



TANUMS  
KOMMUN

Datum: 2022-10-10

PLAN.2020.1702

## DETALJPLAN FÖR

# Fjällbacka 175:7 med flera, Lunnemyren

TANUMS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ett förslag till detaljplan har varit utställt för samråd från och med **2022-07-05** till och med **2022-09-08**. En underrättelse om samråd sändes den 4 juli 2022 ut till kända sakägare enligt fastighetsförteckningen samt till statliga myndigheter, kommunala nämnder och övriga som kan ha ett väsentligt intresse av planförslaget.

Samrådet kungjordes i Strömstadstidningen den 5 juli 2022 och Bohusläningen den 5 juli 2022, och har under samrådstiden funnits utställt i Tedachuset i Tanumshede samt på biblioteket i Fjällbacka. 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
<b>Myndigheter, organisationer m.fl.</b>		
1. Länsstyrelsen	2022-09-13	Förlängd svarstid till och med 2022-09-16
2. Lantmäteriet	2022-09-09	
3. Bohusläns museum	2022-09-06	
4. Västtrafik AB	2022-09-08	
5. LPO Västra Fyrbodal, Polisen	2022-07-05	
<b>Kommunala nämnder, förvaltningar, bolag</b>		
6. Tekniska nämnden	2022-09-06	
7. Barn- och utbildningsförvaltningen	2022-08-31	
8. Omsorgsförvaltningen	2022-09-02	
9. Rambo AB	2022-09-12	Yttrande inkom efter svarstiden
<b>EI, tele</b>		
10. Ellevio AB	2022-09-07	
11. Skanova AB	2022-07-08	



## INKOMNA YTTRANDE

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

**Myndigheter,  
organisationer m.fl.**

### 1. Länsstyrelsen (2022-09-13)

#### **Yttrande**

#### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

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

Syftet med planförslaget är att pröva bebyggelse med olika upplåtelseformer, funktion och höjdsättning samt en yta för förskola. Bebyggelse ska anpassas och ta hänsyn till naturstrukturer och kulturvärden samt underordna sig landskapets siluett och bild.

Till granskningskedet behöver kommunen bearbeta de delar som berör miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen skickar även med ett antal råd nedan som kommunen bör bearbeta planförslaget utefter.

#### **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 och säkerhet och miljö kvalitetsnormer för vatten 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.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Länsstyrelsen befarar dock att:

- Miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för



olyckor, översvämning eller erosion

#### *MKN vatten*

Aktuell vattenförekomst är Fjällbacka inre skärgård som har måttlig ekologisk status. Övergödning har bedömts till God status baserat på kvalitetsfaktorerna Växtplankton och Näringsämnen. Tillförlitligheten är dock låg eftersom klassningen av kvalitetsfaktorerna har låg säkerhet. För klassningen har mätdata från stationerna Kämperöds vik, Munkholmen och Tångeskär 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.

Urban markanvändning är utpekad att ha betydande påverkan på vattenförekomstens status, där övergödande ämnen så som fosfor och kväve pekas ut. När statusen är sämre än god måste kommunen visa att planerade åtgärder inte kommer äventyra uppnåendet av MKN. I planförslaget redovisas en ökning av tillförseln av kväve och fosfor till vattenförekomsten. Till granskningsskedet behöver kommunen redovisa ett planförslag som inte ökar belastningen av kväve och fosfor på vattenförekomsten. I nuläget går det inte att utesluta att nuvarande planförslag kan komma att äventyra uppnåendet av god ekologisk status i vattenförekomsten.

#### *Hälsa och säkerhet*

##### Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar till Statens geotekniska instituts yttrande i sin helhet (dnr 5.2-2207-0742, daterat 2022-09-08). Sammanfattningsvis behöver kommunen till granskningsskedet klarlägga de geotekniska förutsättningarna avseende risk och skred. Eventuella åtgärder eller restriktioner ska säkerställas på plankartan.

##### Buller

Det finns en trafikutredning där det redovisas en översiktlig beräkning av ljudnivån från Dinglevägen. Slutsatsen är att avståndet är så stort till Dinglevägen att ljudnivån med marginal inte kommer att överstiga ekvivalent ljudnivå 60 dBA. Länsstyrelsen noterar dock att inga andra vägar finns med i överslagsberäkningen. Planen medger bostäder som ligger nära eller relativt nära Föreningsgatan. Om kommunen väljer att inte redovisa en bullerutredning för planen behöver kommunen utveckla sin motivering till varför det inte behövs och då även utifrån påverkan från Föreningsgatan. Kommunens ställningstagande behöver tydligt framgå i planhandlingarna.

##### Förorenad mark

Av planförslaget framgår det inte hur kommunen säkerställer de saneringsåtgärder som behövs. I nuläget finns inte heller några planbestämmelser på plankartan som säkerställer att startbesked inte får ges förrän marken är sanerad. Planbestämmelser kan behövas om marken inte är sanerad innan ett antagande.

---



Till granskningskedet behöver kommunen ta fram följande underlag:

- Fördjupade undersökningar, för att avgränsa föroreningarna
- 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. Detta är viktigt ur ett hållbarhetsperspektiv
- Kostnadsuppskattning, för att tydliggöra vad saneringsåtgärderna kommer att innebära ekonomiskt

### **Råd enligt PBL och MB**

Enligt 5 kap. 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

#### *Förhållande till ÖP och FÖP*

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget delvis avviker från nu gällande översiktsplan samt fördjupad översiktsplan (FÖP) för Fjällbacka. Därmed bedrivs detaljplanen med ett utökat förfarande. Delar av planområdet omfattas av rekommendationen bostadsområden eller verksamhetsområde av icke störande karaktär men även tätortsnära naturmark där oförändrad markanvändning bör gälla. Specifikt så ska ädellövskogen bevaras och en restriktiv hållning ska tas mot ny bebyggelse inom detta område.

#### *Jordbruksmark*

Kommunen har bedömt att jordbruksmarken, kallad myren, inte är brukningsvärd. Enligt lagstiftningen avses med brukningsvärd jordbruksmark mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Kommunen bör förtydliga hur man kommit fram till att marken inte är brukningsvärd jordbruksmark utifrån lagstiftningens bedömningsgrunder.

Påståendet att marken inte är stödberättigat enligt EU är inte helt korrekt beskrivet. Det är sannolikt att ingen har ansökt om EU-stöd för marken, varför den därmed inte heller ingår i EU:s stödsystem. Marken torde däremot kunna erhålla EU-stöd om den brukas och underhålls enligt stödreglerna, exempelvis genom bete. Detta bör kommunen tydliggöra.

#### *Naturmiljö*

##### Koncept skötselplan kvartersmark skola

Länsstyrelsen anser att planförslagets skolområde inom område 5 enligt naturvärdesinventeringen (NVI) riskerar att fragmentera och betydligt påverka de naturvärden som finns där idag. Utifrån konceptet som kommunen tagit fram för naturmiljön inom skolans kvartersmark



bedömer Länsstyrelsen att det innebär stor påverkan på lövskogens naturliga funktion. Detta främst med tanke på att område 1 enligt konceptet inte får utvecklas fritt som NATUR och i sin helhet genom den kraftiga fragmentering som sker i övriga delar så som område 2–4 i konceptet. Område 5 har bedömts som det område med högst naturvärde utifrån struktur och artsammansättning enligt NVI:n. Område 5 anses vara ett viktigt stråk för fåglarna och om området fragmenteras enligt nu föreslagen planläggning trots framtaget koncept, kan det innebära en negativ påverkan för fågellivet i området. Detta sett även ur ett större perspektiv utifrån landskapet runt om planområdet.

Länsstyrelsen noterar även att det i konceptet framstår som att en bredare korridor lämnas i norr, mot öster över vägen och angränsade område för tekniska anläggningar. Enligt plankartan är det en mycket smal remsa som blir kvar ovan planerad byggrätt som leder över vägen till det andra området i öster. Länsstyrelsen bedömer att det finns stor risk att det inte är en tillräckligt bred korridor för att vara lämplig för spridning av arter, dels med tanke på den störning som sker av bostäder och skolverksamhet. För arter och framför allt de fåglar som vistas i området riskerar det att påverka deras möjligheter både vad gäller spridning i landskapet samt lämpliga boplatser och födosök.

Det behövs bra livsmiljöer för växter och djur i hela landskapet och de ska vara tillräckligt stora, tillräckligt många och inte ligga för långt ifrån varandra. Arter måste kunna förflytta sig och sprida sig i landskapet. Detta ger en robust grön infrastruktur och är en förutsättning för fungerande ekosystem, som i sin tur kan leverera ekosystemtjänster. En skolmiljö får anses ha en så pass stor risk för störning och påverkan på naturmiljön och arter som vistas i området att det inte är lämpligt att ha områden med högre naturvärden inom ett skolområde, särskilt om fynd av skyddade arter påträffas. Barn kommer nyttja området som lekområde och påfrestning på bland annat markflora och den döda ved som finns i området kommer leda till stor störning. Även den skötsel som sker i området för att skapa en säker skolmiljö kommer innebära negativ påverkan på den naturliga utvecklingen av området.

Länsstyrelsen rekommenderar därmed kommunen att se över planeringen av området genom alternativa placeringar eller omformningar av skolan så att intrånget i område 5 minimeras och att större del av område 5 kan omfattas av NATUR. Kommunen bör redovisa sina motiveringar om det inte går att genomföra några justeringar.

#### Alternativa möjligheter för område 8 i NVI

Enligt NVI:n rekommenderas det att område 8 ska sparas.

Länsstyrelsen instämmer med att område 8 är en känslig miljö som även har stora fördelar om den sparas och inte endast utifrån växt- och djurlivens behov av olika habitat. En sumpskog som ger diversitet i naturen är viktigt utifrån en grönbå infrastruktur och kan även bidra till exempelvis med att sänka temperaturen. Eftersom det är mycket



hällmark och i och med byggnation kommer leda till ytterligare hårdgjorda ytor bör kommunen planera för att spara så mycket naturlig grönska som möjligt. Kommunen bör redovisa för hur intrång kan undvikas helt eller delvis i område 8 eller motivera till vilka anledningar som gör att det inte går att undvika intrång i område 8.

#### Generella biotopskyddet

De biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet ska i första hand sparas. Om det inte är möjligt bör en ansökan skickas in i god tid så att prövning av dispens hinner genomföras innan ett antagande av detaljplanen. I ansökan ska det motiveras till varför biotoperna inte kan sparas och vanligtvis ska det redovisas förslag på kompensationsåtgärd som motsvarar funktion och utformning av den biotop som går förlorad.

#### Artskydd för fladdermöss är tillräckligt hanterat

Länsstyrelsen anser att kommunens resonemang angående fladdermöss är rimlig i och med att de områden som har potentiella habitat inte direkt kommer påverkas av detaljplanen.

#### Invasiva arter

Av planhandlingarna framgår det att det finns jättebalsamin inom planområdet. Kommunen kan med fördel beskriva hur kommunen tänker arbeta för att inte sprida arten vidare och arbetet för att ta bort den från området.

#### *Markavvattning*

Kommunen föreslår att en vall anläggs med syfte att skydda bebyggelse nedströms om planområdet från skadligt vatten. Länsstyrelsen uppfattar det som att vallen inte är en tillfällig åtgärd utan avses göras permanent. Vallen kan innebära att det är en fråga om markavvattning. Markavvattning är förbjudet i Västra Götalands län och det krävs både dispens och tillstånd för att genomföra en markavvattning.

Utöver det markavvattningsföretag som kommunen redovisat finns ytterligare ett, Fjällbacka ytvattenavledningsföretag av år 1967, som har båtnadsområde inom planområdet. Ökar avledningen till markavvattningsföretagen kan det krävas en omprövning.

#### *Kommunen har hanterat skyfallsfrågan tillräckligt*

Länsstyrelsen anser att kommunen har hanterat riskerna vid ett skyfall på ett bra sätt. Kommunen har beskrivit konsekvenserna vid ett skyfall för området samt planerat och säkerställt en översvämningssyta på plankartan med syfte att fördröja vatten vid ett skyfall för att inte förvärra situationen för befintlig intilliggande bebyggelse.

*Riksintresse kulturmiljövård och kommunal kulturmiljö påverkas inte*  
Planområdet angränsar till riksintresse för kulturmiljövård och kommunal kulturmiljö. Länsstyrelsen anser att planen inte kommer att



påverka några av de värdena eftersom det ligger utanför. Dock anser Länsstyrelsen att kommunen med fördel kan komplettera med fler illustrationer från Fjällbacka samhälle och kyrkan för att kunna se hur planerad bebyggelse eventuellt kan påverka siktlinjer och upplevelsen från dessa platser.

#### *Fornlämningar*

Länsstyrelsen ser positivt på de anpassningar som gjorts på plankartan för att kunna bevara fornlämningarna.

För fornlämning L1969:7021, som är belägen direkt söder om planområdet och direkt gränsande till lokalgata som viker av söderut, anges att den ”berörs eventuellt av tillfartsvägen”, men att det behandlas inom utbyggnad av detaljplan för del av Flig 1:6 med flera. Länsstyrelsen bedömer att konsekvenser för denna fornlämning också ska ingå i planförslagets bedömning av påverkan på fornlämningar och kulturmiljövärden. Länsstyrelsen har tidigare beslutat om arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte samt arkeologisk undersökning i form av schaktningsövervakning, rörande L1969:7021, men då i förhållande till andra detaljplaner.

Kommunen bör även lägga till nedanstående stycke i planbeskrivningen för att tydliggöra att alla fornlämningar är skyddade. ”Alla fornlämningar är skyddade enligt 2 kap. kulturmiljölagen och får inte skadas. Skyddet innebär att det är förbjudet att utan tillstånd ändra eller skada en fornlämning, till exempel genom att den tas bort eller grävs ut. Skyddet omfattar inte enbart själva fornlämningen utan även ett så stort område som behövs för att bevara den och för att ge den ett tillräckligt utrymme, ett fornlämningsområde. Detta fornlämningsområde har samma lagskydd som själva fornlämningen.”

#### *Synpunkter på planhandlingar*

Kommunen bör uppdatera bildtexten på sida 36 i planbeskrivningen som visar bebyggelse och fornlämningar inom området. Detta då det inte är fornlämningarna som visas i illustrationen utan en buffertzons runt fornlämningarna. Detta bör tydliggöras.

Kommunen bör även uppdatera grundkartan då ett stort antal ”R” är felaktigt markerade och bör tas bort. Dessa utgörs av övriga kulturhistoriska lämningar och saknar skydd enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Endast tre av dessa utgör i själva verket fornlämning, L1969:7021, L2021:2222 och L2021:2223.

#### **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 kommer att se över och kompletterar underlag kopplat till prövningsgrunderna MKN vatten, hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller risk för olyckor, översvämning eller erosion. Informationen kommer arbetas in i planbeskrivningen och vid behov säkerställas med planbestämmelse på plankartan.*
- *Kommunens bedömning förtydligas med hänsyn till att ta jordbruksmark i anspråk utifrån lagstiftningens bedömningsgrunder.*
- *Resonemang och avvägningar mellan lövskogen och förskolan förtydligas i planbeskrivningen.*
- *Kommunen noterar att en ansökan för biotopskyddsdispens ska skickas in i god tid innan ett antagande av detaljplanen. Kommunen förtydligar vilka strukturer som eventuellt kan beröras av en sådan ansökan. Området kan dock byggas ut i etapper och dispensen ska finnas inför utbyggnad av området och berörd struktur. Genomförandetiden är på 10 år och det kan innebära att dispenser är onödigt att ansöka om inför antagande om det inte finns en plan att bygga ut området inom dispensens giltighetstid.*
- *Kommunen noterar att artskyddet för fladdermöss är tillräckligt hanterat.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med saknad information om markavvattningsföretaget.*
- *Kommunen noterar att skyfallsfrågan är tillräckligt hanterad.*
- *Kommunen noterar att riksintresse för kulturmiljövård och kommunal kulturmiljö inte påverkas.*
- *Planbeskrivningen uppdateras med information och påverkan för fornlämnning L1969:7021. Information förtydligas även kring att alla fornlämnningar är skyddade. Informationen på s 36 förtydligas med hänsyn till fornlämningsområdet.*
- *Inför granskningen ska grundkartan uppdateras.*
- *Kommunen noterar att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram.*

## **2. Lantmäteriet (2022-09-09)**

### **Yttrande**

#### **LITE FÖR OTYDLIG REDOVISNING AV INNEHÅLL I EXPLOATERINGSAVTAL**

På s. 66 görs en redovisning av vilka punkter som avses tas upp i exploateringsavtal. Men det är otydligt vilka punkter varje part i avtalet ska ansvara för. När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i





samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna. Om närmare information kring någon av punkterna framgår på något annat ställe i planbeskrivningen, kan även hänvisningar göras till andra rubriker.

### **Delar av planen som bör förbättras**

#### **GRUNDKARTA**

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

#### **PÅVERKAN PÅ BEFINTLIGA DETALJPLANER**

På s. 12 i planbeskrivningen redovisas att gällande detaljplan för Flig 1:6 m.fl. finns inom aktuellt planområde. Det görs en bra beskrivning kring hur planen kommer påverkas och skäl till att ändring kan ske inom pågående genomförandetid. Det som kan tydliggöras är hur den gällande detaljplanen i övrigt kommer påverkas av att det nya planförslaget vinner laga kraft, exempel: ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

#### **FÖRTYDLIGANDE AV ANSLUTNINGSAVGIFTER TILL KOMMUNALT VA**

I planbeskrivningen redovisas att kommunen planerar att dra nya VA ledningar med större dimensioner. Ledningarna ska följa den nya GATA1 som går igenom föreslaget planområdet och möjliggöra anslutning för varje bostadsområde till kommunalt VA.

Under ”planförslaget och dess konsekvenser” för denna del, kan det redovisas att anslutningsavgifter kommer tas ut i samband med anslutning till kommunens VA. Det kan också framgå vem som ska

---



betala denna kostnad.

Informationen framgår visserligen på s. 71 där kommunens intäkter beskrivs. Men det kan ändå tydliggöras på s. 46 att det också är en konsekvens / kostnad för fastighetsägare eller exploatör.

#### BILDANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING

På s. 64 står att det kan bildas gemensamhetsanläggning inom vissa områden för kvartersmark. I texten bör det tydliggöras vad ansvaret för en gemensamhetsanläggning innebär, samt hur fördelningen av andelar och kostnader kommer göras. Det är viktigt att detta är tydligt eftersom bildande av en sådan anläggning är en ekonomisk konsekvens som plangenomförandet medför.

#### REDOVISNING AV BEFINTLIGA SERVITUT SAMT HUR DESSA PÅVERKAS

På s. 70 framgår att befintligt servitut 1435–1938.1 (väg) kommer påverkas. Det som ändå behöver tydliggöras är vem som ansvarar för att initiera och bekosta den lantmäteriförrättning som krävs för att upphäva servitutet.

#### Delar av planen som skulle kunna förbättras

##### KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP, HUVUDREGELN

I plankartan under rubrik ”administrativa bestämmelser” anges att huvudmannskap är kommunalt för allmän plats”. Enligt PBL 4 kap. 7 § står att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser, vilket är huvudregeln. Det innebär att det inte är nödvändigt att särskilt ange under administrativa bestämmelser att kommunalt huvudmannskap ska gälla, eftersom det gäller per automatik.

#### **Kommentar**

- *Planhandlingarna förtydligas utifrån Lantmäteriets synpunkter.*

### 3. Bohusläns museum (2022-09-06)

#### **Yttrande**

Planområdet ligger inte inom någon uttagen kommunal kulturmiljö eller inom något riksintresse för kulturmiljövården.

Vi har inget att invända mot planförslaget men tycker att det är viktigt att Gestaltungsprogrammet, *Rekommendationer från Tanums kommun ÖP2030*, som finns med i programhandlingarna, kommer att tillämpas i bygglovsgivningen.

Inom planområdet har arkeologisk utredning steg 1 och steg 2 utförts av Rio kulturlandskapet. I samband med utredning påträffades lämningar i form av en boplats L2021:2222 och ett boplatsoområde L2021:2223 (Kulturlandskapet rapporter 2018:02 och 2021:03). Inom planområdet har ett antal övriga kulturhistoriska lämningar registrerat som exempelvis hägnader, fyndplatser med mera. Bohusläns museum



vill framföra, i enighet med Rio kulturkooperativ samt Länsstyrelsen, att hänsyn bör tas till dessa i samband med det fortsatta arbetet. Bohusläns museum vill framföra att till varje fornlämning hör ett skyddsområde ett så kallat fornlämningsområde. Ett fornlämningsområde har samma lagskydd som fornlämningen och dess storlek beslutas av Länsstyrelsen. Ingrepp i fornlämning samt fornlämningsområde kräver tillstånd från Länsstyrelsen. Bohusläns museum vill uppmärksamma att fornlämning L1969:7021 ligger strax utanför plangränsen, invid dess sydvästra hörn. Det bör klargöras i samråd med Länsstyrelsen omfattningen på fornlämningsområdets storlek tillhörande L1969:7021 så att plangränsen är anpassad efter fornlämningens skyddsområde.

Samråd bör ske med Länsstyrelsen inför fortsatt planarbete, dels om eventuella ingrepp i fornlämning, dels angående omfattning av fornlämningsområden. Därutöver bör hänsyn tas till de kulturhistoriska lämningar som finns inom planområdet.

#### **Kommentar**

- *Fornlämningarna L2021:222 och L2021:2223 berörs inte av planläggning för kvartersmark. Fornlämningen inkl skyddsområde ligger på planlagd naturmark. När det gäller L1969:7021 har kommunen dialog med Länsstyrelsen, i och med utbyggnad av detaljplanen för Flig. Dock förtydligas konsekvenserna i planhandlingarna.*
- *Översiktsplanen 2030 är en del av kommunens vision och har varit underlag för bebyggelse på berg. Gestaltungsprinciper har tagits fram i föregående program, vilka beskriver förutsättningarna för arbetet med detaljplanen. Detta ligger till grund för planläggningen och planbestämmelser.*
- *Eftersom övriga kulturhistoriska lämningar inte har något formellt skydd kan bevarandet av dessa inte säkerställas på kvartersmark eller för vägområdet. Det finns en ambition hos exploatören att hägnader ska spara så långt det är möjligt, alt flyttas. Dessa ses som viktiga karaktärsdrag för områdets historia.*

#### **4. Västtrafik AB (2022-09-08)**

##### **Yttrande**

Västtrafik ser inga hinder för en utbyggnad av Fjällbacka i enighet med planen. Det finns inga planerade förändringar i kollektivtrafiken som påverkar förutsättningarna i området.

Kollektivtrafikstråket går utmed Dinglevägen och Hållplatserna Sälviksvägen, samt Lersten kvarn är de som ligger närmst planområdet. Lerstens Kvarn blir troligtvis endast aktuell att nyttja från området om tillfartsvägen mot Dinglevägen byggs ut. I det fallet behöver Gång och cykel mellan området och hållplatsen tryggas. Utbud av linjetrafiken i Fjällbacka utgår från de regionala strategierna i

Trafikförsörjningsprogrammet och innebär att orten har tillgång till den regionala trafik som passerar utmed Dinglevägen mellan Hamburgsund



– Grebbestad/Tanumshede.

Tillkommande bebyggelse kan utgöra ökat underlag till befintlig kollektivtrafik men kommer inte att resultera i några förändringar avseende trafikering. Avstånden till hållplats, upp till ca 1000 m fågelvägen, gör att bedömningen är att marknadsandelen för kollektivtrafiken i området blir låg. Generellt innebär långa gångavstånd till hållplats stor påverkan på den totala restiden, vilket ofta kan vara avgörande vid till exempel valet mellan kollektivtrafik och bil. Även höjdskillnader, vilka finns i området, påverkar utöver avståndet benägenhet och möjlighet att nyttja andra transportslag än bil.

Ur ett hållbart resandeperspektiv är det positivt att det planeras för säkra och gena gång- och cykelvägar mot det område med offentlig service som finns runt Fjällbacka skola och vidare ner mot Fjällbacka centrum samt hållplats Sälviksvägen utmed Dinglevägen.

**Kommentar**

- *Planförslaget möjliggör inte en tillfartsväg mot Dinglevägen.*
- *Övriga synpunkter noteras.*

**5. Polisen (2022-07-05)**

**Yttrande**

Polismyndigheten har ingen erinran.

**Kommentar**

- *Noteras*

**Kommunala nämnder,  
förvaltningar, bolag**

**6. Tekniska nämnden (2022-09-06)**

**Yttrande**

- Vattentrycket kan bli för lågt i de högsta punkterna. Marginalen bör vara ytterligare 5 mvp (meter vattenpelare), det vill säga 25 mvp i stället för 20 mvp, som använts i VA-utredningen. Eventuellt kan anslutningen göras söder om befintlig tryckstegringsstation, på en ledning med högre tryck. I annat fall kan ytterligare plats behöva avsättas intill befintlig tryckstegringsstation, för utbyggnad av den.
- I utbyggnaden av intilliggande detaljplan för Flig så har projektet i den fördjupade geotekniska undersökningen identifierat problem med stabiliteten i området nära anslutningen till Föreningsgatan. I fortsatt arbete med detaljplanen för Lunnemyren bör detta område utredas mer i detalj för att fastställa möjligheterna för utbyggnaden.
- Grönstråk och naturområden har bevarats på ett bra sätt i vilket gynnar allmänhetens tillgång till naturen och önskemål från



eventuell skolverksamhet inom området har tillgodosetts.

**Kommentar**

- *Noteras. Berörda utredningar ses över och uppdateras.*

**7. Barn- och utbildningsförvaltningen (2022-08-31)**

**Yttrande**

- Tidigare synpunkter från programmet 2020 har beaktats i planförslaget. Planförslaget visar att barnperspektivet har beaktats. Där av finns ingen erinran mot planförslaget.

**Kommentar**

- *Noteras.*

**8. Omsorgsförvaltningen (2022-09-02)**

**Yttrande**

- Förslaget är välgjort och genomtänkt. Genom en workshop har man tagit hänsyn till barnperspektivet, vilket har beaktats i planförslaget genom att säkerställa grönområdet som skolan använder. Säkra gång- och cykelvägar planeras och bostäder för olika målgrupper, vilket är positivt.
- I samband med bostadsförsörjningen är det nödvändigt att beakta vissa grupper mer specifikt. Ungdomar är en målgrupp som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. En växande äldre befolkning är en annan målgrupp som det behöver tas ökad hänsyn till vid bostadsbyggandet. Utifrån lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) har kommunen skyldighet att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar samt äldre- och funktionsnedsatta. Det finns ett behov av att tillgängliggöra bostäder för äldre, person med funktionsnedsättning, för nyanlända samt unga vuxna. För dessa grupper gäller gemensamt att det största behovet är storleksmässigt mindre lägenheter med rimlig hyresnivå. Detta bör därför kravställas att en viss procent av flerbostadshusen är hyresrätter inriktade till dessa målgrupper.
- Fler parkeringsplatser till besökare och till personer med nedsatt rörelseförmåga är önskvärt.

**Kommentar**

- *Noteras att planförslaget bedöms som genomtänkt.*
- *Kommunen kommer inte ställa några villkor på exploatören att bygga ett visst antal lägenheter mot en viss målgrupp inom just detta område. Exploatörens ambition är att bygga ett visst antal bostäder som vänder sig mot seniorer. Det planeras även för lägenheter och byggs bostäder inom andra delar av kommunen.*
- *Varje fastighet ansvarar för sitt eget behov av parkeringsplatser. Parkeringsplatser på förskolans område kan nyttjas när inte verksamheten har ett behov av dessa. Det finns plats inom kvartersmarken att anlägga parkeringar utifrån behov och*



*gällande krav i kommande utbyggnadsskede. Detta följs upp i bygglovet.*

## 9. Rambo AB (202-09-12)

### Yttrande

- Troligen kommer det bli ett krav att alla ska sortera ut matavfall och även ha 2 st hemsorteringskärl på sin fastighet vid enskilda bostadshus.
- Tanums kommuns avfallsföreskrifter ska följas.
- Lutning på väg får inte överskrida 10 % för att säkerställa att avfallsbilen kommer fram
- Där gemensamma avfallsplatser anordnas ska marken vara plan och hårdgjord och bekostas av exploitören.
- Avfallskärl och gemensamma avfallsplatser ska vara 2,5 meter från där sopbilen kan stanna.
- Ser inte inritade vändmöjligheter på insticksvägarna? Se bifogad kartbild.



### Kommentar

- *Det är den enskilde fastighetsägaren som ansvarar för att det finns utrymmet och att avfallskärnen placeras på rätt avståndet på den egna fastigheten. Det finns utrymme inom den planlagda kvartersmarken.*
- *Tanums kommuns avfallsföreskrifter ska följas. Det hanteras vid ett utbyggnadsskede.*
- *Vägar inom området kommer inte överstiga 10 % lutning.*
- *Förtydligar vändmöjligheterna på illustrationskartan. Hur dessa*





*kommer utformas regleras inte i plankartan, utan det är vi utbyggnadsskedet och bygglovet det kommer följas upp. Utrymme finns inom kvartersmarken för att uppfylla ställda krav.*

## El, tele

### 10. Ellevio AB (2022-09-07)

#### Yttrande

Vi har befintliga ledningar (serviskablar) inom allmän plats.

För att förse planområdet med el kommer vi behöva anlägga nya ledningar och uppföra en ny transformatorstation (nätstation) inom planområdet. Vi förutsätter att vi kan anlägga ledningar i allmän plats, och där det är möjligt, samförlägga våra ledningar i samband med anläggande av ny gata.

Ny nätstation anläggs inom det östra E-område i plankartan. Plankartan behöver kompletteras med specifikationen ”transformatorstation” annars behöver planhandlingarna kompletteras på annat sätt så att vi kan uppföra en ny station inom det området som klarar av kraven på utformningen.

Runt en nätstation ska det finnas ett två meter fritt utrymme, ett så kallat arbetsområde, detta kan utgöras av E-område. Förutom arbetsområdet krävs ytterligare tre meter byggnadsfritt område, totalt sett fem meter från nätstationsbyggnaden. Inom den femmeterszonen får inga byggnadsdelar finnas, detta med anledning av brandrisk. De ytterligare tre metrarna, från arbetsområdet, kan utgöras av E-område eller av prickad mark. E-området behöver vara åtkomligt med lastbil.

#### Kommentar

- *Ledningar kan läggas i allmän plats. Det är kommunen som är förvaltare för all allmän plats inom planområdet.*
- *E-området kompletteras med en specifikation för transformatorstation.*
- *Det har tagits hänsyn till de utrymmen som krävs för en transformatorstation för det östra E-området, dvs 5 meter runt byggnaden. E-området är placerats längs gatan och nås med lastbil.*

### 11. Skanova AB (2022-07-08)

#### Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. 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 undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som





initierar åtgärden även bekostar den.

#### **Kommentar**

- *Kommunen kommer begära ut underlag för ledningar i området.*

## **SAMMANFATTNING**

Inkomna synpunkter handlar om att Länsstyrelsen kan pröva planen utifrån provningsgrunderna PBL 11 kap. 10 §. Övriga synpunkter handlar om förbättringar som kan göra planförslaget tydligare.

#### **Miljö kvalitetsnormer**

*Dagvattenutredningen uppdateras med hänsyn till MKN för vatten.*

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

*Trafikutredningen kompletteras med hänsyn till buller.*

*Den geotekniska utredningen kompletteras utifrån SGIs yttrande.*

#### **Infrastruktur**

*Om inte nödvändigt behöver inte denna del kompletteras ytterligare. Illustrationskartan förtydligas.*

#### **Naturmiljö**

*Kommunens bedömningar och avvägningar förtydligas i planbeskrivningen med hänsyn till påverkan på naturmiljö.*

#### **Kulturmiljö**

*Ingen justering nödvändig.*

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

*Ingen justering nödvändig.*

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

*Information i planbeskrivningen förtydligas kopplat till lantmäteriets yttrande.*

#### **Övrigt**

*Planhandlingarnas går igenom i sin helhet inför granskningen.*

## **FORTSATT ARBETE**

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

- Berörda utredningar ska uppdateras och arbetas in i planbeskrivningen och om nödvändigt som planbestämmelse på plankartan.

Plankartan ändras med avseende på följande:

- Kompletteras eventuellt med nödvändiga planbestämmelser kopplat till stabilitet och förorenad mark.



TANUMS  
KOMMUN

Datum: 2022-10-10

PLAN.2020.1702

Planbeskrivningen ändras med avseende på följande:

- Förtydligas i diverse avsnitt utifrån inkomna synpunkter.
- Stycken och avsnitt som berör justerade utredningar ses över och kompletteras med aktuell information.

## EJ TILLGODOSEDDA SYNPUNKTER

### SAKÄGARE

#### **FRÅN PROGRAMSAMRÅD (2020-01-15 tom 2020-02-17)**

Inkomna synpunkter har hanterats

#### **FRÅN SAMRÅD (2022-07-05 tom 2022-09-08)**

Inkomna synpunkter har hanterats

Tanumshede 2022-10-10

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Plan- och kartavdelningen