



Detaljplan för HEE 1:60 m.fl. VANDRARHEMMET I HEESTRAND

TANUMS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ett förslag till detaljplan har varit utställt för granskning från och med **2022-09-22** till och med **2022-10-20**. En underrättelse om granskning sändes den 21 september 2022 ut till kända sakägare enligt fastighetsförteckningen samt till statliga myndigheter, kommunala nämnder och övriga som kan ha ett väsentligt intresse av planförslaget. Granskningen kungjordes i Bohuslänningen och Strömstad Tidning den 22 september 2022, och har under granskningstiden funnits utställt i entrén i Tedacthuset 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
Myndigheter, organisationer m.fl.		
1. Länsstyrelsen	2022-10-19	
2. Lantmäteriet	2022-10-19	
3. Bohusläns museum	2022-10-19	
4. Trafikverket	2022-10-07	
5. Polisen – lokala polisområdet	2022-10-18	
Kommunala nämnder, förvaltningar, bolag		
6. Kommunstyrelsen	2022-11-04	Beviljad förlängd svarstid till 2022-11-04
7. Tekniska nämnden	2022-10-24	Beviljad förlängd svarstid till 2022-10-25
8. Barn- och utbildningsförvaltningen	2022-10-20	
9. Omsorgsförvaltningen	2022-10-11	
Ei, tele		
10. Ellevio AB	2022-10-20	
11. Rambo	2022-09-26	
Sakägare enligt fastighetsförteckning		
12. Fastighet	2022-10-12	
13. Fastighet	2022-10-20	



TANUMS
KOMMUN

Datum: 2024-01-15

PLAN.2018.1674

*



INKOMNA YTTRANDE

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

Myndigheter,
organisationer m.fl.

1. Länsstyrelsen (2022-10-19)

Yttrande

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

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

Synpunkter på granskningshandlingen

Länsstyrelsen anser att kommunen bör förse plankartan med planbestämmelser som tar tillvara viktiga kulturhistoriska karaktärsdrag. Utan sådana bestämmelser blir det svårt att säkerställa att de kulturhistoriska värdena bevaras.

Kommentar

- Plankartan kompletteras med planbestämmelse om varsamhet, k₁. Byggnadens karaktärsdrag vad gäller proportioner, material och färgsättning ska bibehållas. (4 kap 16 § p. 2)

2. Lantmäteriet (2022-10-19)

Yttrande

Delar av planen som skulle kunna förbättras:

I plankartan har planområdesgränsen fått ett manér med två punkter och ett längre streck som enligt Boverkets allmänna råd BFS 2014:5 ska användas till egenskapsgränser. Gränsen är däremot lika tjock som en planområdesgräns ska vara. Boverkets allmänna råd bör följas om det inte finns goda skäl till att någon annan utformning valts. Gränsernas utseende i listan över planbestämmelser och i plankartan måste överensstämma för att uppnå tillräckligt tydlig reglering i detaljplanen.



Kommentar

- *Planområdesgränsens manér justeras i enlighet med yttrande.*

3. Bohusläns museum (2022-10-19)

Yttrande

Vi är kritiska till att planförslaget inte ger ett skydd mot rivning för byggnaden på Hee 1:60, Bracka, vandrarhemmet.

Motivering:

Bebyggelseperspektiv:

Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och vi anser därför att planen skall ge den ett skydd mot att få avlägsnas. En föreslagen mindre tillbyggnad är dock acceptabel.

Det är bra att granskningshandlingarna kompletterats, sid 13, vad gäller beskrivning av dess historia. Där framgår betydelsen för förståelsen av Heestrands framväxt och den bör därför få ett skydd mot förvanskning och/eller rivning.

Arkeologiskt perspektiv:

Vi har inget att invända mot planförslaget.

Övrigt:

Planområdet finns inom en kommunalt utpekad miljö med högt kulturhistoriskt värde.

Kommentar

- *Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande. Övriga synpunkter noteras.*

4. Trafikverket (2022-10-07)

Yttrande

- Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

- *Noteras*

5. Polisen – lokala polisområdet (2022-10-18)

Yttrande

- Fokus vid granskningen har varit trafik och säkerhet. LPO Västra Fyrbodals ställer sig positiv till den förslagna detaljplanen, och har inga invändningar.

Kommentar

- *Noteras*



**Kommunala nämnder,
förvaltningar, bolag**

6. Kommunstyrelsen (2022-11-04)

Yttrande

- Kommunstyrelsen beslutar

att exploateringsavtal som reglerar exploatörens ekonomiska bidrag till den planerade gång- och cykelvägen mellan Hamburgsund och Slottet ska tecknas före antagande av planen

att i övrigt inte erinra mot granskningshandlingen

Kommentar

- *Exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören innan antagande av detaljplan.*

7. Tekniska nämnden (2022-10-24)

Yttrande

- Tekniska nämnden beslutar att ställa sig positiva till planförslaget

Kommentar

- *Noteras*

8. Barn- och utbildningsförvaltningen (2022-10-20)

Yttrande

- Barn- och utbildningsnämnden vill framföra vikten av att beakta behov av trafiksäkra gång- och cykelvägar samt trafiksäker av- och påstigning för skolskjuts, men har i övrigt inget att erinra till planförslaget.

Kommentar

- *Noteras*

9. Omsorgsförvaltningen (2022-10-17)

Yttrande

- Omsorgsförvaltningen ser att tidigare framförda synpunkter om att beakta tillgängligheten finns med i planbeskrivningen och kommer att hanteras i samband med bygglov.

När tillgängligheten för bostäderna/vandrarhemmet beaktas vill Omsorgsförvaltningen att den blir så tillgänglig och säker som möjligt för så många som möjligt. Det vill säga att tillgänglighet och säkerhet för personer med nedsatt rörelsefunktion, nedsatt orienteringsförmåga, nedsatt hörsel och nedsatt syn också beaktas. Det gäller också för uteplatser och möjlighet att röra sig emellan byggnaderna.



På sidan 22 beskrivs att planen inte ger några konsekvenser för lek- och rekreationsområden, detta då största delen av planområdet redan är bebyggt. Både i ett bostadsområde med blandade boendeformer och på ett vandrarhem förväntas barn bo och om någon plats ändå iordningställs för lek är det önskvärt att se till tillgänglighet och säkerhet beaktas. En tydlig bankonsekvensanalys utifrån barnkonventionen behöver kompletteras till planbeskrivningen.

Kommentar

- *Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av förslagets konsekvenser för barn och unga.*

El, tele

10. Ellevio AB (2022-10-20)

Yttrande

- Vi har, som vi även skrev i vår samrådsyttrande, flera servisledningar inom planområdet.

Plankartan behöver kompletteras med u-område inom kvartersmarken. U-området behöver vara fyra meter brett med ledningen i mitten. Våra ledningar kan beställas i digitalt format via ledningskollen.se.

Kommentar

- *Planbeskrivningen förtydligas med information om att servisledning till fastigheten 1:9 planeras flyttas till u-område centralt i området och bekostas av exploitören.*

11. Rambo (2022-09-26)

Yttrande

- All sophantering ska, enligt nuvarande nationell miljö- och avfallslagstiftning, i första hand kunna lösas på varje enskild fastighet. Detta för att möjliggöra för de boende att kunna få fastighetsnära insamling av både matavfall, restavfall, förpackningar och tidningar, så kallad Hemsortering. Hämtningen ska då, ur arbetsmiljösynpunkt, kunna ske enligt kommunens avfallsföreskrifter bilaga 2 Anvisningar för transportvägar. Vägbredden ska vara minst 3,5 meter och det fria utrymmet vid sidan av hämtningsfordonet ska vara minst 1 meter, så totalt minst 5,5 meter. Vändzonen ska vara minst 18 meter i diameter. Eller alternativt en så kallad T-vändning enligt föreskrifterna. Se bifogad bilaga.
- Om vägbredden inte uppfylls måste annan placering med gemensamma kärl anordnas på annan plats med fungerande framkomlighet för hämtningsfordonet, förslagsvis vid större väg in



på området. Vid sådana gemensamma utrymmen för flera fastigheter ska uppställningsplatsen för hämtningsfordonet vara i direkt anslutning till sopusrymmet så att kärnen kan tömmas utan dragväg/kraftiga motlut/hinder i vägen. Marken mellan sophus och uppställningsplats ska ha hårdgjord yta som längst 2,5 meter till hämtningsfordonet. Avfallshuset/avfallsskåpet/avfallskärnen ska dimensioneras så att de finns tillräckligt utrymme för behållare för källsortering av hushållsavfallet, med kärl för åtminstone restavfall och matavfall. De boende kommer i sådant fall att fortsatt hänvisas till återvinningsstation med sina förpackningar och tidningar. Kontakta Rambo i god tid för dialog gällande godkännande av gemensamma hämtställen vid nybyggnation.

- Säkerställ att befintliga fastigheter kan ha kärl vid större väg. Rambo har påbörjat att inventera kärllplaceringar inför det nya insamlingsystemet i Tanums kommun som troligen kommer införas hösten 2024. De befintliga kärnen kan komma att flyttas om avfallsbilen har svårt att vända inne på detaljplanerat området.

Kommentar

- *Noteras.*

**Sakägare enligt
fastighetsförteckning**

12. Fastighet (2022-10-12)

Yttrande

- De ändringar som gjorts i detaljplanen har tagit hänsyn till våra synpunkter. Vi har inget ytterligare att tillägga.

Kommentar

- *Noteras*

13. Fastighet (2022-10-20)

Yttrande

- Inledningsvis vill vi poängtera att vi ställer oss generellt sett positiva till en förändrad användning av området.

Vi ställer oss också mycket positiva till det förslag som i ” PLANBESKRIVNING Datum 2022-05-31” på sidan 16 benämns som förslag 3 ” Villor byggs på Hee 1:16, en ny friliggande villa på Hee 1:60 i söder”.

Vi ställer oss också positiva till förslag 2 ”Villor byggs på Hee 1:16, flerbostadshus på Hee 1:60 i söder”.

Vi ogillar med bestämdhet förslag med högre byggnader än 7,6 m i nockhöjd på fastigheten Hee 1:16.



Vi vill starkt framhålla att vi ogillar förslag kring tillfälliga boenden samt flerbostadshus och/eller besöksverksamhet på fastigheten Hee 1:16.

Kommentar

- *Noteras att uppgiftslämnaren generellt är positiv till planförslaget med undantag från användningarna tillfällig vistelse och flerbostadshus samt höjd av bebyggelse.*
- *Kommunen ser över planförslaget inför antagande. Initialt föranleder synpunkterna om användning (tilfällig vistelse och flerbostadshus) samt höjd inga justeringar av planförslaget.*

SAMMANFATTNING

Hälsa och säkerhet

Barn- och utbildningsnämnden påpekar behov av trafiksäkra gång- och cykelvägar samt trafiksäker av- och påstigning för skolskjuts.

Infrastruktur

Ellevio har flera servisedningar inom planområdet. Plankartan behöver kompletteras med u-område inom kvartermarken.

Rambo informerar om krav på sophämtning vid varje enskild fastighet, transportvägar och vändzoner. Alternativt krav på utrymme för gemensamma hämtställen. Rambo uppmanar till att plats säkerställs vid större väg för kärl vid befintliga fastigheter.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att kommunen bör förse plankartan med planbestämmelser som tar tillvara viktiga kulturhistoriska karaktärsdrag för att säkerställa att de kulturhistoriska värdena bevaras.

Bohusläns museum anser att planförslaget bör ge ett skydd mot rivning för byggnaden på Hee 1:60, Bracka, vandrarhemmet eftersom byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde. En föreslagen mindre tillbyggnad är dock acceptabel.

Sociala frågor

Omsorgsförvaltningen betonar att bostäderna/vandrarhemmet, uteplatser och stråk bör bli så tillgängliga och säkra som möjligt för så många som möjligt, även för personer med nedsatt rörelsefunktion, nedsatt orienteringsförmåga, nedsatt hörsel och nedsatt syn. Samma fråga gäller eventuellt behov av lekplats.

En tydlig barnkonsekvensanalys utifrån barnkonventionen behöver kompletteras till planbeskrivningen.



Övrigt

Lantmäteriet påpekar att planområdesgränsen bör utformas på rätt sätt.

Kommunstyrelsen beslutar att exploateringsavtal som reglerar exploatörens ekonomiska bidrag till den planerade gång- och cykelvägen mellan Hamburgsund och Slottet ska tecknas och antas före antagande av planen.

Sakägare ogillar högre byggnader än 7,6 m i nockhöjd på fastigheten Hee 1:16.

Sakägare ogillar tillfälliga boenden samt flerbostadshus och/eller besöksverksamhet på fastigheten Hee 1:16.

FORTSATT ARBETE

Inför antagande sker nedanstående justeringar av planhandlingarna. Justeringarna genomförs med anledning av synpunkter inkomna under granskningen i skriftliga yttranden eller med anledning av identifierade nya förutsättningar.

- *Planområdesgränsens manér justeras i plankartan.*
- *Plankartan kompletteras med planbestämmelse om varsamhet, (k₁).*
- *Plankartan justeras i planbestämmelse e4 från, enbostadshus till småhus.*
- *Planbeskrivningen förtydligas med information om att servisledning till fastigheten Hee 1:9 planeras flyttas till u-område centralt i området, detta bekostas av exploatören*
- *Planbeskrivningen förtydligas med beskrivning av konsekvenser för barn med anledning av planförslagets genomförande*
- *Planbeskrivningen kompletteras med illustration som visar ytterligare alternativ för byggnation av flerbostadshus med alternativ placering för fastighet Hee 1:16.*
- *Planhandlingarna kompletteras med ytterligare PM rörande markmiljö som kompletterar med information samt sammanfattar resultat från genomförda undersökningar samt ger rekommendationer för hantering av föroreningar.*

Utöver ovanstående har även redaktionella ändringar gjorts.

Justeringarna enligt ovan bedöms inte innebära någon väsentlig ändring av förslaget och föranleder ingen ny granskning av detaljplanen.



TANUMS
KOMMUN

Datum: 2024-01-15

PLAN.2018.1674

EJ TILLGODOSEDDA SYNPUNKTER

SAKÄGARE

**Fastighet 13
(samrådsredogörelsen)**

FRÅN SAMRÅD

Föreslagen markanvändning samt bebyggelsehöjd inom användningsyta i nordväst ogillas.

Kommentar

Kommunen ändrar inte planförslaget så att synpunkterna tillgodoses.

FRÅN GRANSKNING

Föreslagen markanvändning (tillfälliga boenden samt flerbostadshus och/eller besöksverksamhet) samt bebyggelsehöjd inom användningsyta i nordväst ogillas.

Kommentar

Kommunen ser över planförslaget inför antagande. Initialt föranleder synpunkterna om användning (tillfällig vistelse och flerbostadshus) samt höjd inga justeringar av planförslaget. Kvarstår planförslaget i nuvarande utformning tillgodoses inte synpunkterna.

**Fastighet 13
(granskningsutlåtande)**

Tanumshede 2024-01-15

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Plan- och kartavdelningen