värdefullt odlingslandskap. Den ingår inte heller i äng, hagmarks eller betesmarksinventering. Dock ska markområden enligt 3 kap. 1 § MB användas för det ändamål området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Brukningsvärd jordbruksmark omfattas av ett generellt riksintresse enligt 3 kap. 4 § MB. Detta innebär att brukningsvärd jordbruksmark bara får tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Miljöavdelningen utesluter inte att syftet med planen är av karaktären väsentligt samhällsintresse men saknar ett resonemang kring detta.

Svar: Planbeskrivningen kompletteras med resonemang gällande ianspråktagande av jordbruksmark.

Slutligen noterar miljöavdelningen att det saknas ett resonemang om planens påverkan på miljö kvalitetsnormer och miljömål.

Svar: I detaljplanens behovsbedömning har miljö kvalitetsnormer och miljömål utretts. Frågan stäms av med Miljöavdelningen i fortsatt planarbete. Miljö kvalitetsnormer kommer att beaktas i kommande dagvattenutredning.

15. XX TÅNGERÖD 2:62

Yttrande från sakägare har sammanfattats i följande. Se hela yttrandet i bilaga.

Sammanfattning av yttrande:

- I fortsatt arbete önskar sakägare reda ut hur deras fastighet omfattas av detaljplanen.
- Kritisk till de föreslagna gång- och cykelvägarna, då de både utgör fara för trafikanter och gående samt anses att de inte är genomtänkta och långsiktiga.

Svar: Noteras. Fastighetsägarna kontaktas i fortsatt planarbete.

- Synpunkter angående föreslagna gångvägar – positiva till förslaget men poängterar att kommunen bör ställa krav på antingen vägföreningen eller omkringliggande fastigheter att upprätta dessa stråk.

Svar: Noteras.

- Synpunkter angående föreslagna bestämmelser för fastigheten 5:1>30 – de föreslagna husen skymmer kvällssolen för flera fastigheter nedanför dessa. De föreslår att ett enplanshus och en enfamiljsvilla placeras på denna fastighet.

Dessutom uppmärksammas frågan om hur sophanteringens skall lösas om fler hushåll tillkommer, då de tycker att situationen är tillräckligt besvärlig som den är redan nu.

Svar: Planförslaget ses över avseende byggnadshöjd. En solstudie tas fram inför granskningsskedet.

- Synpunkter angående ny fastighetsbildning inom fastigheten Tångeröd 2:58 – önskas i förväg få veta vad det inom denna fastighet blir för fastighetsbildning samt vilka krav som blir för de framtida byggnaderna.

Svar: Fastighetsägarna kontaktas i fortsatt planarbete.

- Synpunkter angående område E som är blåmarkerat på plankartan – önskar köpa loss en del av denna mark, samtidigt som de också är kritiska till de eventuella avfallsstation som enligt planen föreslås på platsen. Ger 6 olika förslag på alternativa placeringar av avfallsstationen.

Svar: "Avfallsstation" innebär att hushållssopor ska kunna samplaceras. Lokalisering av avfallshantering inom planområdet ses över inför granskningsskedet. Fastighetsägarna kontaktas i fortsatt planarbete.

16. XX TÅNGERÖD 2:21 –

Vi, som ägare till fastigheten Tångeröd 2:21, har synpunkter på det detaljplaneförslag som nu finns utställt och som presenterades vid ett samrådsmöte i Häggvallskolans aula den 24 april.

1. Fastigheten Tångeröd 2:21 har adress Östra Tångerödsvägen 9 men med infart från Kvarnbergsvägen. Det finns ett vägservitut, se bifogade kartor, ner till Östra Tångerödsvägen. Detta servitut ämnar vi ta i bruk och har därför skickat in handlingar och startat ett ärende hos Lantmäteriet. I den föreslagna detaljplanen finns inte vårt servitut utmärkt, ytan har istället markerats som sophanteringsplats. Vi önskar därför korrigering av detaljplanen där vårt servitut finns utmärkt och att det också tas med att det, så fort vägen är korrekt utmätt, kommer att anläggas en infart.

Svar: Plankartan ses över gällande placering av E-område. Synpunkten om servitut noteras.

2. Vi har tidigare sökt om att stycka och få ett förhandsbesked för byggrätt på vår tomt. Tjörns kommun har gett medgivande till en sådan tomt med tillfart via Kvarnbergsvägen. I föreslagna plan har mark ägd av kommunen samt närliggande grannar, privata fastigheter, fått tomter inritade efter önskemål men man har förbisett Tångeröd 2:21.

Svar: Noteras. Fastighetsägarna kontaktas i fortsatt planarbete.

3. Vad gäller uppförande av hus på Hövik 5:1 så är det i detaljplanen angivet en

nockhöjd på nio meter. Ett hus med den höjden passar inte in i bebyggelsen då inga hus i närområdet är högre än 1,5 plan med max 6 meter till knock. Om det blir ett bygglov för tomten, vilket vi motsätter oss enligt skäl angivna nedan, så önskar vi att även denna fastighet begränsas i höjd såsom övrig småhusbebyggelse i området. Vi önskar också att den äldre gårdsgård som går mellan vår fastighet och Hövik 5:1 bevaras då den har ett kulturvärde. Det är högre än några av flerbostadshusen i området söder om Höviksnäsvägen. Att sätta områdets högsta hus på områdets högsta punkt förändrar avsevärt landskapsbilden. Enligt tidigare översiktsplan står det också angivet att flerfamiljshus ska läggas i kanten av ängar, skog och berg. Detta flerfamiljshus är ritat att sättas mitt i låg villabebyggelse av äldre karaktär. Området har i tidigare översiktsplaner angetts som rekreationsområde. Vi önskar att det förblir rekreationsområde och att bygglov för tomten inte ges.

Svar: Beaktas. Planen ses över gällande nockhöjd och byggrätt på Hövik 5:1.

4. Tillfart till området - I och med den byggnation som gjorts, pågår och planeras. Har en ny infart till området gjorts via en rondell på Höviksnäsvägen. Tidigare infart via Bergavägen kommer att stängas då den i tidigare detaljplan är utmärkt som gång- och cykelväg. De flerfamiljshus som byggts vid vägens början ligger väldigt nära vägen och trafiksituation är ohållbar. Bland annat går det inte att mötas på vägen. Dessutom finns det inte tillräckligt med parkeringsplatser inplanerat för de fastigheter som uppförs. Man har dessutom startat en odlarförening med delägare som inte är bosatta i anslutning till odlingslotterna. Även för dessa saknas parkeringsmöjlighet. Den lekplats som uppförts drar också till sig många besökare men inte heller till den har det avsatts några parkeringsplatser. Situationen i området är redan i dag, ur trafiksäkerhetssynpunkt, ohållbar. Att uppföra ännu fler fastigheter med nuvarande trafiksituation och tillfartsmöjligheter anser vi är ohållbart. Planering av nya bostäder bör tas först efter att trafiksituationen och infrastrukturen är löst.

Svar: Trafiksituationen utreds vidare i fortsatt planarbete.

17. XX TÅNGERÖD 1:112

Sammanfattning

Fastigheten 1:112 är en mindre bondgård med en liten ladugård för några få djur/boskap. Vi har även höns och tuppar som man har på landet. Om vi skall bli inritade i detaljplanen får inte det missas! Tjörn är en ö på landsbygden, glöm inte det! Mycket av det ni skriver i planbeskrivningen för detaljplanen Fridhem är mycket bra MEN plankartorna/illustrationskartan visar något annat! Får uppfattningen av att någon har skrivit planbeskrivningen med en bra bild av hur det skall bli men de som ritat plankartorna har en helt annan bild av hur Höviksnäs skall formas. Känslan är inte bra och oproffsig!

Svar: Planbestämmelser inom fastigheten ses över för att möjliggöra pågående

markanvändning.

Trafikbelastning/ synpunkter på fastställd detaljplan med laga kraft Hövik 5:1

Hela området besväras redan nu av den höga trafikbelastningen, redan nu innan alla flerfamiljshus har byggts klart. Från rondellen på Höviksnäsvägen upp till Östra Tångerödsvägen är trafik mycket farlig då husen ligger alldeles för nära vägen och man ser bara några få meter och skulle inte hinna väja om ett barn skulle komma utspringandes från fastigheterna. Man bör se över kommande flerfamiljshus att de ej ligger lika nära vägen (trots detaljplanen där redan är klar). Var också noga med att det MAX är 4 FYRA lägenheter per hus som fastställdes i laga kraft i detaljplanen! Jag ser att det redan byggts hus (ekobyn) med fler lägenheter än vad som beslöts i laga kraft! Vad har ni för åtgärder för det? Rivning eller ombyggnad nu före det skall flyttas in och besiktigas?

Gällande parkeringar, så saknas det redan platser för de hus som idag uppkommit. Förskolans parkering är upptagna på vardagar som helger och situationen blir ej mindre när ännu fler flerfamiljshus uppförs.

Idag parkerar många långväga besökare till lekplatsen längs vägen, i diket och på trottoaren runt lekplatsen. Det här medför en mycket trafikfarlig situation som kommer öka när flerfamiljshusen är byggda längs vägen.

Att beräkna 1,25 bil/hushåll inklusive gästparkeringar ute på en ö är ej hållbart. Idiotti! De allra flesta arbetar i stadsregionerna Göteborg, Kungälv och Uddevalla, vilket gör att de flesta har två bilar i sitt hushåll. Vilket ni även måste ta i beaktande när ni beräknar antal parkeringar. 1,25 bilar/hushåll stämmer bättre överens med en stad som Göteborg.

Odlingslotter betyder också fler gäster som behöver parkera!!

Svar: *Trafik- och parkeringssituation utreds vidare i fortsatt planarbete.*

Hövik 5:1 > 30

Överklagar till denna byggnad! Att bygga det högsta huset i Höviksnäs här är helt fel!! Så högt hus på högsta punkten faller inte samman med översiktsplanen för Höviksnäs. Ett parhus/radhus/kedjehus med nockhöjd på 9,5 m kommer se ut som ett höghus på denna höga punkt i mitten av Höviksnäs. Ni skriver ju själva om att följa gestaltningsprinciper så något gick helt galet!

På denna tomt är ett hus med beteckningen e1 max att rekommendera på 120m² i 1 våning med högst 5 meters byggnads höjd! Detta med tanke på att det inte finns väg till tomt, sopproblemet och att tomt ligger på höjden! Ni har ej angett högsta nockhöjd i meter över nollplanet på denna tomt. Vilket gör att man inte vet vilken punkt köparen av tomt får lov att lägga huset på, medelhöjden på tomt, spränga ned i berget eller på högsta punkten? Vi överklagar allt över 32meter som högsta nockhöjd över nollplanet!

Ett så högt och stort hus (upp till sammanlagt 300 kvm) på en så hög punkt kommer ge värdeminskning på vår fastighet Tångeröd 1:112 >1, genom att den kommer skugga vår altan, samt få insyn direkt in i vårt hus.

Svar: Planen kommer att ses över gällande nockhöjd och byggrätt i Hövik 5:1.

Tångeröd 1:101 >2

Denna tomt är planerad som grönområde! När jag frågade inför köp av min fastighet 1:112 samt när ni fastställde planen Hövik 5:1 är det ritat som grönområde! Håll era ord!

När arkeologerna grävde på denna tomt fann de ett stengolv, som ej är angett i denna detaljplan. Borde inte detta redovisats?

Träd är rödlistade som ej skall avverkas!

Finns vatten och avlopp framdraget till denna tomt? Det skulle inte dras dit!
Ni har även här missat att ange högsta nockhöjd i meter över nollplanet på denna tomt (Som vi då inte behöver för bör vara 0,0!) Vi anser att det ej skall byggas ett hus här!

Svar: Fastigheten Tångeröd 1:101>2 är inte tidigare planlagd. Se synpunkt från Bohusläns museum gällande arkeologin. Övriga synpunkter noteras.

Tångeröd 1:112 > 1

Enligt förslaget på samrådshandlingen har ni skrivit in e7, 270kvm. Hur räknads det ut? Vi har ju redan idag två boningshus, ladugård och garage. Låter för lite! Det önskar vi få öka!

Naturgångstigen är vi emot! Vi tycker den marken kan tilldelas/överföras till oss (1:112), då kan vi bygga ett flerfamiljshus med 2.0 parkeringar/hushåll! (om det nu är Tjörns kommun som äger gamla vägen(naturstigen), det går ju rykten om att den tillhör vägsamfälligheten/ ett servitut).

Svar: Plankartan ses över. Övriga synpunkter noteras.

Tångeröd 1:112>2

Planen är att bygga ett flerfamiljshus på betesmarken. Vi önskar bygga ett e5 hus. Eventuellt bygga samtidigt och identiskt med de planerade flerfamiljshusen några få meter öster ut.

Överklagar planen på e1, v1 och a1! Vi önskar ett e5 hus.

Svar: Synpunkter noteras. Fastighetsägarna kontaktas i fortsatt planarbete.

18. XX TÅNGERÖD 2:61

Jag anser att ni måste ta fram uppgifter om gamla vägreservat och de servitut som finns inom området OCH ta hänsyn till dessa.

Svar: *Noteras. Gamla vägreservat utreds i fortsatt planarbete.*

Jag tycker det är viktigt att det byggs, men ställ er frågan: varför flyttar folk till Tjörn från stan. Inte tusan är det för att bo lika tätt som i städerna.

Svar: Angående förslagna bostadstyper se svar på synpunkt 11 på sida 16.

Planeringen här i Höviksnäs har alldeles gått överstyr. De senast byggda villorna ligger på tok för tätt mot Östra Tångerödsvägen, eller Fridhemsvägen som ni ändrat namnet till. Detsamma gäller både befintliga och planerade flerbostadshus.

Kommunens planering skapar framtida trafikproblem. Ni behöver se över trafiksituationen innan ni går vidare med den här planen. Byggs allt som planeras så blir det, tillsammans med befintliga bostäder, cirka 130 enheter som ska åka förbi den så kallade ekobyn. Jag tror att ni behöver titta på möjligheten att fixa till en annan utfartsväg. Som det ser ut nu så är det verkligen en trafikfara. Att kalla sig Trygg och säker kommun, rimmar väldigt illa med trafiksituationen söder om Höviksnäsvägen.

Svar: Synpunkter noteras. Trafiksituationen utreds vidare i fortsatt planarbete.

19. XX HÖVIK 5:171

Först! Bra att det byggs behövliga bostäder!

Vi åberopar vårt servitut på gällande utfart på bl.a. 5:1 i söder som belastar Östra Tångerödsvägen, det kan vara lite diffust då vi kallas "lotten A" i servitutet men är numera 5:171.

Svar: Noteras.

Vidare ser vi byggnation på berget ovanför oss som ej lämpligt då det idag är ett fint, lugnt naturområde (och en del privata obebyggda delar av fastigheter) och idag ingen insyn annat än från sporadiskt snabbt passerande promenadfolk. Om det byggs så är det av insynsskäl från oss att det blir gavel mot oss annars ser man rakt in i vårt hus, alternativt behöver vi sätta upp ett insynsskyddande plank, men det vore synd för naturen och den allmänna naturupplevelsen då det skulle bli helt igenstängt. Även helt ok med typ garagebyggnad ovanför som "skyler" insyn från hus.

Svar: I fortsatt planarbete kommer exploateringsförslag inom Hövik 5:1 ses över avseende nockhöjd, exploateringsgrad och insyn.

Det som ändå är viktigast i detta är trafiken, vägen genom det nya området fungerar ej och är direkt farligt för boende och barn och bör åtgärdas innan något som helst tillbygge (som vi ändå behöver) åstadkoms med ökad trafik och då olycksrisken redan idag är ytterst påtaglig.

Svar: Trafiksituationen utreds vidare i fortsatt planarbete.

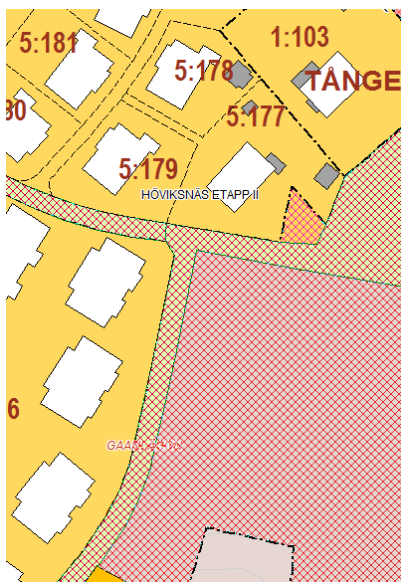
20. XX HÖVIK 5:177

Hej

Eftersom sista datum att inkomma med synpunkter angående detta är i dag, så kommer en snabb sammanfattning...

Vi, Hövik 5:177, kan inte acceptera 2-planshus på en mark som, när vi köpte hus/tomt 1989, aldrig skulle bebyggas enligt Tjörns kommuns representant då, Olle ... nånting Sen är det väldigt konstigt att Tjörns kommun äger en del av den tomten vi köpte av kommunen 1988-89 ... ytterst märkligt. Är det så att man sålt mark som tillhörde någon annan? Är inte det kriminellt?

Svar: Synpunkter noteras. Fastigheten Fridhem. 5:177 ingår inte i planområdet. Frågan gällande mark som ev inte förrättas vidarebefordras till Mark-och exploateringsavdelningen för vidare utredning.



21. XX

Synpunkter och överklagande avseende bebyggelse av fastighet Tångeröd 1:113:2 detaljplan Fridhem.

- Fastigheten ska bebyggas enligt kommunens förslag, men med tillägget att huvudbyggnad får uppföras på som parhus, radhus eller kedjehus med största byggnadsyta för varje enskilt bostadshus på 90 m² i 2 våningar och skall uppföras med högst 6 meter i byggnadshöjd.

Synpunkter på gångstig mellan 1:112 och 1:112:2

- Gångstigen fyller ingen funktion för den går ingenstans till ingenstans utan att ens vara en genväg.
- Halva sträckan går i ett dike som efter regn blir en bäck.
- En förlängning över vägen västerut skulle runda planerad avfallsanläggning,

vilket inte är en trevlig miljö för en gångstig.

- Föreslår att den omvandlas till naturområde eller överförs till 1:112:2

***Svar:** Gångstigen lokalisering utreds närmare i fortsatt planarbete. Planförslaget ska ses över avseende lokalisering av avfallshantering.*

Synpunkter

Idag finns en vändplats i västra delen av fastigheten mellan 1:2112-1 och 1:101. Enligt nya planen skulle den försvinna, vilket skulle vara mycket olyckligt då det är svårt att backa hela vägen ner till första vändplatsen. Efter den arkeologiska utredningen och rödlistade träd kan den ej heller byggas då kommunen planlagt den som naturmark.

***Svar:** Synpunkter noteras. Gällande arkeologiska utredningen se synpunkt 4 från Bohusläns museum. Planförslaget ses över i fortsatt planarbete.*