

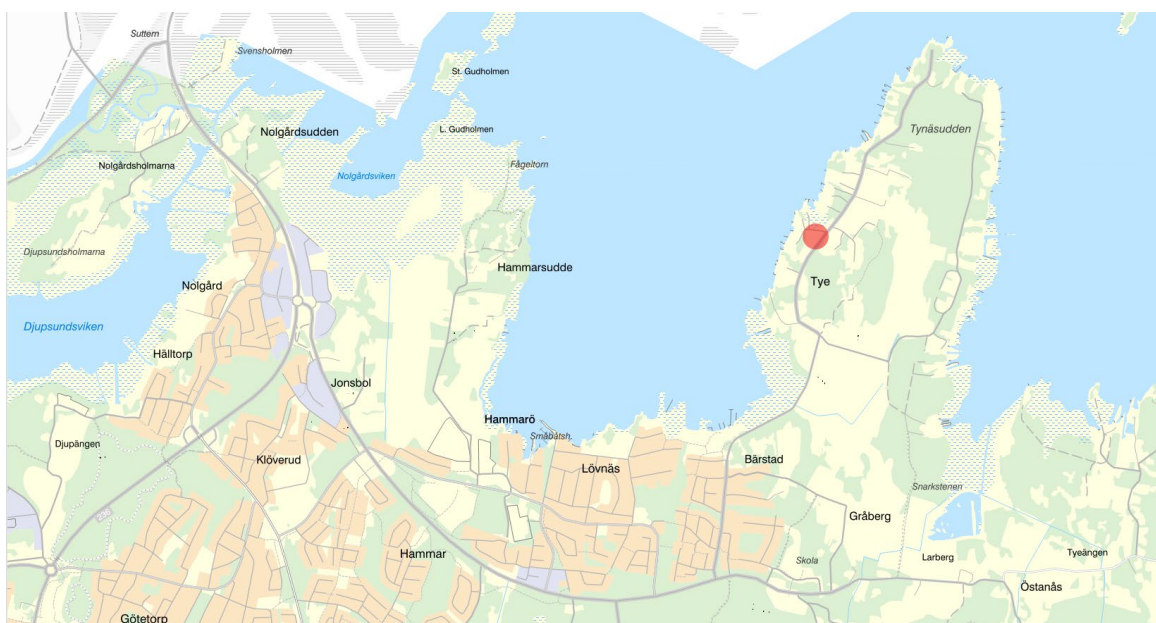
Samrådsredogörelse

Detaljplan för Skäret

Hammarö kommun

2020-04-16

Dnr 2019/88



Inledning

Planens syfte

Kommunstyrelsen har 2019-09-16 beviljat ett planbesked på fastighet Västra Tye 1:112. Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av ett tiotal enbostadshus. Detta uppnås genom att planlägga huvuddelen av området för bostadsändamål.

Planförfarande

Planen upprättas med standardplanförfarande enligt PBL 2010:900.

Samrådsskedet

Samrådshandlingar

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Naturvärdesinventering
- PM geoteknik
- PM markmiljö

Remiss

Planförslaget (Samrådshandling 2019-11-11) har varit utsänt på remiss under tiden 2019-11-25 till 2019-12-16. Utskicket har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista. Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i denna samrådsredogörelse med planarkitektens kommentarer.

Samrådsmöte

För att förbättra kunskapsunderlaget samt för att ge möjlighet till insyn, påverkan och möjlighet att ställa frågor, ett samrådsmöte hållits den 10 dec 2019 i kommunhuset.

Minnesanteckningar för samrådsmöte

Medverkande:

Hammarö kommunen: Wenxuan Zhang, Anna Åhs, Lars Åke Tämbro och Jonna Grandics

Klara arkitekter: Johan Stensson

Boende i området.

Antecknare: Jonna Grandics

Frågor och synpunkter under mötet:

Wenxuan Zhang presenterar lokalisering av planen, dagordningen, syftet med planen, bakgrund, planprocessen och tidsplanen. Johan Stensson presenterar planförslaget och dess planbestämmelser.

Frågor som lyftes rörde utformningen av planen och dess innebörd, infrastruktur, rättigheter, natur samt möjligheten att komma med synpunkter.

Utformning

Hur vet vi att det inte blir fler tomter? På den förra planen var det sju från början men blev 21. I FÖP:en var det illustrerat 7. I samrådsskedet för detaljplanen var det illustrerat 22 och slutligen blev det slutligen 21. FÖP:en är enbart ett vägledande dokument, inte juridisk bindande som en DP är.

Är röda markeringen från 2013? Hela den ytan var inte tänkt för bostäder innan. Jo i planbeskedet från 2013. Inte i FÖP:en.

Hur många tomter blir det? Max 11 totalt.

Byggrätt 20 % av fastigheten är mycket. Det är den totala byggrätten. Inklusive komplementshus. Det totala fotavtrycket.

Varför den norra delen förskjutits? För att möjliggöra för dagvattenhanteringen i området.

Kommer området fyllas upp mycket? Ja det kommer behöva fyllas en del.

46,21 lägsta vägnivå. 47 lägsta golvnivå. Varför skiljer sig nivåerna? Vägar tar inte skada av att ligga under vatten, vilket hus gör.

Enligt Sweco rapporten kommer marken i området behöva pålas 8–9 meter? Ja det kommer behöva pålas.

Är det samma förutsättningar för hela södra delen? Ja bestämmelserna gäller hela ytan.

Är det möjligt att skicka in åsikter kring antal våningar? Absolut, skicka in åsikter. Vår möjlighet att begränsa byggrätten begränsas av hur kringliggande bebyggelse ser ut. Men skicka gärna in synpunkter. Vi kan inte lova något men skickar ni in åsikter måste vi ta ställning till dem.

Tomterna kommer säljas till privatpersoner för en mer blandad bebyggelse? Ja de är deras åsikt och tanke idag.

Infrastruktur

Hur långt har cykelvägen kommit i processen? Det skulle byggas i samband med VA. Det finns idag markavtal med markägare så nu vill vi få beslut om pengarna. Vi tror att den kommer att påbörjas nästa år.

För vidare exploatering behöver gång- och cykelväg, belysning och breddning av väg vara klart. Förberedelser är klart. Vi tittar nu på hur vi kan minska kostnaderna. Vid kommande exploatering åläggs exploatören att bekosta sin infrastruktur.

Flyttar ut barnfamiljer som inte är van vid lantmiljö. Har inga reflexer på sig.

Känns osäkert att gå ut med barnvagn när det inte finns en gångväg eller gatubelysning.

När ska den nya Tynäsvägen byggas då? Länsstyrelsen krävde att den skulle byggas innan några nya bostäder kommer till. En vägplan håller på att tas fram för denna.

Finns inga beslut kring ordning, utformning eller tidsplan för gång- och cykelväg, väg, belysning etcetera? Nej med politiken påskyndar detta. Kommer antagligen komma ett beslut snart, antagligen innan granskningen.

Hur blir det med kostnaderna jag redan lagt ut för att dra fram väg? Kostnaderna framöver kommer ligga på exploatören. Anslutningsväg kommer ligga på exploatören.

Vilken bredd räknar man med på gång- och cykelväg? Cirka tre meter plus någon halvmeter bredvid.

Spelar ekonomin roll i detta? Förstått att VA utbyggnad blev dyrare än väntat. Ja det stämmer bra. Det blev dyrare och ekonomi spelar en stor roll. Det blev dyrt med utbyggnad av VA till Tye, därför har vi ökat exploateringsgraden något.

Servitut och samfälligheter

Är Skäretvägen ett servitut? Ja det ser ut så.

Servituten som är mest intressant.

Vi har en vattenledning som går genom planområdet. Tye-vatten samfällighet. Det kommer vi kolla på och lösa. Exempelvis genom skyddsområde över ledningen, flytta ledning, eventuellt skriva avtal med markägaren.

Natur

Vart kommer alla massor ifrån? Det vet vi inte riktigt säkert. Massorna från utbyggningen av VA fick Skanska godkänt för. Alla de tidigare massorna är inte helt säkert.

Varför får dom fylla ut marken vid vattnet när jag fick nej. Dom har inte fått tillstånd utan fyllt utan tillstånd. Miljö- och byggnadsnämnden tittar på det nu.

Naturmarken där gör man ingenting? De förblir som tidigare? Ja det stämmer bra.

Kan folk börja nyttja området? Till exempel för bad? Ja det kan man göra idag också.

Hur blir det med den gamla grusvägen? Vi nyttjar den till promenad etcetera. Fint gångstråk. Fin gammal grusväg. Legat där i flera år. Den kommer bli kvar.

Naturmarken. Kommer alla få rätt att nyttja det precis som vanligt. Det kommer inte förändras. Rättigheter du har idag kommer du ha kvar efter planen också.

Den som köper tomten kommer inte äga naturmarken. Nej det gör dom inte.

Hur bredd blir naturområdet som angränsar till Västra Tye 1:100? Cirka 5 meter.

Trumman för dagvatten måste det göras något åt.

Övrigt

Vore det inte bättre att alla var med på samrådsmöten. Lättare att komma med rimliga/korrekta åsikter när man förstår bättre. Det stämmer. Men vi tar hänsyn till det synpunkter som skickas in och försöker tolka vad alla menar.

Vi får inte ta del av dom andras synpunkter? Jo det kommer ni få göra. Alla inkomna synpunkter och svaren på dessa sammanställs i en samrådsredogörelse som ni kommer kunna läsa.

Om planen vinner lagakraft, hur ser tidsplanen ut då? när börjar det byggas? Om allt sker smidigt, 1,5 år. Kommunen och exploatör skriver exploateringsavtal. Kommunen har därefter ett år på sig att dra väg, VA. Därefter kan byggprocessen börja med bygglov etc.

Fastighetsägare för 1:100 har inte fått handlingar

Kollar Värmlandstrafik på hur kollektivtrafik ska byggas ut?

Frågor kring trafikproblem på Hammarö. Kan inte exploatera mer utan att förbättra trafikmöjligheterna. Vi jobbar på det. Måste samarbeta med Karlstad kommun som arbetar med att planera bort bilen. Därför är det ingen idé att vi utökar och breddar bilvägar här på Hammarö, kommer bli enfiligt och ta stopp på kommungränsen. Istället arbetar vi för bättre hållbara transportmedel med gång- och cykelvägar samt en bättre kollektivtrafik. Om fler kan börja nyttja dessa kommer förutsättningarna för de som verkligen måste ta bilen också bli bättre.

Sammanfattning av samrådet

Följande instanser/sakägare har angett att de inte har något att erinra

- Socialnämnden

Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter

Planbeskrivning:

- Dra in plangränsen så att planområdet minskas i norr och i väster.
- Tomt-anpassning inkl. ev. slänter ska anordnas inom kvartermarken.
- Minsta tillåtna tomtstorlek kommer öka till 1800 kvm så att större byggbara ytor möjliggörs.
- En liten dagvattenpark planläggs inom södra delen av planområdet.
- Förklara att befintliga diken, våtmark och naturvärden inom dessa områden kommer bevaras.
- Klassificeringssystem för åkermark tas bort från motiveringen.
- Lanspråktagande av jordbruksmark ska motiveras mer i planbeskrivningen.
- Motivering till upphävande av strandskyddet utvecklas i planbeskrivningen.
- Komplettering efter en kompletterande GEO-undersökning.
- Utfartsförbudet kommer tas bort från plangränsen, eftersom Tynäsvägen är en allmänväg och ingen utfart kan tilläggas utan tillstånd från väghållare (kommunen). Detta ska förtydligas i planbeskrivningen.
- Motivering till enskilt huvudmannaskap läggs till i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningens genomförande del kompletteras med information om omprövning av GA:1 och tillkommande kostnader.
- Huvudsakliga innehåll av exploateringsavtal ska läggas till i planbeskrivningen.
- Fastighetskonsekvensbeskrivning samlas och beskrivas i en fastighetsnivå.
- Frågan kring kompletterande provtagningar kompletteras.
- Möjliggör E-område för även post-lådsamling.
- Begräsning på byggnadshöjd inom planområdet ska variera och takvinkel upptill 27 grader ska läggas till.

Plankarta:

- Dra in plangränsen så att planområdet minskas i norr och i väster.
- Minsta tillåtna tomtstorlek kommer öka till 1800 kvm så att större byggbara ytor möjliggörs.
- En liten dagvattenpark planläggas inom södra delen av planområdet.
- Utfartsförbudet kommer tas bort från plangränsen.
- Vändplatsen flyttas in.
- Väglösning justeras.
- Möjliggör E-område för även post-lådsamling.
- Begräsning på byggnadshöjd inom planområdet ska variera och takvinkel upptill 27 grader ska läggas till.

Övrigt:

- Planförfarande ska ändras till ett utökat förfarande fr.o.m. gransknings skede.
- En barnkonsekvensanalys till detaljplanen ska tas fram inför granskning.
- Bryggan som inte finns längre ska tas bort från grundkartan.
- Uppdatera fastighetsförteckning enligt samrådskretsen.

Kvarstående synpunkter och ställningstagande**Synpunkter som kvarstår efter samrådsskredet:**

- Två befintliga vägar ska planläggas som GATA.
- Gatan behöver ligga på +46,41 vilket motsvarar en 200-årsnivå.
- Soptunnorna placeras inte vid den gemensamma utfartsvägen.
- På Skäret skulle husen ersättas av en ängspark med ängsblommor och skärgårdsflora.
- Det bör finnas med en max höjd för nock över hav.
- Vill ha ett förslag till detaljplan som överensstämmer med FÖP

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Länsstyrelsen
- Rolf Sandberg
- Ellinor Löf
- Kristofer Stefansson
- Liza Granberg
- Bengt Flodell
- Kerstin Flodell

Inkomna yttrande med kommentarer**Regionala yttranden****Länsstyrelsen****Ärendet**

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 11 november 2019, har översänts för samråd enligt 5 kap 11§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för Trafikverket och berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 5 december 2019.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett tiotal enbostadshus.

Tidigare ställningstaganden

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Den södra halvan av planområdet är utpekad i kommunens fördjupade översiktsplan (FÖP) för Tyehalvön, antagen 2011. Den norra halvan är inte utpekad i FÖP för bostadsändamål. Med anledning av att halva detaljplaneområdet strider

mot intentionerna i FÖP anser Länsstyrelsen att kommunens val av planförfarande bör ändras till ett utökat förfarande.

Kommentar: Planförfarande kommer ändras enligt förslaget.

Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen ska enligt 5 kap. 14 § PBL vid samråd särskilt:

1. ta till vara och samordna statens intressen,
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
4. verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Länsstyrelsen har dessutom ansvar att tidigt i planeringsprocessen förvarna om det finns risk för att planen tas in för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Råd om tillämpningen av PBL m.m.

Planbestämmelser

I planområdets norra del finns en befintlig väg till en fastighet, denna planläggs som naturmark. Länsstyrelsen anser att denna väg istället bör planläggas som GATA. I nordväst finns det en väg som undantas från detaljplanen, denna bör planläggas för att säkerställa tillfart till fastigheterna.

Kommentar: Plangränsen kommer dras in och de två nämnda vägarna kommer inte längre beröras av planområdet. Vägen i nordväst tryggas dessutom genom befintliga servitut.

Marken inom planområdet behöver anpassas för att klara skyfall samt översvämning. Detta innebär att bostadstomterna behöver anpassas till att även innefatta en slänt för att undvika höga stödmurar mot allmän platsmark. Av planförslaget framgår inte om eventuella slänter har räknats med att finnas inom kvartersmarken. Beroende på hur mycket som behöver fyllas upp kan slänterna bli olika höga samt långa, detta kan påverka hur stor byggnadsarea som kan finnas på fastigheterna.

Kommentar: Tomt-anpassning inkl. ev. slänter ska finnas inom kvartersmarken. Detta ska förtydligas i planbeskrivningen. Minsta tillåtna tomtstorlek kommer öka till 1800 kvm så att större byggbara ytor möjliggörs.

Naturmiljö

Enligt den framtagna naturvärdesinventeringen finns inga naturvärden som påverkas av föreslagna åtgärder i detaljplanen. Länsstyrelsen saknar dock en bedömning om vattenmiljön/diket i områdets norra del (område B enligt NVI) kan utgöra lämplig miljö för exempelvis groddjur. Detta behöver beskrivas till granskningsskedet.

Kommentar: Plangränsen kommer dras in i norr och väster samt en liten dagvattenpark planläggas inom södra delen av planområdet. Dvs att befintliga diken, våtmark och naturvärden inom dessa områden kommer bevaras. Detta ska förtydligas i planbeskrivningen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Jordbruksmark

Frågan om jordbruksmark har aktualiserats främst avseende framtida klimatförändringar samt genom den nationella livsmedelsstrategin som lyfter behovet av en ökad självförsörjningsgrad av livsmedel i hela landet.

Jordbruksmark har skapats genom geologiska processer under tusentals år och är en ändlig resurs. Bebyggd jordbruksmarken är det i princip omöjligt att återställa den och ekosystemtjänsten förloras. Kommunerna har ett betydande ansvar att bevaka att jordbruksmark, bibehålls, brukas och utvecklas.

I Sverige finns ett klassificeringssystem från sjuttioalet då åkermarken delades in utifrån avkastningsvärde baserad på skördestatistik. Värmland delas in i endast tre klasser av 10. De sydligaste delarna mot Väneren bedöms med 3 och resten med 1 och 2. Detta system används ofta vid argumentation om bedömning av jordbruksmarkens värde, men är idag inte lämpligt för upplysning om jordens produktionsvärde. Dels för att den är generell och baseras på femtio år gammal skördestatistik.

I detaljplanen anges att aktuell jordbruksmark inte tillhör den bästa klassen, varken i länet eller sett ur ett nationellt perspektiv. Som nämnts ovan bör inte klassificeringssystem användas för bedömning om markens produktionsvärde. Kommunen skriver också att "den jordbruksmark som ska tas i anspråk inte har brukats de senaste tio åren" och att det är en av anledningarna till att ingen lokalisering utredning gjorts.

Länsstyrelsen har noterat att södra delen av planområdet är blocklagd och senast 2019 sökte en brukare stöd för den. Det innebär att denna mark är i drift och brukas. I norra delen av planområdet finns jordbruksmark som inte är blocklagd och som inte brukats på länge. Länsstyrelsen vill dock lyfta att även sådan mark kan vara brukningsvärd då den åter igen kan tas i bruk.

Kommentar: Klassificeringssystem för åkermark tas bort från motiveringen. Under 2019 har gräs i södra delen av planområdet slagits vilket förklarar ansökan om brukare stödet.

I planhandlingarna finns en motivering kring att byggnationen utgör ett väsentligt samhällsintresse. Då de finns mark inom området som enligt Länsstyrelsen betraktas som brukningsvärd bör

kommunen utöka resonemanget om att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Kommentar: Det föreligger högt bebyggelsetryck inom Hammarö kommun bl.a. på Tye. Kommunen har tagit ställning till jordbruksmarks förvaltning i översiktsplaner. I FÖP för Tye har några exploateringsområde utpekats efter utredning och övervägning, bl.a. del av planområdet. Ianspråktagande av jordbruksmark ska motiveras mer i planbeskrivningen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Samråd hölls 17 april 2019 mellan kommunen och Länsstyrelsen angående om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Strandskydd

Kommunen har i planförslaget upphävt strandskyddet inom vissa delar av planområdet. Det anges att området inte har någon betydelse för strandskyddets syften och två särskilda skäl används, väl avskilt genom bebyggelse samt att det är ett angeläget allmänt intresse att bygga bostäder i enlighet med den fördjupade översiktsplanen.

Länsstyrelsen anser att upphävandet för de södra bostadstomterna är välmotiverat i planbeskrivningen. Gällande de norra bostadstomterna finns en större osäkerhet då det inte finns en uppenbar avskiljande bebyggelse mellan stranden och planerade bostäder. Länsstyrelsen anser därför att kommunen i granskningsskedet tydligare behöver motivera varför strandskyddet ska upphävas för de norra bostadstomterna.

Kommentar: Eftersom planområdet minskas i norr, kommer bara en mindre del av strandskyddat område omfattas i planen. Det delen av marken är ianspråktagen av fyllnadsmassa sedan tidigare och bedöms inte kan fylla syftet av strandskyddet. Motivering utvecklas i planbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet

Skyfall

Utifrån Skyfallskarteringen i Värmlands län kommer området att drabbas av ett 100-års regn. I planbeskrivningen saknas en beskrivning över hur vattenmängder från skyfall kommer att omhändertas. Länsstyrelsen ser det som viktigt att denna punkt beaktas då det enligt kartan kommer bli en vattenansamling inom området samt att flödesriktningen från omkringliggande områden tenderar att gå i riktning mot planområdet.

Kommunen behöver, även i och med en förändrad höjdsättning av området, resonera kring hur skyfallssituationen kommer att ändras.

Kommentar: Den mest blöta delen i området ska lämnas utanför planområdet, vilka kan i fortsättningsvis ta hand om skyfall. En lite dagvattenpark planläggas nu inom

den södra delen av planområdet som kan tillfälligt översvämmas vid skyfall. Lägsta tillåtna färdiggnivån kommer därutom ligga kvar på +47,00. På det sättet säkras tillkommande bostadsbebyggelse från översvämning.

Översvämning

I planbeskrivningen hänvisar kommunen till Boverkets tillsynsvägledning kring översvämning. I denna vägledning anges det att för ny tillkommande bebyggelse inom befintliga strukturer går det att tillämpa vissa avsteg som gör att en 200-årsnivå kan tillämpas. För ny sammanhållen bebyggelse gäller beräknad högsta nivå. Enligt vägledningen ska dock kommunen även i befintliga strukturer sträva mot att klara en beräknad högsta nivå om möjligt. Därför välkomnar Länsstyrelsen kommunens planbestämmelse om att lägsta golvhöjd ska vara på +47,00. Om avsteg ska tillämpas måste dessa motiveras samt innehålla resonemang kring vilka konsekvenser ett eventuellt avsteg innebär.

Lägsta nivå för gatumarken inom detaljplanen ligger på +46,21 vilket är en nivå som är betydligt lägre än den för lägsta golvhöjd. Här frångår kommunen Boverkets tillsynsvägledning utan motivering och hänvisar istället till riktlinjer i översiktsplanen.

Gatan inom planområdet leder till ett flertal bostäder. Vid höga vattennivåer i Vänern ska de boende kunna ta sig till och från bostaden för att upprätthålla dess funktion. Länsstyrelsen anser därför att gatan behöver ligga på +46,41 vilket motsvarar en 200-årsnivå. Detta behöver justeras till granskningsskedet.

Kommentar: Planområdet omfattar några små vägar som enligt kommunens översiktsplan kan ligga på +46,21 vilket motsvarar en 100-årsnivå för Vänern. Vänern stiger, till skillnad från Klarälven, långsamt vilket gör det möjligt att genomföra förebyggande åtgärder innan översvämning ske. Fordon av räddningstjänsten till och med personbilar kan köra på lätt-översvämmade vägar. En upphöjning av vägar bedöms kan ske när det finns ett behov. Kommunen håller fast till sin ställning.

Geoteknik

Länsstyrelsen har remitterat planförslaget till Statens geotekniska institut (SGI) för utlåtande om de geotekniska förhållandena i detaljplaneområdet. Enligt planbeskrivningen har en översiktlig geoteknisk utredning tagits fram av Sweco. I den geotekniska utredningen anges att området består av lös lera (ca 8-9 m mäktighet). Leran klassificeras som lågsensitiv och har en varierande mäktighet i området. Enligt den geotekniska utredningen har lerans odränerade skjuvhållfasthet uppmätts med vingsond till värden mellan 15 och 27 kPa. Marknivåerna i området varierar mellan ca +44,7 till +48,4.

Sweco har i sin utredning bedömt att totalstabiliteten är tillfredsställande inom området. Vidare står det att den lokala stabiliteten behöver beräknas och värderas vid djupa schakter och större uppfyllnader. Länsstyrelsen instämmer med konsultens bedömning att totalstabiliteten är tillfredsställande för nuvarande förhållanden. Planhandlingen saknar dock en bedömning av

stabiliteten för planerade förhållanden inom planområdet vilket gör att underlaget behöver kompletteras.

I planbeskrivningen påtalas att marknivåerna kommer att behöva höjas i syfte att minska risken vid framtida höga vattenstånd och översvämning. På vissa delar av planområdet kan marken behöva höjas med ca 2,5 meter för att klara en golvhöjd på +47,00. Länsstyrelsen vill upplysa om att översvämningsförebyggande åtgärder, t.ex. uppfyllnader kan medföra geotekniska konsekvenser i och omkring planområdet vilket också måste beaktas.

Enligt 2 kap 4-5 § PBL ska geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion samt geotekniska säkerhetsrisker i samband med översvämning beskrivas och klarläggas i planskedet. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras. Stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev I. Framkommer det efter utredning att det erfordras åtgärder eller restriktion för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i detaljplanen. Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver kompletteras med ovanstående innan granskningskedet.

**Kommentar: En kompletterande geotekniskundersökning kommer beställas.
Planbeskrivningen kommer följaktligen kompletteras.**

Övriga upplysningar

Biotopskydd

Länsstyrelsen vill för kännedom lyfta att fastighetsägaren i samråd med kommunen har sökt och erhållit dispens från biotopskyddet för igenläggande av dike i åkermark, beslut i ärende 521-4514-2019.

Dispensen gäller endast under fortsättning att detaljplanen för planområdet Västra Tye 1:112 antas och vinner laga kraft. Enligt beslutet får inte diket läggas igen inom perioden 1 april- 30 juni. Som kompensation ska dagvattenfördröjningen norr om åkermarken utformas med en flack strandkant och en lutning om minst 1:4 längs med minst en tredjedel av kanten. Strandkanten ska kläs med finkorniga material för att möjliggöra etablering av naturlig flora.

Kommentar: Noteras.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Mot bakgrund av ovan nämnda anledningar anser Länsstyrelsen att frågor gällande strandskydd, geoteknik, skyfall och översvämning måste utredas och kompletteras före det att ställning kan tas till om planförslaget föranleder någon prövning eller ej.

Planhandläggare Meda Andersson har fattat beslut i detta ärende. Plan- och bostadshandläggare Amanda Bäckström har varit föredragande.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2019-11-11) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

UTFARTSFÖRBUD INTE OK I PLANOMRÅDESGRÄNS

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om att utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen.

Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se s. 59 i Boverkets konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

Kommentar: Utfartsförbudet kommer tas bort från planen, eftersom Tynäsvägen är en allmänväg och ingen utfart kan tilläggas utan tillstånd från väghållare (kommunen). Detta ska förtydligas i planbeskrivningen.

MOTIVERING TILL VAL AV ENSKILT HUVUDMANNASKAP

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, istället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

Kommentar: Enskilt huvudmannaskap är lämpligt eftersom detaljplanen omfattar en homogen grupp av villafastigheter som själva har möjlighet att ta hand om sitt område. Utöver det så har Västra Tye traditionellt enskilt huvudmannaskap. Området kommer fortsatt ha karaktär av landsbygdsbebyggelse vilket betyder att allmänna platser kommer i stort sett bara användas av boende i området. Motivering till enskilt huvudmannaskap motiveras i planbeskrivningen.

Delar av planen som bör förbättras

BEGRÄNSNING AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING VÄSTRA TYE GA:1

Gemensamhetsanläggningen Västra Tye ga:1 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning/minskning av de upplåtna områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en GA betala ersättning till de fastigheter som deltar i GA:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Kommentar: Planbeskrivningens genomförande del kompletteras med informationen.

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN NÅGOT OTYDLIG REDOVISNING

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också olika åtgärder som exploatören ska bekosta samt på något ytterligare ställe anges åtgärder som exploatören ska ansvara för.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

ANVÄND GÄRNA HANDBOKEN "LANTMÄTERIMYNDIGHETENS ROLL I PLANERINGSPROCESSEN, HANDBOK 5 KAP. 15 OCH 22 A §§ PBL" SOM STÖD ANG. LAGSTIFTNINGENS KRAV NÄR NI KOMPLETTERAR PLANHANDLINGARNA.

Kommentar: Huvudsakliga innehåll av exploateringsavtal ska läggas till i planbeskrivningen.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/GA:n. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)"

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Kommentar: Fastighetskonsekvenser samlas och beskrivas i en fastighetsnivå.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

EKONOMISKA FRÅGOR

Det framgår i avsnittet att kommunen ansvarar för projektering och utförande av gator. Kostnaden för utbyggnaden av gator står exploatören för. Dock i avsnittet ovan Fastighetsrättsliga frågor framgår det att det är planintressenten/exploatören som initierar och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

I vilken del är kommunen ansvarig för projekteringen och utförandet av gator? I och med att kommunen inte är huvudman för allmän platsmark behöver kommunen om den önskar styra utformningen av gator ge tydliga riktlinjer i detaljplanen hur gatorna ska vara utformade. Reglerna om markåtkomst enligt PBL gäller inte vid enskilt huvudmannaskap, det är då reglerna enligt anläggningslagen som gäller.

Kommentar: I och med att huvudsakliga innehåll av exploateringsavtal kommer beskrivas, kommer ansvar- och kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatör också förklaras.

För Lantmäteriet

Robin Engberg

Trafikverket

Ärendet

Trafikverket har tagit del av rubricerat underlag som syftar till att möjliggöra för ytterligare bostadsutveckling på nordöstra Hammarö. Planen avser tillåta uppförandet av ytterligare ett tiotal enbostadshus på den västra sidan av Tyehalvön delvis i enlighet med gällande FÖP. Planområdet ligger cirka 3- respektive 5 kilometer från närmsta statliga infrastruktur, väg 562 som leder söderut på Hammarö och väg 236 som leder norrut mot Karlstad. Väg 236 har pekats ut i funktionellt prioriterat vägnät och fyller en särskilt viktig funktion för den betydande majoriteten av Hammarötrafiken med målpunkt utanför kommunen.

Trafikalstring

Av planhandlingarna framgår det att beräknad trafikallstring för den enskilda planen uppgår till cirka 80 nya trafikrörelser per dag vilket isolerat är att betrakta som försumbart ur Trafikverkets hänseende. Trafikverket anser emellertid att den sammantagna bebyggelseutvecklingen på nordöstra Hammarö, vilken föreliggande plan tillhör, på lång sikt riskerar att ytterligare belasta den redan ansträngda trafiksituationen på väg 236 där framkomligheten är begränsad under maxtimmarna. Hammarö kommun bör därför särskilt beakta frågan i den fortsatta planering av de områden som helt eller delvis trafikförsörjs via Nolgård där väg 561 möter väg 236.

Kommentar: Vägplaner för Tynäsvägen och Rud pågår. Ställning till exploatering av norra och östra Hammarö har tagits i kommunens översiktsplan. I ett granskningsförslag till detaljplanen kommer tomteantalet minskas till 7 vilket kommer generera mindre trafikrörelse än tidigare den beräknade.

Nolgård

Trafikverket vill med hänsyn till den sammantagna bebyggelseutvecklingen på nordöstra Hammarö framhålla behovet av åtgärder vid Nolgård. De framkomlighet- och trafiksäkerhetsbrister som har identifierats vid Nolgård kan delvis kopplas till mängden trafik genom området. Tillkommande trafik till följd av fortsatt bostadsutveckling på nordöstra Hammarö är därför att betrakta som en del i Nolgårdsproblematiken varför åtgärder på Nolgård bör ses som en nödvändighet för en hållbar utveckling av nordöstra Hammarö på lång sikt.

Kommentar: Utredning om förbättringsåtgärder för Nolgård pågår.

Sammantagen bedömning

Trafikverket bedömer den enskilda planens förväntade trafikallströmning som försumbar. Hammarö kommun bör emellertid beakta den under maxtimmarna hårt belastade vägen 236 och dess förmåga att trafikförsörja framtida bebyggelseutveckling på nordöstra Hammarö. Trafikverket ser positivt på Hammarö kommuns avsikter att utveckla möjligheterna för hållbart resande för de boende på området. För att säkerställa att fortsatt bostadsutveckling på östra Hammarö sker på ett hållbart vis krävs insatser för att främja ett mer effektivt utnyttjande av vägnätet genom att bland annat öka andelen hållbara resor på den aktuella sträckan.

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Trafikverket, Region Väst
Carina Gottfridsson

Kommunala yttranden

Servicenämnden

Serviceförvaltningen har följande synpunkter på samrådsmaterialet för detaljplan Skäret:

- Dagvattenhantering med öppna diken mot bebyggda fastigheter fungerar dåligt. Fastighetsägarna vill inte ha en sådan miljö. Även om diken anläggs från början är det vanligt att väghållaren (vid enskild väg) ersätter dessa med ledningar. Då blir vägbanan onaturligt bred och området mister definitivt sin lantliga karaktär. Däremot fungerar diken bra mot naturmark. På vissa ställen har det också visat sig vara svårt att ansluta dränering av husplattan till diken. Då har dagvattenledningar fått anläggas parallellt med diken. För att det ska finnas tillräckligt med utrymme för att underhålla VA ledningar så behöver vägområdet minst vara 6 m där det finns VA ledningar i gatan.

Kommentar: Öppet dike kan gynna vissa naturvärden och ha bättre kapacitet att fördröja och rena dagvatten i jämförelse med ledning. Dock ska

dagvattenlösningen ses över så den är praktiskt fungerande. Avstämning med Serviceförvaltning ska ske innan planen går ut för granskning.

- Vändplatsen i söder ligger för nära den planerade cykelvägen. Det finns risk för att fordon kan försöka köra ut via cykelvägen. Vändplatsen bör flyttas in.

Kommentar: Vändplanen flyttas enligt förslaget.

- Området har två infarter i planen. En infart till området borde räcka och då är den i mitten att föredra. Då minskas antal utfarter på Tynäsvägen, vilket vi tycker är positivt. Om norra infarten tas bort behövs istället en vändplats där.

Kommentar: Väglösning justeras enligt förslaget.

- Mitt för området är det planerat för att cykelvägen ska gå från västra sidan av Tynäsvägen över till den östra. På sikt kan det bli aktuellt att anlägga en hållplats för bussar där. Planen bör säkerställa att det finns plats för busshållplats och väntkur för södergående trafik.

Kommentar: Planförslaget har tagit hänsyn till den planerade GC-väg och hållplatsen.

Bildningsnämnden

Bildningsnämndens beslut

Bildningsnämnden anser att det ska finnas ett barnperspektiv och säkerhetstänk med i beslutet.

Kommentar: En barnkonsekvensanalys till detaljplanen ska tas fram inför granskning.

Sammanfattning

Bildningsnämnden har beretts tillfälle att yttra sig över ovanstående planförslag. Frågor besvaras av planhandläggare Wenxuan Zhang, tel. 054-51 50 90. Skriftliga svar önskas senast den 2019-12-16 till Hammarö kommun, Kommunledningskontoret, Box 26, 663 21 Skoghall.

Syftet med planläggningen är att möjliggöra uppförandet av ett tiotal enbostadshus. Detta uppnås genom att planlägga huvuddelen av området för bostadsändamål.

Planen upprättas med ett standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900).

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har efter granskning erinran mot detaljplaneförslaget för Skäret med stöd av Plan- och bygglagen 4 kap 12 §.

I. Miljö- och byggnadsnämnden anser att det är av vikt att införa bestämmelse om geoteknisk undersökning i plankartan. Detaljplanen för Skäret bör även ta upp frågan kring kompletterande provtagningar på utfyllnadsområdet inom Västra Tye I :1 I2 (8).

Kommentar: En kompletterande geoteknikundersökning som kommer svara på stabilitetsfrågor ska tas fram. Dock kommer inga fler markprov tas under

planarbetet eftersom markförening i området anses kan åtgärdas och medger ingen risk att marken inte kan bebyggas. Planbeskrivningen kompletteras.

2. strandskyddet på den nordvästrasidan måste beaktas i detaljplanen.

Kommentar: Motivering till upphävandet av strandskyddet kommer utvecklas.

Övriga yttranden

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar: I planförslaget har en yta (E) utsett för uppställning av avfallskärl.

Ändring ska göras så att post-lådsamling kan också vara där.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Rolf Sandberg

Vi har inget speciellt att anföra, annat än att befintlig gata in till våra fastigheter är privat och har bekostats av ägarna. Nyligen har ny asfalt lagts. Vägen är smal och känslig och tål ej tyngre trafik. Man bör nog göra nytt bärager enl. moderna principer. Belysningen in till våra hus är också privat och ström försörjes av oss.

I övrigt ser det väl bra ut. Möjligen kan väl soptunnornas placering diskuteras, känns ej trevligt att behöva passera ibland stinkande tunnor på vår väg.

Kommentar: Placering av soptunnorna ska vara lättillgänglig för alla i området samt för sopbilen. Det brukar då hamna på en plats vid infarten till området där många åker förbi. Vi ser ingen bättre alternativplacering inom planområdet och har därför inte gjort någon ändring på placeringen. Vi kommer dessutom möjliggöra platsen för även en post-lådsamling. Platsen kommer troligen besökas dagligen av boenden och vara viktigt att hållas i bra ordning.

1. Den befintliga gatan är privat, så ock belysningen. Vägen är känslig och tår ej tyngre trafik, vilket får beaktas.

Kommentar: Delen av gatan som omfattas i planområdet kommer ingå i en gemensamhetsanläggning under planens genomförande skede. Det vill säga att gatan kommer fortsättningsvis vara privat. Planintressenten kommer bekosta anläggningar av allmänna platser inom planområdet inkl. den befintliga delen av gatan som kommer rustas upp.

Det är lantmäteriet som bedömer vilka fastigheter ska ha rättighet och skyldighet över den blivande gemensamhetsanläggningen. Det blir troligen en samfällighetsförening som kommer bekosta driften och underhållning av delen av gatan som ingår i gemensamhetsanläggningen. Ni som idag har servitut för att använda vägen kommer fortfarande få göra det.

2. Vad jag kan se stämmer ej planen med "översiktsplan" karta vs Norr om gatan är "annan öppen mark som ej kan bebyggas.

Kommentar: Det stämmer och länsstyrelsen har samman uppfattning som er. Planen kommer därför handläggas med ett utökat förfarande från och med gransknings skede.

Ellinor Löf

På Hammarö kommuns hemsida står att finna "Du som medborgare har möjlighet att vara med och påverka planeringen" – något jag härmed ämnar göra.

Jag och min sambo bor sedan 2018 i ett hus från 1919 på Tynäsvägen XX. Det som lockade med Tynäs var möjligheten att komma bort ifrån villaområden och huskvarter, närmre sjön, men samtidigt ha arbetsplatsen inom rimligt pendlingsavstånd. Här bor vi i ett fantastiskt läge på Tyehalvön, det är en (har varit innan all byggtrafik tillkom) lugn och vacker skärgårdshalvö. Hit till Tyehalvön flyttar människor av just den anledningen – det är inte villaområden (för så önskar inte alla bo) utan mer lantligt och naturnära utan för stora pendlingsavstånd. När vi först flyttade hit fanns närmre udden en äng där det nu byggs ett tjugotal hus, alla tomter där är ännu inte sålda. Nyligen har vi fått information om att skogen ämnar skövlas till förmån för ytterligare en- och flerfamiljshus. Så får vi nu reda på att en detaljplan uppförts för Skäret, något som direkt påverkar oss.

Kommentar: FÖP för Tyehalvön antogs sedan 2012. De pågående och nyligen avslutade detaljplaner på Tye har stöd i FÖP:en gällande markanvändning, dock har exploateringsgrad gått upp i vissa fall på grund av bebyggelsetryck och förbättrade förutsättningar ex. VA och planerade GC-väg på Tye.

Vårt hus har utsikt över Vänerens inlopp till Karlstad via yttre hamn, ett uppförande av drygt tio hus skulle göra att vår sjöutsikt i princip försvinner. Om våren, sommaren och hösten kan man tidiga morgnar se gäss, tranor, rådjur och räv på grönområdet vid Skäret. En oerhört vacker syn.

Detaljplanen för Skäret skulle drastiskt ändra områdets estetik. Istället för luftiga grönområden blir Västra Tynäs ett utbrett och opersonligt villaområde.

Kommentar: Vi kommer ändra planförslaget innan gransknings skede så att planområdet dras in och total antal villatomter blir 7. Mycket grönt kommer vara kvar i Skäret samt tomterna kommer bli större. Området kommer kännas luftigare jämförde med tidigare förslag. Dock kommer sikten av er och era grannar på andra sidan Tynäsvägen påverkas något. Hoppas ni kan ha förståelse för detta eftersom Skäret har varit ett utpekad exploateringsområde sedan 2012.

I FÖP Tyehalvön under "Visioner och ställningstaganden" från Klara arkitektbyrå står att god balans mellan boendet och områden för rekreation och friluftsliv ska bevaras, där står även att ett gröonstruktursprogram ska upprättas där bostadsnära grönområden kartläggs, skyddas och ges skötselråd. I detaljplanen för Skäret, tillsammans med övriga detaljplaner för exploatering av Tyehalvön, bortses från dessa punkter.

Kommentar: Kommunen har en gröonstruktursplan och det senaste uppdatering gjordes 2018 och kan läsas i översiktsplanen. Det aktuella planområdet berör inget utpekad grönområde.

Strandskyddslinjen går rakt genom detaljplanen för Skäret, hävs strandskyddet därmed för denna yta? Citat från FÖP Tyehalvön värt att beakta:

"Hammarös karaktär av skärgårdskommun skall så långt som möjligt bevaras och utvecklas. Utblickar över Vänern skall finnas så att man känner att man kommer till en ö"

Kommentar: Eftersom planområdet kommer minskas, bara en mindre del av strandskyddet kommer påverkas av planen. Det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet som omfattas inom planområdet. Läs även länsstyrelsens yttrande om strandskydd.

Om samtliga detaljplaner för Tyehalvön träder i kraft påverkas Hammarös karaktär av skärgårdskommun rejält, och då inte till Hammarös fördel.

Kommentar: Strandlinjer på Tyehalvön har privatiserats sedan länge. Vi försöker att hålla de få öppningarna kvar så att allmänheten kan nå stranden. Att förtäta mellan redan bebyggt områden enligt FÖP:ens förslag bedöms inte påverkar kommunens skärgårds karaktär.

Är Er vision att Hammarö ska vara ett långt och utbrett platt villaområde?

Kommentar: Kommunens vision går att läsa i översiktsplanen.

Jag vill komma med ett förslag på vad som skulle kunna göra Hammarö och Tyehalvön estetiskt tilltalande och vackert, så som en skärgård faktiskt är.

Där detaljplanen för ett tiotal hus på Skäret finns skulle husen kunna ersättas av en ängspark med ängsblommor och skärgårdsflora. Ett utrymme för lekpark där barn kan leka skulle också kunna samspeja med denna äng. På så vis lockas djur och natur att stanna i området, snarare än att lämna och finna nya ängar.

En äng med skärgårdsflora skulle stärka och utveckla Hammarös karaktär av skärgårdskommun, är det inte så Hammarö kommun önskar vara?

Kommentar: Tack för förslaget! På Tye äger inte kommunen någon mark så det blir oaktuellt att motivera och driva en plan på andras mark som ger ingen ekonomisk vinst. Kommunen har däremot försökt att göra en ängsmark/park vid Bärstad men har pausat på grund av besparingssituationen. I ett pågående detaljplanearbete på nordvästra Tye försöker vi möjliggöra en natur-lekplats i anslutning till bostadsområden.

vänliga hälsningar Ellinor Löf, boende Västra Tye.

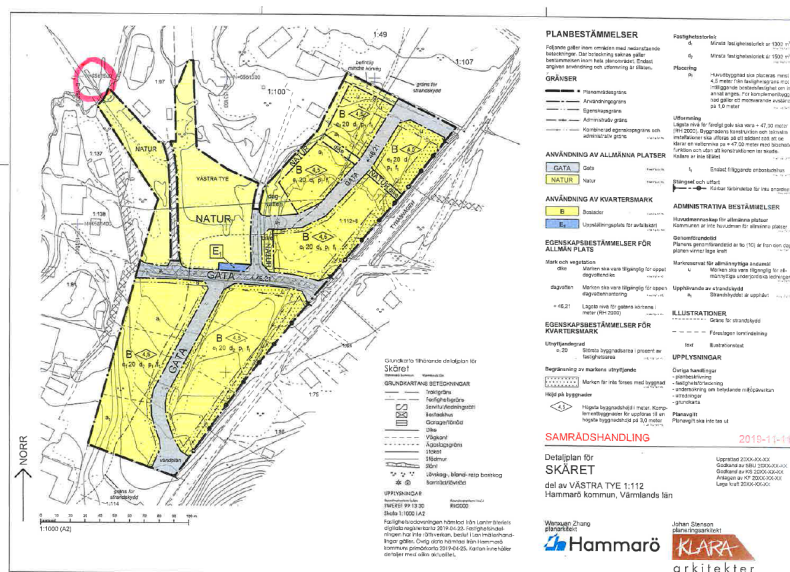
Gunnar Sjöberg

V.Tye X:X har följande att anföra:

1. Enligt bifogade karta finns en brygga inritad (markerad med röd cirkel på bifogade karta).

Denna brygga finns ej i verkligheten. V.Tye X:X anholder om att denna symbol tas bort från underlaget.

2. Vidare anholder V.Tye X:X att möjlighet till brygga för båtplatser inte skall tillåtas på denna plats.



Kommentar: Bryggan som inte finns längre kommer tas bort från grundkartan.

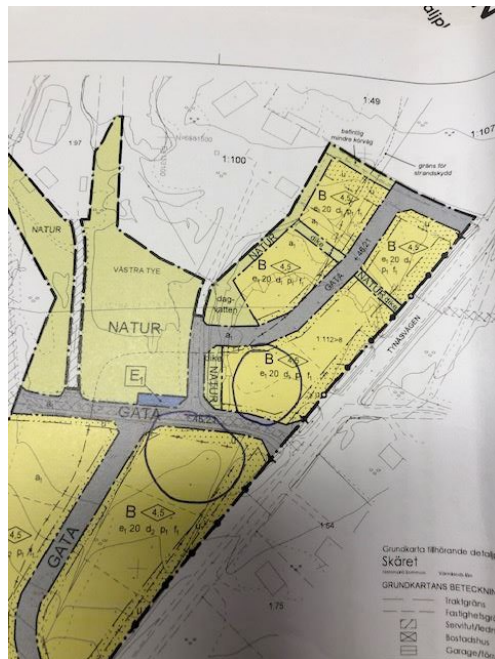
Planområdet kommer dras in så att marken intill vattnet inte kommer beröras. Det vill säga att planen inte påverkar möjlighet att anlägga brygga.

Anna Christenson

Jag är lite nyfiken hur man har tänkt med den blöta marken som är på vissa delar av detta område. I min bif. bild så menar jag området som är markerat med cirkel.

Vad jag förstår så har man inte rekommenderat att man ska bygga just på dessa platser då det kan bli problem i framtiden om vattennivån stiger. Är ju gammal sjöbotten. Vet att tidigare grannar haft problem när värnen stiger.

Hur tänker ni kring just dessa delar för bostadsbygge? (De jag markerat på bilden)



Kommentar: Dike och grönytor tillsammans med uppfyllnad på tomterna kommer säkra husen från översvämning. Vägdikey kommer finnas på båda sidor av tillfartsvägen – den delen mitt emellan två cirkelarna. De blötaste delar inom området kommer lämnas orörda i ett granskningsförslag till planen. Tomter vid cirkelarna kommer behöva delvist fyllas upp. Sen finns det också en bestämmelse om att husen ska ligga på en säker nivå. Husgrunder kan behöva pålas som inte är ovanligt. Läs även länsstyrelsens yttrande om skyfall och översvämning.

Kenneth Westlund & Ann-Sofie Westlund

Bäste Kommunstyrelse,

Tack för en bra genomgång av Wen och Johan den 11 dec på Kommunhuset. Som ni förstår berörs vår familj i mycket hög grad av eventuell utbyggnad, särskilt norr om Skäretvägen. På grund av den stora påverkan detta får för oss på Västra Tye X:X kräver vi nu att få delta i all kommande diskussion, möten etc. avseende byggnation norr om Skäretvägen, dvs avvikelser från översiktsplanen (FÖP). Vi hade före samrådsmötet den 11 dec inte erhållit någon form av information eller inbjudan till dialog (Vi fick heller ingen inbjudan till samrådsmötet 11 dec utan fick denna information från en granne). Erbjuds vi inte att fysiskt delta i samrådsmöten där vi ges möjlighet till påverkan ser vi ingen annan utväg än att överklaga varje form av detaljplan som avviker från översiktsplanen.

Kommentar: Vi har upptäckt att en del fastigheter som ingår i samrådsgruppen saknas i den fastighetsförteckning som gjordes innan samråd. Det ska rättas innan granskning. En fastighet kommer läggas till i fastighetsförteckning för planen, vilket betyder att ni kommer få allt utskick som andra berörda sakägare från och med gransknings skede. Planförfarande kommer dessutom ändras till ett utökad förfarande då planen avviker från FÖP:ens förslag.

Samrådshandling 11 dec anger på sidan 2:

"Området norr om vägen är inte utpekad för bostäder i översiktsplanen. Men då detta område sedan tidigare är delvis utfyllt med fyllnadsmassor har bedömningen gjorts att pröva områdets lämplighet för bostäder".

– Men hur kunde man få tippa okända schaktmassor här och förstöra våtmarken. (Detta var INTE jordbruksmark eller äng såsom söder om Skäretvägen) Vi runt Skäretvägen såg lastbilar (även utanför normal arbetstid och inte relaterade till VA arbetet) tömma ett stort antal blandade avfalls- och lermassor som omgående schaktades ut i den befintliga våtmarken. Ordnade och godkända transporter relaterade till Skanska och VA arbetet på Tynäs startade långt senare. Ni måste därför utreda innehåll och ursprung på de initiala schaktmassor som tippades i våtmarken vid infarten till Skäret före Skanskas VA arbete påbörjades.

Kommentar: Det är markägares ansvar att hålla marken i ordning, att anmäla återvinning av icke farligt avfall för anläggningsändamål samt att ansöka marklov och ev. strandskyddsdispens inför uppläggning av schaktmassor. Det inkom ingen anmälan till kommunen innan massorna lades i Skäret. Första klagomål om massorna fick kommunen 2016. Idag har markägare ärenden om avfall och strandskyddsdispens liggande hos kommunen, dessa ansöktes i efterhand. Prövning avvaktar denna pågående detaljplan. Man kan vända sig till Miljö- och byggnadsförvaltningen vid flera frågor om massorna.

För att utreda innehåll på massorna har markprov tagits i området. Resultat går att läsa i bifogade utredning till planhandlingen. Bestämmelse gällande markförorening kommer läggas till i ett granskningsförslag till planen. Läs även Miljö- och byggnadsnämndens yttrande.

Men eftersom det nu ser, rent ut sagt bedrövligt ut, kan vi i en mer positiv anda acceptera byggnation på den redan fyllda ytan under förutsättning att **kvarvarande oförstörd mark norr om Skäretvägen förblir orörd Naturmark**. Det vill säga, norr om Skäretvägen tillåts kanske 2 tomter på den yta som redan är förstörd närmast Skäretvägen.

Man måste kunna lita mer långsiktigt på de planer som ligger till grund för befintliga och nya familjers beslut att bo på Tynäs. Jag har nu bott här i över 10 år nu och vi har för avsikt att bo kvar många år om inte området överexploateras.

Med vänlig hälsning och hopp om ett fortsatt fint Tynäs där miljön prioriteras framför privata ekonomiska intressen.

Kommentar: Planområdet kommer dras in i ett granskningsförslag. Stora delar av naturmark kommer lämnas orörda. Det blir två tomter på norra sidan vägen som ni föreslår. Totalt blir det 7 tomter som alla är över 1800 kvm stora. Området kommer kännas luftigare jämförde med tidigare förslaget och bedöms inte stå inför en överexploatering.

Kristofer Stefansson & Liza Granberg

Då vi är berörda av denna detaljplan vill vi framföra följande punkter:

Trafik och säkerhet

Trafiksituationen på Tynäsvägen är redan idag under all kritik. Det är mycket trafik samt redan nu tung trafik till pågående byggnationer och ska man försöka sig på en cykeltur/promenad tillsammans med barnen görs detta endast i dagsljus på helgen.

Belysningen utmed vägen togs bort vid arbetet med VA och någon vägren finnes ej.

Blickar man framåt under byggprocessen av dessa 11 bostadshus, pågående byggnation av 21 villor (Västra Tye 1:146) samt eventuell byggnation av 40–60 bostadshus längre ut mot udden (Västra Tye) så ser inte vi som boende här med småbarn någon möjlighet att ta oss ut i trafiken till cykel/fots under rådande trafiklösning.

Vi ser det som ett KRAV att trafiksituationen löses INNAN detta område kan exploateras och då menar vi framförallt att en cykelväg samt gatubelysning skall stå klar och inte skjutas på framtiden som det tidigare har gjorts.

Kommentar: Trafik och säkerhetssituationen på Tynäsvägen kommer förbättras när en ny dragning av Tynäsvägen och en ny GC-väg är på plats. Vägplanen för Tynäsvägen är under framtagande. GC-vägen längs Tynäsvägen har färdigt projekterat. GC-vägen förväntas att börja byggas under 2020. Belysningsproblemet kommer också fixas i samband med byggandet. Detaljplanen förväntas att bli antagande under 2020. Sen ska allmänna anläggningar inom planområdet byggas ut först, ex. gator och ledningar. Byggandet på nya hus i Skäret bedöms kan tidigast starta hösten 2021.

Detaljplanen

Den föreslagna detaljplanen skiljer sig kraftigt mot den fördjupade översiktsplanen som antogs 2011.

Om man läser utdrag ur den:

"Tyehalvön och området runt om och öster om Gråberg skall även i fortsättningen behålla sin landsbygdskaraktär där bebyggelsen klart underordnar sig landskapets förutsättningar.

Bebyggelsen skall vara småskalig och placeras på traditionellt naturliga boplatser, som skogsbryn och höglänta markområden. Det öppna landskapet skall bevaras och inte bebyggas. Tomternas storlek bör vara väl tilltagna."

"Litet markområde mellan vägen och den strandnära bebyggelsen i väster, som kan bebyggas med en grupp om 5 individuellt utformade bostadshus, tomtstorlek minst 2000 m²."

- Antal fastigheter ökas från 5 till 11.
- Minsta tomtstorleken som beskrivs som "något mindre" i planbeskrivningen gick från 2000 till 1300 m².

Kommentar: Vi kommer ändra planförslaget innan gransknings skede så att planområdet dras in och total antal villatomter blir 7. Mycket grönt kommer vara kvar i Skäret samt tomterna kommer bli större – över 1800 kvm.

- Områdets karaktär och det öppna landskapet åsidosätts för denna exploatering. Bostäder öster om området har utformats efter hur det ser ut idag med utblick mot vattnet vilket försvinner med denna detaljplan. Det bör finnas med en max höjd förnock över hav.

Kommentar: Området i granskningsförslaget kommer kännas luftigare jämförde med tidigare förslag. Dock kommer sikten från befintliga fastigheter påverkas något. Hoppas ni kan ha förståelse för detta eftersom Skäret har varit ett utpekat exploateringsområde sedan 2012. Befintliga hus omkring planområdet har blandad storlekar och höjder. Planområdet bedöms lämpa sig för varierade byggnader. Variation i begräsning på byggnadshöjd inom planområdet kommer införas inför granskning. Det möjliggör då ett hus med suterrängvåning och ett i 2 planer i planområdets sydligaste del. Eftersom marken sydöster om planområdet stiger och blockerar idag utblicken mot sjön, kommer inte byggnader i planens sydligaste del ha stor betydelse för utblicken. Största takvinkel inom planområdet kommer begränsas till 27 grader så att nockhöjd inte kan bli för hög.

- Området norr om vägen var inte utpekat för bostäder i den fördjupade översiktsplanen men då detta nu "råkade" vara täckt med diverse skräpmassor så provas det också för bostäder.

Kommentar: Kommunen och planintressenten vill pröva möjligheten att uppföra bostäder på den yta som redan är förstörd av fyllnadsmassor. Det anses vara en förbättring i området. Planförfarande kommer ändras till ett utökat förfarande då planen avviker från FÖP:ens förslag.

Dagvattnet

Idag leds allt dagvatten från boenden på Utsikten ner till diket på östra sidan av Tynäsvägen. Detta går vidare i trumman under vägen och ut i diket/kärret i den norra delen av området Skäret. Vi har idag problem med översvämning av diket vid infart till Utsikten vilket på våren innebär översvämmad gräsmatta och uppfart. Då området Skäret nu ska bli helt utfyllt ser vi detta som ett än större problem än det är idag.

Kommentar: Planområdet kommer dras in i ett granskningsförslag. Stora delar av naturmark kommer lämnas orörda. Dike och grönytor tillsammans tar hand om dagvatten från Utsikten samt i området. Tye ligger idag utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten vilket betyder det att fastighetsägare ansvarar för det dagvatten som uppstår på den egna fastigheten.

Slutligen

Vi protesterar enligt ovan nämnda punkter mot förslaget för detaljplanen Skäret, Västra Tye och anser att den fördjupade översiktsplanen som vann lagakraft 2011-11-23 skall följas vid exploatering och nyproduktion på Västra Tye.

Gunilla Björn & Anders Björn

Jag och min man vill att ängen till vänster om vägen in mot Skäret ska bevaras som den är! Den är fin och ger en lantlig känsla över området. Alla hus som ska byggas i området bör vara enplanshus för att inte störa sikt och känsla. Vi hoppas ni respekterar våra önskemål.

Kommentar: Planområdet kommer dras in i ett granskningsförslag. Stora delar av våtmark kommer lämnas orörda. Dock kommer sikten från befintliga fastigheter påverkas något. Hoppas ni kan ha förståelse för detta eftersom Skäret har varit ett utpekad exploateringsområde sedan 2012. Befintliga hus omkring planområdet har blandad storlekar och höjder. Planområdet bedöms lämpa sig för varierade byggnader. Variation i begräsning på byggnadshöjd inom planområdet kommer införas inför granskning. Det möjliggör då ett hus med suterrängvåning och ett i 2 planer i planområdets sydligaste del. Eftersom marken sydöster om planområdet stiger och blockerar idag utblicken mot sjön, kommer inte byggnader i planens sydligaste del ha stor betydelse för utblicken. Största takvinkel inom planområdet kommer begränsas till 27 grader så attnockhöjd inte kan bli för hög.

Bengt Flodell & Kerstin Flodell

Arbete har genomförts där bl a berörda fastighetsägare deltagit som så småningom lett fram till en fördjupning av översiktsplanen för Tyehalvön, upprättat 2009-01-20, vann laga kraft 2011-11-23.

Planens syfte är att genom en fördjupning av den kommunomfattande översiktsplanen klargöra förutsättningarna för bebyggelseutvecklingen på Tyehalvön samt tillvarata områdets unika kvaliteter.

Vi kan konstatera att delar av planeringen för detaljplanen Skäret, Västra Tye omfattar område som enligt fördjupning av översiktsplanen för Tyehalvön inte får bebyggas. Detta är de norra delarna av detaljplanen.

Vi förutsätter att det fortsatta arbetet resulterar i ett förslag till detaljplan som överensstämmer med den fördjupande översiktsplanen för Tyehalvön. Sker inte detta förbehåller vi oss rätten att överklaga detaljplanen.

Kommentar: Kommunen och planintressenten vill pröva möjligheten att uppföra bostäder på den yta som redan är förstörd av fyllnadsmassor – den norra delen av planområdet. Det anses vara en förbättring i området. Planförfarande kommer ändras till ett utökat förfarande då planen avviker från FÖP:ens förslag.

Vi vill ha en bekräftelse på att våra synpunkter mottagits och diarieförts.

Ellevio

Ellevio har tagit del av detaljplanen för Skäret.

Ellevio har en nätstation enligt bifogad karta som troligtvis står utanför planområdet om ej behöver den skyddas av ett E-område eller flyttas.

För övrigt har Ellevio inget att erinra.

Ev frågor besvaras av Magnus Fredriksson tel 054-644 37 25

Kommentar: Nätstationen som ligger utanför planområdet har mätts in i grundkartan.

Medverkande tjänstemän

Samrådsredogörelsen är sammanställd av planarkitekt

Wenxuan Zhang, kommunstyrelsens förvaltning, i samverkan med tjänstemän från andra förvaltningar.

