



DETALJPLAN FÖR DEL AV

Tanums-Gissleröd 1:9 med flera

TANUMS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ett förslag till detaljplan har varit utställt för samråd från och med **2022-07-07** till och med **2022-09-08**. En underrättelse om samråd sändes den 6 juli 2022 ut till kända sakägare enligt fastighetsförteckningen samt till statliga myndigheter, kommunala nämnder och övriga som kan ha ett väsentligt intresse av planförslaget.

Planförslaget har under samrådstiden funnits utställt i entrén i Tedachuset i Tanumshede samt på Infocenter i Grebbestad. 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 YTTRANDEN	Inkom	Kommentar
Myndigheter, organisationer m.fl.		
1. Länsstyrelsen	2022-09-14	Begärt förlängd svarstid som godkänts
2. Lantmäteriet	2022-09-06	
3. Trafikverket	2022-07-13	
4. Västrafik AB	2022-09-08	
5. Polismyndigheten Västra Fyrbodalen	2022-07-08	
Kommunala nämnder, förvaltningar, bolag		
6. Kommunstyrelsen	2022-10-07	Begärt förlängd svarstid som godkänts
7. Tekniska nämnden	2022-09-06	
8. Barn- och utbildningsförvaltningen	2022-08-31	
9. Omsorgsförvaltningen	2022-09-02	
10. Rambo AB	2022-09-12	Inkom efter samrådstiden.
Ei, tele		
11. Ellevio AB	2022-09-07	
12. Skanova AB	2022-07-11	
Sakägare		
13. Fastighet	2022-09-05	
14. Fastighet	2022-09-06	
Övriga		
15. Fastighet utom planområde som ej ingår i fastighetsförteckning	2022-09-07	



TANUMS
KOMMUN

Datum: 2022-10-11

PLAN.2019.2589

*



TANUMS
KOMMUN

Datum: 2022-10-11

PLAN.2019.2589

INKOMNA YTTRANDE

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

Myndigheter,
organisationer m.fl.

1. Länsstyrelsen (2022-09-14)

Yttrande

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Planförslagets syfte är att möjliggöra för utveckling av småskalig bostadsbebyggelse i upp till två våningar, i ett centralt läge i anslutning till Grebbestad.

Till granskningsskedet behöver kommunen redovisa ett förslag på dagvattenhantering som inte äventyrar uppnåendet av MKN samt reservera mark avsedd för dagvattenhantering på plankartan. Kommunen behöver även klarlägga de geotekniska och bergtekniska förutsättningarna avseende risk för skred, ras och blocknedfall. Eventuella åtgärder eller restriktioner behöver säkerställas på plankartan. Kommunen behöver också undersöka och utreda marken med anledning av den misstänkta markföroreningen. Eventuella saneringsåtgärder som är nödvändiga för att marken ska vara lämplig för den planerade markanvändningen behöver även säkerställas i planen så att de blir utförda.

Till granskningsskedet bör kommunen även tydligare beskriva hur man kommit fram till att marken inte är brukningsvärd jordbruksmark utifrån lagstiftningens bedömningsgrunder. Kommunen bör även redovisa i planbeskrivningen att det finns tillräcklig kapacitet att ta emot avloppsvattnet i kommunens reningsverk samt tydliggöra till vilket reningsverk det ska ledas till. Kommunen bör även redovisa att det finns möjlighet att försörja den tillkommande bebyggelsen med dricksvatten samt förtydliga om planförslaget kan komma att öka sötvattenmängden till Natura 2000-området Gliskilen och om risk finns för negativ påverkan på växt- och djurlivet där.

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 och miljö kvalitetsnormer 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.

Miljökvalitetsnormer (MKN) vatten

Kommunen skriver att planområdet bidrar positivt till att MKN vatten följs. Dagvattenutredningen redovisar dock att planen kommer medföra en ökad belastning av kväve till recipienten.

Enligt VISS är miljökonsekvenstypen Övergödning förvisso satt till god status, men tillförlitligheten är låg eftersom en av de två kvalitetsfaktorerna har låg säkerhet. För klassningen har mätdata från station Svinnäs i vattenförekomsten analyserats i WATERS-verktyget. Påverkansanalysen visar på betydande påverkan med avseende på övergödning. Denna bedömning kvarstår trots att statusen bedöms som God eftersom klassningen har låg tillförlitlighet. Även Urban markanvändning bedöms vara en betydande påverkanskälla på vattenförekomstens möjlighet att nå MKN, där övergödande ämnen i dagvattnet pekas ut.

Till granskningsskedet behöver kommunen redovisa ett förslag på dagvattenhantering som inte kommer äventyra uppnåendet av MKN.

Kommunen bör även reservera mark avsedd för dagvattenhantering och i möjligast mån förse dessa med planbestämmelse på plankartan.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar till Statens geotekniska instituts yttrande i sin helhet (dnr 5.2-2207-0743, daterat 2022-09-08).

Sammanfattningsvis behöver kommunen klarlägga de geotekniska och bergtekniska förutsättningarna avseende risk för skred, ras och blocknedfall. Eventuella åtgärder eller restriktioner behöver säkerställas på plankartan.



Förorenad mark

Med anledning av den misstänkta markföreningen behöver marken undersökas för att kartlägga eventuell påverkan från minkfarmen. Undersökningar och utredningar genomförs i ett stegvis förfarande.

Innan planen antas ska tillräckligt med undersökningar och utredningar vara genomförda för att kunna bedöma om planen kan genomföras och vilka åtgärder som är nödvändiga för att marken ska kunna användas för den planerade markanvändningen – bostäder. Om det blir aktuellt med saneringsåtgärder behöver det säkerställas i planen att de kommer att utföras. Eventuella efterbehandlingsåtgärderna behöver stämmas av med tillsynsmyndigheten.

Till granskningskedet bör följande handlingar ha tagits fram:

- Fördjupade undersökningar, för att avgränsa föreningarna.
- Riskbedömning, för att bedöma hur mycket riskerna behöver reduceras för att undvika negativa effekter på hälsa, miljö och naturresurser. Både idag och i framtiden.
- Åtgärdsutredning och åtgärds mål, för att bedöma vilka saneringsåtgärder som är nödvändiga för att marken ska bli lämplig och bestämma vilka åtgärds mål som ska gälla.
- Riskvärdering, i riskvärderingen jämför och värderar man olika saneringsalternativ och metoder mot varandra för att hitta bästa saneringsåtgärden.
- Kostnadsuppskattning, för att tydliggöra vad saneringsåtgärderna kommer att innebära ekonomiskt.

Råd enligt PBL och MB

Jordbruksmark

Kommunen bedömer jordbruksmarken som ej brukningsvärd eftersom marken eventuellt kan vara förorenad från tidigare minkverksamhet samt att marken är under igenväxning. Av planhandlingarna framgår det inte att det är fastställt att marken är förorenad och därför är det inte givet att marken är olämplig som jordbruksmark på grund av tidigare minkverksamhet. Har dock igenväxningen gått så långt att jordbruksmarken övergått till skogsbruksmark så krävs ingen ytterligare utredning och motivering till att använda marken till annat än jordbruksproduktion.

Enligt lagstiftningen avses med brukningsvärd jordbruksmark mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Till



granskningskedet bör kommunen tydligare beskriva hur man kommer fram till att marken inte är brukningsvärd jordbruksmark utifrån lagstiftningens bedömningsgrunder.

VA

Till granskningskedet bör kommunen redovisa i planbeskrivningen att det finns tillräcklig kapacitet att ta emot avloppsvattnet i kommunens reningsverk. Enligt planbeskrivningen och VA utredningen ska avloppsvatten ledas till reningsverk vid Grebbestads hamn. Enligt Länsstyrelsens uppgifter är detta reningsverk nedlagt och inte i drift. Reningsverket har ersatts av i Bodalens reningsverk. Kommunen bör även redovisa att det finns möjlighet att försörja den tillkommande bebyggelsen med dricksvatten.

Förtydliga om det finns risk för ökad sötvattenmängd till Gliskilen (Natura 2000)

Enligt VA- och dagvattenutredningen kommer ingen negativ påverkan ske utifrån föroreningar på Natura 2000-området Gliskilen. Kommunen bör dock förtydliga om det kan komma att ske en ökad sötvattenmängd från området ut till Gliskilen som är planområdets slutrecipient. En ökad sötvattensmängd kan påverka växt- och djurlivet negativt. Dels i och med utspädningseffekten av salthalten, dels ökad grumlighet. För Gliskilen finns tidigare inventerade områden med ostronbank och Natura 2000-områdets prioriterade bevarandevärden är att bevara de värdefulla grunda marina miljöerna, havsstrandängarna och övriga betesmarker, vilka kan komma att påverkas beroende hur stor mängd sötvatten som tillkommer.

Risker kopplat till översvämning är hanterat

Länsstyrelsen anser att kommunen har hanterat riskerna för översvämning på ett tillfredsställande sätt. Kommunen har beskrivit risker och åtgärder vid höga havsnivåer samt vid ett skyfall. Området runt bäcken fungerar som översvämningssyta, planeringsnivån +3,2 meter är säkerställt med planbestämmelse och åtgärder i form av diken är också säkerställda som planbestämmelser, vilket Länsstyrelsen anser är bra.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

Kulvertering och omledning av bäck/dike omfattas av definitionerna för vattenverksamhet. Arbeten i vatten är anmälnings- eller tillståndspliktiga om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas. I det fall åtgärderna innebär vattenverksamhet ska samråd/anmälan utföras



i tidigt skede med Länsstyrelsen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkterna.

- *Inför granskningen kommer kommunen att komplettera planeringsunderlag avseende MKN vatten och risk för skred, ras och blocknedfall. Planhandlingarna uppdateras utifrån framtaget planeringsunderlag och länsstyrelsens synpunkter.*
- *Utredning av markföroreningar sker parallellt med planprocessen. Om det framkommer att det finns markföroreningar kommer åtgärder kopplat till dessa säkerställas i planhandlingarna. Eventuella efterbehandlingsåtgärder stäms av med tillsynsmyndigheten i enlighet med yttrandet.*
- *Planhandlingarna förtydligas med hänsyn till att ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk utifrån lagstiftningens bedömningsgrunder.*
- *Planhandlingarna förtydligas så att det framgår vilken kapacitet det kommunala ledningsnätet för spillvatten har samt vilket reningsverk som omhändertar det.*
- *Planhandlingarna förtydligas så att det framgår om det finns möjlighet att försörja planområdet med kommunalt dricksvatten.*
- *Planeringsunderlag och planhandlingar förtydligas och redovisar om det finns risk att sötvattenmängden ökar i recipienten Gliskilen och om det i så fall finns risk för negativ påverkan på växt- och djurlivet.*
- *Kommunen noterar att risker kopplat till översvämning har hanterats på ett tillfredsställande sätt.*
- *Om kulvertering och omledning av bäcken genomförs räknas det som vattenverksamhet. Dessa åtgärder ska samrådats med länsstyrelsen. Planhandlingarna justeras utifrån länsstyrelsens synpunkter.*
- *Kommunen noterar att länsstyrelsen delar kommunens bedömning avseende att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.*



2. Lantmäteriet (2022-09-06)

Yttrande

- Grundkartan saknar inmätta gränspunkter för gräns mot Kuseröd 2:4 samt en kort sträcka mot fastighet för Tanums-Gissleröd s:7 enligt den digitala registerkartan. I grundkartan redovisas inga gränspunkter alls.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränserna är objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge.

- Kontrollera fastighetsgränser med 0,025 meters lägesosäkerhet. Fastigheter som berörs är Tanums-Gissleröd 1:147 och Tanums-Gissleröd 1:148. Gränsmarkeringarna längs dessa gränser är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

- I plankartan är det utlagt ett g-område för dräneringsdike där det antingen kan bildas en marsamfällighet eller gemensamhetsanläggning.

Lantmäteriet vill påpeka två saker kring detta dike:

Det måste inte finnas ett g-område för att det ska vara möjligt att bilda en gemensamhetsanläggning. Däremot är det så att g-området medför att byggnadsnämnden inte kan bevilja bygglov inom g-området för något annat än anläggningar som ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

Bland planbeskrivningens redovisning av exploatörens åtaganden i utkastet till exploateringsavtal anges det inte något om ifall exploatören kommer att kräva ersättning för upplåtelse till ga eller överlåtelse till marsamfällighet av marken som behövs för diket. Det är alltså bra om det förtydligas vad som kommer att gälla kring lösen av marken.

Delar av planen som bör förbättras



- I plankartan tillämpas Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5-6 på så vis att u- och g-områden är egenskapsbestämmelser och att genomförandetid redovisas under egen rubrik. Samtidigt används inte "h" för att beteckna höjder utan i stället används den klassiska romben med ett liggande streck på för att beteckna nockhöjd i enlighet med Boverkets allmänna råd BFS 2014:5. Likaså redovisas lagstödet intill rubrikerna, vilket endast är krav i BFS 2014:5.

På sidan 38 i planbeskrivningen finns rubriken administrativa bestämmelser. Enligt BFS 2020:5-6 finns det inte administrativa bestämmelser.

Lantmäteriet vill påminna om att kommunen har möjlighet att tillämpa BFS 2020:5-6 oavsett när planens startdatum ligger, men bör vara konsekvent och använda antingen det ena eller det andra regelsystemet i respektive detaljplan.

- Ledningsrätter på kvartersmark utan u-område. Om det är frågan om VA-ledningar som inte har till ändamål att försörja det aktuella området behövs u-område på kvartersmark.

Enligt skrivningar under rubriken Ledningsrätt på sidan 42 och i fastighetskonsekvensbeskrivningen på sidan 44 i planbeskrivningen ska VA-ledningarna till området förläggas i gata på allmän plats. Den befintliga ledningsrätten behöver enligt skrivningarna inte längre belasta Tanums-Gissleröd 1:9, 1:10.

Innebär detta att alla ledningsrätter inom nuvarande Tanums-Gissleröd 1:9 och 1:10:s gränser ska tas bort eller är det inom kvartersmark som avses. Här behöver planbeskrivningen förtydligas.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkterna.

- *Inmätning av fastighetsgränser som är av vikt för planläggningen föreslås ske i enlighet med Lantmäteriets yttrande.*
- *Även gränser som har en låg lägesosäkerhet enligt digitala registerkartan kommer mätas in för att säkerställa dess läge då dessa fastighetsgränser inte mätts in av kommunen.*
- *g-område vid dike tas bort. Därmed finns inget behov av att redovisa ersättning med hänsyn till planläggning av g-område.*
- *Planhandlingarna justeras och föreslås följa en och samma BFS (Boverkets allmänna råd för redovisning av planbestämmelse) i enlighet med Lantmäteriets yttrande för att redovisa planbestämmelserna på ett enhetligt sätt.*
- *Planbeskrivningen förtydligas avseende åtgärder och konsekvenser berörande ledningsrätt för VA-ledningar som berör fastighet Tanums-Gissleröd 1:9 och Tanums-Gissleröd 1:10.*



3. Trafikverket (2022-07-13)

Yttrande

- Trafikverket noterar resultatet i genomförd trafikutredning och har inget att erinra över planförslaget i detta skede.

Kommentar

- *Noteras.*

4. Västtrafik AB (2022-09-08)

Yttrande

- Västtrafik ser positivt på att bebyggelseutveckling sker i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik och hållplats.
- Viktigt att det säkerställs gena och trygga gång- och cykellänkar mellan området och hållplats samt andra viktiga målpunkter.
- I övrigt har Västtrafik inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

- *Kommunen noterar synpunkterna och instämmer med Västtrafik att det är positivt att ny bebyggelse tillkommer genom förtätning av samhälle där befintlig kollektivtrafik finns.*
- *Gång- och cykelväg säkerställs inom planområdet vid 'tillfartsvägen' och föreslås längs del av Tage Wikströms gata och Svinnäsvägen. För att ta sig mellan planområdet och hållplatsen kan blivande gång- och cykelväg samt gångvägar i angränsande bostadsområde nyttjas för att ta sig till hållplatsen på ett trafiksäkert sätt.*

5. Polismyndigheten Västra Fyrbodalen (2022-07-08)

Yttrande

- Polismyndigheten har inget att erinra.

Kommentar

- *Noteras*

Kommunala nämnder,
förvaltningar, bolag

6. Kommunstyrelsen (2022-10-07)

Yttrande

- Kommunstyrelsen yttrar sig om att exploateringsavtal ska upprättas innan antagande av detaljplan.
- Kommunstyrelsen har i övrigt inget att invända mot planförslaget.

Kommentar

- *Kommunen noterar synpunkterna och är införstådda med att exploateringsavtal ska upprättas innan ett antagande av detaljplan.*



7. Tekniska nämnden (2022-09-06)

Yttrande

- Tekniska nämnden redogör för att de varit involverade och fått flertalet synpunkter hörsammade och justerade under planprocessen. Trafiksituation för sophämtning, åtkomst till pumpstation och kvartersmark för eventuella tekniska anläggningar har säkerställts.
- Gatuavdelningen har synpunkter på att planerad kulvert ska placeras på naturmark. Syftet med att placera kulvert inom allmän plats, natur är att undanröja risken med att byggnader placeras över kulverten vilket kan bidra till stora problem vid läckage eller liknande.
- VA-avdelningen har synpunkter på det dräneringsdike som föreslås längs tomternas bakkant i öster kan bli svårt att underhålla eftersom den allmänna markytan mellan stenvuren och kvartersmarken är förhållandevis smal. Förslaget bör ses över i samråd med VA-avdelningen.
- VA-avdelningen har ytterligare synpunkter på att det i områdets norra del föreslås kulvertering och omledning av en dikessträcka. Robustheten och risken för översvämningar skulle minska om diket fick förbli öppet i så lång sträcka som möjligt. Varje gallerförsett inlopp till en kulvert innebär en risk för uppdämning, då det lätt fastnar grenar och löv där. Om diket ska få förbli öppet så krävs mer naturmark längs diket i den norra delen av planen, för att säkerställa tillräckligt breda och flacka slänter. Även om diket ska kulverteras i den norra delen, så som nu är förslaget, så kan naturmarkssträckan längs kulverten behöva breddas, för att säkert få plats med såväl befintliga VA-ledningar som ny kulvert av rejäl dimension.
- I övrigt anser tekniska nämnden att det är bra att bevarandet av befintliga gångstigar i naturen säkerställs genom att marken planläggs som natur, med kommunal förvaltning.
- Tekniska nämnden vill även skicka med att gång- och cykelväg bör beaktas i det fortsatta planarbetet och regleras i exploateringsavtalet.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkterna.

- *Lämpligaste lösningen av kulvertering eller öppet dike får utredas närmare under den fortsatta planprocessen. Naturmarken måste anpassas så att ett öppet dike eller kulvertering med tillräckligt stor yta för befintliga VA-ledningar inryms.*
- *Förslaget om dräneringsdike i öster föreslås samrådas med VA-avdelningen i enlighet med yttrandet.*
- *Gång- och cykelväg föreslås i samrådsförslaget längs med del av Tage Wikströms gata och Svinnäsvägen.*



8. Barn- och utbildningsförvaltningen (2022-08-31)

Yttrande

- När det framgår vilka som bosatt sig i området vill Barn- och utbildningsnämnden framföra att det kan behöva göras en utvärdering av trafiksäkerheten så att boende i området, och framförallt barn och unga kommer kunna ta sig till och från skola/förskola på ett säkert sätt.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkterna.

- Inom ramen för planarbetet föreslås det en gång- och cykelväg parallellt med tillfartsgatan på del av Tage Wikströms gata och Svinnäsvägen vilket gynnar fotgängare och cyklister att färdas trafiksäkert. Barn och ungas väg till skola och hållplats kan förtydligas i planbeskrivningen.

9. Omsorgsförvaltningen (2022-09-02)

Yttrande

- Omsorgsförvaltningen ser gärna att en gång- och cykelbana byggs för att förbättra tillgänglighet och säkerhet till och från området. Särskilt då parkeringsmöjligheter för gäster är tänkta att ske i centrala Grebbestad. Parkeringsplatser för personer med rörelsehinder bör planeras in på området.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkterna.

- I samrådsförslaget framgår det att gång- och cykelväg planeras längs del av Tage Wikströms gata och Svinnäsvägen vilket bedöms förbättra tillgängligheten till planområdet.
- Parkeringsplatser inom området är något som bygglovsavdelningen tittar på i bygglovsprövningen.

10. Rambo AB (2022-09-12)

Yttrande

- Rambo AB yttrar sig över planförslaget och anger att det troligen kommer bli ett krav att alla ska sortera ut matavfall och även ha 2 hemsorteringskärl på sin fastighet vid enskilda bostadshus. Detta bör beaktas vid planläggning så att kärlen får plats på varje fastighet. Avstånd skall som mest vara 2,5 meter från där avfallsbilen stannar.
- Vägen in från centrum ska följa Tanums kommuns avfallsföreskrifter ”anvisningar av transportvägar” som bifogats yttrandet.

Kommentar

- Kommunen noterar synpunkterna och tar med sig dessa i det fortsatta planarbetet.
- Utrymme finns inom kvartersmarken och det är fastighetsägarens ansvar att placera sopkärlen enligt ställda krav.



El, tele

11. Ellevio AB (2022-09-07)

Yttrande

- Ellevio meddelar att befintlig kabel behöver flyttas, förslagsvis till allmän plats. Flytt av ledningen bekostas av exploitören. Nya ledningar föreslås anläggas i gatan och i samband med att vägen byggs.
- För att förse planområdet med el behöver en ny transformatorstation (nätstation) anläggas. E-område behöver specificeras för detta ändamål för att inte riskera att området upptas av annan aktör.
- 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 femmeterszonen får inga byggnadsdelar finnas med anledning av brandrisk. De ytterligare tre metrarna, från arbetsområdet kan utgöras av E-område eller av prickad mark.

Kommentar

- *Kommunen noterar synpunkterna och justerar handlingarna utifrån Ellevios yttrande.*

12. Skanova AB (2022-07-11)

Yttrande

- Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet (främst vid tillfartsvägen).
- Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.
- Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkterna.

- *Om det krävs åtgärder som berör dessa teleanläggningar får detta studeras och beskrivas i det fortsatta planarbetet.*

Sakägare

13. Fastighet

Yttrande

- Uppgiftslämnaren har synpunkter på hur kommunen bedömt att marken inte är odlingsvärd. Uppgiftslämnaren menar att bara för att



viss del av marken tidigare används som minkfarm har marken troligen inte sämre beskaffenhet för odling. Uppgiftslämnaren menar att det finns mängder av alternativ mark att bebygga på inom Grebbestad och att mark- och miljödomstolen bör pröva om marken anses lämplig.

- Uppgiftslämnaren har önskemål om att föreslagen allmän plats gata flyttas så att infart till befintligt garage kan ske alternativt att den befintliga grusvägen planläggs som allmänplats gata.
- Uppgiftslämnaren har synpunkter på befintligt gångstråk inom planområdet som de menar bör planläggas som allmän plats natur med en bredd på tio meter för att gynna det rörliga friluftslivet.
- Uppgiftslämnaren anser att ny bebyggelse bör följa den traditionella arkitekturen i området och att ny bebyggelse inte tillåts vara högre än 7,2 meter med taklutning på 38 grader.
- Uppgiftslämnaren har synpunkter på att utsikten för befintlig bebyggelse i öster inom området kommer påverkas och antas helt försvinna om detaljplanen genomförs. Uppgiftslämnaren yrkar på att ett 25 meter brett område räknat från nytt dike ska bebyggelse ej tillåtas.
- Uppgiftslämnaren anser att det är av stor vikt att den Bohuslänska karaktären på området bevaras så långt det går därför bör berghällar i norra delen av området bevaras som naturmark.
- Uppgiftslämnaren hyser en oro för eventuella sprängningsarbete inom området speciellt i nära anslutning till befintliga byggnader eftersom det kan medföra en stor risk för skador på byggnaderna.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkterna.

- *För att bedöma om marken är brukningsvärd jordbruksmark ska en lokaliseringsutredning genomföras utifrån miljöbalkens bedömningsgrunder.*
- *Synpunkter berörande allmän plats gata och natur samt bebyggelsens utformning och placering tas med och behandlas inför kommande granskningskede.*

14. Fastighet

Yttrande

- Uppgiftslämnaren har synpunkter på marken som ska planläggas och anser att den är odlingsbar och bör prövas av högre instans.
- Uppgiftslämnaren har även en oro för kommande byggtrafik med tunga lastbilar och att det ska innebära att fastigheten tar skada av dessa transporter.
- Uppgiftslämnaren har en oro för eventuella sprängningar och vad dessa kan innebära för befintlig bebyggelse och nämner att risk för



skada på husgrund, stomme och fasad kan uppkomma samt störningar.

- Uppgiftslämnaren har en önskan om att befintligt berg i norr bevaras och att föreslagna tomter i norr flyttas söder ut för att undvika sprängning tätt inpå befintlig fastighet i norr.
- Uppgiftslämnaren önskar att planområdet har en traditionell arkitektur samt att hänsyn tas till befintlig bebyggelse och dess höjder och föreslår att detaljplanens bebyggelse inte ska ha högre bebyggelse än 1 till 1,5-planshus.
- Uppgiftslämnaren uppskattar om detaljplanen tar hänsyn till befintlig bebyggelse och dess utemiljö så att den inte påverkas avseende utsikt samt insyn.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkterna.

- *För att bedöma om marken är brukningsvärd jordbruksmark ska en lokaliseringsutredning genomföras utifrån miljöbalkens bedömningsgrunder.*
- *Byggtrafik är något som är en konsekvens av att en detaljplan genomförs. För att ta reda på om dessa fordon orsakar skador kan besiktning genomföras före och efter arbetet. Besiktning av fastigheter är något som byggherren ansvarar för och inget som kan regleras i detaljplanen.*
- *Om sprängning kommer genomföras kan besiktning ske före och efter genomfört arbete för att utreda om sprängningen har orsakat skador. Detta är en del av genomförandet som exploatören ansvarar för.*
- *Synpunkter berörande befintligt berg samt bebyggelsens utformning och placering tas med och behandlas inför kommande granskningskede.*

Övriga

15. Övrig utom planområde, ej med i fastighetsförteckningen.

Yttrande

- Uppgiftslämnaren har synpunkter på planförslagets utformning och omfattning avseende områdets karaktär och anser att antalet tomter, bruttoarea och höjder ska begränsas i planförslaget. Vidare anser uppgiftslämnaren att områdets karaktär inte ska tillåta rad- och kedjehus eller mindre flerbostadshus med två våningar och möjlighet att inrymma en tredje våning.
- Planförslaget bör väga in dess påverkan på befintliga närliggande fastigheter samt den ökande trafik som detaljplanen genererar.
- Uppgiftslämnaren önskar att det sker en översyn av hur



djurlivet i diket påverkas av detaljplanen. Uppgiftslämnaren framhåller att det i dagsläget finns fisk, kräfta, fågel med flera arter och att laxöringen går upp i diket/bäcken under våren för lek.

Kommentar

- *Synpunkter berörande bebyggelsens utformning och omfattning tas med och behandlas inför kommande granskningskede.*
- *Detaljplanens påverkan på befintlig bebyggelse ska studeras och framgå i planhandlingarna.*
- *Det har gjorts en översiktlig naturvärdesinventering där det framgår att diket har värden för groddjur, främst paddor men diket antas inte lämpligt för äggläggning då vattnet rör sig för fort. Diket omfattas av det generella biotopskyddet. En ansökan om dispens från det generella biotopskyddet genomförs parallellt med planprocessen. Beroende på utfallet av dispensansökan avseende diket kan det bli aktuellt med ytterligare undersökningar.*

SAMMANFATTNING

Länsstyrelsen kan komma att överpröva detaljplanen med hänsyn till ingripande grunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen om planförslaget antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna avseende miljö kvalitetsnormer för vatten, geoteknik/bergteknik och förorenad mark.

Länsstyrelsen uppgift under samrådet enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen är att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. plan- och bygglagen och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Nedan är inkomna synpunkter sammanfattade.

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen har yttrat sig och kräver att MKN vatten inte överskrids.

Hälsa och säkerhet (risken för olyckor, översvämning eller erosion)

Länsstyrelsen kräver att kommunen klarlägger de geotekniska och bergtekniska förutsättningarna avseende risk för skred, ras och blocknedfall. Eventuella åtgärder eller restriktioner behöver säkerställas på plankartan.

Länsstyrelsen har synpunkter på att undersökningar och utredningar avseende ev. föroreningar i marken ska vara genomförda innan antagande för att kunna bedöma om planen kan genomföras och vilka åtgärder som är nödvändiga för att marken ska kunna användas för den planerade markanvändningen – bostäder.

Länsstyrelsen anser att kommunen har hanterat riskerna för översvämning på ett tillfredsställande sätt. Kommunen har beskrivit



risker och åtgärder vid höga havsnivåer samt vid skyfall.

Infrastruktur

Länsstyrelsen uppmanar kommunen att redovisa om det kommunala ledningsnätet har kapacitet att omhänderta tillkommande spillvatten och om det finns tillräcklig kapacitet att försörja planområdet med kommunalt dricksvatten.

Västrafik och omsorgsförvaltningen uppmanar kommunen om att det är viktigt att möjliggöra gena och säkra gång- och cykellänkar mellan planområdet och hållplats.

Ellevio meddelar att befintlig kabel behöver flyttas, förslagsvis till allmän plats. Ellevio uppmanar även kommunen att planlägga ett E-område där transformatorstation samt övrigt nödvändigt utrymme ryms.

Skanova meddelar att de har markförlagda teleanläggningar främst vid tillfartsvägen. Om det krävs åtgärder som berör dessa teleanläggningar får detta studeras och beskrivas idet fortsatta planarbetet.

Naturmiljö

Länsstyrelsen anser att kommunen bör förtydliga om det kan komma att ske en ökad sötvattenmängd från området ut till Gliskilen som är planområdets slutrecipient. En ökad sötvattensmängd kan påverka växt- och djurlivet negativt.

Om det sker åtgärder så som omledning eller kulvertering i dike/bäck krävs räknas det som en vattenverksamhet. I det fall åtgärderna innebär vattenverksamhet ska samråd/anmälan utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen.

Synpunkter på att diket som löper genom planområdet bör inventeras för att utreda om och i så fall vilka arter som kan vistas i diket.

Synpunkter på att berghäll i norr bör bevaras med hänsyn till landskapet och oro för sprängning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att ett genomförande av planförslaget inte antas innebära en betydande miljöpåverkan och således behöver en miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriet redogör för konsekvenserna av att rita plankartan på en grundkarta med osäkra gränser och uppmanar kommunen att som första steg genomföra en gränsutvisning för att om möjligt hitta gränsmarkeringar och som steg två göra en fastighetsbestämning för att bestämma gränsens rätta läge.



Lantmäteriet upplyser kommunen på att fastighetsgränser med låg osäkerhet behöver mätas in på nytt för att säkerställa dess rätta läge.

Lantmäteriet redogör för att g-område på plankartan inte är nödvändigt. En gemensamhetsanläggning eller samfällid fastighet kan bildas oavsett om det finns ett g-område på plankartan.

Lantmäteriet anser att plankartan bör vara konsekvent och följa en och samma planbestämmelsekatalog (BFS 2014:5 eller BFS 2020:5-6).

Lantmäteriet upplyser kommunen på att det finns ledningsrätter utan u-område på kvartersmark. Detta behöver justeras så att ledningsrätten ryms inom u-område eller läggs inom allmän plats.

Lantmäteriet uppmanar kommunen att i planhandlingarna tydliggöra vilka ledningsrätter som avses upphävas i och med att ledningsdragningar föreslås anläggas i områdets gatustruktur samt vilka fastigheter det berör.

Synpunkter om att utöka allmän plats gata för att möjliggöra infart till befintligt garage på fastighet som angränsar planområdet.

Övrigt

Länsstyrelsen uppmanar kommunen att till granskningsskedet tydligare beskriva hur man kommer fram till att marken inte är brukningsvärd jordbruksmark utifrån lagstiftningens bedömningsgrunder.

Synpunkter om bebyggelsens omfattning, utformning och placering

Synpunkter om oro för tunga transporter



FORTSATT ARBETE

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

- Dagvattenutredning uppdateras
- Geoteknisk utredning uppdateras
- Bergteknisk utredning tas fram
- Utredningar och undersökningar som berör ev. markföroreningar efter minkfarm tas fram
- Lokaliseringsutredning upprättas utifrån lagstiftningens bedömningsgrunder avseende jordbruksmarken
- Grundkartan uppdateras och fastighetsgränser mäts in
- Planförslagets utformning och omfattning studeras inför granskning
- Ansökan om vattenverksamhet i samband med flytt av dike hanteras i kommande arbete

Plankartan ändras med avseende på följande:

- Om det krävs planbestämmelser kopplat till geoteknik och bergteknik ska dessa säkerställas på plankartan
- Uppdaterad grundkarta
- g-område tas bort
- Redaktionella ändringar för att plankartan konsekvent ska följa en och samma föreskrift från Boverket avseende planbestämmelsernas presentation
- Ledningsrätter som är belägna inom området planläggs som allmän plats alternativt u-område på kvartersmark
- E-område justeras så att det kan inrymmas en nätstation
- Justering av allmän plats gata för att möjliggöra infart till befintlig fastighet

Planbeskrivningen ändras med avseende på följande:

- Dagvattenhanteringen förtydligas samt om sötvattenmängden nedströms antas öka
- Kapaciteten för att omhänderta spillvatten förtydligas
- Vilket reningsverk som omhändertar spillvattnet förtydligas
- Kapaciteten för att försörja planområdet med dricksvatten förtydligas
- Att omledning / kulvertering av dike innebär vattenverksamhet förtydligas
- Hantering av ledningsrätter förtydligas
- Planläggning för gång- och cykelväg inom planområdet vid 'tillfartsvägen' kommer framgå ännu tydligare
- Anläggande och flytt av el och teleanläggningar inom planområdet förtydligas

Tanumshede 2022-10-11

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Plan- och kartavdelningen