



DETALJPLAN FÖR

Del av Kville-Bräcke 2:3

TANUMS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ett förslag till detaljplan har varit utställt för granskning från och med **2023-06-16** till och med **2023-08-07**. En underrättelse om granskning sändes den 16 juni 2023 ut till kända sakägare enligt fastighetsförteckningen samt till statliga myndigheter, kommunala nämnder och övriga som kan ha ett väsentligt intresse av planförslaget.

Förslaget har under granskningstiden funnits utställt i entrén i Tedachuset i Tanumshede samt på biblioteket i Fjällbacka. Planförslaget har även funnits tillgängligt på kommunens hemsida där allmänheten har givits möjlighet att delta.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, planavdelningens eventuella kommentarer redovisas i *kursiv stil*. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på miljö- och byggnadsförvaltningen.

Granskningsutlåtande är upprättat i enlighet med 5 kap. 23 § Plan- och bygglagen (2010:900) med ändring från 2021-08-02

INKOMNA YTTRANDEN	Inkom	Kommentar
Myndigheter, organisationer m.fl.		
1. Länsstyrelsen	2023-07-11 2023-09-01 (SGI)	Begärd och accepterad förlängd svarstid till 2023-09-03 på grund av att SGI inte har möjlighet att inkomma med yttrande före v. 35.
2. Lantmäteriet	2023-07-03	
3. Bohusläns museum	2023-07-03	
4. Polismyndigheten	2023-06-29	
Kommunala nämnder, förvaltningar, bolag		
5. Kommunstyrelsen	2023-09-01	Begärd och accepterad förlängd svarstid till 2023-09-01 på grund av att ärendet ska tas upp på Kommunstyrelsens möte 2023-08-30.
6. Tekniska nämnden	2023-09-01	Begärd och accepterad förlängd svarstid till 2023-09-01 på grund av att ärendet ska tas upp på Tekniska nämndens möte 2023-08-28.
7. Barn- och utbildningsförvaltningen	2023-06-28	
8. Omsorgsförvaltningen	2023-07-19	
9. Rambo AB	2023-06-30	
Sakägare enligt fastighetsförteckning		
10. X	2023-08-03	
11. X	2023-08-06	
Övriga		



TANUMS
KOMMUN

Datum: 2023-09-11

PLAN.2019.474

12. X	2023-08-04	
-------	------------	--

*



INKOMNA YTTRANDEN

Nedan följer en redovisning och sammanfattning av inkomna yttranden, samt kommentarer till dessa.

Myndigheter,
organisationer m.fl.

1. Länsstyrelsen (2023-07-11)

Yttrande

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen ej kommer att prövas av Länsstyrelsen. Dock lämnas reservation för prövningsgrund Hälsa och säkerhet kopplat till geoteknik.

MOTIV FÖR BEDÖMNINGEN

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

Länsstyrelsen befarar *inte* att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)

Dock kan Länsstyrelsen *inte* utesluta att följande prövningsgrunder berörs:

- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet avseende geoteknik.

Hälsa och säkerhet – geoteknik

Statens geotekniska institut har begärt förlängd svarstid, kommunen har önskat Länsstyrelsens yttrande inom angiven svarstid. Därmed reserverar sig Länsstyrelsen för den inverkan SGI:s yttrande kan ha på prövningsgrund hälsa och säkerhet avseende geoteknik.

Länsstyrelsens tar ställning till detta när SGI:s yttrande finns tillhanda. Länsstyrelsen har efter att SGI inkommit med sitt yttrande

Synpunkter på granskningshandlingen – översvämning stigande hav

En analys av konsekvenserna vid en översvämning till följd av förhöjda havsnivåer har gjorts och det konstateras att tillfartsvägen till området, Bräckevägen översvämmas med bitvis stora vattendjup. Riskbedömningen baseras på att vattenståndet i Anråsälvens mynning styrs av havsvattenståndet, vilket är ett rimligt antagande.



Bräckevägen är en enskild väg som förvaltas av Bräcke-lerans Samfällighetsförening.

Tre delsträckor av befintlig tillfartsväg översvämmas vid förhöjda havsnivåer. Vid den dimensionerande nivån +3,1 m i Anråsälven kan vattendjupet på vägen blir så djupt som 1,9 meter.

Förslag på åtgärder som ges är att bygga en vall väster om vägen. Ett alternativ till skyddsvall är att höja vägen till en nivå över det dimensionerande vattenståndet. Kommunen skriver att enligt geotekniker är det inte säkert att en skyddsvall kan stå emot vatten som trycker in mot land, vattnet kan också ta vägar förbi skyddsvallen. En höjning av vägen bedöms som ett mer långsiktigt alternativ då den inte påverkas på samma sätt av vatten från Anråsälven. Länsstyrelsen delar bedömningen att en höjning av vägen är att föredra som åtgärd för att säkra framkomligheten till området.

Kommunen skriver att för att kunna genomföra planförslaget krävs att föreslagna åtgärder avseende översvämningsrisk på grund av stigande havsnivåer som berör tillfartsvägen antingen är genomförda innan antagande av detaljplan eller säkerställs genom exploateringsavtal. Delägarna som ingår i Samfälligheten som förvaltar gemensamhetsanläggningen behöver också godkänna åtgärderna.

Kommunen har delat in åtgärder för vägen i olika tidsperspektiv och hänvisar till ett underhandssamråd med Länsstyrelsen (2022-09-02). Åtgärder som berörs i ett kort tidsperspektiv är del av delsträcka 3. Kommunen skriver att övriga delsträckor (1 och 2) omfattas inte av ett akut behov av åtgärder för tillgänglighet till blivande bostäder inom planområdet. På lång sikt behöver även åtgärder för delsträcka 1 och 2 genomföras. Delsträcka 3 behöver då även klara en högre nivå än den som beskrivs som åtgärd på kort sikt. För att säkerställa framkomligheten på kort sikt krävs åtgärder på delsträcka 3. Åtgärderna innebär att vägen måste höjas eller på annat sätt klara att stå emot vattennivåer på +1,9 meter. Länsstyrelsen tolkar kommunens beskrivning av åtgärden för delsträcka 3 i planbeskrivningen som att den är genomförbar, vilket är en förutsättning. Kommunen skriver att genomförandet av åtgärderna säkras genom exploateringsavtalet.

I enlighet med underhandssamrådet ska även en lantmåteriförrättning ha påbörjats inför antagandet för att ingripandegrunderna kopplat till hälsa och säkerhet inte ska aktualiseras vid ett antagande.

Statens Geotekniska Institut (SGI) yttrande



SGI har tidigare lämnat yttrande under samrådsskedet. Yttrandet är daterat 2022-04-05 med dnr 5.2-2203-0296.

SGI har inga synpunkter på planförslaget.

Länsstyrelsen meddelar kommunen via e-post (2023-09-01) att de ställer sig bakom SGI:s yttrande och har inga invändningar vad gäller hälsa och säkerhet avseende geoteknik.

Kommentar

Länsstyrelsen inkom med yttrande 2023-07-11 även fast kommunen beviljat förlängd svarstid till 2023-09-03. SGI inkom med yttrandet 2023-09-01 där Länsstyrelsen meddelar att de instämmer i SGI:s yttrande om att planförslaget inte innebär risker för hälsa och säkerhet avseende geoteknik.

- Kommunen noterar Länsstyrelsens bedömning om att ett antagande av detaljplanen ej kommer att prövas av Länsstyrelsen med hänsyn till ingripandegrunderna och nu kända förhållanden.
- Kommunen var vid tidpunkten för nämnt underhandssamråd av uppfattningen att åtgärderna eventuellt kunde beröra mark även utom gemensamhetsanläggningens vägområde. Detta har utretts vidare genom inmätning och beräkning av konsult. Åtgärdens omfattning/utbredning har via en lantmäterikonsult stämts av mot anläggningsbeslut 14-KVI-2280 (1977-07-15). Lantmäterikonsultens slutsats är att det krävs en omprövning av gemensamhetsanläggningen alternativt bildande av servitut eller nyttjanderätt. Initierande av förrättning med anledning av åtgärderna (höjning av väg) regleras i exploateringsavtalet.
- Förutom utredningen från Sweco har en mätkonsult och en geotekniker studerat förutsättningarna för att säkerställa att föreslagna åtgärder ska kunna genomföras, kopplat till översvämningsrisk vid Bräckevägen avseende sträckning som berörs idag (sträcka 3). Åtgärder på övriga sträckor som berörs på längre sikt beskrivs i planbeskrivningen och baseras på Swecos utredning.
- Kommunen har i exploateringsavtalet ställt krav på att exploitören ska bekosta åtgärden (höjning av väg/uppförande av vall) inom del av Bräckevägen då detta är en förutsättning för framkomlighet vid stigande vatten.
- Kommunen har hanterat synpunkter lämnade 2022-04-05 från Statens Geotekniska Institut (SGI). Kommunen noterar att SGI inte har några synpunkter på planförslaget och att Länsstyrelsen ställer sig bakom SGI:s yttrande.

2. Lantmäteriet (2023-07-03)

Yttrande



För plangenomförandet anser Lantmäteriet att viktiga frågor där planen måste förbättras.

PARHUS, GRÄNSDRAGNING

- **p₂** – Parhus ska sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns med angränsande parhus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Lantmäteriet föreslår att kommunen ser över denna bestämmelse gör den tydligare. Oklart hur den ska tolkas och var gränsen ska dras. I illustrationer i planbeskrivningen synes fastighetsgräns placeras mitt igenom parhusen, med förmodat syfte att separera ägandet mellan de inbördes två lägenheterna. Planbestämmelsen kan dock tolkas som något annat; att fastighetsgränsen inte ska avgränsa lägenheterna utan hela parhuset i sig, mot ett annat parhus.

Kommentar

- *Kommunen ser över formuleringen och förtydligar planbestämmelsen.*

3. Bohusläns museum (2023-07-03)

Yttrande

- Bohusläns museum ser gärna att stenhägnader inom planområdet bevaras om möjligt. Därutöver har Bohusläns museum inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

- *Kommunen noterar synpunkten. De övriga kulturhistoriska lämningarna, stengärdesgårdarna, är inget som planförslaget valt att reglera då de är övrig kulturhistorisk lämning. Gatan genom planområdet berör vissa av stenhägnaderna vilket innebär att hela eller delar av stenhägnaderna kan komma att tas bort till förmån för gatan.*

4. Polismyndigheten LPO Västra Fyrbodal (2023-06-29)

Yttrande

- LPO Västra Fyrbodal ställer sig positivt till den föreslagna detaljplanen, och har inga invändningar.

Kommentar

- *Noteras att LPO Västra Fyrbodal inte har något att erinra.*

**Kommunala nämnder,
förvaltningar, bolag**

5. Kommunstyrelsen (2023-09-01)

Yttrande

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade att exploateringsavtal ska upprättas innan antagande av detaljplanen.



- I övrigt har kommunstyrelsens arbetsutskott inget att invända mot planförslaget.

Kommentar

- Kommunen noterar att arbetsutskottet inte har något att erinra mot planförslaget och att exploateringsavtalet ska vara upprättat innan detaljplanen antas.
- Kommunen upplyser även om att exploateringsavtalet ska vara antaget innan detaljplanen antas.

6. Tekniska nämnden (2023-09-01)

Yttrande

- Tekniska nämnden ställer sig positiva till planförslaget.

Kommentar

- Kommunen noterar att Tekniska nämnden inte har något att erinra mot planförslaget.

7. Barn- och utbildningsförvaltningen (2023-06-28)

Yttrande

- Barn- och utbildningsnämnden lämnade under tiden för samråd, i april 2022, ett yttrande avseende detaljplan för del av Kville-Bräcke 2:3 och har inget ytterligare att tillföra i samband med nuvarande granskning av detaljplanen.

Kommentar

- Noteras att Barn- och utbildningsförvaltningen inte har något att tillföra granskningsförslaget. Synpunkter som inkom under samrådet är inget som kan hanteras inom ramen för detaljplaneprocessen.

8. Omsorgsförvaltningen (2023-07-19)

Yttrande

- Omsorgsförvaltningen ställer sig positiva till planförslaget och uppförande av stängsel vid det branta bergspartiet.
- Vidare ser förvaltningen det som positivt att en gång- och cykelled utom planområdet är under anläggande och förvaltningen ser gärna att arbetet fortlöper med att säkra hela gång- och cykelleden för en trygg och säker skolväg.
- Omsorgsförvaltningen ser att det behöver tillskapas parkeringsplatser för besökare för att säkra allmänhetens tillgänglighet.

Kommentar

- Miljö- och byggnadsförvaltningen noterar att Omsorgsförvaltningen ställer sig positiv till krav på stängsel vid det branta bergspartiet.



- Gång- och cykelleden är utom planområdet och kan därför inte hanteras inom ramen för detaljplaneprocessen. Kommunen instämmer att en komplett gång- och cykelled förbättrar trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister som färdas mellan Bräckevägen och Fjällbacka centrum.
- Detaljplanen omfattas av enskilt huvudmannaskap vilket innebär att de allmänna platserna föreslås bli gemensamma ytor för de boende inom området. Ett enskilt huvudmannaskap säkerställer därmed inte allmänhetens tillgänglighet. Det är upp till blivande gemensamhetsanläggning om allmänheten tillåts inom detaljplaneområdet. Tillskapande av väg genom planområdet underlättar för gående att ta sig förbi i nuläget branta och relativt otillgängliga områden till omgivande strövområde. Utifrån dessa förutsättningar föreslås inga besöksparkeringar inom planområdet.

9. Rambo AB (2023-06-30)

Yttrande

- Rambo AB informerar att det vid nybyggnation gäller att hemsorteringsbilen ska kunna komma fram till varje fastighet eftersom det kommer bli obligatoriskt med utsortering av matavfall, förpackningar, glas och metall i hemsorteringskärl. Kärlen ska stå 2,5 meter från fastighetsgräns enligt kommunens avfallsföreskrifter, bilaga 2.
- Vägens lutning får inte överstiga 10 %.

Kommentar

- Kommunen noterar informationen om krav på hemsorteringskärl och dess placering. Detta är inget som regleras i detaljplanen. Vid efterkommande bygglovsprövning bör det säkerställas att byggnation inte hindrar placering av hemsorteringskärl enligt föreskrifterna. I plankartan, inom användning gata, finns utrymme för att anordna vändzon i enlighet med Rambos krav på vändmöjligheter.
- Vägens höjder är reglerade i plankartan och den maximala lutningen får ej överstiga 10 %.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

10. Sakägare (2023-08-03)

Yttrande

- Uppgiftslämnaren anser att byggnation gällande övre delen av detaljplanen påverkar landskapsbilden negativt med kala klippor och en siktlinje som störs genom uppförande av bostäder så högt upp på bergsknallarna.
- Påverkan på strövområde som medför begränsningar för boende i närområdet.



- Påtaglig risk att boende kommer nyttja annans mark för att komma till centrum i Fjällbacka då avståndet är betydligt kortare.

Kommentar

- *En landskapsanalys har tagits fram som en del i avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen samt hur blivande bebyggelse kommer påverka landskapet. Miljö- och byggnadsnämnden har bedömt att landskapsbilden inte påverkas negativt då placering av blivande bebyggelse ska anpassas till terrängen med stöd av högre berg och även utformningsmässigt med bestämmelser om dova kulörer i enlighet med översiktsplanens tematiska rekommendationer 'bygga på berg'. De högsta bergspartierna samt utskjutande bergspartier lämnas fria från bebyggelse.*
- *Området innan exploatering är relativt svårtillgängligt och inga tydliga stigar eller stråk har identifierats vilket torde tyda på att området inte är så flitigt använt. Området som exploateras är drygt 5 hektar. Det är fortsatt stora grönområden både inom och utom plan som inte bebyggs vilka kan nyttjas som strövområden. Kommunen bedömer att påverkan på strövområde kan medföra viss begränsning, dock ej betydande påverkan då det även efter exploatering finns stora grönytor att ströva i.*
- *Att boende kan komma att nyttja annans mark är inget som kan hanteras inom ramen för detaljplanen. Det framgår inte i yttrandet på vilket sätt som detta skulle kunna ske. Efter flertalet platsbesök som genomförts bedöms risk för att nyttja annans mark som ytterst liten då det är stora höjdskillnader mellan planområdet och omkringliggande fastigheter.*

11. Sakägare (2023-08-06)

Yttrande

- Uppgiftslämnaren yttrar en oro för ökad tung trafik framförallt under exploateringen men även ökad trafikmängd på grund av tillkommande bostäder. Uppgiftslämnaren har genomfört egna longitudinella mätningar av antalet passager på vägen har uppmätts till mellan cirka 9000-4000 passager per månad under år 2022-2023 (det står såhär i yttrandet). Uppgiftslämnaren menar att en ökning med blivande bostäder (cirka 25 %) kommer göra trafiksituationen ansträngd.
- Uppgiftslämnaren påpekar att uppgifterna om vägens bredd och längd inte stämmer. Vidare önskas att en ny trafikutredning tas fram då det upplevs som att den befintliga trafikutredningen inte stämmer med verkligheten.
- Bräckevägens beläggning består av mjogg. Delar av året är vägkroppen generellt skörare för tung belastning. Detta är vid tjällossning och vid perioder med tunga ihållande regn. Detta måste man ta hänsyn till i projektplaneringen. Vid tjällossning kan tunga transporter behöva stoppas över en kortare tid. Vid intensiva långvariga regn kan en liknande situation uppstå. Vidare anser



- uppgiftslämnaren det nödvändigt att tillsammans med exploatören besiktiga vägen.
- Uppgiftslämnaren informerar om att en ansökan om hastighetsbegränsning till 40 km/h är genomförd. Nuvarande officiella hastighetsbegränsning är 70 km/h är inget som uppgiftslämnaren förhåller sig till. Praxis är att maxhastigheten är 40 km/h. Det är av yttersta vikt att hålla dessa låga hastigheter under sommartid. Vidare begär uppgiftslämnaren att exploatör och kommun ska verka för att en hastighetsbegränsning på 40 km/h.
 - Uppgiftslämnaren menar att ett argument från kommunen är att den befintliga gång- och cykelleden kan nyttjas bland annat för barn- och unga för att ta sig till och från samhället (Fjällbacka centrum). Vidare menar uppgiftslämnaren att det finns avsevärda delar som inte nyttjas som gång- och cykelled. Ytan används för både fordon samt fotgängare och cyklister.
 - Uppgiftslämnaren meddelar att under tiden som väghöjningen sker (på grund av risk för översvämning) ska det finnas möjlighet för befintliga fastighetsägare att passera denna sträcka. Detta gäller även vid anläggande av nödvändiga vatten- och spillvattenledningar. Vägen ska underhållas då exploatering sker i området för att undvika skador på fordon.
 - Planområdet ansluter till Bräckevägen. Viktigt att in/utfart till planområdet är trafiksäker och att höjdskillnaden inte blir ett problem vid halka eller snö. Den kommunala snöröjningen är inte prioriterad utmed Bräckevägen på grund av det fåtalet permanentboende vilket innebär att extra säkerhetsutrymme ska tas vid dess byggnad. Detsamma gäller för isbeläggning, då detta bekostas av de enskilda samfällighetsföreningarna och därför ofta prioriteras ned av kostnadsskäl.
 - Uppgiftslämnaren uppfattar det som att exploatören initierar nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder samt står kostnaderna för dessa. Vidare uppfattas att det är Lantmäteriet som anger lämpliga andelstal för de medlemmar som inträder i befintliga gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar.
 - Uppgiftslämnaren ser att antalet mötesplatser längs Bräckevägen, fram till planområdet måste öka och bekostas av exploatör. Detta till följd av den tillkommande tunga trafiken och trafiken som de nybyggda bostäderna genererar.

Kommentar

- *I trafikutredningen som Sigma tagit fram framgår det att befintligt och utbyggt industriområde, befintliga och nya bostäder längs Bräckevägen samt parkeringen i början av Bräckevägen genererar cirka 298 fordonsrörelser per dygn under högsäsong och 243 fordonsrörelser per dygn under lågsäsong vilket i snitt ger cirka 7 700 per månad vilket bedöms ligga inom det spann som uppgiftslämnaren kommit fram till.*
- *Uppgifterna om vägens bredd är hämtade från Nationella vägdatabasen (NVDB) samt trafikutredningen från Sigma. Enligt anläggningsbeslutet har gemensamhetsanläggningen en längd på*



cirka 3 300 meter och en nyttig vägbredd av cirka 3,5 till 4,0 meter. Utöver utrymme som således upplåtits för vägbana och övriga väganordningar upplåtes tillhörigheter till anläggningen dels förfogande intill två meter från väganläggningens ytterkanter över sådan växtlighet, som kan försvåra väghållningen och hindra godtagbar sikt, dels förfogande över vägområdet som utesluter hållande av grind eller led över vägen. Planbeskrivningen justeras avseende vägens nyttiga bredd och längd enligt anläggningsbeslutet. En ny trafikutredning avses inte tas fram.

- Vad gäller själva projekteringen, ev. besiktning av vägen och exploateringen av området och allt vad det innebär är det inget som kan hanteras inom ramen för planarbetet. Detta är något som uppgiftslämnaren tillsammans med exploatören får komma överens om hur det ska hanteras.
- Det framgår i yttrandet att uppgiftslämnaren ansökt om sänkt hastighet. Ändring av hastighetsbegränsning längs Bräckevägen är inget kommunen kan hantera inom ramen för planarbetet. Det är Samfällighetsföreningen som förvaltar anläggningen som ansvarar och kan ansöka om hastighetsbegränsning.
- Projekteringen är inget som kan hanteras inom ramen för planarbetet. Vad gäller framkomlighet under anläggandet av ledningar samt åtgärder på Bräckevägen är det något som uppgiftslämnaren och exploatören får komma överens om.
- Ett förtydligande är att kommunen inte är väghållare för enskilda anläggningar. För väghållningen (drift och underhåll) av gemensamhetsanläggningen Bräcke-Leran GA:1 (Bräckevägen) ansvarar Bräcke-Lerans samfällighetsförening. Enligt anläggningsbeslutet ska vägen hållas farbar för trafik med motorfordon året runt. Blivande bostadsfastigheter kommer genom lantmäteriförrättning inträda i befintlig gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening där de kommer bidra liksom befintliga medlemmar. Det är Lantmäteriet som beslutar om vilka fastigheter som ska ingå samt hur många andelar varje fastighet ska tilldelas. Vad gäller in/utfart till Bräckevägen så är det i plankartan reglerat vilka höjder gatan ska ha.
- Det stämmer att det är exploatören som initierar och bekostar nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder samt att Lantmäteriet anger lämpliga andelstal för inträdande fastigheter/medlemmar som har ett behov av att ingå i gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening.
- Mötesplatser längs Bräckevägen är inget som kan hanteras inom ramen för planarbetet. Det är samfällighetsföreningen som ansvarar för att anläggningen (Bräckevägen) är utformad efter de behov som finns. Önskas fler mötesplatser är det lämpligt att stämma av vad som står i anläggningsbeslutet för att se om nya mötesplatser ryms inom det område som anges. Alternativt kan samfällighetsföreningen ansöka om en fastighetsbildningsåtgärd hos Lantmäteriet för att ändra anläggningsbeslutet för att uppfylla de behov som samfällighetsföreningen identifierat.



Övriga

12. Övrig, ej sakägare (2023-08-04)

Yttrande

- Uppgiftslämnaren instämmer inte i kommunens bedömning, att detaljplanen inte bedöms innebära en betydande miljöpåverkan och har synpunkter på projektet.
- Hänsyn till fornlämningar ska tas enligt 2 kap. Kulturmiljölagen. Uppgiftslämnaren framför att fornlämning (1969:6710), väster om planområdet har blivit svårt skadad genom bebyggelse och att planförslaget inte tagit hänsyn till identifierad fornlämning (L2020:10120).
- Uppgiftslämnaren har synpunkter på att identifierade naturvärden kan påverkas av exploateringen och har funderingar på hur dessa värden kommer att hanteras.
- Uppgiftslämnaren undrar vem som står kostnaderna för att åtgärda identifierade risker för översvämning längs delar av Bräckevägen?
- Uppgiftslämnaren anser inte att bebyggelsen bör gå så högt upp i landskapet och hänvisar till ÖP 2030 och miljöbalken. Vidare ställer sig uppgiftslämnaren sig frågande till varför bebyggelsen placerats högre upp då ett tidigare planbesked medgett bebyggelse lägre ned i landskapet.
- Uppgiftslämnaren upplever att exploateringen får en betydande påverkan för den enskilda fastigheten då utsikten på andra sidan Anråsälven kommer förändras från berg och skog till bostäder och berg.

Kommentar

- *Kommunen noterar synpunkterna och har gjort en avvägning av allmänna och enskilda intressen samt bedömning av miljöpåverkan där slutsatsen är att planförslagets förändringar där möjlighet att uppföra bostäder blir acceptabla och därför inte bedöms innebära en betydande miljöpåverkan. För synpunkter på projektet i övrigt är det inget som kan hanteras inom ramen för planarbetet då det endast är detaljplanen som hanteras.*
- *Identifierad fornlämning L2020:10120 föreslås i planförslaget tas bort då det är den enda möjliga placeringen för gatan, detta har stämts av med Länsstyrelsens kulturenhet och en ansökan om ingrepp i fornlämning har genomförts. Länsstyrelsen beslutade 2023-01-18 om tillstånd till ingrepp i fornlämning med villkor om arkeologisk undersökning. Kommunen anser därmed att fornlämningen har hanterats i enlighet med Kulturmiljölagen.*
- *Naturcentrum har bedömt att delar av flera fågelarters livsmiljöer kommer försvinna i och med exploateringen. Däremot kommer exploateringen med stor sannolikhet inte att påverka fåglarnas bevarandestatus nämnvärt på lokal, regional eller nationell nivå. Arealen som exploateras är liten i landskapsperspektiv. Omgivningarna har även efter exploatering tillräckligt stora arealer lämpliga för häckning, födosök och vila för att upprätthålla den ekologiska funktionen för de aktuella arterna. För att undvika störning på individnivå bör markarbeten, avverkning av skog, eller*



annan verksamhet som kan påverka fåglarna negativt i området ske utanför häckningstid, vilket för aktuella arterna är från slutet av mars till slutet av augusti. Detta framgår i planbeskrivningen och regleras i exploateringsavtalet.

- Åtgärder som avser att undanröja risker för översvämning längs delar av Bräckevägen står exploatören för och detta regleras i exploateringsavtalet och framgår i planbeskrivningen under rubrik 'Översvämningsrisk för tillfartsvägen till planområdet'.
- Vid tidigare positivt planbesked (2011) gällde den äldre översiktsplanen där det inte fanns de rekommendationer om byggande på berg som finns i nu gällande översiktsplan, ÖP 2030. Vid aktuellt planbesked (2017) bedömdes åtgärderna utifrån ny översiktsplan där tematiska rekommendationer 'bygga på berg' skulle beaktas. Vid uppstarten av planarbetet studerades terrängen mer ingående där det framgick att nya bostadstomter skulle få en lämpligare utformning om de placerades något högre upp i terrängen eftersom den var flackare där. En ladskapsanalys togs fram för att mer detaljerat studera hur blivande bebyggelse skulle påverka landskapet om bebyggelsen placerades högre upp i terrängen än vad som angavs i planbeskedsansökan. Landskapsanalysen har varit en del av avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen. Landskapsanalysen baseras på flertalet platsbesök, inmätningar av föreslagna nya tomter samt visualisering i 3D. Planförslaget har arbetats utifrån ÖP 2030 avseende de tematiska rekommendationerna 'bygga på berg' där rekommendationerna bland annat innebär att färgsättning ska anpassas till omgivande landskap. Exploateringen bedöms vara förenlig med de särskilda hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens 4 kap. 1-3 §§. Riksintresset utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och exploatering kan komma till stånd om det inte hindrar det rörliga friluftslivet. Exploateringen bidrar till att det är lättare att ta sig till omkringliggande natur i och med att vägar och stigar anläggs då området innan exploatering är relativt otillgängligt med branta partier.
- Exploateringsområdet är en del av det utpekade samhällsområdet där utveckling möjliggörs. Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens intentioner att utveckla Fjällbacka samhällsområde öster ut vilket innebär att området kan komma att få en förändrad markanvändning och då även förändrad utsikt för omgivningen.

SAMMANFATTNING

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen ej kommer att prövas av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen ställer sig bakom SGIs yttrande och har inga invändningar vad gäller hälsa och säkerhet avseende geoteknik.

Sammanfattningsvis berör inkomna synpunkter; åtgärder för att hantera och undanröja risk för översvämning längs Bräckevägen, att



vägar inom området inte får överstiga en lutning på 10%, att planbestämmelse om hur parhus får sammanbyggas är otydlig, att det får ses som positivt med krav på stängsel vid det branta bergspartiet för att tillse säkerheten, att exploateringen bedöms få en negativ påverkan på landskapsbilden, att hägnader bör bevaras, att besöksparkering bör tillskapas, att planförslaget inte tar hänsyn till fornlämning, att exploateringen antas bidra till en förändrad utsikt för boende på andra sidan Anråsälven, att det ska framgå hur naturvärden är tänkta att hanteras samt att exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas.

Inkomna synpunkter som *inte* kan hanteras inom ramen för detaljplanearbetet; oro för tung trafik under exploatering, att gång- och cykelledens färdigställande fortlöper, att det finns risk för att boende nyttjar annans mark för att ta sig till centrum,

Nedan är förslag på justeringar med anledning av inkomna synpunkter under granskningen. I efterföljande avsnitt redovisas de synpunkter som ej tillgodosetts.

FORTSATT ARBETE

Inför antagande sker följande justeringar med anledning av synpunkter inkomna under granskningen:

Plankartan ändras med avseende på följande:

- Förtydligande av planbestämmelse **p₂** om hur parhus får sammanbyggas

Planbeskrivningen ändras med avseende på följande:

- Förtydligande av planbestämmelse **p₂** om hur parhus får sammanbyggas
- Förtydligande hur naturvärden hanteras vid exploatering
- Förtydligande av Bräckevägens sträcka och bredd

Justeringarna enligt ovan bedöms inte innebära någon väsentlig ändring av förslaget och föranleder ingen ny granskning av detaljplanen.

EJ TILLGODOSEDDA SYNPUNKTER

SAKÄGARE

FRÅN SAMRÅD

Samtliga synpunkter från samrådet som kan hanteras inom ramen för planarbetet är tillgodosedda.



FRÅN GRANSKNING

Bohusläns museum

Bohusläns museum ser gärna att stenhägnader inom planområdet bevaras om möjligt.

Kommentar

Gatan genom planområdet berör vissa stenhägnaderna vilket innebär att hela eller delar av stenhägnaderna kan komma att tas bort.

Stenhägnader är övrig kulturhistorisk lämning. Dessa hägnader regleras därav inte i detaljplanen.

Omsorgsförvaltningen

Parkeringsplatser för besökare behöver tillskapas inom planområdet. Detta för att säkra allmänhetens tillgänglighet.

Kommentar

Detaljplanen omfattas av enskilt huvudmannaskap vilket innebär att de allmänna platserna föreslås bli gemensamma ytor för de boende inom området. Ett enskilt huvudmannaskap säkerställer därmed inte allmänhetens tillgänglighet. Det är upp till blivande gemensamhetsanläggning om allmänheten tillåts inom detaljplaneområdet. Tillskapande av väg genom planområdet underlättar för gående att ta sig förbi i nuläget branta och relativt otillgängliga områden till omgivande strövområde. Utifrån dessa förutsättningar föreslås inga besöksparkeringar inom planområdet.

Sakägare, nummer 10

Påverkan på strövområde som medför begränsningar för boende i närområdet.

Kommentar

Området innan exploatering är relativt svårtillgängligt och inga tydliga stigar eller stråk har identifierats vilket torde tyda på att området inte använts så frekvent. Området som exploateras är drygt fem hektar. Det är fortsatt stora grönområden både inom och utom plan som inte bebyggs vilka kan nyttjas som strövområden. Kommunen bedömer att påverkan på strövområde kan medföra viss begränsning dock ej betydande påverkan då det även efter exploatering finns stora grönytor att ströva i.

Sakägare, nummer 11

Uppgiftslämnaren påpekar att uppgifterna om vägens bredd och längd inte stämmer. Vidare önskas att en ny trafikutredning tas fram då det upplevs som att den befintliga trafikutredningen inte stämmer med verkligheten.



TANUMS
KOMMUN

Datum: 2023-09-11

PLAN.2019.474

Kommentar

Uppgifterna om vägens bredd är hämtade från Nationella vägdatan (NVDB) samt trafikutredningen från Sigma. En ny trafikutredning avses inte tas fram då uppgifterna kan hämtas från anläggningsbeslutet. Planbeskrivningen justeras avseende vägens nyttiga bredd och längd enligt anläggningsbeslutet.

Ej sakägare, nummer 12

Planförslaget tar inte hänsyn till identifierad fornlämning L2020:10120.

Uppgiftslämnaren upplever att exploateringen får en betydande påverkan för den enskilda fastigheten då utsikten på andra sidan Anräsälven kommer förändras från berg och skog till bostäder och berg.

Kommentar

Identifierad fornlämning L2020:10120 föreslås i planförslaget tas bort då det är den enda möjliga placeringen för gatan, detta har stämts av med Länsstyrelsens kulturenhet och en ansökan om ingrepp i fornlämning har genomförts. Länsstyrelsen beslutade 2023-01-18 om tillstånd till ingrepp i fornlämning med villkor om arkeologisk undersökning. Kommunen anser därmed att fornlämningen har hanterats i enlighet med Kulturmiljölagen.

Exploateringsområdet är en del av det utpekade samhällsområdet där utveckling möjliggörs. Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens intentioner att utveckla Fjällbacka samhällsområde öster ut vilket innebär att området kan komma att få en förändrad markanvändning och då även förändrad utsikt för omgivningen.

Tanumshede 2023-09-11

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Plan- och kartavdelningen