



# DETALJPLAN FÖR Tanums-Åseröd 1:30 med flera, Östra Veddökilen TANUMS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

Ett förslag till detaljplan har varit utställt för granskning 2 från och med **2023-06-20** till och med **2023-09-06**. En underrättelse om granskning sändes den 20 juni 2023 ut till kända sakägare enligt fastighetsförteckningen samt till statliga myndigheter, kommunala nämnder och övriga som kan ha ett väsentligt intresse av planförslaget.

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

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

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

INKOMNA YTTRANDEN	Inkom	Kommentar
<b>Myndigheter, organisationer m.fl.</b>		
1. Länsstyrelsen	2023-09-06	
2. Lantmäteriet	2023-08-29	
3. Bohusläns museum	2023-07-03	
4. Polisen, region väst	2023-06-29	
<b>Kommunala nämnder, förvaltningar, bolag</b>		
5. Kommunstyrelsen	2023-09-04	
6. Tekniska nämnden	2023-09-01	
7. Barn- och utbildningsförvaltningen	2023-08-23	
8. Omsorgsförvaltningen	2023-07-19	
9. Räddningstjänsten, Tanum	2023-08-29	
10. Rambo AB	2023-08-23	
<b>El, tele</b>		Inget yttrande har inkommit
<b>* Sakägare enligt fastighetsförteckning</b>		
11. Fastighet	2023-06-22	
12. Fastighet	2023-06-30	
13. Fastighet	2023-08-03	
14. Fastighet	2023-08-04	
15. Fastighet	2023-09-03	
16. Fastighet	2023-09-04	
17. Fastighet	2023-09-04	
18. Fastighet	2023-09-05	
19. Fastighet	2023-09-06	
20. Fastighet	2023-06-07	Inkom efter granskningstidens slut
21. Fastighet	2023-06-07	Inkom efter granskningstidens slut



TANUMS  
KOMMUN

Datum: 2024-03-22

PLAN.2016.1903

<b>Övriga</b>		
22. Förening	2023-09-03	

\*



## INKOMNA YTTRANDEN

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

**Myndigheter,  
organisationer m.fl.**

### 1. Länsstyrelsen (2023-09-06)

#### *Yttrande*

#### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utbyggnad med bostäder, samt brygga med promenadstråk och sjöbods förråd i samhället Langesjö. Ett allmänt gångstråk möjliggörs även utmed vattnet.

Länsstyrelsen noterar att det har skett förändringar på plankartan sedan granskning nummer ett. Bland annat har bestämmelser kring parkering, rening av dagvatten och förbud av inkoppling av vatten och avlopp tagits bort. Planbestämmelse om mur har lagts till. Kommunen har även justerat plankartan med nockhöjder och byggrätt.

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden hälsa och säkerhet vad gäller geoteknik.

#### **Motiv för bedömningen**

Länsstyrelsen befarar **inte** att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Länsstyrelsen befarar dock att:

- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

#### Geoteknik

Statens geotekniska institut hade i den tidigare granskningen synpunkter gällande säkerställande av erforderliga åtgärder för att planerad bebyggelse ska vara lämplig. Kommunen har kompletterat och justerat plankartan inför den andra granskningen. SGI anser i sitt yttrande (daterat 2023-08-22) att de tidigare synpunkterna har hanterats och åtgärdats och har därmed inga ytterligare synpunkter.

Länsstyrelsen vill dock påpeka att det är viktigt att planbestämmelserna har lagstöd och att det tydligt framgår av planbestämmelsen vad som regleras. Planbestämmelser får inte innehålla krav på att utredningar

---



ska genomföras efter att planen fått laga kraft, utan de ska vara genomförda innan planen antas. Länsstyrelsen ställer sig frågande till upplysningen om att all schaktning och uppfyllnad över 0,5 meter bör föregås av en geoteknisk bedömning samt att inom kvartermark som omfattas av bestämmelse a3 om ändrad lovplikt bör ingen schaktning, muddring eller uppfyllnad utföras utan att de geotekniska förhållandena utanför strandlinjen först undersökts. Länsstyrelsen tolkar upplysningen som att markens lämplighet inte har utretts för de ändamål och åtgärder som planförslaget medger. Inför att planen antas behöver det hanteras. Bör även de planerade sjöbodarna regleras med ändrad lovplikt a3?

Genomförandet av planbestämmelsen geo som reglerar att marken ska förstärkas på så sätt att området uppnår erforderlig stabilitet och för att förhindra att skadliga sättningar uppkommer på allmän plats gata behöver säkerställas, då det är enskilt huvudmannaskap.

Kommunen har även valt att lägga in upplysningar på plankartan, vilket inte är något som rekommenderas av Boverket.

### **Synpunkter på granskningshandlingen**

#### Trafikverket

Befintlig anslutning till väg 163 ska nyttjas och en GC-anslutning finns till väg 1001. Trafikverket har lämnat synpunkter i samrådskedet och granskningskedet gällande ombyggnation av anslutningen till väg 163. Trafikverket har inget ytterligare att tillägga än det som tidigare framkommit under planprocessen.

#### Plankarta

Länsstyrelsen har uppmärksammat att det står olika grader vad gäller takvinkel i planbeskrivningen respektive plankartan. Lantmäteriet uppmärksammade även att det är otydligt vilken användning som gäller mellan användningarna småbåtshamn med sjöbodsford och naturmark.

### **Synpunkter enligt annan lagstiftning**

#### Vattenverksamhet

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att allt arbete (utfyllnad, schaktning och muddring) inom vattenområdet är tillstånd- eller anmälningspliktig vattenverksamhet, om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

#### **Kommentar**

- Kommunen kommer se över detaljplanen och dess regleringar kopplat till geoteknik, bland annat för att säkerställa att åtgärder genomförs då det är enskilt huvudmannaskap. Information ges till Länsstyrelsen på ett planberedningsmöte inför ett antagande.
- Noterar att SGI inte har några ytterligare synpunkter.



- *Texten med upplysningar kommer tas bort på plankartan.*
- *Trafikverkets synpunkter noteras.*
- *Planbeskrivningen och plankartan justeras så beskrivningen om takvinklar stämmer.*
- *En anmälan om vattenverksamhet kommer sändas till Länsstyrelsen.*

## 2. Lantmäteriet (2023-08-29)

### Yttrande

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras  
OTYDLIGT ÄNDAMÅL



Det är inte helt tydligt vilken användning som gäller inom det gulmarkerade området i utklippet ovan. Det ser ut som att området avgränsas med en användningsgräns i norr varför det kan ifrågasättas om Gång2 gäller inom området eller inte.

### Delar av planen som bör förbättras

#### OSÄKRA GRÄNSER

Allmän plats Natur planläggs mot Tanums-Åseröd 1:31 och 1:27. Berörda fastighetsgränser är inlagda i registerkartan med 0,35 m kvalitet, vilket är en indikation på att de inte är inmätta. För att inte riskera att dessa fastigheter berörs av den allmänna platsen rekommenderas att gränserna utreds om inte så redan har gjorts.

#### OTYDLIG TABELL

Kvartersmark		
Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
B - Bostäder	Exploatorfastighetsägare	Ny samfällighetsförening
E1 - Dagvattenhenting	Exploatorfastighetsägare	Ny samfällighetsförening
V1 - Småbåtshamn-sjöbodsförädd	Exploatorfastighetsägare	Ny samfällighetsförening
Vatten, spill- och dagvatten	Exploatorfastighetsägare	Ny samfällighetsförening
Parkering, dagvatten	Exploatorfastighetsägare	Ny samfällighetsförening

Tabell från sida 38 i planbeskrivningen.

Se över tabellen ovan. Man kan till exempel tolka att en blivande samfällighetsförening ska sköta bostäderna.



**Kommentar**

- Användningen förtydligas i plankartan inför antagande.
- Gränserna är utredda och fastställda. Det återstår att registrera till Lantmäteriets fastighetskarta vilket genomförs snarast.
- Tabellen förtydligas inför antagande.

**3. Bohusläns museum (2023-07-03)**

**Yttrande**

- Har inget att erinra.

**Kommentar**

- Noteras.

**4. Polisen, region väst (2023-06-29)**

**Yttrande**

- Har inga invändningar

**Kommentar**

- Noteras att polisen inte har några invändningar.

**Kommunala nämnder,  
förvaltningar, bolag**

**5. Kommunstyrelsen (2023-09-04)**

**Yttrande**

- Det ska upprättas ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas.

**Kommentar**

- Noteras.

**6. Tekniska nämnden (2023-09-01)**

**Yttrande**

Från tidigare granskningsskede så har handlingarna kompletterats i enlighet med de synpunkter som Tekniska nämnden tidigare noterat i sitt yttrande.

Trots att den nyanlagda vägen nedanför bostäderna kommer ha enskilt huvudmannaskap vill förvaltningen lämna synpunkten till exploitören att den tänkta muren innebär svårigheter med underhåll samt sättningsrisker. En släntning är att föredra enligt förvaltningen.

VA-avdelningen påpekar att planbeskrivningen inte är justerade utefter den utbyggnation som gjorts i Långsjö och att detta påverkar fastigheten när det gäller behovet av pumpstationer. Denna fråga behöver utredas vidare innan planen antas.



**Kommentar**

- *Inför ett antagande kommer plankartan arbetas om för att säkerställa att nödvändiga åtgärder kopplat till stabilitet genomförs.*
- *Planbeskrivningen förtydligas med utbyggnationen som gjorts i Långsjö kopplat till VA.*
- *Övriga synpunkter noteras.*

**7. Barn- och utbildningsförvaltningen (2023-08-23)**

**Yttrande**

Barn- och utbildningsnämnden vill framföra vikten av trafiksäkerheten i området så att boende, inte minst barn och unga, kan röra sig på ett säkert sätt. Barn- och utbildningsnämnden har i övrigt inget att erinra gällande den föreslagna detaljplanen.

**Kommentar**

- *Noteras.*

**8. Omsorgsförvaltningen (2023-07-19)**

**Yttrande**

- *Det har tidigare lämnats synpunkter om att beakta tillgängligheten, vilket framgår av planförslaget och anses positivt.*
- *Parkeringsytan föreslås ha en plats för person med rörelsehinder, vilket förordas som ett krav. Ett antal parkeringar bör reserveras för besökare för att möjliggöra att området och promenadstråk blir tillgängligt för fler.*

**Kommentar**

- *Parkeringar är en del av vad som prövas i bygglovsskedet. Ytor finns inom området.*
- *Eftersom det är enskilda som kommer bo och förvalta området går det inte att säkerställa allmänna parkeringsplatser inom området.*
- *Övriga synpunkter noteras.*

**9. Räddningstjänsten, Tanum (2023-08-29)**

**Yttrande**

- *Räddningstjänsten har inget att erinra mot upprättad detaljplan under förutsättningar att föreskrifterna i Svenskt vatten (VAV P 76) uppföljs.*
- *Räddningstjänsten har inget att erinra mot upprättad detaljplan under förutsättningar att framkomst utav räddningsfordon beaktas.*

**Kommentar**

- *Noteras.*



## 10. Rambo AB (2023-08-23)

### Yttrande

- Enligt den nya lagstiftningen gällande fastighetsnära insamling ska kärlden placeras i nära anslutning till varje fastighet där framkomligheten tillåter.
- Hämtningen av hushållssopor ska, ur arbetsmiljösynpunkt kunna ske utan backning in på återvägdsgator.
- Vid flerbostadshus ska det finnas uppställningsplatser för gemensamt avfallskärl för mat- och restavfall där sopbilen kan vända i T-korsningen eller godkända vändzoner och att dragvägen blir minimal som mest 2,5 meter från där renhållningsfordonet kan stanna. Ytan ska vara hårdgjord och dimensionerad för x antal lägenheter/bostadshus/verksamheter.
- Senast 2027 är det obligatoriskt att sortera ut förpackningar, glas och metall, därför ska man se till att man har plats för dessa fraktioner redan vid byggstart. Dragvägen som längst 2,5 meter från där renhållningsfordonet kan stanna. Ytan ska vara hårdgjord och dimensionerad för x antal lägenheter/bostadshus. Sophus/kärlskåp bekostas inte av Rambo.
- Kontakt med Rambo ska tas innan uppförande av soprum/kärllacering.
- Om renhållningsfordonet (gäller även slamfordon) ska kunna komma in till fastigheten, ska vägens bredd och vändzon uppfylla Tanums kommuns avfallsföreskrifter bil. 2 "Anvisning av transportfordon", bifogad.
- Fastigheten Tanums-Åseröd 1:23 har sitt/sina kärl ute vid infartsvägen i den skarpa kurvan. Ska renhållningsfordonet kunna köra in till nya området måste svänggradien breddas vid infarten och vägen in uppfyllas Rambos krav på framkomlighet gällande vägbredd. Om detta iordningställs kan ovan fastighet ha sina kärl vid sin fastighet.

### Kommentar

- Yta för avfallshantering finns inom kvartersmarken för bostäder. Avfallshanteringen hanteras vid bygglovsskedet.
- Hämtning av hushållssopor kan ske utan backning, det finns plats för en vändyta med på diameter 18 meter.
- Det är exploatören/fastighetsägarna som bekostar uppbyggnad av soprum/kärlskåp.
- Tanums kommuns avfallsföreskrifter ligger som underlag till arbetet med detaljplanen.
- Tillfarten till området kommer ske via angränsande detaljplanen för västra Veddökilen. Denna detaljplan fick lagakraft 2022-07-26 och är i ett genomförande skede. Detaljplanen reglerar inte placering eller bredd på infartsvägen, men det finns ytor för att förbättra situationen. Hur vägen är tänkt att utformas finns beskrivet i planbeskrivningen.
- Övrigs synpunkter noteras.





## Sakägare enligt fastighetsförteckning

### 11. Fastighet (2023-06-22)

#### Yttrande

- Vad är skillnaden för granskning 1 och 2?

Vidhåller tidigare synpunkter i tidigare skeden:

- Planen ligger i våtmark som inte borde byggas ut
- Planen bryter mot Bohuslänsk byggtradition och ändrar Långesjöes karaktär och dess kulturlandskap.
- Ras och skredrisk.
- Risk för erosion och sättningsskador.
- Så som plankartan ser ut är det tänkt att det skall gå en bilväg/parkering till 20 talet bilar utanför vår häck. Då planområdet måste fyllas upp till +3 m kommer vår fastighet då ligga 2 meter lägre. Allt vatten, salt och annat kommer då rinna in i vår trädgård. Vilket är oacceptabelt. Även oacceptabelt att det blir nivåskillnader mellan planområdet och vår trädgård, då det måste fyllas upp 2-3 m.

#### Kommentar

- *Justeringar som genomförts mellan granskning 1 och 2 finns redovisade i granskningshandlingen för planbeskrivningen på sidan 3. Inför antagande kommer antagandehandlingar tas fram, skrivningar om justeringar som skett efter varje skede kommer fortsatt redovisas inledande i planbeskrivningen.*
- *För utförliga svar som lämnats i granskning 1 hänvisas till tidigare granskningsutlåtande 1.*
- *Området kommer byggas ut och anpassas utifrån befintliga bostäder och höjdsättning. Lutningar kommer säkerställas i plankartan med planbestämmelse. Dock kommer området behöva förhålla sig till höjdkrav för stigande vatten.*
- *Inför en utbyggnad kommer fördjupade utredningar behöva tas fram, inom ramen för en projektering.*
- *Inför ett antagande kommer detaljplanen regleras med fler planbestämmelser för att säkerställa att nödvändiga åtgärder genomförs.*
- *Övriga synpunkter noteras.*

### 12. Fastighet (2023-06-30)

#### Yttrande

- Hur påverkar detaljplanen solförhållandena för min fastighet?
- Hur påverkar detaljplanen min utsikt?
- Hur påverkas höjderna mellan planerade hus och min bostad?
- Finns illustrationer hur min vy kommer se ut?
- Mitt hus står på lösa massor, vad händer med marken under mitt hus?

#### Kommentar

- *Det anses inte nödvändigt att ta fram en separat solstudie då det*



- inte finns några indikationer på att gällande krav inte uppfylls.*
- *Det finns möjlighet att bygga sjöbods förråd. Dessa regleras med en nockhöjd på + 5,2 meter. Din bostad ser ut att ligga på en höjdkurva över 5,2 meter.*
  - *I planbeskrivningen finns olika illustrationer och vyer redovisade.*
  - *Markhöjderna inom planområdet varierar, mellan cirka + 6 meter och nedåt. Nya byggnader föreslås byggas i ett och ett halvt till två plan. Det finns olika nockhöjder i plankartan för tre delområden, +8,5, +13,3 och +12,5 m, vilken reglerar hustaketets högsta punkt. Tillåten bebyggelse anses vara anpassad till landskapsbilden och omkringliggande bebyggelse. Den förändring som bebyggelsen medför anses bli acceptabel och kommunen bedömer att ny bebyggelse är anpassad.*
  - *Inom arbetet med detaljplanen har det tagits fram utredningar med hänsyn till området. Utredningar är underlag för regleringar på plankartan och olika bedömningar. Inför ett antagande kommer detaljplanens regleringar ses över. I ett utbyggnadsskede kommer det behövas mer detaljerade geotekniska utredningar inom en projektering.*
  - *Övriga synpunkter noteras.*

### 13. Fastighet (2023-08-03)

#### **Yttrande**

#### Tillfartsväg

Området ligger i anslutning till riksväg 1001, vilket bidrar till en naturlig tillfart till området. Trafikverket vill inte öka belastningen i befintlig korsning, vilket medför att detta inte är ett alternativ för tillfart.

Det framgår inte hur sopbilen, och blåljus samt större fordon ska få tillgång till området. Enskilda vägar som nyttjas får ökad trafik, föroreningar och buller vilket påverkar miljön och privata fastigheter till förmån till ekonomisk vinst för exploitören.

I granskningsutlåtandet 1 framgår följande ” Anslutningsvägar inom området behöver anpassas till stigande vattennivåer samt bättre trafiksäkerhet. Anpassning till befintlig vägstruktur kommer att studeras närmare i fortsatt planarbete.”

Vi kan inte se att detta har gjorts.

#### Förhållandet mellan väg och vår fastighet

Dagens grusväg mellan östra och västra lerkilen går längs hela vår fastighet, där vi även har vår utfart genom servitut. Vägen och landskapet ligger mellan 1,8 och 2,3 meter över havet. Om planområdet ska ha en framkomlighet via denna väg måste vägen höjas till 3 meter och breddas. Detta innebär att vi får en mur/vägg längs hela vår fastighet på ca 1 meters höjd. Trafiken kommer även öka på vägen. Detta kommer att bidra till oacceptabla negativa konsekvenser för oss.

I granskningsutlåtandet 1 framgår följande ” Befintlig väg behöver



förbättras och bitvis breddas för ökad trafiksäkerhet. Ny nivå på väg blir som lägst + 3,0 meter över nollplanet utifrån beräknade kommande stigande havsnivåer.”

Detta är inte svaret på frågan, vi ber att detta förklaras med specifikt hur det är tänkt att lösas.

#### **Kommentar**

- *Tillfarten till området kommer ske via angränsande detaljplanen för västra Veddökilen. Denna detaljplan fick lagakraft 2022-07-26 och är i ett genomförande skede. Gällande detaljplan reglerar en + höjd med 3 meter på en plats lämplig som vändyta. Vägen ska byggas ut utifrån platsens förutsättningar och gällande krav för stigande vatten. Inom detaljplanen finns ytor för att genomföra en breddning av vägen. Den ökning av trafik detaljplanen medför anses bli acceptabla.*
- *Det finns sektioner som redovisas i planbeskrivningen för att tydliggöra hur området kan komma att se ut. Tillfartsvägen som ska nyttjas för området finns planlagd i angränsande detaljplan.*
- *Framkomligheten för sopbil och blåljusbilar ska det tas hänsyn till vid planläggning. Detta är en förutsättning och det finns utrymme inom området som ger tillräcklig åtkomst, vilket framgår av planbeskrivningen.*
- *Inför antagande kommer detaljplanen ändras för att säkerställa att nödvändiga åtgärder genomförs.*
- *Inom arbetet med detaljplanen har det tagits fram utredningar med hänsyn till området. Utredningar är underlag för regleringar på plankartan och olika bedömningar. Inför ett antagande kommer detaljplanens regleringar ses över. I ett utbyggnadsskede kommer det behövas mer detaljerade utredningar, inom en projektering. En utbyggnad av området ska förhålla sig till förutsättningarna som finns runt om kring och det får inte medföra någon olägenhet för en annan fastighetsägare.*
- *Övriga synpunkter noteras.*

#### **14. Fastighet (2023-08-04)**

##### **Yttrande**

Hänvisar till tidigare lämnade synpunkter under granskning 1.

Med tillägg;

##### Sjöbodsförråd

Planbestämmelse med förbud mot inkoppling av vatten och avlopp har tagits bort.

- Innebär detta att det är ”fritt fram” för befintliga sjöbodare söder om planområdet att installera vatten och avlopp?

Enligt kommunens tidigare policy (beslutad 2015-02-16) gäller att; ”Ett sjöbods-förråd ska brukas för förvaring” och ”Anslutning till VA anläggning är en tillåten”

- Har kommunen helt lämnat sin tidigare policy?
- Vilket syfte har sjöbods-förråden? Vem ska använda dessa? Ett



- sådant utrymme behöver varken vatten eller avlopp.
- Eftersom Länsstyrelsen inte tillåter muddring runt Lerkilen kan förråden knappast vara avsedda för båt och friluftsliv. Saknas det förråd till bostäderna bör dessa förråd placeras i anslutning till bostäderna. Det finns risk att dessa förråd säljs till "campare" vilket bidrar till stolar, bord, grillar osv på bryggdäck och gångstråk blir då ett minne blott.

Kommunen gör bedömningen att planerade sjöbods förråd inte försämrar siktlinjen för befintlig fastighet.

- Med en 1,7 m hög bryggpromenad och med en nockhöjd på 5,2 m så kommer det självklart försämma siktlinjen. Att dela upp sjöbods förråden i två grupper med några meters mellanrum hjälper föga.
- Mellan "gata" och dike/bäck föreslås nu inte längre någon komplementbyggnad, allt för att spara en siktlinje. Om man verkligen vill spara en siktlinje bör heller inte 12 sjöbods förråd uppföras några meter utanför tomtgräns.
- Det ifrågasätt om regeln för byggnation 4 meter till tomtgräns har tagits bort från kommunens byggpolicy?

Jag yrkar på att de 12 sjöbods förråden samt bryggpromenad/gångstråk tas bort från området.

#### Rådighet

Kommunstyrelsen beslutade 2023-04-05 § 117, att endast fastigheter som exploatören har rådighet över ska ingå i detaljplanen, samt krav på iordningställande av sammanhängande strandpromenad längs strandlinjen endast gäller mark som exploatören har rådighet över.

- Exploatören har inte rådighet över tillfartsvägen till planområdet.
- Exploatören har inte rådighet över stora delar av marken i söder där planerat gångstråk ska gå.
- Det finns ingen överenskommelse med angränsande fastighet om en sammanhängande strandpromenad.
- En exploatör har 2014-09-24 begärt att detaljplanerna ska separeras, vilket kommunen av någon outgrundlig anledning accepterat. Kommunen ställer inte krav på att exploatören ska ta fram några gemensamma förslag på gångstråk eller tillfartsväg. Det ifrågasätts om exploatörerna kan eller ens vill samarbeta?
- Hur kan kommunen ge tillåtelse för plantillstånd när exploatören inte har rådighet, över varken tillfartsväg eller överenskommelse för gemensamt gångstråk.

#### Strandpromenad

Motsätter mig ett gångstråk på någon av mina fastigheter.

Exploatören har då inte full rådighet över strandpromenaden fram till vändplanen i söder. Har redan ofrivilligt betalat för servitut för att ge berörda fastigheter och befintliga sjöbodsägare söder om planområdet tillträde. Tillgänglighet finns således redan som medger allmänhetens tillträde. Därmed faller behovet av en strandpromenad som medger allmänhetens tillträde enbart för de 20-talet lägenhetsinnehavare som planförslaget möjliggör för.

---



### Bebyggelse

Den geotekniska utredningen bedömer att släntstabiliteten inom området för bostadsbebyggelsen under nuvarande förhållanden anses vara otillfredsställande och att åtgärder erfordras för att de ska bli tillfredsställda.

Inget i planförslaget visar vad dessa åtgärder skulle tänkas vara. Jag ifrågasätter om en utfyllnad av "gata" till +3,0 m samt lika hög mur mot bäcken klarar stabiliteten.

Landskapsbilden kommer definitivt förändras. Den viktiga siktlinjen kommer helt försvinna. Vilka från andra sidan vill titta in i en mur som är 3 meter hög?

### **Kommentar**

- Kommunens sjöbodspolicy är utgångspunkten för planbestämmelser och regleringen för området.
- För frågor om VA och befintliga sjöbodar får det tas en särskild kontakt med kommunens VA avdelning om.
- Detaljplanen reglerar inte vem som kan nyttja/äga ett sjöbods förråd, det är upp till exploatören/fastighetsägaren.
- En utveckling av området kommer påverka befintlig bebyggelse och nuvarande landskapsbild. Den samlade bedömningen är att den påverkan som en utveckling på platsen bidrar med anses bli acceptabel. I kommunens översiktsplan 2030 framgår att alla kommunens samhällen ska ges möjlighet att utvecklas och att olika typer av bostäder och upplåtelseform förespråkas. Detaljplanen anses följa översiktsplanens intentioner.
- Fastigheter som planläggs har exploatören rådighet över. Det finns också rättigheter inom området som belastar exploatörens fastighet. För rättighet påverkas eller ska upphävas kommer Lantmäteriet behöva genomföra en omprövning alt upphäva av rättigheten. Det finns en beskrivning om hur rättigheter påverkas i planbeskrivningen. En förutsättning är att fastigheter kommer anslutas till kommunalt VA.
- Området kring Lerkilen har föregåtts av ett program som beskriver intentionen med en utveckling av hela området. Aktuellt planförslag anses följa intentionen i föregående program.
- Efter ett genomfört program går det att fortsatt pröva området med en eller flera detaljplaner. Programområdet har delats på initiativ från exploatörerna, vilket kommunen inte hade någon invändning emot.
- Alla fastigheter ha rätt att nå sin bostad, vilket betyder att rådighet för tillfartsväg finns. Kommande förening kommer behöva rätt att nå sin bostad, detta hanteras i en kommande prövning av Lantmäteriet. Områden som inte planläggs omfattas inte av detaljplanens bestämmelser. Detaljplanen möjliggör för ett gångstråk längs vattnet inom detaljplanen.
- De geotekniska förutsättningarna behöver studeras mer inom ett genomförande av detaljplanen. Detaljplanens regleringar kommer



*justeras inför ett antagande för att säkerställa att nödvändiga åtgärder kommer genomföras.*

- *Det måste inte byggas en mur. Detaljplanen reglerar en höjd för en mur från grundkartans nollplan. Från en mur finns slänt mot bäcken med syfte att ta hand om samt rena dagvatten. Den synliga delen av mur kommer inte vara 3 meter hög.*
- *Övriga synpunkter noteras.*

## 15. Fastighet (2023-09-03)

### Yttrande

Vi anser fortsatt att förslaget strider mot Översiktsplanen (ÖP) för Långesjö. Där står det att all förändring ska ta hänsyn till Långesjöns identitet och vara anpassad efter befintlig struktur, skala och täthet. Det finns inga lägenhetshus i Långesjö idag och det finns inga hus av samma storlek som förslaget rymmer. Således är det fortsatt inte anpassat till den befintliga miljön. Att förslaget fortfarande innebär att fylla upp landskapet innebär också att byggnationen inte är anpassad till befintligt landskap.

Med föreslagna byggnader så har det skapats en lång rad av hus längs med vägen. En ytterst liten öppning mellan husen gör att det ändå kommer upplevas som en vägg mot vägen. Från vårt hus kommer utsikten över lerkilen skymmas av två långa sammanhängande hustak med bara en liten öppning mellan som inte kommer förbättra utsikten nämnvärt. Därmed kommer i stort sett hela vår utsikt över lerkilen försvinna och alltså inte bibehållas som utlovas enligt planförslaget (sidan 17). Vi önskar att husen anpassas efter nuvarande bebyggelse så att alla får så bra utsikt som möjligt.

Vy 3 i 'illustrationskartan med markering för vyer' ser ut att blicka mot denna öppning och de två husen. I bilden som sedan visar Vy 3 från Nordost, utmed väg 1001 blickar istället längs med vägen, i en mycket annan vinkel än illustrationskartan. Detta får oss att undra om det är medvetet fel vinkel på vyn för att dölja bilden av den "vägg" som dessa två byggnader kommer att skapa. För att alla ska få en rättvis chans att bedöma förslaget så bör den bilden göras om.

Gällande sjöbodarna anser vi det mycket märkligt att det planeras sjöbodar när bryggor och båtplatser i anslutning till dessa inte finns i planen. Vad ska förvaras i dessa förråd? Att förslaget också innebär att 'bestämmelsen som förbjuder inkoppling av vatten och avlopp i befintliga och föreslagna sjöbods-förråd' tas bort är anmärkningsvärt. Denna bestämmelse finns av en anledning vilket är att behålla sjöbodarna som förråd och undvika att dessa blir sjönära bostäder och övernattningsstugor på sommaren. Det skulle också öka risken för att bryggpromenaden inte nyttjas av allmänheten då man upplevs gå väldigt nära folks bostäder. I Tanums kommuns sjöbodspolicy påtalas vikten av att förhindra att sjöbodar nyttjas som boende och behålla dessa som förråd. Vi ser ingen anledning varför Långesjö skulle sluta



följa denna policy. Varför anser ni att sjöbodspolicyn inte ska följas?

#### Kommentar

- *En utveckling av området kommer påverka befintlig bebyggelse och nuvarande landskapsbild. Den samlade bedömningen är att den påverkan som en utveckling på platsen bidrar med anses bli acceptabel. I kommunens översiktsplan 2030 framgår att alla kommunens samhällen ska ges möjlighet att utvecklas och att olika typer av bostäder och upplåtelseform förespråkas. Detaljplanen anses följa översiktsplanens intentioner.*
- *Det finns tre egenskapsområden som byggrätten för bostäder kan byggas inom, det finns en planbestämmelse som reglerar hur lång varje byggnad får vara som längst. Hur dessa byggnader placeras i förhållande till varandra är en del av nästa steg, som är bygglov.*
- *Kommunens sjöbodspolicy gäller. En detaljplan kan inte reglera huruvida vatten och avlopp kan kopplas in eller ej, därav har planbestämmelsen tagits bort inför granskning 2. Fler frågor om VA och sjöbod får kommunens VA avdelning särskilt kontaktas.*
- *Övriga synpunkter noteras.*

#### 16. Fastighet (2023-09-04)

##### Yttrande

På berget framför min fastighet planeras strandpromenaden.

Bryggdäcket blir på en höjd av +1,7m och innanför ville man bygga 9 st. sjöbodar. Nu planeras det istället för 12st sjöbods förråd med tillgång till färskvatten och med avlopp. Är det ny policy som numera tillåter indragning av vatten och avlopp till sjöbodar/förråd? Enligt plankartan är placeringen av förråden mindre än 4m från min tomtgräns. Gäller inte 4m till tomtgräns längre?

I en tidigare planbeskrivning kunde man läsa om de 9 st sjöbodar som skulle byggas framför min tomtgräns. I planbeskrivningen står att utsiktsförhållandena påverkas marginellt. I det nya förslaget med 12 st sjöbods förråd (som får en nockhöjd på 5,2m,) ska dessa delas upp i två grupper med en "glugg" emellan. På vilket sätt förbättras utsikten för mig?

I Kommunens kommentar till Länsstyrelsen (2020-06-04) om vattenverksamhet kan man läsa: "I planförslaget utgår förslag som kräver muddring och ingrepp i vatten." Länsstyrelsen skriver senare (2021-09-20): "För utförande av bryggdäck/bryggpromenad, såvida delar av anläggningen är i vattnet/vattenområdet till exempel stolpar och/eller andra fästanordningar är det att betrakta som vattenverksamhet."

Går det verkligen att bygga 12 st sjöbods förråd och strandpromenad utan att det här blir "ingrepp i vatten" och min tomtgräns? Jag vill gärna ha en förklaring av detta. Delar av planområdet där man vill bygga hus, lek område och p-platser i våtmarksområdet ska, för att uppfylla ställda krav, höjas flera meter.



Detta innebär att den nya nivån blir betydligt högre än min tomtnivå. Vad hindrar fyllnadsmassorna från att inte kalva in på min tomt? Hur är dränering tänkt att utformas så att vatten inte hamnar på min tomt?

#### Kommentar

- *Antalet sjöbodsförråd, placering eller byggrätten har inte justerats mellan granskning 1 och 2, utan dessa har illustrerats på ett tydligare sätt under granskning 2.*
- *Kvarteretsmarken för sjöbodsförråden har ett 1 meter bredd området med prickad mark, vilket betyder att marken inte får förses med byggnad. En detaljplan kan bestämma om marken får förses med byggnader närmare tomtgräns än 4 m.*
- *Kommunens sjöbodspolicy gäller.*
- *Planprogrammet redogör för intentionen för en utveckling av hela lerkilen. Området har efter planprogrammet delats upp i två olika detaljplaner. Detaljplanen säkerställer inget sammanhängande gångstråk utan möjliggör ett.*
- *Bryggdäcket kommer placeras på berg.*
- *Markförhållandena kommer behöva studeras mer i ett genomförande skede.*
- *Det kommer krävas ytterligare utredningen inför ett utbyggnadsskede, inom en projektering.*
- *Inför ett antagande kommer detaljplanens regleringar justeras för att säkerställa att nödvändiga åtgärder genomförs.*
- *Övriga synpunkter noteras.*

### 17. Fastighet (2023-09-05)

#### Yttrande

Sjöbodsförråden. Hävdar att dessa inte kommer ha närhet till brygg platser. Befintliga bryggor är privata. Länsstyrelsen tillåter inte muddring så nya bryggor kan inte komma till. Vad är då syftet med sjöbodsförråden? Vad är syftet med att dessa dessutom tillåts koppla in vatten och avlopp. Vi yrkar på att sjöbodsförråden stryks ur planen.

Rådighet. Kommunstyrelsen kräver rådighet över det som omfattas i detaljplanen. Exploatören saknar rådighet över tillfartsvägar samt över stora delar av planerat gångstråk då flera fastigheter är privata. Vi motsätter oss strandpromenaden. Vi yrkar på att strandpromenaden tas bort från planläggning.

Utfyllnad. Vi ifrågasätter en gigantisk utfyllnad av våtmarkerna klarar släntstabiliteten. Dessutom tas det ingen hänsyn till privata fastighetsägare som får titta in i en hög vägg.

I övrigt hänvisas till tidigare yttranden.

#### Kommentar

- *Lantmäteriet kommer genomföra en förrättning kopplat till*





- tillfartsvägen då kommande bostäder kommer nyttja denna.*
- Planen säkerställer inget utan möjliggör för ett gångstråk.*
- Syftet med planläggningen av befintliga sjöbodarna och bryggor är att bekräfta dessa.*
- Det kommer krävas ytterligare utredningar vid ett genomförande av detaljplanen.*
- Inför ett antagande kommer detaljplanens regleringar justeras för att säkerställa att nödvändiga åtgärder genomförs.*
- Övriga synpunkter noteras.*

## 18. Fastighet (2023-09-05)

### Yttrande

#### Gångstråk

Enligt plan- och bygglagen, (2010:900), PBL kan en detaljplan endast reglera åtgärder inom planområdet, och inte ställa krav utanför planområdet. Likväl, och i strid med PBL, fastslår detaljplanen och reglerar de facto förhållanden utanför planområdet. Angående i Plankarta angivet område, finns i Planbeskrivning, sidan 1, andra stycket följande text:

“Planprogrammet visade en utvecklad turistisk användning med minskad exploatering jämfört med tidigare campingen, samt en ökad allmän tillgänglighet genom sammanhängande strandpromenad runt Lerkilen som ansluter till omkringliggande planerade stråk.”

I dagsläget finns inte något sammanhängande gångstråk eller gemensamt bryggdäck. Det finns en liten privat stig som endast används för att nå de befintliga sjöbodarna. Tillgänglighet till dessa sjöbodarna har gjorts möjlig genom lantmäteriförrättning, som vann laga kraft 2015-04-09, (ärende 0122127). Där min fastighet utgör så kallad tjänande fastighet.

Något gemensamt bryggdäck eller möjlighet att gå längst med stranden på sjösidan finns inte. I tidigare yttranden har jag vid flera tillfällen (redan 2013-02-12) framfört att ett förslag på en alternativ stig som inte går över min fastighet skulle tas fram. Något sådant förslag har inte presenterats. Exploatören saknar rådighet över min privata fastighet och jag motsätter mig att ett sådant stråk/strandpromenad på del av min fastighet genomförs. Detta har även tagits upp i mitt yttrande i samma ärende 2021-02-25.

”Idag finns ingen plan eller något servitut som tillåter en sådan allmän användning av min fastighet. De befintliga sjöbodarna på grannfastigheter nås via en mindre enkel stig innanför sjöbodarna, över flera tomter. Detta regleras i ett servitut, med avsikt att reglera privat bruk för övriga fastigheter. Att stigen nyttjas enligt allemansrätten av besökande kan inte likställas med den inom detaljplanen beskrivna strandpromenaden för allmänhetens bruk. Sammanvägt med exploateringen av Östra Veddökilen samt exploateringen av Västra Veddökilen, vilka kommer att tillföra en avsevärd ökad



personbelastning på hela området, innebär detta allmänna gångstråk att min fastighet i praktiken riskerar att delas i två och förlora sin direktkontakt med strand och vatten.”

#### Bostäder

Under rubriken förutsättningar, i andra stycket anges att den äldsta grupperingen av sjöbodar som ligger i anslutning till Långesjö hamnplan finns en brygga mot vattnet som gör det möjligt att röra sig på utsidan av bebyggelsen. Detta stämmer inte. Denna 3 brygga är av privat karaktär för max sex båtar och inte av gemensam karaktär.

#### **Kommentar**

- *Det tidigare planprogrammet redogör för intentionen för en utveckling av hela lerkilen. Området har efter planprogrammet delats upp i två olika detaljplaner. Detaljplanen säkerställer inget sammanhängande gångstråk utan möjliggör ett.*
- *De fastigheter som ingår i planen har exploatören rådighet över.*
- *Beskrivningen av hamnplanen kan förtydligas inför antagandet.*
- *Övriga synpunkter noteras.*

## **19. Fastighet (2023-09-06)**

### **Yttrande**

Vi har tagit del av rubricerade handlingar för Tanum-Åseröd 1:30 m.fl., Östra Veddökilen. Vi konstaterar att förslaget innehåller förändringar sedan Granskning 1. PBL säger att en detaljplan ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderäts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. En ny detaljplan skall även ta hänsyn till de eventuella olägenheter som planen orsakar. Vår samlade bedömning är att det finns kritiska delar i planförslaget som ej är lämpliga och därför bör återremitteras för omarbetning avseende nedan synpunkter. I övrigt refererar vi till våra tidigare utlåtanden i ärendet.

1. Förvaltning, murars avstånd till bäck och fastighetsgräns  
Byggnadsverk på en fastighet skall kunna förvaltas inom fastigheten. Gränsen mellan fastigheterna går mitt i bäcken. Halva bäcken ägs således av vardera parten som har ömsesidigt ansvar för sin halva inom sin fastighet. På sid 31 i planbeskrivningen framgår hur man kan bygga stödmur längs bäcken/fastighetsgräns samt att avstånd till bäck skall kunna vara minst 5 meter. Det finns dock inte någon bestämmelse i plankartan som hindrar att den byggs närmare bäcken. Det bör ändras/läggas till och därmed säkerställa att syftet med texten i planbeskrivningen regleras på plankartan med en bestämmelse. Om murverket inte skall ha en högre höjd än 1,2 m per enhet innebär det att, antingen att flera murar kommer terrassera marken alternativt att slänter kompletterar muren för att uppnå höjden 3,6 m över kartan nollplan. I praktiken innebär det en tillverkad, synlig markhöjning om 3,6 m vid planområdets västra del där vändplatsen planeras och därefter i fallande höjdförändring vartefter faktiskt marknivå stiger öster ut.



Detta kommer påverka landskapsbilden mycket. Hela eller nästan hela denna markhöjande konstruktion, dvs murar och/eller slänt, skall således följa planbeskrivningens uttalade avstånd till bäck om minst 5 meter för att bli konsekvent. Muren är trots allt avgörande för planförslagets genomförande, och följderna av muren (t.ex. landskapspåverkan, förvaltningstekniska frågor, översvämningsrisker och annat) riskerar att ge långsiktigt negativa konsekvenser och därmed osäkerheter för omgivningen om inte bestämmelser i plankartan säkerställer att markhöjande åtgärder genomförs på ett lämpligt vis.

## 2. Översvämning låglänt terräng

Förslaget tar inte hänsyn till stigande vattens alla olika aspekter. Delar av fastigheten är låglänt och översvämmas vid stigande havsvattennivåer (högvatten). Det är en bra funktion och ett ansvar som delas för alla låglänta fastigheter vid havet. En effekt av murverket längs bäcken, som är nödvändig för förslagets genomförbarhet, är att fastigheten 1:30 upphör att ta sin del av detta översvämningsansvar. Grannfastigheten 1:15 är också delvis låglänt och bär motsvarande ansvar för högvattensöversvämnningar, men skulle bli drabbad i större utsträckning om förslaget genomförs.

Ett exploateringsförslag måste innefatta en lösning så ömsesidigt ansvar för hantering av högvatten bibehålls så att inte blir högvattenresurs för utvecklingen. Alla fastighetsägare bär ansvar för och är skyldiga att hantera sina egna svårigheter inom sin respektive fastighet. Förslaget murverk skapar annars en evig negativ last avseende översvämning.

## 3. Geoteknik och grundläggning

Förslagets hantering av de geotekniska förutsättningarna med dess grundläggningsidéer upplevs fortfarande osäkert. Riskerna för långtgående negativa långsiktiga konsekvenser är stora då fyllnadsmassorna blir omfattande. Det skapar stor osäkerhet för kringliggande fastigheter och bebyggelse och måste säkerställas bättre före fortsatt planläggning av fastigheten.

## 4. Påverkan på landskapsbild

Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov, ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Planläggaren skall även ta hänsyn till eventuella behov av framtida förändringar och kompletteringar. Exploateringsförslaget innebär stor påverkan på landskapsbilden, i synnerhet sett från norr och vinklar från norr. En ca 200 m lång murkonstruktion upp till ca 3,6 m ö.h. med bebyggelsen ovanför muren kommer ge upplevelsen av en sammanhängande hög och lång vägg. Skalan, alla byggnadsverk inräknat, ifrågasätts då förslaget skiljer sig från den småskalighet som gällande ÖP förespråkar.

## 5. In- och utfartsväg

---



I den sedan ca 1 år antagna detaljplanen för Västra Veddökilen finns ett exploateringsavtal som stipulerar hur infarten till planområdet skall ske via den s.k. campingvägen. Trots att infarten planeras den vägen anser vi att det är fel och bör justeras så att angöringen till fastigheten sker via Väg 1001 såsom det faktiskt är idag. Väg 1001 löper förbi, i direkt anslutning, till fastigheten som planläggs och hade varit en avsevärt lämpligare tillfartsväg. Trafikverkets ”nej” med förklaringen att korsningen väg 1001/väg 168 inte uppfyller krav för användande som angöring för planförslaget upplevs orimligt och felaktigt.

Att tvinga planförslaget till in/utfart via campingvägen är för alla inblandade mer negativt än den ringa säkerhetsrisk användande av väg 1001 skulle innebära. Trafikverkets ”nej” för angöring via väg 1001 bör inte väga tyngre än grannars ”nej” till belastningen som uppstår av tvingande angöring via campingvägen.

Dessutom blir det en stor omväg för att nå fastigheten. Det är högst osäkert om föreslagen omdirigering via den s.k. ”campingvägen” visar hänsyn till god trafikförsörjning och god trafikmiljö. Omfattningen av exploatering har nu minskat något och bör ges en möjlighet till ett omtag i Trafikverkets bedömning av korsningen in till väg 1001. Den negativa påverkan på trafikmiljön för befintliga fastigheter och boende längs campingvägen blir väsentlig. Tillkommande omfattande byggtrafik inte att förglömma.

#### 6. Kartor och handlingar

Illustrationer och annan information i planhandlingarna om blivande utseende är ej tillfyllest. Skalorna är små varför kartdetaljer och annan relevant information blir svåra att tyda.

#### Avslutningsvis

Vi välkomnar en fortsatt planering och exploatering av området. Exploatering i likhet med tidigare planbesked (beslut MBN dat 2011-10-05) är att föredra, som skulle innebära att Långsjö kompletteras med fritidshus- eller villabebyggelse. Det skulle följa intentionerna i gällande ÖP samt passa väl med Långsjös identitet och avsevärt minska de många negativa konsekvenser förevarande förslag innebär.

#### Kommentar

- En mur får byggas inom området för planbestämmelsen f4.
- En utbyggnad av mur påverka landskapsbilden. Det anses dock inte bidra till en så stor påverkan att det anses vara en olägenhet.
- Inför ett antagande kommer detaljplanens regleringar justeras för att säkerställa att åtgärder kopplat till stabilitet genomförs.
- Trafikverket bevakar den statliga vägens intressen. Det är Trafikverket som måste godkänna att en utfart kan nyttjas mot deras väg. Tillfartsvägen kommer ske via nordöst, via gällande detaljplan för västra Veddökilen.
- Planförslaget anses stämma överens med intentionerna i kommunens översiktsplan.
- Inför ett antagande kommer detaljplanens regleringar justeras för att säkerställa att nödvändiga åtgärder genomförs.



- Övriga synpunkter noteras.

## 20. Fastighet (2023-09-07) inkom efter utsatt granskningstid

### Yttrande

Jag emotsätter mig att det byggs en strandpromenad tätt in på min sjöbod. Stigen som idag finns uppfyller allmänhetens tillgänglighet. Dessutom finns väg 1001, som leder ner till hamnen. Jag yrkar på att STRANDPROMENADEN stryks i planen.

Eftersom inga nya bryggor kommer att kunna byggas då Länsstyrelsen ej tillåter muddring i Lerkilen. Båtplatser att hyra finns då närmast i hamnen.

Vilket behov fyller då dessa Sjöbodsförråd?

Vatten och avlopp - från när blev det tillåtet i sjöbodarförråd?

Jag yrkar på att SJÖBODSFÖRRÅDEN stryks i planen.

Hänvisar i övrigt till tidigare yttrande över planen.

### Kommentar

- Detaljplanen kan inte reglera att det inte får kopplas in vatten och avlopp i sjöbodarförråd. Kommunen har en sjöbodspolicy som ska följas.
- Övriga synpunkter noteras.

## 21. Fastighet (2023-09-07) inkom efter utsatt granskningstid

### Yttrande

Sjöbodsförråden. Hävdar att dessa inte kommer ha närhet till bryggplatser. Befintliga bryggor är privata. Länsstyrelsen tillåter inte muddring så nya bryggor kan inte komma till. Vad är då syftet med sjöbodsförråden? Vad är syftet med att dessa dessutom tillåts koppla in vatten och avlopp. Vi yrkar på att sjöbodsförråden stryks ur planen.

Rådighet. Kommunstyrelsen kräver rådighet över det som omfattas i detaljplanen. Exploatören saknar rådighet över tillfartsvägar samt över stora delar av planerat gångstråk då flera fastigheter är privata. Vi motsätter oss strandpromenaden. Vi yrkar på att strandpromenaden tas bort från planläggning.

Utfyllnad. Vi ifrågasätter en gigantisk utfyllnad av våtmarkerna klarar släntstabiliteten. Dessutom tas det ingen hänsyn till privata fastighetsägare som får titta in i en hög vägg.

I övrigt hänvisas till tidigare yttranden.

### Kommentar

- Sjöbodsförråden kan nyttjas av den som anses behöva en. Det är upp till exploatören/fastighetsägaren vid en försäljning. Dessa kommer nås via strandpromenaden.
- Nya bostäder kommer behöva ha rätt att nyttja tillfartsvägen. Det



är Lantmäteriet som hanterar detta i en kommande Lantmäteri-förrättning.

- Inför ett antagande kommer detaljplanens regleringar justeras för att säkerställa att nödvändiga åtgärder genomförs.
- Övriga synpunkter noteras.

## Övriga

### 22. Förening (2023-09-03)

#### Yttrande

Land delen av exploateringsförslaget har inte på ett tydligt sätt tagit intryck av de synpunkter och den kritik som olika intressenter framfört i föregående steg av planprocessen. Det ter sig lite egendomligt för föreningen att exploatören fortsätter att köpa sig yttranden av experter som bortser från riskerna med att bygga upp en konstgjord hög plåtå med tusentals ton sten och fyllnadsmassor, påla de kommande grunderna och sedan låta bygga hus på alltsammans.

Hela västkusten har välkända större problem än andra regioner i Sverige, med risk för ras, skred och sättningar, särskilt i perioder med ökad nederbörd. Här måste Tanums Kommun och andra myndigheter skärskåda argumenten på allvar och låta oberoende expertis komma till tals. Det är inte för inte att det berörda vattenområdet fått namnet 'Lerekilen', då hela området karakteriseras av lermark.

Vi vill igen fråga: hur säkerställer man att fyllnadsmassor inte över tid kommer i rörelse i detta lerområde? Det finns även stora risker för sättningar inom tomt- och vägområden.

Mycket som framförs av exploatören är felvridet. Exempelvis småbåtshamnen till sjöbods-förråden. (V1 på planbestämmelser). Men hur kan en småbåtshamn planeras när någon muddring ej tillåts i Lerekilen? Dessutom kräver ju kommunen att exploatören ska ha rådighet över det område som ska exploateras. Faktum är att exploatören inte har någon rådighet över privata bryggors båtplatser och ej heller över gångstigen söder om planområdet samt tillfartsväg till planområdet. Därför ifrågasätter föreningen behovet av sjöbods-förråden och dess användning.

Föreningen ifrågasätter även behovet av vatten och avlopp till ett sjöbods-förråd.

Föreningen önskar ett förtydligande av ”målpunkt” i ”nya sjöbods-förråd utmed kilens sydöstra sida kan också komma att bli en målpunkt i samhället.”

För övrigt hänvisar föreningen till tidigare yttrande augusti 2019 och februari 2021.

#### Kommentar

- Stabiliteten bevakas av Länsstyrelsen och de rådfrågar Statens geologiska institut (SIG) vilken är en oberoende myndighet.



*Länsstyrelsen kan även upphäva detaljplanen om de anser att en byggnation äventyrar hälsa och säkerhet med stöd av plan- och bygglagen.*

- *De geotekniska förutsättningarna behöver studeras mer inom ett genomförande av detaljplanen.*
- *Inför ett antagande kommer detaljplanens reglerar justeras för att säkerställa att nödvändiga åtgärder genomförs.*
- *En planläggning av befintliga bryggor syftar till att bekräfta nuvarande förhållanden.*
- *Detaljplanen möjliggör för ett stråk längs med vattnet, det är upp till exploatören/fastighetsägaren att bygga denna.*
- *Exploatören äger de fastigheter som planläggs, huruvida det finns en rättighet för båtplats som belastar denna fastighet kommer inte påverkas av planläggningen.*
- *Nyttjandet av tillfarten kommer behöva regleras genom en Lantmäteriförrättning. Detta är en fråga för genomförandet.*
- *Det går inte att reglera vatten och avlopp i en detaljplan, varav att planbestämmelsen har tagits bort. För frågor om VA och sjöbodrar får VA avdelningen särskilt kontaktas.*
- *En målpunkt i detta fall kan innebära att bryggan kan nyttjas på olika vis, till exempel som pausplats samt plats för att fiska eller dylikt för barn.*
- *Inför ett antagande kommer detaljplanens regleringar justeras för att säkerställa att nödvändiga åtgärder genomförs.*
- *Övriga synpunkter noteras.*

## SAMMANFATTNING

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras. Planförslaget anses strida mot prövningsgrunden hälsa och säkerhet vad gäller geoteknik då det är enskilt huvudmannaskap för området.

Det har inkommit synpunkter på att kommunens riktlinjer om avfallsföreskrifter ska gälla i området samt att Rambo betonar framkomligheten till alla fastigheter.

Från sakägare har synpunkter inkommit där de motsätter sig en utveckling av området då den inte anses passa in i befintlig miljö eller anses vara anpassat till landskapsbilden. Värdena samt identitet för Kämpersvik enligt översiktsplanen 2030 stämmer tas inte tillvara. Många ifrågasätter sig strandpromenaden och de nya sjöbodsförrådets syfte. Flera synpunkter har även inkommit med ett ifrågasättande av stabiliteten i området kopplat till den utveckling som föreslås.



## FORTSATT ARBETE

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

- Geoteknisk utredning kompletteras

Plankartan förtydligas med avseende på följande:

- Allmän plats gata tas bort för att ingå i kvartersmark för bostäder
- Ordet muddring tas bort då det regleras i miljöbalken
- Planbestämmelser arbetas igenom generellt och förtydligas utifrån inkomna synpunkter
- Planbestämmelser förtydligas och motiveras utifrån de geotekniska förutsättningarna för att säkerställa att nödvändiga åtgärder genomförs
- Planbestämmelser justeras/separeras så de stämmer med aktuell planbestämmelsekatalog
- Lantmäteriets yttranden om otydligheter arbetas in
- Planbestämmelser delas upp för att inte reglera flera egenskaper inom en bestämmelse – för att bli tydligare
- Rutan med upplysningar tas bort

Illustrationskartan ändras med avseende på följande:

- Ingen justering

Planbeskrivningen förtydligas med avseende på följande:

- Förtydligande avseende takvinklar utifrån Länsstyrelsens yttrande
- Geotekniska förutsättningar arbetas in i utifrån uppdaterad utredning
- Det läggs till ett avsnitt om motiv till detaljplanens regleringar
- Tabellen på s 38 går igenom och förtydligas (Lantmäteriets yttrande)
- Beskrivning justeras avseende VA utbyggnaden i området
- Gås generellt igenom för att förtydligas

Kommunens bedömning är att en ändring från allmän plats gata till kvartersmark eller andra regleringar med hänsyn till förtydliganden och villkorade lov inte påverkar någon miljö inom planområdet - som är av betydelse för allmänheten eller har påtaglig betydelse för sakägare eller att någon annan inom området berörs negativt. Det finns inte några nya ställningstaganden eller ekonomiska konsekvenser som en ändring bedöms medföra. Där av behöver inte en ny granskning genomföras eftersom ändringarna inte anses innebära en väsentlig ändring inför ett antagande.





## EJ TILLGODOSEDDA SYNPUNKTER

### SAKÄGARE

#### FRÅN PROGRAMSAMRÅD

**Nummer 15, 22**

- Motsätter sig gångväg och gångstråket/strandpromenad

**Nummer 17**

- Ifrågasätter sjöbodarna och anser att de ger en stor förändring av naturmiljön
- Mer varsam exploatering

**Nummer 19**

- Motsätter sig sjöbodar
- Risken för ras är stor i området, motsätter sig dessa stora ingrepp i befintlig miljö

**Nummer 19**

- Motsätter sig höjden på husen

**Nummer 23**

- Motsätter sig strandpromenad/bryggdäck
- Motsätter sig antalet sjöbodar

**Nummer 24**

- Ifrågasätter i anspråkstagandet av våtmarken
- Anser att antalet bostäder påverkar närmiljön negativt
- Bör anpassas till kultur- och naturmiljön mer
- Förespråkar en mer försiktig exploatering

#### FRÅN SAMRÅD

**Nummer 16**

- Tillskapande av sjöbodsförråd

**Nummer 17, 18, 19, 20, 22 och 28**

- Bebyggelsens skala i förhållande till omkringliggande bebyggelse

**Nummer 21**

- Tillskapande av bryggpromenad

**Nummer 24 och 25**

- Bebyggelsens skala i förhållande till omkringliggande bebyggelse
- Tillskapande av sjöbodsförråd

#### FRÅN GRANSKNING 1

**Nummer 10, 11, 12, 15, 16, 18 och 21**

- Bebyggelsens skala i förhållande till omkringliggande bebyggelse

**Nummer 19 och 20**

- Antalet sjöbodsförråd och bryggdäck



TANUMS  
KOMMUN

Datum: 2024-03-22

PLAN.2016.1903

## FRÅN GRANSKNING 2

### Nummer 15

- Bebyggelsens skala i förhållande till omkringliggande bebyggelse

### Nummer 18 och 19

- Bebyggelsens skala i förhållande till omkringliggande bebyggelse
- Tillskapande av sjöbodsförråd
- Tillskapande av bryggpromenad

### Nummer 20

- Tillskapande av sjöbodsförråd
- Tillskapande av bryggpromenad
- Avståndet mot fastighetsgräns för sjöbodsförråd

Tanumshede 2024-03-22

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Plan- och kartavdelningen