



DETALJPLAN FÖR

Del av Hamburgsund 13:22 mfl, Mörebacka

TANUMS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ett förslag till detaljplan har varit utställt för samråd från och med **2022-09-22** till och med **2022-10-17**. En underrättelse om samråd sändes den 2022-09-21 ut till kända sakägare enligt fastighetsförteckningen samt till statliga myndigheter, kommunala nämnder och övriga som kan ha ett väsentligt intresse av planförslaget.

Samrådet kungjordes i Strömstadstidningen den 22 september 2022 och Bohusläningen den 22 september 2022, och har under samrådet funnits utställt i Tedachuset i Tanumshede samt på biblioteket i Hamburgsund. Planförslaget har även funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

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

INKOMNA YTTRANDE	Inkom	Kommentar
Myndigheter, organisationer m.fl.		
1. Länsstyrelsen	2022-10-17	
2. Lantmäteriet	2022-10-17	
3. Bohusläns museum	2022-10-12	
4. Västtrafik AB	2022-10-21	
5. Polisen Strömstad	2022-10-10	
Kommunala nämnder, förvaltningar, bolag		
6. Kommunstyrelsen	2022-10-07	
7. Tekniska nämnden	2022-10-24	Begärt förlängd svarstid till och med 2022-10-25
8. Barn- och utbildningsförvaltningen	2022-10-24	Begärt förlängd svarstid till och med 2022-10-24
9. Omsorgsförvaltningen	2022-10-17	
10. Räddningstjänsten, Tanum	2022-10-21	
11. Rambo AB	2022-09-23	
Ei, tele		
12. Ellevio AB	2022-10-17	
13. Skanova AB	2022-09-29	
Sakägare *		
14. Fastighet	2022-10-17	
15. Fastighet	2022-10-17	



TANUMS
KOMMUN

Datum: 2023-09-06

PLAN.2017.504

16. Fastighet	2022-10-17	
Övriga	-	

*



INKOMNA YTTRANDEN

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

Myndigheter,
organisationer m.fl.

1. Länsstyrelsen (2022-10-17)

Yttrande

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Planförslagets syfte är att möjliggöra ett nytt bostadsområde med plats för cirka 100 bostäder i form av friliggande villor, radhus, kedjehus och flerbostadshus, plats för förskola samt eventuellt tillfälligt boende. Särskild omsorg ska läggas på utformning och placering i förhållande till terräng och landskapsbild. Viktiga stråk och ytor för det rörliga friluftslivet och rekreation ska säkerställas.

Till granskningskedet behöver kommunen visa att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintressena, reservera mark för de föreslagna dagvattenåtgärderna för att inte äventyra MKN vatten samt utreda konsekvenserna av ett skyfall för planområdet vid minst ett klimatanpassat 100-årsregn. Länsstyrelsen skickar även med ett antal råd som kommunen bör bearbeta planförslaget efter.

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 riksintresse, MKN vatten och hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

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 PBL 11 kap. 10 §

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.

Riksintressen

Riksintressen som berörs är rörligt friluftsliv 4 kap. 1–2 §§ MB samt obruten kust 4 kap. 3 § MB. Kommunen skriver att stråk och stigar som finns i området ska kopplas samman och knytas samman med anslutande strövområden och stråk utanför planområdet. Att undvika bygga på höjder



påverkar mindre på landskapsbilden och upplevelsevärdena i området vilket i sin tur inte riskerar skada riksintressena. Till granskningskedet behöver dock kommunen illustrera hur bebyggelsen kommer underordna sig landskapet. I södra delen av planområdet anser Länsstyrelsen även att det vore lämpligt att lämna höjdplatån fri från bebyggelse för att inte riskera skada på riksintressena.

MKN vatten

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap. miljöbalken överträds.

Vattenförekomsten Joreälven har statusen måttlig där övergödning är en betydande faktor till bedömningen. Även om urban markanvändning inte står utpekad som betydande påverkan så kommer även övergödande ämnen från planområden att belasta vattenförekomsten och därmed inverka på möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen.

Det är därför viktigt att kommunen vidtar föreslagna åtgärder som bidrar till att minska belastningen från planområdet på vattenförekomsten, Joreälven, för att inte äventyra vattenförekomstens möjlighet att nå god status. Det är också en förutsättning att planen ansluts till kommunalt avlopp för att inte äventyra MKN vatten, då enskilda avlopp är utpekade att ha betydande påverkan.

Till granskningskedet behöver kommunen reservera mark avsedd för dagvattenhantering och i möjligast mån säkerställa dessa med lämpliga planbestämmelser på plankartan. Av samrådsunderlagets plankarta att bedöma är endast ett fördröjningsmagasin reserverat för dagvattenhantering av de sex som dagvattenutredningen visar. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver åtgärda detta.

Hälsa och säkert - skyfall

Planområdet är beläget i kuperad terräng och området består idag huvudsakligen av naturmark med berg, skog och gräsmarker. Vid exploatering av området ökar andelen hårdgjord yta vilket också ger en ökning av mängden dagvatten vid regn och skyfall eftersom infiltrationskapaciteten i området då minskar.

En dagvattenutredning har gjorts för området där man skriver att ett 100-årsregn inte medför några olägenheter eftersom dagvattnet rinner på mark- och vägyta ner till befintligt dike utmed väg 902. I utredningen rekommenderar man även färdigt golv i planerade byggnader ska placeras minst 50 cm över "högsta högvattenyta" och eftersom området ligger högre än befintliga vägar blir det inga problem med hög vattenyta. Länsstyrelsen instämmer inte i detta resonemang och bedömning.

Eftersom planområdet är kuperat är det viktigt att ta hänsyn till befintliga avrinningsvägar i avrinningsområdet alternativt planera/anlägga nya skyfallsstråk så att vatten vid ett skyfall kan avledas på ett kontrollerat sätt. Annars riskerar man att skära av befintliga skyfallsstråk och på sätt skapa



instängda områden där vatten riskerar att samlas vid ett skyfall.

Länsstyrelsen anser inte att skyfallsfrågan är tillräckligt utredd. Till granskningsskedet behöver kommunen utreda konsekvenserna av ett skyfall för planområdet vid minst ett klimatanpassat 100-årsregn. Hänsyn behöver tas till hur ny planerad bebyggelse påverkas av ytavrinningsvägar, lågpunkter och instängda områden vid ett skyfall.

Om det bildas instängda områden och lågpunkter för planområdet vid ett skyfall behöver bebyggelse planeras och utformas så att den inte tar skada. Det räcker alltså inte att endast ta hänsyn till "högsta högvattenyta" nere vid befintligt dike utmed väg 902 utan det kan finnas andra lågpunkter och instängda områden inom planområdet, beroende på hur ny bebyggelse placeras i förhållande till terrängen och skyfallsstråk. Om kommunen planerar att avleda vattnet vid ett skyfall ner till befintligt dike vid väg 902 behöver det säkerställas att diket har tillräcklig kapacitet att ta emot vattnet vid ett skyfall så att inte vägen riskerar att översvämmas vilket i sin tur påverkar framkomligheten till området.

Även planens eventuella påverkan på området utanför planområdet behöver beskrivas. Det är viktigt att ny bebyggelse inte förvärrar situationen vid ett skyfall för intilliggande områden. Framkomligheten till och från planområdet ska också fungera vid en skyfallshändelse. Eventuella skyddsåtgärder som höjdsättning och skyfallsytor/fördröjningsytor behöver beskrivas och säkerställas. Mer information finns i "Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall" (Fakta 2018:5), utgiven av länsstyrelserna i Stockholm och Västra Götaland.

Råd enligt PBL och 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.

Förhållande till ÖP och FÖP

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget i stort överensstämmer med rekommendationerna i gällande ÖP och FÖP för Hamburgsund och Hamburgö. Planförslaget avviker endast i östra delen genom att viss bebyggelse föreslås inom ett område utpekad som tätortsnära naturmark. I och med detta upprättas och handläggs detaljplanen med utökad förfarande.

Artskydd

Grod- och kräldjur

I det utökade inventeringsområdet påträffades åkergroda, mindre vattensalamander och oidentifierad brungroda i två dammar cirka 50–100 meter från planområdet. Grod- och kräldjur hittar övervintringsmiljöer i närheten utav de vattensamlingar som de kan fortplanta sig i, vilket skulle kunna vara inom planområdet. Åkergrodan är skyddad enligt art- och habitatdirektivet och 4 § artskyddsförordningen. Det innebär att det är förbjudet att även skada fortplantnings- och viloplatser. Även om



dammarna ligger utanför området behöver kommunen förtydliga om västra delen av planområdet, närmast dammarna, kan vara möjliga miljöer för grod- och kräldjur för övervintring och vila. Det framgår inte i NVI:n om områdena närmast dammarna är lämpliga eller inte. Utrymmet för att få dispens att ta bort områden som används av arter skyddade enligt 4 § artskyddsförordningen är mycket snävt. Om man kan anpassa planen och vidta skyddsåtgärder som innebär att bevarandestatus för åkergrodan inte försämras lokalt, kan det vara möjligt att genomföra exploateringen utan dispens. Mark- och miljööverdomstolen har i flera mål ansett att en MKB ska upprättas när det funnits en beaktansvärd risk att livsmiljön för en skyddad art kan skadas eller förstöras (t ex 2014-01-22 i mål P 2823-13 och 2018-06-07 i mål P 8129-17). Exempelen gäller grönläckig padda respektive hasselsnok.

För de vattensamlingar som enligt groddjursinventeringen är lämpliga miljöer för grod- och kräldjur, inom område 2–3, rekommenderar Länsstyrelsen att de områdena planeras för natur. Även om det i dagsläget eller vid tidigare inventering inte påträffats grod- eller kräldjur innebär det inte att det är möjligt i framtiden för vandrande individer. Det är även den del av planområdet som enligt FÖP:en är utpekad som tätortsnära naturmark. Länsstyrelsen bedömer att det i sydvästra och södra delen av planområdet inte har planerats för tillräckligt med grönstråk genom planområdet. Det är viktigt att lämna grönblåa korridorer till både djur och växter som vandrings- och spridningsmöjligheter. Även för att skapa stråk som inte är påverkade av exploatering inom eller i anslutning till tätortsnära miljöer. Det är svårare att senare i planeringen tillskapa gröna stråk som fungerar naturligt, än att låta det som redan finns anpassa sig.

Murgröna, rev- och lopplummer

Kommunen behöver skicka in en ansökan om dispens för påverkan på murgröna, rev- och lopplummer. Kommunen behöver förtydliga vad de avser med att ta bort murgröna, rev- och lopplummer. Finns det möjlighet att spara växtplatserna som natur? Se även motiveringar kring både lämpliga miljöer för grod- och kräldjur samt grönblå infrastruktur. Om arterna inte kan sparas i planen rekommenderar Länsstyrelsen kommunen att i god tid ansöka om att få flytta växterna. I ansökan om dispens behöver kommunen bland annat redovisa sin bedömning kring hur murgröna, rev- och lopplummer påverkas lokalt av åtgärderna.

Fåglar

Kommunen skriver att det kan krävas dispens för påverkan på en eller flera fågelarter. Utrymmet för dispens är mycket snävt. Kommunen behöver först och främst redovisa samtliga fågelarter som påträffades inom planområdet vid inventeringen jämte en beskrivning av hur de påverkas och vilken hänsyn som man avser ta för att inte påverka. Om man kan anpassa planen och vidta skyddsåtgärder som innebär att bevarandestatus för fåglarna inte försämras lokalt, kan det vara möjligt att genomföra exploateringen utan dispens.



Natura 2000

Kommunen har utrett föroreningen kring det dagvatten som rinner ut i Joreälven vidare till Jorefjorden som omfattas av Natura 2000-området Jorefjorden, SE0520177. Enligt utredningen kommer inte någon ökad förorening ske, se även Länsstyrelsens synpunkter under prövningsgrund – MKN vatten. Kommunen bör dock även beskriva om det kommer ske en ökad avrinning av sötvatten till Natura 2000-området genom dagvattnet. En ökad mängd sötvatten ut till Natura 2000-området kan påverka de värden och arter som ska skyddas genom utspädning av salthalt samt grumling.

Grönblå infrastruktur

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att planera in ytterligare sparad natur i sydsydväst. Dels utifrån motivering kring lämpliga miljöer för grod- och kräldjur, dels för den grönblå infrastrukturen i landskapet i stort. På hållmark finns det miljöer som kan vara viktiga för en del växter och djur men även som en korridor för vandring.

Kommunen bör också titta på området i ett landskapsperspektiv och planera för en fungerande grönstruktur genom området. Detta främjar både möjligheterna till rekreation och friluftsliv (folkhälsa) och möjligheterna för arter att spridas inom och genom området (biologisk mångfald). Använd gärna kommunekolog (eller motsvarande kompetens) i ett tidigt skede.

Kulturmiljö

Detaljplanen berör inte något riksintresseområde för kulturmiljövården eller någon utpekad kommunal kulturmiljö. Kommunen har på ett tidigt stadium i planarbetet hanterat frågan om påverkan på kulturmiljövården. Två arkeologiska utredningar har genomförts. Inga fornlämningar inom planområdet berörs av ingrepp och anpassningar har så långt som möjligt gjorts, för att visa tillbörlig hänsyn till övriga kulturhistoriska lämningar, främst i form av stenbrottslämningar.

Ett genomförande av planen påverkar en känd fornlämning belägen direkt utanför planområdet i söder, L1969:6381, en synbarligen fyndrik stenåldersboplats. Denna fornlämning är känd sedan länge men har endast konstaterats vid inventering och är därför inte undersökt eller avgränsad. Planerad byggnation av bostäder i den sydligaste delen, där en GC-väg leder ut ur planområdet åt öster, ligger definitivt inom fornlämningslagskyddade fornlämningsområde.

Länsstyrelsen bedömer att en arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte måste göras, eftersom fornlämningsens utbredning endast är preliminär. Dessutom har alla fornlämningar enligt 2 kap. 2 § KML ett lagskyddat fornlämningsområde. Till en fornlämning hör ett så stort område på marken som behövs för att bevara fornlämningen och ge den ett tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse.



Resultatet från den arkeologiska förundersökningen i avgränsande syfte utgör Länsstyrelsens och kommunens planeringsunderlag. Resultatet ligger också till grund för en bestämning av fornlämningsområdets storlek. Inom detta fornlämningsområde ska markingrepp, så som husbyggnation, generellt undvikas. En justering av detaljplanens genomförande i denna del kan således göras så snart planeringsunderlaget är tillgängligt, efter samråd med Länsstyrelsen.

VA

I planbeskrivningen och i avloppsutredningen anges att vatten och avlopp ska kopplas på kommunalt VA. Planen medger ca 100 villor vilket kan ha stor inverkan på försörjning av dricksvatten och kapaciteten i avloppsreningsverket. Till granskningsskedet behöver kommunen beskriva kapaciteten för avloppsreningsverket och hur den tillkommande bebyggelsen påverkar kapaciteten.

Trafik

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande i sin helhet (dnr TRV 2022/116138, daterat 2022-10-11). Sammanfattningsvis behöver kommunen påvisa att det är möjligt att uppnå de siktkrav som krävs vid en hastighetsbegränsning på 70 km/h för den nya anslutningen till väg 902. Om detta inte går att säkerställa behöver ny anslutning utgå från planförslaget och istället får befintlig anslutning nyttjas. Kommunen bör även uppdatera uppgifterna i trafikutredningen.

Buller

Kommunen redovisar bullernivåer vid bostäder men Länsstyrelsen saknar liknande redovisning och resonemang för den planerade förskolegården. Detta bör kommunen komplettera planhandlingarna med. Lämpligen bör kommunen utgå ifrån bostädernas trafikrörelser och de som genereras av förskolan.

Barnperspektivet

Kommunen har säkerställt tillräckligt stor yta för utevistelse till förskolebarnen genom att reglera maximal byggnadsarea inom markanvändningen Skola, vilket är positivt. Dock framgår det inte om en prövning av barnets bästa har genomförts och om barn har varit delaktiga i processen. Eftersom marken planläggs för förskola där barn kommer vistas dagligen är denna fråga ytterst relevant. Länsstyrelsen rekommenderar därför kommunen att göra en bedömning om hur barn påverkas av planförslaget.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Utifrån de förutsättningar som presenteras i planförslaget och tillhörande behovsbedömning bedömer inte Länsstyrelsen att planens genomförande kan antas innebära betydande påverkan på miljön så som avses i 6 kap. 11 § MB. Ett genomförande enligt förslaget kan dock innebära viss miljöpåverkan med avseende på de skyddade arter som påträffats vilket ställer stor vikt på att planförslaget anpassas till dessa för



att inte skada eller förstöra deras livsmiljöer.

Kommentar

Kommunen noterar inkomna synpunkter.

- *Utredningar och frågor kopplat till prövningsgrunderna ses över och uppdateras samt vid behov säkerställs med planbestämmelse på plankartan.*
- *Illustrationer kopplat till gestaltning tas fram för att utgöra underlag till bedömningar av påverkan för riksintresset och landskapsbilden.*
- *Dagvattenutredningen ses över inför granskningen, frågor kopplat till MKN och skyfall ska vara klargjorda.*
Konsekvenserna av ett skyfall för planområdet (minst 100-årsregn) ska redovisas i planhandlingarna. Vid beskrivning av konsekvenserna ska hänsyn tas till hur ny bebyggelse påverkas av ytavrinningsvägar, lågpunkter och instängda områden vid ett skyfall. Även detaljplanens eventuella påverkan på angränsande område ska beskrivas avseende skyfall. Vidare ska framkomligheten till planområdet vid skyfall beskrivas.
- *Plankartan ska uppdateras med yta avsedd för dagvattenhantering samt säkerställas med planbestämmelser.*
- *Noteras att Länsstyrelsen konstaterar att planområdet delvis stämmer överens med ÖP och FÖP, varav planen drivs med ett utökat förfarande.*
- *Naturvärdesinventeringen kommer uppdateras med information för skyddade arter, både flora och fauna.*
- *Beskrivningen och förutsättningarna för Natura 2000-området ses över.*
- *Möjligheten att samordna skyfallsstråk och blå-gröna stråk ses över och säkerställs i plankartan.*
- *En kontakt har tagits med Länsstyrelse gällande berörd fornlämning och arkeologisk förundersökning.*
- *Kapaciteten i det kommunala ledningsnätet för dricksvatten och spillvatten innan planen genomförs ska framgå i planbeskrivningen. Påverkan på kapaciteten på det kommunala ledningsnätet för dricksvatten och spillvatten med anledning av planförslagets tillkommande bostäder ska beskrivas.*
- *Säkerställande av att tillkommande fastigheter inom planområdet ansluts till kommunalt vatten- och spillvatten ska redovisas i planbeskrivningen.*
- *Trafikutredningen ses över och uppdateras med aktuell information för siktlinjer, trafikuppmätningar och buller.*
- *Barnrättsperspektivet förtydligas. Miljö- och byggnadsnämnden har antagit en riktlinje för barnrättsperspektivet i detaljplaneprocessen.*
- *Länsstyrelsen synpunkt ang artskyddet och att ett genomförande kan innebära en viss påverkan noteras. Det noteras även att skyddade arter som påträffats ställer stor vikt på att planförslaget anpassas till*



*dessa för att inte skada eller förstöra deras livsmiljöer.
 Beskrivningar i planhandlingarna ses generellt över och förtydligas
 utifrån inkomna synpunkterna och ny information.*

2. Lantmäteriet (2022-10-17)

Yttrande

ANVÄNDNINGSGRÄNS SAKNAS

I det kvarter som ligger längst i öster saknas en användningsgräns mellan användningsbeteckningarna BO respektive B. Rimligen får det effekten att både B – Bostäder och O – Tillfällig vistelse gäller inom hela kvarteret. Enligt illustrationskartan förefaller dock avsikten vara att vara tillfällig vistelse endast ska omfatta det egenskapsområde i kvarteret där även beteckningen h8 gäller.

Nuvarande reglering där det saknas användningsgräns inom kvarteret mellan beteckningarna B respektive BO innebär en otydlighet som behöver åtgärdas.

KONSEKVENSERNA AV ATT GENOMFÖRANDEAVTAL ANVÄNDS BEHÖVER REDOVISAS

När avsikten är att använda genomförandeavtal (genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal) ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL 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 redovisningen av innehållet i genomförandeavtalet förefaller vara utformad på ett tillräckligt tydligt sätt. Vid genomläsningen har dock inte någon redovisning av konsekvenserna (se ovan) hittats. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras med sådana skrivningar. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration.

Delar av planen som bör förbättras

PLANBESTÄMMELSE FINNS MEN BETECKNING SAKNAS I PLANKARTAN

Bland planbestämmelserna finns bestämmelsen ”Minsta fastighetsstorlek är 400 m²” med beteckningen ”d2”. Lantmäteriet har dock inte kunnat hitta beteckningen på plankartan. Om bestämmelsen inte ska finnas bör bestämmelsen tas bort ur listan med planbestämmelser och texten på sidan 40 i planbeskrivningen uppdateras.

RINGAR SAKNAS PÅ STRÄCKAN MED UTFARTSFÖRBUD

På de två sträckor där utfartsförbud införs, finns starttecken för utfartsförbud, men de mellanliggande ringarna saknas i plankartan. Det vore bra om dessa syns för att underlätta tolkningen av plankartans bestämmelse.



OMRÅDE AV HAMBURGSUND S:6 PÅ KVARTERSMARK – INGA INLÖSENREGLER FINNS

I plankartan samt på sidan 42 i planbeskrivningen framgår att en triangel av Hamburgsund s:6 sticker in på kvartersmark som till större delen består av mark som tillhör den av exploatören ägda fastigheten Hamburgsund 13:8. Triangeln ligger där pilen visar i kartutdraget nedan.

Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen om att det i PBL, förutom vid fastighetsindelingsbestämmelser, inte finns några regler om inlösen av kvartersmark. Sannolikt kommer det att krävas en överenskommelse med samtliga delägare i samfälligheten för att lösa in just denna triangel. För resterande delar av samfälligheten går det däremot att överföra marken till kommunen utan överenskommelse eftersom det är allmän plats. Tips: Om kommunen väljer att ändra planförslaget så att alla sträckor av Hamburgsund s:6 hamnar inom allmän plats kommer genomförandet av planen att underlättas väsentligt.

PLANENS PÅVERKAN PÅ HAMBURGSUND 13:4

Fastighetsgränserna kring Hamburgsund 13:4 ligger i grundkartan inlagda på samma sätt som i den digitala registerkartan. Fastigheten har tillkommit genom avsöndring och det saknas därför bestämda gränser. Av avsöndringshandlingarna, akt nummer 14-KVI-AVS477, förefaller det som att fastigheten går ända fram till den samfälliga vägen Hamburgsund s:6 (se figur nedan). Så ser det inte ut i grundkartan. Detta innebär troligtvis att ett markområde av fastigheten är utlagd som allmän plats GATA1 och kommer vara aktuell för att överföras till kommunens fastighet, vilket behöver redovisas i fastighetskonsekvensbeskrivningen (sidan 41 i planbeskrivningen).

ALLMÄN PLATS OCH E-OMRÅDE PÅ HAMBURGSUND 13:18

Längst norrut på fastigheten Hamburgsund 13:18 har allmän plats GATA1 och E2 allmän kvartersmark för dagvattenanläggning lagts ut. Det saknas redovisning om att så är fallet i tabellen på sidan 41 i planbeskrivningen.

SERVITUT FÖR UTFART FRÅN KVILLE-RÖRVIK 1:33

I tabellen på sidan 42 i planbeskrivningen redovisas att ”Serv 2 14-KVI-958. Officialservitut avseende vägar och vatten.” som gäller till förmån för Kville-Rörvik 1:33 vid behov ska ändras. Vad Lantmäteriet förstår är det rimligen inte lämpligt att servitutet sträcker sig längre än till det första området med GATA1 efter att gatorna byggts ut. Detta bör framgå av redovisningen.

RAPPORTERA IN FÖRBÄTTRINGAR AV GEOMETRIN FÖR HAMBURGSUND S:6 SAMT GRÄNSPUNKTER

Lantmäteriet konstaterar att kommunen har lagt in sträckningen för den samfälliga vägen Hamburgsund s:6 inom planområdet. Ett stort antal befintliga gränspunkter har också mätts in i arbetet med grundkartan. Varken den aktuella sträckningen av samfälliga vägen eller de nya gränspunkterna har dock uppdaterats i den digitala registerkartan.



Det är av stor vikt att förbättringarna även förs över till registerkartan för att underlätta i samhällsbyggnadsprocessen bland annat vid framtida fastighetsbildning. I HMK Handbok Digital Grundkarta 2021, avsnitt 3.6.2, finns en tydlig rekommendation om att så ska ske. Om det är oklart hur detta ska gå till, tag gärna kontakt med Lantmäteriets geodatasamordnare.

GRUNDKARTA

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

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.)

REDOVISNING OM HÖJDBESTÄMMELER BEHÖVER UPPDATERAS

På sidan 16 i planbeskrivningen anges under rubriken "Förklaring av plankartans bestämmelser" anges följande "Byggnader inom planområdet får uppföras med en högsta nockhöjd. Höjden anges som en plushöjd (över nollplanet) och varierar därför med markytan (bestämmelserna h1 till h14 med nockhöjder från +28,0 m i dalen till +60,5 m över nollplanet uppe på berget)." I plankartan finns dock "h1" till "h22" som beteckningar och högsta nockhöjd går från +29,5 meter upp till +63 meter över nollplanet. Texten behöver alltså uppdateras.

GÅNG I PLANBESKRIVNINGEN, GCVÄG1 I PLANKARTAN

På sidan 36 – 37 i planbeskrivningen anges beteckningen GÅNG på flera ställen. I plankartan är beteckningen för användningen Gångväg i stället GC-VÄG1 i enlighet med Boverkets föreskrifter. Det vore bra att uppdatera planbeskrivningen så att beteckningarna överensstämmer med plankartan.

MÖJLIGHET TILL FÄRRE BETECKNINGAR I PLANKARTAN

På grund av att det i planen finns egenskapsbestämmelser om 22 olika nockhöjder inom planområdet, så upprepas beteckningarna för utnyttjandegrad, placering och fastighetsstorlek inom varje egenskapsområde i plankartan. Det blir med nuvarande redovisning tyvärr ganska "plottrigt" och svårt att få en överblick över vilka bestämmelser som gäller och framför allt att kunna identifiera skillnaderna mellan olika egenskapsområden.

En idé som kommunen skulle kunna överväga för att göra plankartan mer lättläst är att låta egenskapsbestämmelserna om Höjd på byggnadsverk avgränsas av sekundär egenskapsgräns och övriga av egenskapsgräns. I så fall behöver det framgå tydligt av listan med planbestämmelser att dessa



begränsas av sekundär egenskapsgräns. En möjlighet är att ange detta som en underrubrik under Höjd på byggnadsverk.

SKRIVNING OM VILKA FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPAS

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

Kommentar

- *Synpunkterna från Lantmäteriet ses över och hanteras.*
- *Detaljplanen ska följa de föreskrifter som var aktuella vid start av arbetet med detaljplanen.*

3. Bohusläns museum (2022-10-12)

Yttrande

Kulturhistorisk bedömning

Vi har inget att invända mot planförslaget och är enig med Länsstyrelsen att ni i samband med exploatering tar hänsyn till de kulturhistoriska lämningar som finns inom planområdet. Dock vill vi påpeka att kontakt skall tas med Länsstyrelsen i syfte att klarlägga hur ni kommer att behandla närliggande väghållningssten L1969:6333.

Fornlämningsspektiv:

En arkeologisk samt en kompletterande utredning har genomförts inom detaljplanområdet (Rio kulturkooperativ Göteborg arkeologisk rapport 2019:9). Då två nya fornlämningar påträffades samt ett antal kulturhistoriska lämningar i form av hägnader, stenbrott samt fyndplatser. Arkeologisk förundersökning utfördes av L2019:87 och L2018:88. Boplatserna är idag undersökta och borttagna (Rio kulturkooperativ Göteborg arkeologisk rapport 2019:10).

Länsstyrelsen har meddelat att 2019-10-17 att arkeologiska utredningen visade att det inte förekommer några tidigare okända fornlämningar inom berörd del av planområdet. Länsstyrelsen meddelade 2019-05-13 att berörda delar av fornlämningarna L2019:87 och L2019:88 är borttagna och därmed inte längre omfattas av kulturmiljölagens bestämmelser. Länsstyrelsen har därmed ur antikvarisk synpunkt inget att erinra mot att den berörda marken används för avsett ändamål (Planbeskrivning sid 18).

Det har påpekats att i anslutning till planområdet finns en sedan tidigare känd fornlämning i form av ett vägmärke/väghållningssten (L1969:6333). Länsstyrelsen har uppmanat er, att ni bör ta kontakt med Länsstyrelsen för att klarlägga förutsättningarna för att bevara fornlämningen i lämplig



miljö, alternativt klarlägga villkoren för ett eventuellt ingrepp i de av kulturmiljölagens skyddade delar av området.

I samband med den arkeologiska utredningen påträffats historiska lämningar i form av ett stenbrott och hägnader. Bohusläns museum håller med om uttalandet om att hänsyn till dessa bör tas i det fortsatta planarbetet. Därutöver har Bohusläns museum inget ytterligare att tillägga sett ur ett fornlämningsperspektiv.

Bebyggelseperspektiv:

Vi har inga invändningar mot planförslaget.

Motivering: Förslaget berör inte äldre bebyggelse och finns inte inom en utpekad kulturmiljö.

Kommentar

- *Det har tagits en kontakt med Länsstyrelsen angående fornlämning i söder.*
- *Övriga synpunkter noteras.*

4. Västtrafik AB (2022-10-17)

Yttrande

Västtrafik har inga synpunkter kring hur kollektivtrafiken beskrivs i planhandlingen. Vi ser även positivt på att kommunen planerar för en utökning av Hamburgsunds tätort för att skapa möjligheter för fler bostäder och offentlig service i form av förskola. De relativt långa avstånden till hållplats bedöms dock innebära att marknadsandelen för kollektivtrafiken i ett utbyggt område blir låg, vilket motsäger bedömningen i planbeskrivningen om att planen innebär ett stort tillskott av underlag till befintlig kollektivtrafik. Inom tätorter ser Västtrafik gärna att avståndet understiger 600 m till hållplats. Höjdskillnader är även något som ytterligare försvårar tillgängligheten då de upplevda avstånden blir längre. Eftersom väg 902/Kvillevägen utgör ett lokalt kollektivtrafikstråk mellan Dingle och Hamburgsund kan det vara intressant att i samband med planarbetet studera möjligheterna för att exploateringen tar höjd för en hållplats i anslutning till den nya infarten på väg 902? En tillkommande hållplats hade ökat tillgängligheten till kollektivtrafiken men kräver en fördjupad dialog om möjligheten mellan Västtrafik, Trafikverket och kommunen.

I övrigt är det viktigt att arbeta med gena och trygga gång- och cykelförbindelser till skola och service i centrala Hamburgsund från området. Ett antal goda förslag till detta nämns i planhandlingen men då de i stor grad ligger utanför detaljplanens gräns behöver kommunen arbeta aktivt med detta i andra processer. I huvudsak kommer skolresandet från området kunna utföras med gång och cykel och goda lösningar för detta bidrar inte minst till att önskade effekter för trafiksituationen vid skola uppstår samt ger barn och unga förutsättningar till daglig aktivitet och självständighet.



Kommentar

- Resonemanget kring underlag till kollektivtrafiken ses över.
- Ett nytt läge för hållplats längs Kvillevägen kommer inte studeras inom ramen för arbetet med denna detaljplan. Dock kan det vara en intressant fråga att se vidare på utifrån hur Hamburgsund ska växa utifrån ett längre perspektiv.
- Trygga gång- och cykelförbindelser kommer beskrivas i planbeskrivningen.

5. Polisen Strömstad (2022-10-10)

Yttrande

- Ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar

- Noteras.

Kommunala nämnder,
förvaltningar, bolag

6. Kommunstyrelsen (2022-10-07)

Yttrande

- Ingen erinran mot samrådsförslaget.
- Ett exploateringsavtal ska tecknas föra antagande.

Kommentar

- Noteras.

7. Tekniska nämnden (2022-10-24)

Yttrande

Då området som ska planläggas är omfattande är det av stor vikt att hänsyn tas till gående och cyklister för att skapa en hållbar trafiksituation i Hamburgsund som samhälle. Den trafikutredning som tagits fram uppfyller de krav som tekniska förvaltningen anser nödvändiga för att senare kunna överta huvudmannskapet för området.

Huvudsakliga tillfartsvägen sker från väg 902 där en 2,20 m bred cykelväg anläggs. Denna görs för att kunna knyta an till en möjlig cykelväg längs väg 902 i framtida utbyggnad.

Gamla vägen samt Mörebackavägen ska utformas med fartdämpande åtgärder för att undvika att denna används för biltrafik i möjligast mån. Flertalet synpunkter har hanterats under planarbetets gång när det gäller bland annat placering av skolområde, utformning gator och vissa naturområden.

Synpunkter

Gatuavdelningen:

- Plats för uppläggning av snö vid vinterväghållning/ snöröjning i området bör beaktas i fortsatt planarbete
- Inga övriga synpunkter på nuvarande utformning av gator.



VA-avdelningen:

- I den sydvästra delen av planområdet ligger tomterna väldigt tätt, vilket påverkar möjligheterna att hantera spillvatten och dagvatten på ett bra sätt
- En stor andel av tomterna ligger i sluttning från vägen. Föreslagna ledningar för spillvatten och dagvatten ligger i vägen, vilket sannolikt innebär att både spillvatten och dagvatten kommer behöva pumpas från tomterna. Det behöver redovisas tydligare hur tanken är att spillvatten och dagvatten från dessa tomter ska hanteras. Det är inte hållbart att bygga ett område där så mycket vatten behöver pumpas, speciellt inte dagvatten.
- Utredningen gällande skyfallshantering (100-årsregn) behöver kompletteras med markerade skyfallsleder. Troligtvis är det för många tomter som ligger för tätt i den sydvästra delen av området för att dagvattnet ska kunna hanteras på ett bra sätt.
- Det är ottydligt beskrivet hur tomterna ska höjdsättas och vilka konsekvenser det får. Detta måste förtydligas. I planbeskrivningen, sida 29, står det att lägsta golvhöjd ska placeras minst 50 cm över gatan för att undvika att hus svämvas över vid skyfall. På en del tomter innebär detta sannolikt mycket utfyllnad. Vad detta skulle innebära för upplevelsen i området skulle behöva illustreras med skiss eller fotomontage
- VA-avdelningen har tidigare framfört att en huvudledning för vatten behöver läggas genom området, upp till vattentornet, för att få tillräckligt tryck och flöde. Detta framgår inte i VA-utredning och planbeskrivning
- Det är felaktigt att säga att miljöpåverkan blir mindre av planen, för att några få befintliga fastigheter kan anslutas till kommunalt avlopp. Totalt sett blir miljöpåverkan större av en exploatering av den här storleken. Befintliga fastigheter med enskilt VA ingår inte heller i detaljplanen och det är oklart om de ska anslutas till kommunalt VA eller inte.

Övrigt:

- Allmänhetens möjlighet att nyttja området som rekreationsområde begränsas av exploateringen. Man bör i fortsatt planarbete se över möjligheten att öka antalet accesspunkter till närliggande skogsområden.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkterna.

- *Detaljplanens disponering av kvartersmark för bostäder med hänsyn till hantering av spill- och dagvatten ses över.*
- *Förhållandet mellan gata och bostadstomt studeras närmare för att undvika villapumpar för spill- och dagvatten.*
- *Skyfallshantering ses över för att inte få en negativ inverkan på hälsa och säkerhet.*
- *Höjdsättning av kvartersmark med hänsyn till skyfall och dagvatten ska förtydligas.*
- *Förutsättningar avseende huvudledning för vatten som ska möjliggöra*



tillräckligt tryck och flöde ska förtydligas i VA-utredning och planhandlingar.

- *Detaljplanens totala miljöpåverkan ska förtydligas.*
- *Allmänhetens tillgänglighet till delar av detaljplaneområdet som kan utgöra rekreatjonsområde ses över och är en del i avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen.*
- *Utrymme för ny vattenledning studeras och ska säkerställas inom allmän plats.*

8. Barn- och utbildningsförvaltningen (2022-10-24)

Yttrande

Barn- och utbildningsnämnden beslutade den 16 februari 2021, § 29 att bland annat förorda Kville-Rörvik 1:8 norra och Kville-Rörvik 1:8 mellersta som möjliga områden för ny förskola i Hamburgsund. Av samma beslut framgick även att inte förorda Kville Rörvik 1:8 södra tomten utifrån att området inte har tillräckliga förutsättningar.

I planbeskrivningen föreslås att området Kville-Rörvik 1:8 ska avstyckas till nya bostadsfastigheter och eventuellt en förskolefastighet. Området för ny förskola bedöms vara stort nog med en bra placering i området och med goda möjligheter till en bra och säker trafikmiljö. Barn- och utbildningsnämnden vill dock framhålla att man i det fortsatta arbetet beaktar Barn- och utbildningsnämndens beslut ifråga om det område som förordas för möjlig placering för förskola.

I övrigt har Barn- och utbildningsnämnden inget att erinra.

Kommentar

- *Området som planläggs för förskola är området F-1 i genomförd studie som tagits fram. Detta område är ett av två områden som förordats i det beslut som tagits av Barn- och utbildningsnämnden (BUN § 29, 2020/0396-314).*
- *Kommunala fastigheten Hamburgsund 13:22 är en stor fastighet som delvis planläggs inom detta planarbete. Området planläggs delvis för S Skola, där ändamålet förskola ingår. En mindre del av Kville-Rörvik 1:8 planläggs med S skola, vilken kommer regleras över till kommunal fastighet av Lantmäteriet. Informationen kring detta ses över och förtydligas i planbeskrivningen.*
- *Övriga synpunkter noteras.*

9. Omsorgsförvaltningen (2022-10-17)

Yttrande

- Rekommenderar att en barnkonsekvensanalys genomförs då många barn påverkas av planförslaget.
- En ny lekplats behöver vara säker och tillgänglig för alla.
- Positivt med fler gång- och cykelvägar i och med att det planläggs för en förskola.
- I samband med bostadsförsörjningen är det nödvändigt att beakta vissa



grupper i samhället mer specifikt. Utifrån kommunens försörjningsansvar (2000:1383) har kommunen en skyldighet att tillgodose bostäder. Det finns ett behov i kommunen för bostäder riktade mot vissa grupper i samhället. Här kan storleken på lägenheter och hyresnivå spela roll. Det bör krävas att en viss procent av flerbostadshusen är hyresrätter riktade till vissa målgrupper, så som unga, äldre, funktionsnedsatta, flyktingar osv.

Kommentar

- *Miljö- och byggnadsnämnden har antagit en riktlinje om Barnrättsperspektivet i detaljplaneprocessen och det kommer genomföras en undersökning om barns bästa. Slutsatserna i denna kommer ligga till grund för om det anses nödvändigt att genomföra en barnkonsekvensanalys. Inom ramen för planarbetet kommer yta för lekplats till förmån för allmänheten ses över.*
- *Det kommer inte skriva något särskilt avtal inom arbetet med detaljplanen om bostäder utifrån kommunens bostadsförsörjningsansvar.*
- *Övriga synpunkter noteras.*

10. Räddningstjänsten (2022-10-21)

Yttrande

Av planbeskrivningen framgår det att brandvattenförsörjningen skall utredas i samråd med räddningstjänsten vilket är bra.

Framkomligheten i området skall dimensioneras så att räddningstjänstens behov tillgodoses. Räddningstjänsten emotser att samråd även sker i denna fråga.

Räddningen ställer sig positiv till planförslaget men vill särskilt påpeka behovet av en tillfredställande utredning genomförs gällande hur trafiken skall styras runt förskolan. Särskild hänsyn bör tas till frekvensen av fordon som hämtar och lämnar barn i förhållande till behovet av att minska risken för olyckor med oskyddade personer och trafikanter.

Kommentar

- *Synpunkterna noteras.*

11. Rambo AB (2023-09-23)

Yttrande

All sophantering ska, enligt nuvarande nationell miljö- och avfallslagstiftning, i första hand kunna lösas på varje enskild fastighet. Detta för att möjliggöra för de boende att kunna få fastighetsnära insamling av både matavfall, restavfall, förpackningar och tidningar, så kallad Hemsortering. Hämtningen ska då, ur arbetsmiljösynpunkt, kunna ske enligt kommunens avfallsföreskrifter bilaga 2 Anvisningar för transportvägar. Vägbredden ska vara minst 3,5 meter och det fria utrymmet vid sidan av hämtningsfordonet ska vara minst 1 meter, så totalt minst 5,5 meter. Vändzonen ska vara minst 18 meter i diameter.



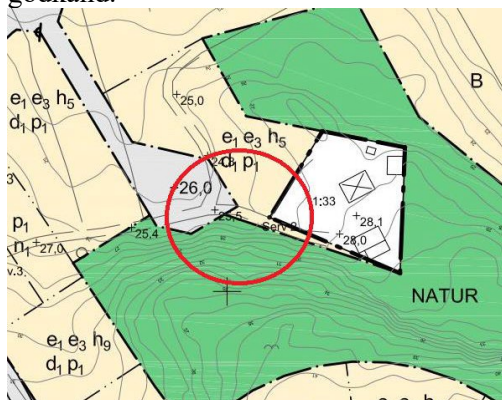
Eller alternativt en så kallad T-vändning enligt föreskrifterna.

Om vägbredden inte uppfylls måste annan placering med gemensamma kärl anordnas på annan plats med fungerande framkomlighet för hämtningsfordonet. Vid sådana gemensamma utrymmen för flera fastigheter ska uppställningsplatsen för hämtningsfordonet vara i direkt anslutning till soputrymmet så att kärnen kan tömmas utan dragväg/kraftiga motlut/hinder i vägen. Marken mellan sophus och uppställningsplats ska ha hårdgjord yta som längst 2,5 meter till hämtningsfordonet.

Avfallshuset/avfallsskåpet/avfallskärnen ska dimensioneras så att de finns tillräckligt utrymme för behållare för källsortering av hushållsavfallet, med kärl för åtminstone restavfall och matavfall. De boende kommer i sådant fall att fortsatt hänvisas till återvinningsstation med sina förpackningar och tidningar. Kontakta Rambo i god tid för dialog gällande godkännande av gemensamma hämtställen vid nybyggnation.

Lutning på väg får inte överstiga 10%.

Säkerställ att befintlig fastighet kan ha kärl vid vänd zon och att denna är godkänd.



Kommentar

- *Angöringen till fastighet 1:33 ska säkerställas med GATA fram till fastighetsgränsen.*
- *Lutningar inom planområdet får inte luta mer än 10%.*
- *Vid avfallshanteringen ska det finnas utrymme och att det kan ske gemensamt på fastigheten med flerbostadshus eller på den enskildes fastighet.*
- *Övriga synpunkter noteras.*

EI, tele

12. Ellevio AB (2022-10-17)

Yttrande

Vi har tagit del av samrådshandlingarna i planärendet avseende Mörebacka, del av Hamburgsund 13:22 m fl. Vi har flera ledningar och en



transformatorstation (nätstation) inom planområdet.

För att förse nya bostäder och verksamheter med el behöver elnätet inom planområdet byggas om. Vi behöver byta ut och flytta befintlig station och vi behöver anlägga två nya stationer. Vidare behöver ett utrymme för vår befintliga högspänningsledning (u-område) tillskapas inom planområdet så att vi kan förbinda stationerna inom planområdet med station väster om planområdet. U-området ska vara 4 meter brett med ledningen i mitten. Eventuell flytt av ledningen initieras och bekostas av exploitören. Eventuell flytt av ledning ska föregås av utpekade u-område på plankartan som ska visa ny streckning av ledningen.

Befintliga ledningar (både högspänningsledningar och servisledningar) från befintlig nätstation som är förlagda öster om nätstationen föreslås flyttas i samband med utbyggnad av vägen. Befintliga ledningar inom kvartersmark föreslås flyttas alternativt kompletteras kartan med u-områden för dessa. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploitören. Vi förutsätter att nya ledningar har planstöd inom allmän plats för både natur och gata.

Vi har ringat in tre områden i plankartan, inom dessa områden behöver vi kunna anlägga nätstationer. De två E-områdena för transformatorstation som är utritade i plankartan ersätts med de av oss föreslagna nya E-områden. De nya nätstationerna kommer vara ca 3 x 3 meter. Runt en nätstation ska det finnas ett två meter fritt utrymme, ett så kallat arbetsområde, detta kan utgöras av E-område. Förutom arbetsområdet krävs ytterligare tre meter byggnadsfritt område, totalt sett fem meter från nätstationsbyggnaden. Inom den femmeterszonen får inga byggnadsdelar finnas, detta med anledning av brandrisk. De ytterligare tre metrarna, från arbetsområdet, kan utgöras av E-område eller av prickad mark. E-området behöver vara åtkomligt med lastbil.

Vi förutsätter att ombyggnaden och utbyggnaden av elnätet sker genom samförläggning. Vi vill bli kontaktade för ledningssamordning i god tid före anläggningsarbetenas start.

Kommentar

- En flytt av ledningar bekostas av exploitören.
- Område för E-områden centralt i området ses över och planläggs med nödvändig storlek. Området ska vara tillgängligt från gatan. Rådgivning kan behöva ske under planarbetets gång.
- Ledningar anläggs lämpligast inom allmän plats. Inom kvartersmark planläggs ledningsstråk med ett u-område där det anses fungera utan en större inskränkning för en enskild fastighetsägare.

13. Skanova AB (2022-09-29)

Yttrande

- Har inget att erinra mot planförslaget.



Kommentar

- *Noteras.*

Sakägare

14. Fastighet (2022-10-17)

Yttrande

- Storleken på byggnationen är enligt vår mening väldigt omfattande med ca 100 hus. Idag är det ett mycket fint naturområde som används flitigt av dagis, fritid, skola och folk som älskar att vara nära naturen vilket inte känns som man tagit hänsyn till.
- Vilken målgrupp är tanken att nå? Kan inte vara ekonomiskt försvarbart att bygga 100 hus som förmodligen står tomma 10 månader om året. Det ser vi om inte annat på Skäret. Tyvärr så är väl prisbilden av sådant slag att det är väl prisbilden av sådant slag att det är omöjligt för en ung barnfamilj att köpa ett hus. För målet måste väl vara att få åretruntboende till kommunen, eller?
- Att i dessa tider börja bygga så många hus känns otroligt osäkert. Om man tittar på omvärlden så pausar man liknande byggnationer på grund av läget i världen och alla dyra priser t.ex. mat, lån, el, drivmedel.
- Ej bevilja bygglov av ovan nämnda skäl. Sen tycker vi att man verkligen skall inventera behovet och bygga lägenheter som folk har råd att hyra.

Kommentar

- *Området som helhet kommer behöva studeras mer utifrån landskapsbilden.*
- *Noteras att det finns ett område som idag nyttjas av barn.*
- *Detaljplanen planlägger för bostäder och reglerar inte om det är fastboende eller deltidboende. Det planeras för olika typer av bostäder, så som rad/parhus, flerbostadshus och friliggande villor, vilket anses positivt för att nå ut till en bredare målgrupp.*
- *En utbyggnad av detaljplan är inte tvingande utan kan byggas ut över tid.*
- *Övriga synpunkter noteras.*

15. Fastighet (2022-10-17)

Yttrande

- Att arbeten vid exploatering & byggarbeten utförs så att det är full framkomlighet till vår fastighet.
- Att ljudnivå är inom gällande regelverk.
- Att inget arbete utför mellan 10/6-20/8.
- Att hänsyn tas till vår djupbörade brunn.
- Att en klar & tydlig arbets- & tidplan som är bindande tas fram innan planens godkännande.
- Värdet av vår fastighet är beroende av arbetstidens längd samt hur intensivt arbetet är intill/runt vår fastighet.
- Kan fastigheten användas som semesterbostad?



Kommentar

- *Ett genomförande av detaljplanen får inte hindra fastighetsägare att ta sig till sina fastigheter.*
- *Ett genomförande ska följa uppsatta krav på ljudnivåer.*
- *När ett genomförande och byggnation kan ske regleras utifrån lagstiftning och eventuellt artskydd.*
- *Befintliga strukturer och funktioner så som en brunn ska det tas hänsyn till vid en utbyggnad. Det är inget som detaljplanen reglerar.*
- *Detaljplanen har en angiven genomförandetid, vilken anger den tid som detaljplanen är tänkt att genomföras (PBL kap. 6 §18). Fastighetsägaren har en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Inom denna tid byggs allmänna platser ut efter hand som bebyggelsen färdigställs. Området kan byggas ut i etapper. Det går inte att reglera när varje enskild tomt ska byggas ut.*
- *Hur varje fastighet används är upp till fastighetsägaren, om bostaden nyttjas som del- eller helårsboende. Det är inget som regleras i detaljplanen.*
- *Övriga synpunkter noteras.*

16. Fastighet (2022-10-17)

Yttrande

Eftersom vår utfart till Kvillevägen 902 ligger väldigt nära anslutningen till tillfartsvägen Mörebacka önskar vi få den flyttat närmare Hamburgsund så mycket som möjligt.

Anledningen till detta är:

- Kommer bli mindre störande för oss
- Där den planerade infarten är nu är ofta hastigheten väldigt hög hos många fordon, åt båda håll. Läger man den närmare Hamburgsund kommer inte fordon att hinna gasa upp i hög hastighet.
- Infarten hamnar närmare Hamburgsund och blir ett naturligare infart till det nya området
- När man spränger sikturvan kan man på ett bättre sätt bygga in avfarten på ett trafiksäkrare sätt (ex. refug, cirkulationsplats mm.)

Enligt trafikutredningen (4.3 Anslutning till Mörebacka)

bedöms ”läget vara ganska låst med tanke på omgivande terräng”.

Denna bedömning verkar inte ta hänsyn till att sikten förbättras eftersom berg ska schaktas bort. Det borde då förbättra möjligheten att flytta infarten närmare Hamburgsund.

Planbeskrivningen beskriver buller under rubriken ”Hälsa och säkerhet”. ”Buller från trafik utmed Kvillevägen 902 överstiger inte gällande riktvärden för trafikbuller (60 dBA) vid föreslagna bostadstomter i planområdet. (ÅDT totaltrafik 1001-2000, hastighetsgräns 70 km/h, 100 meter från väg mitt ger ca 55 dBA).”

Trafikutredningen hänvisar också till ÅDT (årsdygnstrafik) som gjordes 2011. Enligt oss som bor vid Kvillevägen 902 hävdar att dess siffror inte är relevanta idag eftersom trafiken märkbart har ökat.



Vår fastighet, Kville Rörvik 1:59, ligger närmare än 100 m ifrån Kvillevägen 902 och utan att ha mätt hur mycket buller mätt i dBA vi har så borde det överstiga gränsvärdet 60 dBA.
Kan bullerplank vara aktuellt för vår fastighet?

Kommentar

- *Anslutningen mot allmän väg är studerad utifrån Trafikverkets krav vad gällande avstånd och siktlinjer.*
- *Trafikutredningen ska uppdateras med andra uppräkningsstal.*
- *Frågan om ett bullerplank mellan Kvillevägen och er fastighet är en fråga mellan er och Trafikverket, då det är Trafikverket som är väghållare för vägen och ansvarar för vägområdet och frågor kopplade till detta.*
- *Övriga synpunkter noteras.*

SAMMANFATTNING

Enligt PBL 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 menar att kommunen behöver visa att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintressena, reservera mark för de föreslagna dagvattenåtgärderna för att inte äventyra MKN vatten samt utreda konsekvenserna av ett skyfall för planområdet vid minst ett klimatanpassat 100-årsregn. Med hänsyn till att det påträffats skyddade arter ställer detta stor vikt på att planförslaget anpassas till dessa för att inte skada eller förstöra deras livsmiljöer.

Lantmäteriet inkom med en del synpunkter som kan förbättra planförslaget och Rambo belyser vikten av att komma fram till alla fastigheter utifrån avfallshantering vid bostad.

Det har inkommit synpunkter avseende tätheten av bebyggelsen kopplat till nödvändiga stråk och funktioner så som skyfall, vatten och avlopp. Med hänsyn till att området är kuperat och bebyggelse och gator kommer ligga på olika nivåer behöver området studeras bättre utifrån förutsättningarna kopplat till skyfall, vatten och avlopp samt vilka konsekvenser som kan uppstå. Området kommer ha kommunalt huvudmannaskap vilket betyder att kommunen ansvarar för drift och underhåll. Nuvarande utformning bidrar till att spill- och dagvatten i stor utsträckning behöver pumpas, vilket inte anses samhällsekonomiskt eller accepteras av VA huvudmannen.

Det har inkommit synpunkter som ifrågasatt antalet bostäder och tätheten av dessa. Barn och unga använder ett område idag, en skog med kjoor och gungor samt att många boende använder området för rekreation. Boende i området uttrycker oro vid ett utbyggnadsskede, hur det kommer upplevas att bo inom ett så stort område som ska byggas ut över tid.



FORTSATT ARBETE

Inför granskning ska planförslaget kompletteras i följande avseenden med anledning av synpunkter inkomna under samrådet:

Riksintresse

Det kommer behöva genomföras analyser kopplat till riksintressen *rörligt friluftsliv* (4 kap. 1-2 §§ MB och *obruten kust* (4 kap. 3 § MB). Analysen ska utgöra underlag för att kommunen ska kunna bedöma påverkan på riksintressena. Det handlar om sammanhållna strövarstigar och stråk, samt landskapsbilden med bebyggelse högre upp i landskapet. En sådan analys kan till exempel genomföras med olika typer av illustrationer och fotomontage.

MKN vatten

Dagvattenutredningen går igenom, uppdateras och säkerställer att MKN för vatten inte överskrids. Nödvändiga åtgärder ska säkerställas i plankartan. Området kommer anslutas till kommunalt VA.

Hälsa och säkerhet – skyfall

Dagvattenutredningen behöver uppdateras med hänsyn till skyfall samt konsekvenser, så ett sådant regn kan avrinna på ett kontrollerat sätt. Utredningen ska även redogöra för avrinningsområden, ytavrinningsvägar, lågpunkter och instängda områden. Området ska även studeras utifrån föreslagna markhöjder för att säkerställa att bebyggelsen inte kommer till skada vid ett skyfall. Områdets eventuella påverkan utanför området ska beskrivas.

Artskydd

Naturvärdesinventeringen ska uppdateras med hänsyn till artskyddet då det påträffats skyddade arter och att möjligheten för dispens att ta bort betydelsefulla områden/strukturer är mycket snävt (4 § artskyddsförordningen). Inventeringen kompletteras även gällande fåglar. Möjligheten att stärka viktiga gröna stråk och spridningskorridorer ska ses över utifrån underlaget och säkerställs i plankartan vid behov.

Natura 2000

Konsekvenser för recipienten och Natura 2000 området uppdateras i utredningen.

Blågrön infrastruktur

När utredningar uppdateras ses viktiga strukturer över kopplat till spridningsstråk. Landskapsperspektivet analyseras utifrån ny information och befintliga strukturer. Vid behov och bevarande säkerställs dessa på plankartan.

Kulturmiljö

En kontakt tas med Länsstyrelsen gällande känd fornlämning (L1969:6381) i söder.



Vatten och avlopp

Utredningen ses över och uppdateras utifrån VA huvudmannens krav. Kapacitet och eventuell påverkan på denna ska det redogöras tydligare för.

Trafik

Trafikutredningen uppdateras utifrån Trafikverkets yttrande.

Buller

Bullersituationen ses över och planhandlingarna uppdateras med bullernivåer.

Barnperspektivet

Redovisningen för barnperspektivet ses över som helhet för hela planområdet och uppdateras i planhandlingarna. Det genomförs även en *undersökning om barns bästa*, utifrån Miljö- och byggnadsnämnden antagna riktlinje. Vid behov genomförs det en barnkonsekvensanalys.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Utifrån de förutsättningar som presenteras i planförslaget och tillhörande behovsbedömning bedömer inte Länsstyrelsen att planens genomförande kan antas innebära betydande påverkan på miljön så som avses i 6 kap. 11 § MB. Ett genomförande enligt förslaget kan dock innebära viss miljöpåverkan med avseende på de skyddade arter som påträffats vilket ställer stor vikt på att planförslaget anpassas till dessa för att inte skada eller förstöra deras livsmiljöer. För att inte planförslaget ska påverka skyddade arter och dess livsmiljöer negativt behövs mer information.

Generellt så ska:

- Utredningar ses över och uppdateras.
- Eventuella fördjupade utredningar och analyser tas fram för att kunna göra lämpliga avvägningar.

Plankartan ändras med avseende på följande:

- Skyfall behöver studeras och säkerställas i plankartan.
- Landskapsbilden behöver studeras och lämpliga planbestämmelser säkerställas på plankartan.
- Justeringar i plankartan som anses nödvändiga utifrån ny information samt avvägningar mellan olika intressen säkerställs i plankartan.

Planbeskrivningen ändras med avseende på följande:

- Texter och avsnitt ses generellt över som helhet och förtydligas utifrån utredningar och ny information.
- Genomförandedelen ses över och förtydligas.



TANUMS
KOMMUN

Datum: 2023-09-06

PLAN.2017.504

EJ TILLGODOSEDDA SYNPUNKTER

SAKÄGARE

FRÅN SAMRÅD

Alla inkomna synpunkter som kan hanteras inom ramen för en detaljplan bedöms kunna tillgodoses.

Om synpunkter kopplat exploateringsgraden inte justeras har denna synpunkt ej tillgodosetts.

Tanumshede 2023-09-06

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Plan- och kartavdelningen