



TANUMS
KOMMUN

Datum: 2022-05-23

PLAN.2018.1674

DETALJPLAN FÖR

Detaljplan för HEE 1:60 m.fl. HEESTRAND

TANUMS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ett förslag till detaljplan har varit utställt för samråd från och med **2019-10-03** till och med **2019-10-31**. En underrättelse om samråd sändes den 3 oktober 2019 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 samrådstiden funnits utställt i Tedacthuset i Tanumshede. 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	2019-10-25	
2. Lantmäteriet	2019-10-22	
3. Bohusläns museum	2019-10-31	
4. Västtrafik AB	2019-10-31	
5. Trafikverket	2019-10-25	
Kommunala nämnder, förvaltningar, bolag		
6. Kommunstyrelsen	2019-11-06	Begäran om förlängd svarstid.
7. Tekniska förvaltningen	2019-10-30	
8. Barn- och utbildningsförvaltningen	2019-10-28	Begäran om förlängd svarstid.
9. Omsorgsförvaltningen	2019-10-03	
10. Räddningstjänsten, Tanum	2019-10-07	
Ei, tele		
11. Ellevio AB	2019-10-21	
12. Skanova AB	2019-10-11	
Sakägare		
13. Fastighet	2019-10-24	
14. Fastighet	2019-10-24	
15. Fastighet	2019-10-22	

*



TANUMS
KOMMUN

Datum: 2022-05-23

PLAN.2018.1674

INKOMNA YTTRANDEN

Myndigheter,
organisationer m.fl.

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

1. Länsstyrelsen (2019-10-25)

Yttrande

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Planen syfte är att möjliggöra en ändrad användning av området från lättare industri till vandrarhem och andra tillfälliga boenden för besöksnäringen, bostäder för permanent bruk både lägenheter och friliggande villor samt att under en övergångstid på fem år behålla pågående verksamhet för uppställning av båtar och husvagnar. Länsstyrelsen bedömer att planerad användning kan vara lämplig i området, detta förutsatt att trafikfrågan för området bearbetas inför granskning.

Motiv för bedömning

Länsstyrelsen befarar inte att planförslaget kommer i konflikt med riksintressen, mellankommunal planering, miljökvalitetsnormer eller att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Länsstyrelsen bedömer dock att med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet kopplat till risker för trafikolyckor, måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Hälsa och säkerhet

Trafiksäkerhet

Trafikverket har lämnat ett yttrande, daterat 2019-10-25. De lyfter bland annat trafiksäkerhetsfrågor kopplat till antal utfarter, byggnader/anläggningar nära vägen samt vilken hastighet som idag gäller för vägen som planområdet ansluter till. Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter och planen behöver bearbetas vad gäller trafiksäkerhetsfrågor inför granskning. Detta för att planförslaget inte ska leda till ökad risk för trafikolyckor i området. Yttrandet från Trafikverket bifogas i sin helhet.

Råd enligt PBL och MB

Kulturmiljö

I planen framgår att den aktuella industrimiljön är central för områdets historia och framväxt. Därför är det viktigt att kommunen jobbar med



hur dessa fysiska spår av äldre historia kan bevaras. Länsstyrelsen delar kommunens syn på att tillkommande bebyggelse bör anpassas till omgivande bebyggelse och landskap för att undvika negativ påverkan på kulturhistoriska värden. Utöver vad kommunen anger i planbeskrivningen sidan 11-12 rekommenderar Länsstyrelsen även att plankartan förses med planbestämmelser som tar tillvara viktiga kulturhistoriska karaktärsdrag samt att rekommendationerna för kulturmiljön blir en del av planens syfte.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Behovsbedömning

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

Kommentar

- *Hastighetsbegränsningen för den aktuella vägsträckan av väg 889 har ändrats sedan samrådshandlingarna upprättades och hastigheten är idag föreskriven till 40 km/h. Planbeskrivningen uppdateras inför granskning med denna information.*
- *Plankartan justeras inför granskning med prickmark inom kvartersmark mot väg 889 som motsvarar ett byggnadsfritt avstånd från väggkant om 7 meter. Detta motsvarar samma avstånd med byggnadsfritt område som i gällande detaljplan.*
- *Plankartan kompletteras inför granskning med utfartsförbud längs kvartersmarken gentemot väg 889 i den norra delen.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med en bedömning av gällande kulturvärden samt en bedömning av vilka kulturvärden som behöver säkerställas i detaljplanen eller med PBL:s generella krav (kap 8 §§ 13 och 14)*

2. Lantmäteriet (2019-10-22)

Yttrande

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2019-09-09) har följande noterats:

På s. 31 i planbeskrivningen beskrivs som att ledningsrätten för vatten och avlopp (1435-234) inte är upplåten i samma läge som den faktiska ledningen. Lantmäteriet vill endast upplysa om att det finns risk att



ledningsrätten pga. att den inte byggts ut i rätt läge kan ha fallit i sin helhet och därav kanske borde avregistreras och därefter nybildas. I övrigt en väl genomarbetad och bra planförslag.

Kommentar

- *Noteras.*

3. Bohusläns museum (2019-10-31)

Yttrande

Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Kulturminnesvårdsprogrammet och den Kulturhistoriska bebyggelseinventeringen är refererade till i planbeskrivningen sid 6f. Vi har inget att invända mot att verksamheten skiftar från småindustri till bostäder, besöksboende etc. Dock är både bostadshuset Hee 1:9 och Vandrarhemmet Hee 1:60 "Bracka" i bebyggelseinventeringen klassade som II:or Särskilt värdefulla byggnader och inte som det kan tolkas i planbeskrivningen III:or (Övriga värdefulla byggnader). Därför vänder vi oss mot att i Planbeskrivningens avsnitt om "Planförslaget och dess konsekvenser" sid 14f, figur 4 finns redovisat hur det är tänkbart/planerat att riva båda dessa.

Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

Inom eller i närhet av planområdet ligger inga fornlämningar. Därmed har Bohusläns museum inget att erinra mot ärendet sett ur fornlämningsperspektiv.

Sammanfattning

Bohusläns museum har inget att erinra mot planen sett ur ett fornlämningsperspektiv men invänder mot planerna på att i framtiden eventuellt avlägsna både bostadshuset Hee 1:9 och Vandrarhemmet 1:60 "Bracka".

Kommentar

- *Planbeskrivningen kompletteras med en bedömning av gällande kulturvärden samt en bedömning av vilka kulturvärden som behöver säkerställas i detaljplanen eller med PBL:s generella krav (kap 8 §§ 13 och 14)*

4. Västtrafik AB (2019-10-31)

Yttrande

Västtrafik har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar

- *Noteras.*

5. Trafikverket (2019-10-25)

Yttrande

I planbeskrivningen står det att skyltad hastighet är 50 km/h längs aktuell sträcka av väg 889. Det saknas dock beslut om tätbebyggt område. Kommunen upphävde ett antal tätbebyggda områden, vilket



Trafikverket överklagade och fick rätt för och fick beviljat inhibition år 2017. Kommunen skulle sedan det ha fattat nya beslut, vilket inte skett. Arbetet har dock påbörjats men inte för detta område. Juridiskt gäller därför bashastighet 70 km/h på platsen. Sannolikt kommer kommunen fatta beslut om 50 km/h men tills beslut fattats gäller bashastighet och de krav som ställs utifrån 70 km/h.

Vid planering av bebyggelse intill vägar ska hänsyn tas till ett antal olika avstånd för att säkerställa en god trafiksäkerhet. Inom vägområde får inga byggnader/anläggningar uppföras utan Trafikverkets särskilda tillstånd. Vid aktuell sträcka är säkerhetszonen 7 meter från asfaltkant, inom denna får inga oeftergivliga hinder finnas. Ny bebyggelse bör inte tillåtas inom 12 meter från vägområde.

Planförslaget möjliggör olika typer av boendeformer, vilket alstrar olika mängder trafik. Trafikverket noterar kommunens bedömning.

Generellt eftersträvas ett minimerande av antalet anslutningar till det allmänna vägnätet av trafiksäkerhetsskäl. Trafikverket anser därför att den nordvästra anslutningen ska stängas.

Dagvatten ska hanteras inom planområdet och får inte påverka vägdiket på något sätt. Vägdiken är endast till för vägens avvattnings och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter eller exploatering i dess närhet.

Kommentar

- *Hastighetsbegränsningen för den aktuella vägsträckan av väg 889 har ändrats sedan samrådshandlingarna upprättades och hastigheten är idag föreskriven till 40 km/h. Planbeskrivningen uppdateras inför granskning med denna information.*
- *Plankartan justeras inför granskning med prickmark inom kvartersmark mot väg 889 som motsvarar ett byggnadsfritt avstånd från väggkant om 7 meter. Detta motsvarar samma avstånd med byggnadsfritt område som i gällande detaljplan.*
- *Plankartan kompletteras inför granskning med utfartsförbud längs kvartersmarken gentemot väg 889 i den norra delen.*
- *Dagvatten från planområdet rinner under vägen i diken och ledningar som ingår i områdets gemensamhetsanläggning. Dagvatten från planområdet påverkar således inte vägdiket.*

**Kommunala nämnder,
förvaltningar, bolag**

6. Kommunstyrelsen (2019-11-06)

Yttrande

Planförslaget innefattar ingen allmän platsmark och bedöms inte innebära några kostnader för kommunen vid genomförandet. Planområdet ligger inom samhällsområdet "Slottet-Tegelstrand-Heestrand" enligt översiktsplanen. Enligt de nyligen antagna riktlinjerna för exploateringsavtal kan kommunen ta ut ersättning för



investeringar i samhällsområde som genomförts eller för planerade framtida investeringar inom samhällsområdet. Den uttagna ersättningen ska stå i rimlig proportion till den nytta åtgärden haft eller förväntas ha för exploatören. Delar av den gång- och cykelväg som planeras mellan Hamburgsund och Slottet ligger inom samhällsområdet.

Exploateringen förväntas, särskilt med beaktande av den turistiska inriktningen, ha en klar nytta av den planerade gång- och cykelvägen och bör därmed bidra till dess finansiering.

Kommunstyrelsen beslutar att exploateringsavtal som reglerar exploateringens ekonomiska bidrag till den planerade gång- och cykelvägen mellan Hamburgsund och Slottet ska tecknas före antagande att i övrigt inte erinra mot samrådshandlingen.

Kommentar

- *Exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören.*

7. Tekniska förvaltningen (2019-10-30)

Yttrande

Tekniska förvaltningen har inget att erinra mot fortsatt planarbete.

Kommentar

- *Noteras*

8. Barn- och utbildningsförvaltningen (2019-10-28)

Yttrande

Barn- och utbildningsförvaltningen önskar framföra vikten av att beakta effekterna av ett eventuellt behov av barnomsorg och skola samt vikten av trafiksäkra gång- och cykelvägar till och från förskolor och skolor samt av- och påstigning för skolbuss. Förvaltningen rekommenderar att en barnkonsekvensanalys i enlighet med barnkonventionen bör göras som en del av planarbetet.

Kommentar

- *Planbeskrivningen kompletteras med planförslagets konsekvenser för barn och unga.*

9. Omsorgsförvaltningen (2019-10-03)

Yttrande

Omsorgsförvaltningen har tagit del av samråd till detaljplan och önskar framföra vikten av att beakta tillgängligheten för funktionshindrade vid eventuell byggnation. Omsorgsförvaltningen rekommenderar att en barnkonsekvensanalys i enlighet med barnkonventionen bör göras som en del av planarbetet.

Kommentar

- *Krav på tillgänglighet prövas utifrån gällande lagstiftning vid handläggning av bygglov.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med planförslagets konsekvenser för barn och unga.*



10. Räddningstjänsten, Tanum (2019-10-07)

Yttrande

Räddningstjänsten anser att förslaget syftar till att ge en bra homogen verksamhet i området.

Planförslaget föreslår att pågående verksamhet för uppställning av båtar och husvagnar ska få bedrivas parallellt under fem år. Vid en eventuell brand i uppställda båtar och husvagnar utvecklas stora mängder mycket giftiga brandgaser. Därför anser räddningstjänsten att en utredning av riskerna för människors liv och hälsa i angränsande verksamheter vid brand i uppställningshall/plats ska beaktas i planförslaget.

Kommentar

- *Brandfarliga varor förekommer inte inom verksamheten. Om hantering av brandfarliga varor ska användas i verksamheten ska tillstånd sökas enligt gällande regelverk.*

El, tele

11. Ellevio AB (2019-10-21)

Yttrande

Inom aktuellt planområde finns befintliga markförlagda servisledningar. Om befintliga ledningar måste flyttas eller ändras tillfälligt, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader.

För övrigt har vi inget att erinra mot det upprättade planförslaget.

Bilaga tillhörande yttrande med ledningar inom området.

Kommentar

- *Noteras*

12. Skanova AB (2019-10-11)

Yttrande

Skanova AB har ej något att invända mot planförslaget. Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar bekostas av fastighetsägare/exploatör.

Bilaga tillhörande yttrande med anläggningar inom området.

Kommentar

- *Noteras*

Sakägare

13. Fastighet

Yttrande

Fastighetsägarna är mycket positivt till att det ska bli en ny detaljplan för detta området.



Fastighetsägarna anser att redovisade förslag 2 och 3 på sidan 14 i planbeskrivningen är bra förslag. Däremot är de negativa till förslag 4 som möjliggör flerbostadshus på fastigheten Hee 1:16. En byggnation enligt förslag 4 anser med ett 12 meter högt hus endast 4 meter från deras fastighetsgräns menar de kommer ta mycket sol och innebär väldigt mycket insyn.

Fastighetsägarna anser att endast enfamiljshus ska få byggas på Hee 1:16, med en maxhöjd på 7,6 m enligt förslag 2 och 3.

Angående flyttning av norra plangränsen 5-6 m (sid 29 sista stycket och sidan 30 överst), och en möjlighet att eventuellt få köpa till några meter, anser fastighetsägarna är en bra idé. Alternativt ta bort hela ga:2 ur planen, för att värna grönområden och tillgänglighet för allmänheten till berget i öster.

Kommentar

- *Planförslaget justeras inför granskning så att området mellan fastighet Hee 1:52 och Hee 1:16 (ga:2) kan delas mellan rubricerade fastigheter genom markköp och fastighetsförrättning.*
- *Markområdet närmst Hee 1:52 planläggs med användning B (bostadsändamål) samt regleras med egenskapsbestämmelse om att marken inte får förses med byggnad.*
- *Övriga synpunkter noteras.*

14. Fastighet

Yttrande

Fastighetsägaren är mycket positiv till möjligheten att kunna köpa till några meter av marken inom planområdet.

Kommentar

- *Planförslaget justeras inför granskning så att området mellan fastighet Hee 1:25 och Hee 1:16 (ga:2) kan delas mellan rubricerade fastigheter genom markköp och fastighetsförrättning.*
- *Markområdet närmst Hee 1:25 planläggs med användning B (bostadsändamål) samt regleras med egenskapsbestämmelse om att marken inte får förses med byggnad.*

Övriga

15. Fastighet

Yttrande

Fastighetsägarna beskriver hur den södra delen av planområdet under lång tid nyttjats som del av tomten tillhörande deras fastighet.

Fastighetsägarna föreslår att den aktuella delen av fastigheten Ytterby 1:156 istället i första hand tillförs deras fastighet i sin helhet och i andra hand delas mellan fastigheterna.

Bilaga till yttrande med förslag om uppdelning av markområde.



Kommentar

- *Planförslaget justeras inför granskning så att området mellan fastighet Hee 1:37 och Hee 1:60 (ga:2) kan delas mellan rubricerade fastigheter genom markköp och fastighetsförrättning.*
- *Markområdet närmast Hee 1:37 planläggs med användning B (bostadsändamål) samt regleras med egenskapsbestämmelse om att marken inte får förses med byggnad.*

SAMMANFATTNING

Sammanfattningsvis berör yttranden frågeställningar kopplat till trafiksäkerhet, risker, dagvattenhantering, genomförandefrågor, hantering av kulturvärden samt konsekvenser för barn och unga.

Yttranden från privata fastighetsägare berör frågor om exploateringsgrad, avstånd till befintliga fastigheter samt förslag till fastighetsindelning.

Inför granskning ska planförslaget justeras enligt nedan:

- Planbeskrivningen uppdateras med aktuell information om hastighetsbegränsning.
- Plankartan justeras så att ett byggnadsfritt avstånd från väggkant om 7 meter säkerställs.
- Plankartan kompletteras inför granskning med utfartsförbud längs delar av kvartersmarken.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning och bedömning gällande kulturvärden
- Planbeskrivningen kompletteras med planförslagets konsekvenser för barn och unga.
- Planförslaget justeras inför granskning för att möjliggöra fastighetsförrättning och markköp i enlighet med önskemål från angränsande fastigheter.

Tanumshede 20xx-xx-xx

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Plan- och kartavdelningen

Namn
Titel