

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Högåsen

Hammarö kommun

2021-01-18

Dnr 2018/7



Inledning

Planens syfte

En gemensam planläggning för samtliga fastigheter Västra Tye 1:4, 1:55, 1:56 och 1:135 har fått besked 2018-02-06 (KSAU §144).

Syftet med planläggningen är att möjliggöra ca. 15 bostäder med tillhörande infrastruktur i området. Det aktuella planförslaget innebär att upp till 16 nya bostäder kan byggas i form av villor.

Planförfarande

Planen upprättas med standardplanförfarande enligt PBL 2010:900.

Samrådsskedet

Samrådshandlingar

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Barnkonsekvensanalys
- Naturvärdesinventering, Henric Ernstson konsult
- Trafikutredning, Ramböll
- Trafikalstring, Trafikalstringsverktyg, Trafikverket
- Buller beräkning, Nordic road noise, Tyréns
- VA- och dagvattenutredning, WSP

Remiss

Planförslaget (Samrådshandling 2020-02-19) har varit utsänt på remiss under tiden 2020-03-16 till 2020-04-06. 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.

Sammanfattning av samrådet

Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter

Planbeskrivning:

- 6-meters prickmark ska ersättas med en placeringsbestämmelse.
- Alla tomter ska ha en minst fastighetsstorleken på 1400 kvm.
- Planbeskrivningen ska kompletteras med motivering till tomt valet.
- Delen om "lek/skydd" området i planbeskrivningen ska kompletteras.
- Markreservat för gemensamhetsanläggning på allmän platsmark tas bort.
- Ett område vid infarten till området reserverats för postlådor.
- Ett E-område för nätstation läggs till.
- Högsta tillåtna hastighet på Tynäsvägen uppdateras.
- Hastighetsbegränsning på vägen i Högåsen skrivs om.
- Åtgärda vid korsningen tas bort.
- Texten om övergångsställe tas bort.
- Delen om gatukostnaden tas bort.

- Som en kompensation an förlusten av naturvärde kan delar av den döda veden i området flyttas till naturområden öster eller norr om de kommande nya tomterna.
- Planbeskrivningen justeras utifrån geoteknisk undersökning.
- Planbeskrivningen kompletteras med information kring hur Spillkråka och mindre hackspett påverkas av detaljplan, utifrån komplettering av naturvärdesinventeringen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information från arkeologisk undersökning.
- Begreppet produktionsskog ska tas bort från planbeskrivningen.
- Kommentar: Beskrivning av dammen kommer kompletteras.
- Inför antagande kommer minsta tillåtna tomtstorleken justeras till 1400 kvm.

Plankarta:

- 6-meters prickmark ska ersättas med en placeringsbestämmelse.
- Alla tomter ska ha en minst fastighetsstorleken på 1400 kvm.
- Markreservat för gemensamhetsanläggning på allmän platsmark tas bort.
- Illustration av fastighetsgränser tas bort från plankartan.
- Gränsen och storleken av den sydostligaste tomt justeras.
- Ett område vid infarten till området reserverats för postlådor.
- Ett E-område för nätstation läggs till.
- Planerade tomten som ligger öster om befintliga vägen kommer minskas i sin storlek.
- Inför antagande kommer minsta tillåtna tomtstorleken justeras till 1400 kvm.

Övrigt:

- Formulering i barnkonsekvensanalysen justeras.
- Små justeringar har gjorts på planområdesgränsen enligt planintressenternas önskning. Ytors beräkning i planbeskrivningen ska uppdateras.
- Ansökan om dispens från biotopskyddet på ett dike inom planområdet har skickats till Länsstyrelsen.
- Undersökningen om BMP ska uppdateras.
- I exploateringsavtalet ska det specificera att ladan ska besiktas innan och efter utbyggnad av allmänna anläggningar till planområdet samt att exploatören ska bekosta och återställa ev. skador.

GRANSKNINGSSKEDET

Granskningshandlingar

Plankarta med bestämmelser och planbeskrivning godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-11-02. Till planhandlingarna hör även grundkarta, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

Granskning

Planförslaget (Granskningshandling 2020-10-21) har funnits tillgängligt för granskning under tiden 2020-11-06 till 2020-11-30, i kommunhuset, biblioteket och på www.hammaro.se. Utskicket har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista. Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i detta granskningsutlåtande med planhandläggarens kommentarer.

SAMMANFATTNING AV GRANSKNINGEN

Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter

Granskningen har visat på att vissa förändringar behöver göras i planen.

Planbeskrivning

- Bildning av gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening förtydligas i planbeskrivningen.
- "Natur och översvämningsyta" ska ändras till "Skydd och översvämningsyta".

- Dagvattendammen och elnätstationen ska regleras inom Skydd-området.
- Flytta yta för post och avfall till Västra Tye 1:4. Byt ord "avfall" mot "återvinning".
- Justera tomtstorleken på tomten närmaste dammen.

Plankarta

- Grundkartan ska kompletteras med gränspunkter
- Dagvattendammen och elnätstationen ska regleras inom Skydd-området.
- Flytta yta för post och avfall till Västra Tye 1:4. Byt ord "avfall" mot "återvinning".
- Justera tomtstorleken på tomten närmaste dammen.

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Trafikverket
- Region Värmland Kollektivtrafik
- Klas Granström
- Sofie Tornhamre
- Frida Granström
- Lotta Svenneling
- Anna Maria
- Ole Viggo
- Naturskyddsföreningen
- Eva Augustsson
- Bertil Augustsson

Beslutsprocess

Planen förväntas antas av kommunfullmäktige enligt nedan:

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslut 8 mars 2021
2. Kommunstyrelsen beslut 15 mars 2021
3. Kommunfullmäktige beslut 29 mars 2021

Ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft efter tre veckor från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla om ingen har överklagat beslutet under den tiden.

Inkomna yttrande med kommentarer

Regionala yttranden

Länsstyrelsen

Ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 21 oktober 2020, har översänts för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 3 december 2020.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ca 15 nya bostäder i området.

Länsstyrelsens roll

Enligt PBL 5 kap. 22 § ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kvarstående synpunkter från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om planbestämmelser, dagvatten, miljö kvalitetsnormer för luft, hälsa och säkerhet gällande geoteknik, arkeologi, biotopskydd och artskydd. Kommunen har till granskningsskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter och vissa justeringar har gjorts. Länsstyrelsen har kvarstående upplysning angående biotopskydd.

Övriga upplysningar

Ärende om dispens för igenläggning av del av åkerdike finns hos Länsstyrelsen. Igenläggning omfattas av ca 40 meter dike för att få en mindre dagvattendamm. Länsstyrelsen vill upplysa om att även diket söder om detaljplanen omfattas av biotopskyddet och om åtgärder som kan skada biotopen ska genomföras behöver dispens sökas för åtgärden.

Om dagvatten ska kopplas till dikningsföretag (vattenverksamhet) krävs omprövning hos Mark- och miljödomstolen.

Kommentar: Upplysningarna noteras.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL besluta att pröva kommunens beslut att anta en detaljplan. Länsstyrelsen kan av det nu aktuella planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.

Planhandläggare Adam Nyman har fattat beslut i detta ärende. Planhandläggare Meda Andersson har varit föredragande.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-10-21) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

GRUNDKARTA

Grundkartan saknar redovisning av befintliga gränspunkter som finns inmätta och registrerade i fastighetsregistret.

Kommentar: Grundkartan ska kompletteras inför antagande.

PLANBESKRIVNING

Kommunen skriver att allmän platsmarken för skydd ska utgöra dagvattenpark och att den ska skötas av boendeförening i området. För att juridiskt knyta de boende till dagvattenparken bör gemensamhetsanläggning inrättas och samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen bildas.

Åkermarken i östra delen av planområdet kommer bevaras öppen som en dagvattenpark i bostadsområdet. Dagvattenparken kan översvämmas tillfälligt och ska skötas av boende-förening i området. Under torrare tider

Kommentar: Bildning av gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening förtydligas i planbeskrivningen. E-området på plankartan ska ersättas med ett markreservat för gemensamhetsanläggning inom Skydd-området.

Delar av planen som bör förbättras

EXPLOATERINGSAVTALET INNEHÅLL

Kommunen hänvisar i innehållet till exploateringsavtalet att exploatören ansvarar för iordningsställande av natur och översvämningsyta. Detta bör ändras till Skydd och översvämningsyta.

Exploatören ska ansvara för iordningsställande av resterande delen av allmän plats – natur och översvämningsyta.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras.

KVARTERSMARK OCH ALLMÄNPLATS MARK I SAMMA FASTIGHET

Kommunen uppger att det blå området kan komma att tillhöra fastigheten som omfattas av grönområdet enligt fastighetsrättsliga konsekvensbeskrivningen. Det är inte möjligt att blanda kvartersmark med allmän platsmark vid fastighetsbildning.

Det blåa området som planläggs för dagvattendamm kommer skötas av kommunen. Området kan även tänkas tillhöra den fastighet som omfattar grönområdet.

Kommentar: Dagvattendammen och elnätstationen ska regleras inom Skydd-området.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR – FASTIGHETSÄTTNING

Kommunen redovisar i lila vilka områden som berörs av exploateringen av allmän platsmark för GATA. Lantmäteriet noterar att det även en del av Västra Tye 1:55 som påverkas där det enligt detaljplanen är pekat på område för avfall och post. Denna del bör ingå i det lila markeringen.

Kommentar: Gatan omfattar markdelar i fastigheter Västra Tye 1:135, 1:56, 1:55, 1:4, 1:3 samt S:5. Med lilla färg ville vi markera ut småbitar av gatan som tillhör fastigheter som kan på kartan se ut som ligger utanför planområdet. En stor

mittedel av gatan ligger inom Västra Tye 1:55, vilket inte går att missa. Därför behöver inte 1:55 markeras ut.

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.)

Ingen erinran.

För Lantmäteriet

Robin Engberg

Trafikverket

Ärendet

Trafikverket har tagit del av rubricerat underlag som syftar till att möjliggöra etablering av ca 15 nya bostäder med tillhörande infrastruktur. Trafikverket har 2020-03-25 yttrat sig i ärendet, TRV 2020/330444.

Planområdet berör inte statlig infrastruktur men indirekt kommer trafik att belasta väg 236 där Trafikverket är väghållare. Väg 236 har pekats ut i Funktionellt prioriterat vägnät och är allt hårdare belastad av höga trafikmängder.

Påverkan av trafikallsträng

Trafikverket vill hänvisa till tidigare resonemang i samrådsyttrande om vikten att förbättra situationen i trafiknätet längre västerut, framförallt avseende oskyddade trafikanter. En trafiknätsanalys kan klargöra behov av åtgärder etc.

Kommentar: Synpunkter noteras. En trafiknätsanalys/trafikplan för Hammarö är under framtagande.

Trafikverket har inget i övrigt att erinra.

Trafikverket, Region Väst

Carina Gottfridsson

Kommunala yttranden

Servicenämnden

Servicenämnden har inga kommentarer på granskningshandlingarna för Högåsen.

Det finns vissa saker i denna detaljplan som det är viktigt att vi får med i det kommande exploateringsavtalet.

Bildningsnämnden

Bildningsnämnden har inget att erinra.

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden har granskat planförslaget och har inget att erinra mot planen.

Socialnämnden

Socialnämnden har inget att erinra.

Övriga yttranden

Eva och Bertil

Planbeskrivning sida 30.

Vi anser att Postlådor och soptunnor skall placeras på respektive tomt.

Kommentar: Placering av postlådor behöver godkännas av Postnord. Det råder också en förordning (2018:1462) om producentansvar för förpackningar som kommunen behöver ta hänsyn till i detaljplaneringen. Läs mer om förordningen på Naturvårdsverkets webbsida. I planen har en möjlig mark för insamling av förpackningar och postlådor pekats ut. Detta begränsar inte möjlighet att andra placeringsförslag godkännas istället. Ord "avfall" ska dessutom bytas mot "återvinning" för att förtydliga syftet.

Förslaget att avfall skall placeras efter vägen före östra tomten, ligger för nära de två första tomterna, förslag från oss är att flytta ner söderut samma sida men på V:a Tye 1:4 strax efter svängen vid ladan. Bättre mark där för breddning av vägen.

Kommentar: Plankartan justeras enligt förslaget.

Vi vill att den södra gränsen på tomten på höger sida flyttas mot V:a Tye 1:4 alltså större tomt! Som i första förslaget.

Kommentar: Minskning på tomtstorlek är för att minska exploateringsens visuella påverkan på befintligt bostadshus i söder genom att lämna större grönyta emellan.

Tomt på höger sida mot den lilla vägen in mot Per Anders tomt samt lek o skydd, skall förstöras genom att flytta vägen österut till ca 1800 m2.

Kommentar: Tomtstorleken ska justeras.

PS en återvinningsstation bör placeras efter stora vägen nere vid den första avloppspumpstation, vilket betjänar hela Tye halvön.

Kommentar: Synpunkter noteras.

Anna och Ole

Av miljömässiga hensyn är det omöjligt å ha så många bostäder på denne yta. Eta trafik i belastad närområde p.g.a byggtrafik i en årreкке.

Kommentar: Vi utreder både miljö- och trafik-konsekvenser av planförslaget under detaljplaneprocessen. Hänvisar här till utredningarna som har tagits fram för planen, vilka bedömer att planförslagets påverkan och konsekvenser anses vara acceptabla.

Klas, Frida och Lotta

Det finns ett antal brister i de lämplighetsbedömningar som kommunerna gjort för detaljplanen för Högåsen. Här kommer en kortfattad redogörelse över dessa brister.

Tynäsvägen är inte översvämningssäkrad

Då Tynäsvägen är den enda tillfartsvägen till området behöver den säkras för att klara en 200-årshändelse. Körbanan behöver ändras till en höjd av +46,41 meter (RH 2000). MSB har i tidigare beslut ansett att det är viktigt att inte fortsätta bygga i riskutsatta lägen utan att ta hänsyn till betydande översvämningssrisker. Bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (11 kap. 10 § andra stycket 5 och 11 kap. 1 § PBL). Vägen bör vara översvämningssäkrad, eller åtminstone ha en offentligt antagen plan, INNAN en detaljplan i området godkänns.



Figur 1 Tynäsvägen behöver översvämningssäkras.

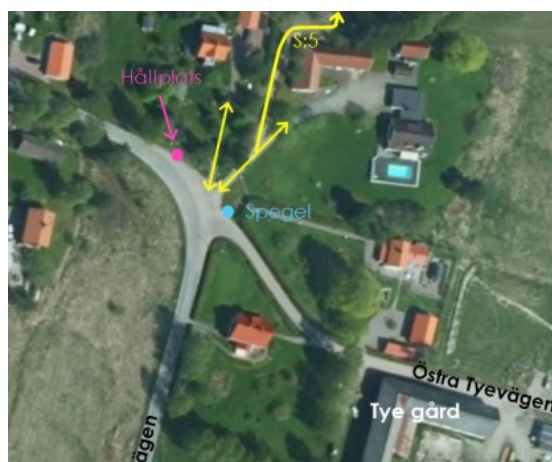
Kommentar: Länsstyrelsen i Värmlands län har överprövat detaljplan för Västra Tye 1:146 gällande översvämningssriskerna på Tynäsvägen. Länsstyrelsen ansåg i sin bedömning att kommunen på ett godtagbart sätt - att påbörja en vägplan för Tynäsvägen, förtydligat sin avsikt att genomföra de åtgärder som krävs med hänsyn till översvämningssriskerna, och beslutade därmed att inte upphäva planen. (dnr 404-8918-2016)

Vägplanen för Tynäsvägen som syftar till att bl.a. säkra Tynäsvägen från översvämning är under framtagande och har varit ute på samråd under 2019-2020.

Ombyggnation av korsning saknas i planen

Utdrag från trafikutredningen i detaljplanen för Högåsen "Oavsett hur den framtida trafiksituationen kommer att se ut, om Östra Tyevägen får en ny dragning eller inte, bör korsningen åtgärdas med anledning av den mycket begränsade sikten. "

Redan idag är korsningen otydlig och risken för olyckor stor. Detaljplanen ökar trafikmängden och risken för olyckor i korsningen. Korsningen behöver åtgärdas innan en detaljplan antas och hur korsningen ska byggas om vid



Figur 2 Korsning från Tynäsvägen till Östra Tyevägen och S:5

antagande av detaljplan behöver framgå av planen. Det är även dålig sikt vid utfart från Tynäsvägen 36 till S:5 samfällad väg.

Kommentar: Trafiken till och från Högåsen kommer fortsatt vara liten och har ganska bra sikt vid korsning Högåsen/Tynäsvägen. Korsningen behöver därför inte åtgärdas pga. den föreslagna exploateringen.

Korsning Östra Tyevägen/Tynäsvägen har däremot skyddad sikt, som trafikutredningen nämnde, men är idag inte heller farlig eftersom Östra Tyevägen har lite trafik. Den korsningen behöver dock åtgärdas innan eller i samband med ytterligare planläggning på Östra Tye. Utredningens förslag kan vara ett underlag till framtidens förbättring.

Otydlig förändring från enfilig 2m40cm infart till tvåfilig 6m50cm bred väg till bostadsområde

I planbeskrivningen står "Vägområdet är ungefär 6,5 meter bred och kan även rymma vägdiken. Körbana ska asfalteras och vara ca. 4,5 meter bred så att två personbilar kan mötas." Vägen är idag en enfilig väg samt vägens bredd är 2 meter och 40 centimeter. Vägen fungerar som infart till tre hus samt lada och har grindstolpar. Att förändra vägen från enfilig infart till tvåfilig väg till



bostadsområde är en omfattande förändring som har stor påverkan på befintliga fastighetsägare. Hur detta ska gå till framgår inte i detaljplanen. Flera fastighetsägares tomtgränser mot vägen är berörda. Därför behövs en fastighetsbestämning innan en detaljplan godkänns. Vägen är samfällad och inga andra delägare (vad vi känner till) än exploatörerna har varit inblandade i den planerade förändringen. Kan kommun och exploatörer ensamma besluta förändringar på den samfällda vägen, även om andra delägare är emot förslaget?

Kommentar: Bredden på det samfällda vägområdet mellan befintliga tomter är ca 6 meter. Vägområdet längre i norr kan bli ca 6,5 meter. Berörda fastigheter finns beskrivna i planbeskrivningen på s. 34. Förändringen på vägen ska prövas genom detaljplaneläggning. Det är just under planprocessen som vi kommunicerar med övriga delägare i vägsamfälligheten om planens förslag. Alla delägarna har fått information om planen under samråds- och granskningstiderna.

Påverkan på befintliga hus saknas i detaljplanebeskrivningen

Utdrag från detaljplanebeskrivningen: "Beräkningarna visar att vid 10 meters avstånd från vägmitt, vilket motsvarar gränsen till byggbara ytor, ligger ekvivalent ljudnivå på 42 dBA." ... "Förordningens krav på 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats uppnås på cirka 30 meters avstånd från vägmitt."

Trafikbuller har endast räknats för den nya bebyggelsen. Utredningen behöver ta med befintliga bostäder som ligger längs vägen. Utgången från huset

på Tynäsvägen 34, samt sovrum och uteplats ligger 7,5-12 meter från vägens mitt. Vägen till detaljplaneområdet uppfyller alltså inte de kraven som ställs upp i planebeskrivningen. Vägen mot huset är också lutande vilket skapar en farlig situation vintertid vid halt väglag samt att ökad mängd strålkastarljus från vägen (trafik till / från 16 hus istället för 1 hus) har en negativ

påverkan på boendemiljön och husets marknadsvärde. Här krävs ett antal åtgärder för att säkra avstånd, säkerhet och att bullerkrav uppnås även på befintliga hus.

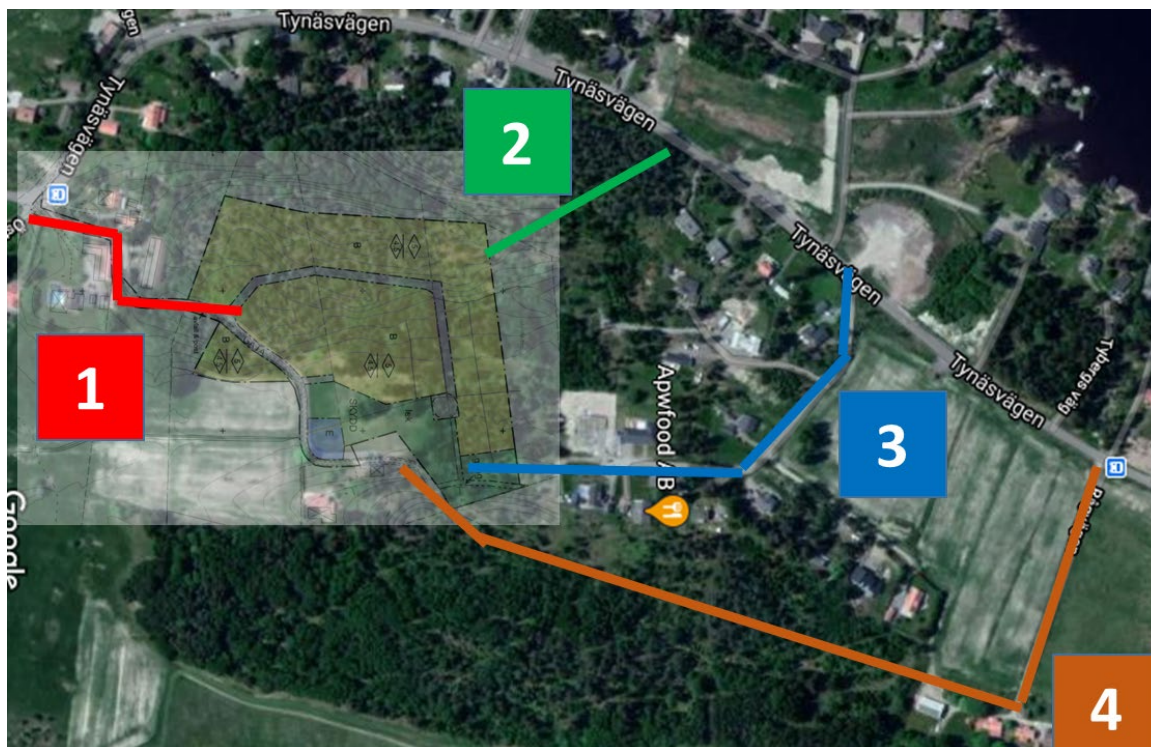
Vibrationsutredning behövs också för lada, detaljplanen pratar om lastbilar/sopbil och sedan byggrafiken, hur kommer vibrationerna från dessa påverka befintliga fastigheter? Detta behöver utredas för att bedöma lämplighet i genomförande, det räcker inte med att fota fastigheter inför en exploatering för att ersätta skador reaktivt.



Kommentar: Befintliga hus på Tynäsvägen 34, trots att dom ligger utanför planområdet, bedöms uppfylla riktlinjerna för trafikbuller som gäller bostadshus inom planområdet. Vägområdet närmaste Tynäsvägen 34 ska utökas mot ladan på andra sidan, för att möjliggöra plats för återvinning och postlådor, möjlighet att kunna röja sikten vid kurvan, samt att vid behov flytta på körbanan. Exploatören ska ersätta berörda fastighetsägare eller annan om byggsador uppstår i samband med utbyggnaden av kvartersmarken. Det kommunledda byggprojektet ska ersätta berörda fastighetsägare eller annan om byggsador uppstår i samband med utbyggnaden av lokalgata och VA-ledningar.

Trafiksäkerhet bör prioriteras vid val av väg

Det finns minst tre möjliga vägval som skulle innebära en mera trafiksäker in-/utfart till det detaljplanerade området. Den valda vägen 1 (röd) har två 90 graders kurvor där sikten döljs av hus och ligger en meter från lada, som riskerar att ta skada av ökad trafik. Samt har problematiken som nämns ovan. Kommunen skriver att sikten kommer att förbättras, men tydliggör inte hur siktlinjerna ska förbättras. Idag kan denna väg agera som nära bilfri cykel-/gångväg till



busshållplatsen och att korsningen inte behöver byggas om.

Väg 2 (grön) "direkt till Tynäsvägen" ger en ny väg som är rak och mera trafiksäker. Väg 3 (blå) "via Utsikten" ger en befintlig trafiksäker väg till området utan skarpare kurvor. Väg 4 (orange) "förbi planintressenternas hus" går via befintliga S:5 där planintressenterna är delägare och ger också denna en mera trafiksäker väg med bra sikt.

Möjliga motargument: "Fler fastighetsägare påverkas, ökad risk för överklaganden och de som äger vägen på Utsikten vill kanske inte släppa igenom fler bilar." Svar: Vad som är bäst för allmänheten bör vara styrande i detaljplanen. Välj den säkraste infarten till detaljplaneområdet. Samtidigt får det nya området tillgång till en bilfri promenad/cykelväg till busshållplats. Enskilda fastighetsägares vilja ska inte vara styrande. "Risken att S:5 blir en genomfartsled" Svar: Det finns flera sätt att undvika genomfarts trafik. Dels behöver inte S:5 byggas ihop med bilväg till nya området. Det går alternativt att sätta upp cykelbom mellan vägarna. Valet av väg bör baseras på - Vilket vägval är säkrast? - Vilket vägval innebär minst risk för skador på befintliga fastigheter? - Vilket vägval ger andra fördelar såsom bilfri / näst intill bilfri cykel gångväg till busshållplatser / badplatser?

Kommentar: Planens förslag, alt.1, enligt gjorda trafikutredning har godtagbar säkerhet. Siktröjning kommer göras inom vägområdet enligt utredningens förslag. Alt.1 ur alla fyra alternativ medför minsta påverkan på befintliga boenden på Tye. Alt.1 är dessutom en samfällsväg sedan tidigare medan alla andra alternativ ligger på rena privata marker.

Naturvärdesinventering tydliggör inte biologisk mångfald i området

Boverket.se: "En naturvärdesinventering ger svar på frågor om vilka naturtyper och arter som förekommer inom undersökningsområdet."¹.

Detaljplanens naturvärdesinventering "Området består av åkermark, produktionsskog och en fastighet med tillhörande tomt. I det aktuella området bedöms inga området hysa värde som medför att de når naturvärdesklass."

Efter påpekande om att mindre hackspett och spillkråka lever i detaljplaneområdet skedde en komplettering. Vilka fler rödlistade arter finns i området och missades under naturvärdesinventeringen? Beskrivningen av skogen stämmer inte överens med våra eller naturskyddsföreningens iakttagelser, se tidigare inskickade synpunkter och en kort resumé nedan.

Vi kräver att en naturvärdesbedömning och beskrivning görs av **en person med dokumenterad nyckelbiotopskompetens**, tex Roger Gran på Skogsstyrelsen. Även med tanke på naturskyddsföreningens iakttagelser.

| Inom detaljplaneområdet | Träd i området | Biotopvärden | Rödlistade arter, indikatorarter, signalarter, fridlysta arter |
|------------------------------|--|---|--|
| NVI:n i kommunens detaljplan | Gran med inslag av björk och asp | Saknas | Saknas, men kompletterades med liten hackspett och spillkråka efter påpekande |
| Iakttagelser | 50-tal naturvärdesträd av asp. Bohåsträd av asp och sälg. 30-tal Naturvärdesträd av ek, oxel, sälg, tall och lönn | Stenmur, Gott om små lodytor och förkastningar, stort antal lågor. Stor variation i trädslag och att träd stått där under lång obruten tid. Luckor och gläntor som släpper ner ljus | Liten hackspett, spillkråka. Vågig sidenmossa, Liten spiklav, kransmossa. Guldkremla (signalart), stora mängden lågor ger rikt liv av olika svampar. Kopparödla. |

Här påpekas några brister i kompletteringen för mindre hackspett och spillkråka:

¹ <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/ekosystemtjanster/verktyg/kartlaggning/naturvardesinventering/>

"I planområdet har det inte noterats några så grova träd". Iakttagelser: Spillkråkan behöver grova, levande eller döda träd (diameter >30 cm i brösthöjd för asp och >40 cm för tall och bok). Det finns åtskilliga aspar och tallar inom detaljplaneområdet som når upp till denna diameter.

"I det område som är inventerat finns det främst ett område med grövre asp och hålträd utpekad, det är ett område som ligger utanför planområde, delområde E i NVI:n.". Iakttagelser: Grövre asp och hålträd finns i större utsträckning i detaljplaneområdet än i delområde E.

"Detta planområde utgör 4,5 ha... och är en del i ett större revir". På Tynäs har det historiskt pågått och det pågår omfattande exploatering och detaljplanering i området. Boplatser för rödlistade arter såsom spillkråka och liten hackspett bör därför bevaras oavsett områdets storlek. Vad vi och naturskyddsföreningen iakttagit saknar andra områden på Tynäs samma kvaliteter för exempelvis liten hackspett så som detta område har.

Kommentar: Att notera är att även om en art eller flera arter kan förekomma så vägs detta samman med andra faktorer så som livsmiljöer i en NVI och där efter klassas området. En eller flera artfynd behöver inte direkt medföra att ett område når höga naturvärden eller ens når naturvärdesklass, men även om ett område skulle nå höga naturvärden så utgör det inte direkt ett hinder för exploatering om andra skäl finns som väger tyngre.

Läs mer kommentar i tidigare samrådsredogörelsen.

Naturvärdesinventeringen bedöms inte behöva kompletteras ytterligare.

Dagvattenutredningen räknar endast på 10-årsregn

Dagvattenutredningen har gjorts utifrån planområdets gränser men vad är det verkliga avrinningsområdet? Utredningen tar höjd för 10 årsregn med en dagvattendam/magasin men nämner inga volymer. Vilka volymer har tagits hänsyn till? Eftersom diket på marken utanför detaljplaneområdet är lite av en flaskhals finns det risk att vid högre flöden än 10 årsregn att markerna blir översvämmade - vad händer vid ett 200 årsregn behöver utredas. Avrinningen sker dessutom mot Tynäsvägen i området där vägen är som lägst (m ö h) och där det redan idag krävs åtgärder för att undvika översvämning.

Sedan måste ett avtal/servitut upprättas för att dagvatten från marken ska få gå genom dikena. Detta avtal ska även omfatta skötselansvaret för att hålla diket rent. Eftersom markerna utanför detaljplanerna odlas så borde det finnas ett markavvattningsföretag vilket också berörs.

Kommentar: Ett skyddsområde som en översvämningssyta har planlagts i området för att ta hand om större regn och skyfall.

En överenskommelse om åtgärder och underhållning på diket söder om planområdet har tecknats mellan exploitörerna och markägarna. Länsstyrelsen ska bedöma planens påverkan på avvattningsföretaget.

Övriga allmänna kommentarer

- Många av utredningarnas rekommendationer ligger utanför detaljplanen. Hur säkerställs dessa åtgärder? Hur ska de åtgärder som behövs enligt utredningarna utanför detaljplaneområdet vara på plats innan exploatering?

Kommentar: Rekommendationerna som bedöms vara nödvändiga att genomföra kommer regleras i ett exploateringsavtal som tillhör detaljplanen. Dock kommer inget genomföras om exploateringen enligt planförslaget inte ska ske, dvs att inget kommer vara på plats innan planen har vunnit laga kraft.

- Att detaljplanen innebär exploatering som förstör övrig kulturhistorisk lämning (del av äldre stenmur) bör nämnas i planbeskrivningen. Tomtmarken på öster sida om vägen S:5. Dessa har trots allt ett visst skydd och kan i vissa fall behöva dispens.

Kommentar: De två identifierade stenmurarna ligger utanför eller på gränsen till planområdet. Exploateringen enligt planförslaget förstör inte stenmurarna.

- Endast sakägare informeras om samråd, inga hyresgäster i detaljplaneprocessen. Går det att förbättra processen för framtiden för att ta reda på vilka hyresgäster som bor och påverkas av en detaljplan?

Kommentar: Kommunen kände inte till dina hyresgäster och har därför missat att särskilt informera dem om planen. Tack för informationen, så att vi också fick höra och träffa dom! Vi ska absolut bli bättre på att identifiera alla berörda hyresgäster i framtida arbetet!

- Undersökning om BMP visas inte offentligt, men tycks utifrån summeringen i planbeskrivningen sakna värdering av vad området innebär för levande friluftsliv för närboende, svampplockare, strövare, fågelskådare, hundpromenader.

Kommentar: Undersökningen om BMP var del av samrådshandling och har varit offentligt under samrådtiden. Undersökningen är dock ingen fullständig miljöbedömning och syftar framförallt till att bedöma om en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

- Genom att följa översiktsplanen är det möjligt för allmänheten att lita på kommunen och våga köpa hus i närheten av ett område som är tänkt för bebyggelse. Detaljplanen följer inte översiktsplanen. Trots ändringen till minst 1400 kvm i tomtstorlek, så är det fortfarande stora avvikelser mot översiktsplanen. 8 mot 16 bostadshus, Tomtstorlek 1400 mot 2000 m² o s v.

Kommentar: Översiktsplanen är vägledande och inte bindande. Läs mer kommentar i tidigare samrådsredogörelsen.

Ellevio

Ellevio har tagit del av detaljplanen för Högåsen Västra Tye.

Ellevio har inget att erinra.

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

Medverkande tjänstemän

Samrådsredogörelsen är sammanställd av planarkitekt Wenxuan Zhang, kommunstyrelsens förvaltning, i samverkan med tjänstepersoner från andra förvaltningar.