

DETALJPLAN för  
**Åstol 1:43**  
Tjörns kommun  
-normalt planförfarande

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade vid sammanträde 2013-04-17 §77 att sända rubricerad detaljplan på granskning. Detaljplanen var utställd för granskning under tiden 2013-05-08 t.o.m. 2013-06-04.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, Samhällsbyggnadsförvaltningen eventuella kommentarer redovisas i *kursiv stil*.

Remissinstans	Anmärkning	Kvarstående synpunkter
<b>Statliga myndigheter och annan service</b>		
1. Länsstyrelsen, Västra Götalands län	Kulturmiljö, framkomlighet för räddningstjänsten, golvnivå för E-anläggning	Nej
2. Trafikverket	Framkomlighet för räddningstjänsten, parkeringsplatser i Rönnäng	Nej
3. Lantmäteriet	Ingen erinran	Nej
4. Västtrafik	Ingen erinran	Nej
5. Fortum	Ev. flytt av befintliga ledningar	Nej
<b>Föreningar</b>		
6. Åstols vägförening	Ej tillräckligt gestaltungsförslag, risk för att lgh blir sommarboende, parkering i Rönnäng, ägoförhållanden vägar, ersättning för ev. skador på väg	Ja
7. Åstols samhällsförening	Anpassning till kulturmiljö, ej byggnation på skolgården, upplåtelseform, MKB saknas	Ja
<b>Kommunala instanser</b>		
8. Kommunstyrelsen	Ingen erinran	Nej
9. Socialnämnden	Ingen erinran	Nej
10. Barn- och utbildningsnämnden	Ingen erinran	Nej
11. Räddningstjänsten	Brandskyddsteknisk projektering	Nej
12. Miljöavdelningen	Ingen erinran	Nej
<b>Sakägare eller motsvarande</b>		
13. NN	Strider mot riksintresset, ej byggnation på skolgården	Ja
14. NN	Strider mot riksintresset, ej byggnation på skolgården	Ja
15. NN	Ingen byggnation på skolgården, påverkan på kulturmiljö och riksintresse, försäljning av skolgården, skolgården som allmän platsmark	Ja

16.	NN	Ingen byggnation på skolgården, planen stimulerar ej helårsboende, påverkan på kulturmiljö och riksintresse, försäljning av skolgården,	Ja
<b>Övriga</b>			
17.	NN	Synpunkter från samråd kvarstår	Ja

## SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

De yttranden som inkommit under granskningen har till stor del berört nybygganden på skolgården och förslagets anpassning till kulturmiljön. Länsstyrelsen framför i sitt yttrande att planen bör regleras ytterligare när det gäller den delen av skolan som rivs, vilket kommer att beaktas. Flera yttranden är positiva till att skolan byggs om till lägenheter men negativa till den tillkommande byggnaden på skolgården. Kommunen står kvar vid sitt ställningstagande att ett genomförande av planen inte medför skada på riksintresset och att nybyggnation på skolgården tillåtas.

Synpunkter har inkommit gällande räddningstjänstens framkomlighet. Med anledning av det så har en extra avstämning gjorts med räddningstjänsten som står kvar vid sitt tidigare yttrande att förslaget inte medför oacceptabla konsekvenser för framkommigheten.

Yttranden har även inkommit gällande försäljningen av skolfastigheten. Eftersom det politiska beslutet att sälja fastigheten inte är en detaljplanefråga inom ramen för plan- och bygglagen så kan det beslutet inte heller prövas i denna process.

### **Förändringar inför antagande**

Utifrån de yttranden som inkommit så görs vissa justeringar i planhandlingarna inför beslutet om antagande av detaljplanen.

1. Plankartan kompletteras med en bestämmelse om takvinkel på 27-34 grader. Enligt yttrande från länsstyrelsen.
2. Plankartan justeras så att även nybyggnad av transformatorstation omfattas av en lägsta golvnivå på + 3,6 meter.
3. Planbeskrivningen förtydligas gällande ägoförhållande för vägar.

## **1. LÄNSSTYRELSEN**

### **Bedömning enligt 11 kap 10§ PBL**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse enligt miljöbalken med avseende på kulturmiljövården måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen inte

ska prövas av Länsstyrelsen.

### **Motiv för bedömningen**

Länsstyrelsen befarar inte att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

*Kommentar: Noteras*

Riksintresse för kulturmiljövården

Länsstyrelsen delar Bohusläns museums synpunkter i samrådet avseende behovet av försiktighet med privatisering av offentliga byggnader, särskilt i mindre samhällen där de är få. Planförslaget och det förtydligande som gestaltungsförslaget ger visar dock på en rimlig påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Men det är viktigt att detaljplanebestämmelserna verkligen reglerar detta så att genomförandet innebär samma påverkan. Länsstyrelsen anser därför att byggnadshöjd ska anges alternativt att taklutning ska anges i ett snävare intervall för den del av skolbyggnaden som ska ersättas med en ny byggnad.

*Kommentar: Beaktas, plankartans bestämmelser revideras enligt ovan.*

### **Synpunkter på förslagshandlingen**

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har beaktats. Det kan dock därutöver påpekas att Trafikverket vidhåller sina synpunkter avseende framkomlighet för räddningsfordon och parkering. Det är mycket viktigt att Räddningstjänstens eventuella synpunkter på framkomlighet beaktas.

*Kommentar: Noteras, räddningstjänsten har varken i samråd eller granskning haft synpunkter på framkomligheten. Med anledning av ovanstående synpunkter har dock en ytterligare avstämning gjorts med räddningstjänsten efter granskning för att säkerställa att planen inte medför oacceptabla konsekvenser. Föreslagen detaljplan anses av räddningstjänsten inte, på något avgörande sätt, begränsa framkomlighet till byggnader eller andra anläggningar på ön. Räddningstjänsten står därför kvar vid sitt tidigare yttrande och har ingen ytterligare erinran.*

Kommunen bör dessutom säkerställa att tekniska anläggningar, E, kan fungera vid högt vatten i framtiden. Ett sätt kan vara att låta all ny bebyggelse omfattas av kravet på golvnivåer över +3,6 meter och inte bara bostäder.

*Kommentar: Beaktas, plankartans bestämmelser revideras med krav på vattentät konstruktion.*

Slutligen vill Länsstyrelsen uppmärksamma kommunen på att planbestämmelsen avseende radon är otydlig och olämplig. Det är byggherren som ansvarar för att byggnaderna uppförs i enlighet med bestämmelserna i bl.a. PBL och BBR. Denne måste alltså se till att gränsvärdet för radon inte överskrids, det behöver inte skrivas in i en planbestämmelse för att gälla. Men det är lämpligt att frågan kommenteras i planbeskrivningen (så som kommunen gjort) eller att det invid plankartan ges en upplysning om nivån på radonavgången från marken (låg, normal, hög) och att byggnaderna ska ges ett tekniskt utförande (radonsäkert - radonskyddat) så att gränsvärdet för radon inte överskrids. Dessutom saknar planbestämmelser, som innebär att ytterligare provningar krävs, stöd i lagen.

*Kommentar: Beaktas, bestämmelsen tas bort och görs om till en upplysning.*

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.

*Kommentar: Noteras*

---

## **2. TRAFIKVERKET**

Trafikverket har tagit emot rubricerat ärende och lämnar följande synpunkter.

### **Ärendet**

Planförslaget syftar till att möjliggöra en ombyggnad av skolbyggnaden och en tillkommande nybyggnad på skolgården.

### **Trafikverkets synpunkter**

Trafikverket lämnade synpunkter i samrådsyttrandet gällande framkomlighet för räddningstjänsten, antal parkeringsplatser på Rönnäng samt en attraktiv kollektivtrafik. Se nedan. Synpunkterna kvarstår i granskningsskedet. Räddningstjänsten har yttrat sig positivt gällande framkomligheten i samrådsskedet. Trafikverket förutsätter att de har fått detaljplanen för granskning även denna gång.

### **Räddningstjänst**

Trafikverket befarar att det är svårt för Räddningstjänsten att komma fram då gatorna är smala och svårframkomliga och fordon inte är tillåtna på Åstol.

*Kommentar: Noteras, räddningstjänsten har beretts möjlighet att yttra sig även i granskningsskedet och har varken i samråd eller granskning haft synpunkter på framkomligheten (se yttrande från räddningstjänst). Med anledning av ovanstående synpunkter har dock en ytterligare avstämning gjorts med räddningstjänsten efter granskning för att säkerställa att planen inte medför oacceptabla konsekvenser. Föreslagen detaljplan anses av räddningstjänsten inte, på något avgörande sätt, begränsa framkomlighet till byggnader eller andra anläggningar på ön. Räddningstjänsten står därför kvar vid sitt tidigare*

*ytrande och har ingen ytterligare erinran.*

#### Trafik

Åstol är en bilfri ö och invånarna måste kunna parkera sin bil i Rönnäng. Därför bör antalet parkeringsplatser i Rönnäng öka. Frågan om lämplig plats för anläggning av parkering bör lösas i samband med detaljplanens framtagande. För att möjliggöra att fler åker med kollektivtrafiken istället för att ta bilen, är det bra om kollektivtrafiken är attraktiv och passar Åstolsbornas sätt att resa.

*Kommentar: Noteras, utbyggnad av parkeringsplatser löses i exploateringsavtal innan planens antagande.*

#### Övrigt

Trafikverket har i övrigt inget att erinra mot rubricerat ärende, men vill ta del av ärendets fortsatta handläggning.

*Kommentar: Noteras*

---

### 3. LANTMÄTERIET

Lantmäteriet har inga kommentarer av betydelse i granskningskedet.

*Kommentar: Noteras*

---

### 4. VÄSTTRAFIK

Västtrafik har inget att erinra mot förslaget i ärende PI 2011/131 Åstol 1:43, Detaljplan för Åstols gamla skola.

*Kommentar: Noteras*

---

### 5. FORTUM

Med hänvisning till översända handlingar i rubricerat ärende, rar vi meddela följande.

Inom planområdet finns befintliga jordkabelledningar för högspänning 10kV samt jordkabelledningar och luftledning för lågspänning 0,4kV. Det finns även en befintlig nätstation (transformatorstation) 10/0,4kV.

Om de befintliga ledningarna eller nätstation måste flyttas eller ändras tillfälligt i samband med ut- eller ombyggnad inom området, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader.

För uppgifter om befintliga ledningars läge vänligen använd Ledningskollen. Det

är en kostnadsfri webbtjänst för ledningsanvisning, som nås via [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se).

För att klara området el försörjning måste nya jordkabelledningar läggas från befintlig eller ny nätstation till de olika huskropparna. Alla schaktningsarbeten för området el försörjning inom planområdet bekostas av exploatören.

För övrigt har vi inte något att erinra mot det upprättade planförslaget.

*Kommentar: Noteras, exploatören ansvarar för ev. flytt och kostnad av ledningar.*

---

## **6. ÅSTOLS VÄGFÖRENING**

Åstols Vägförening får härmed inkomma med synpunkter på planförslaget rörande rubricerad fastighet med anledning av pågående granskningsförfarande.

Åstols Vägförening vidhåller vad man tidigare anfört, med nedanstående tillägg.

Vägföreningen anser att kommunen inte har beaktat de argument som framförts av vägföreningen m fl i annat än ringa omfattning, d v s vad gäller nockhöjd på nybyggnation och skolans västra del.

Vägföreningen anser inte heller att det av länsstyrelsen efterfrågade gestaltungsförslaget har framtagits i tillräckligt detaljerad omfattning.

Som Länsstyrelsen anför finns det ingen garanti för att de planerade bostäderna skulle användas för helårsboende. Sannolikheten är stor att lägenheterna blir exklusiva säsongsbostäder vilket inte gagnar ön eller kommunen i sådan omfattning att det stora ingreppet med en nybyggnad på skolgården är motiverat.

*Kommentar: Noteras*

### **Trafiksituationen**

Frågan om lämplig plats för anläggning av parkering bör, som även enligt länsstyrelsen påpekat i sitt svar, lösas i samband med detaljplanens framtagande. Så har inte skett. Det kan befaras att parkeringsproblemet ytterligare förvärras med 18 nya bostäder med i snitt 1,5 bilar per hushåll samt besökare till dessa.

*Kommentar: Noteras, utbyggnad av parkeringsplatser löses i exploateringsavtal innan planens antagande.*

### **Planbeskrivning vägar**

I planbeskrivningen står det att omkringliggande vägar ägs av Tjörns kommun. Detta är felaktigt. Flertalet omkringliggande vägar har som huvudman Åstols Vägförening.

---

*Kommentar: Noteras. Tjörns kommun är fastighetsägare av Åstol 1:2 dock är viss del av fastigheten är upplåten för Åstol g:a 1. Detta förtydligas i planhandlingarna.*

Även om exploatören skulle söka och erhålla de tillstånd som krävs för att ta ut eventuella fordon till Åstol kommer Åstols Vägförening ej att kunna acceptera att exploatören kör på vägarna med tunga fordon utan att garanterat ersätta skador som uppstår eftersom vägarna ej är dimensionerade för detta tryck.

*Kommentar: Noteras. Exploatören ansvarar för att söka erforderliga tillstånd samt att träffa överenskommelse med väghållaren om ersättning vid eventuella skador.*

Åstols vägförening motsätter sig att bygglov för nybyggnation lämnas i samband med ändring av detaljplanen.

Åstols vägförening motsätter sig ej ändring av detaljplanen vad avser övergång från allmänt ändamål till bostäder avseende befintlig skolbyggnad.

*Kommentar: Noteras*

---

## 7. ÅSTOLS SAMHÄLLSFÖRENING

Åstols Samhällsförening representerar alla boende på Åstol och har som mål att främja aretruntboende och behålla möjligheten att bo och verka på Åstol.

ÅSF ser det som viktigt att möjligheter skapas för ett ekonomiskt rimligt boende vilket bidrar till att Åstol fortsätter att vara ett levande samhälle. Samtidigt värnar ÅSF om att viktiga samhällsfunktioner finns kvar och att de förändringar som sker inte skadar Åstolbornas intressen.

ÅSF motsätter sig att en planändring sker som tillåter att skolplanen kan **bebyggas**. Som stöd för detta ställningstagande anger vi:

1. I nuvarande samrådshandlingar föreslås en vidlyftig byggrätt på skolgården. I kulturmiljöunderlaget framgår värdet av skolplanen som en öppen plats. Planförfattarna föreslår en exploatering av denna yta vilket vi kraftigt motsätter oss. Dessutom ger föreslagen byggrätt fortfarande en för stor frihetsgrad beträffande placering av fastigheten. Skolplanen är en av de få öppna platser i en annars tätbebyggd miljö. I kulturmiljöunderlaget poängteras att skolgården fungerar som "nav" och är "en av få ordnade öppna rum". Vi hävdar att ön mister en av sina viktigaste funktioner om en byggrätt ges på skolplanen.

2. I ÖP13 "Rekommendationer" anges att "om och tillbyggnader anpassas till befintliga hus och skall utföras varsamt" och att nya bostadshus inom värdefulla



kulturmiljöer bör utformas med traditionella volymer. Vi hävdar fortfarande att en höjd på 13,9 meter ger utrymme för en alltför stor byggnad. Dessutom påstår vi att ett femkantigt hus inte uppfyller kravet på anpassning och varsamhet utan mer tillkommit för att maximalt kunna överutnyttja tillgänglig markyta.

*Kommentar: Noteras, kommunen bedömer att den planerade nybyggnationen är anpassad till befintlig bebyggelse i och med att fasad- och takmaterial, takvinkel samt placering regleras i planen. Höjden är satt efter befintligt skolbyggnads tacknock.*

3. Även om Tjörns kommun svarat att det inte är möjligt att reglera upplåtelseform vill ÅSF ändå här påpeka vikten av att kommunen utnyttjar alla möjligheter att vid planändringen styra upplåtandeformen för det planerade bygget. Åstol saknar idag billiga mindre hyreslägenheter som gör det möjligt för barnfamiljer eller äldre att bo kvar på ön. Enligt ÖP13 del 1 "Det goda livet" och ÖP13 del 3 "Sociala konsekvenser" beskriver kommunens egna handläggare detta som viktigt.

*Kommentar: Noteras. Kommunen delar uppfattningen om att ett varierat bostadsutbud är viktigt. Dock så har kommunen har inga lagliga möjligheter att reglera upplåtelseform för privata fastigheter.*

Förutom ovanstående anser ÅSF att flera punkter i behovsbedömningen för upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning inte stämmer. Kommunen har i samrådsredogörelsen svarat att MKB inte behövs göras men ÅSF anser fortfarande att en MKB skall göras och hänvisar i detta till föregående remissvar.

*Kommentar: Noteras, kommunens ställningstagande att ingen miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken krävs kvarstår. Den bedömningen delas av länsstyrelsen.*

---

## **8. KOMMUNSTYRELSEN**

### Ärendet

Enligt kommunstyrelsens delegationsordning, punkt 10 - rubrik "Mark- och exploatering" har kommunstyrelsens presidieutskott rätt att yttra sig över förslag till detaljplan vid samråd och utställning.

Ärendet gäller detaljplan för Åstols gamla skola, Åstol 1:43 m.fl.

### Presidieutskottets beslut

Presidieutskottet beslutar att de inte har något att erinra mot detaljplanen för Åstols gamla skola, Åstol 1:43 m.fl.

*Kommentar: Noteras*

---

## 9. SOCIALNÄMNDEN

### Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har vid sammanträde 2013-04-17 §77 beslutat att granskning ska ske över rubricerad detaljplan. Socialnämnden ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen (PI 2011/131).

Granskningstid: 2013-05-08- 2013-06-04

Planförslaget syftar till att möjliggöra en ombyggnad av skolbyggnaden och en tillkommande nybyggnad på skolgården. Intentionen är att möjliggöra för en om- och tillbyggnad som tar hänsyn till platsens kulturhistoriskt viktiga bebyggelsemiljö samtidigt som den tillåts spegla nutida arkitektur och formspråk. Planbestämmelserna grundar sig därför på de förhållningssätt som tagits fram i det till planen hörande kulturmiljöunderlaget.

### Socialförvaltningens synpunkter:

I övrigt hänvisas till den av socialnämnden tidigare godkända skrivelsen rörande synpunkter från Socialförvaltningen. Utvecklingen av det framtida Tjörn, som innehåller generella beskrivningar av behov att beakta. Sammanfattningsvis handlar det om ett ökande behov av lättskötta mindre bostäder lämpliga för äldre- och/eller funktionshindrade i ordinarie bostadsbestånd, i olika upplåtelseformer (även villor), nära service, kollektivtrafik och mötesplatser.

### Socialnämnden beslutar

Godkänna förslaget till synpunkter beträffande granskning av detaljplan för Åstols gamla skola, Åstol 1:43 m.fl.

*Kommentar: Noteras*

---

## 10. BARN- OCH UTBILDNINGSNÄMNDEN

### Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har beslutat att granskning ska ske över rubricerad detaljplan.

### Tidigare beslut

Presidieutskottet 2012-10-03, samråd — detaljplan för Åstols gamla skola 1:43 m fl.

### Presidieutskottet beslutar

1. Ett nära samarbete under planarbetet krävs för att bedöma behovet av fler förskole- och grundskoleplatser, samt planering för god logistik vid barn-, elev- och varustransporter.

2. Trafikplaneringen ska utformas med gång- och cykelbanor med belysning, så

att elevernas färd till och från skolan blir trafiksäker.

*Kommentar: Noteras*

---

## 11. RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Räddningstjänsten hänvisar till vad som tidigare yttrats i samband med samrådsredogörelsen, avseende byggnads-/brandskyddsteknisk projektering. I övrigt har räddningstjänsten inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

*Kommentar: Noteras*

---

## 12. MILJÖAVDELNINGEN

Miljöavdelningen, Tjörns kommun, har inget att erinra.

*Kommentar: Noteras*

---

## 13. NN

Åstol har ett riksintresse som omfattar <sup>2011/131</sup> ~~nya~~ <sup>med</sup> kringliggande vattenområden. Vi hemställer därför att hela detaljplanen görs om där hänsyn tas till alla kringboende, Åstols kulturmiljö och Åstol som ett riksintresse.

Säger Nej till en nybyggnad på skolgården! Skolgården är den enda öppna plats vi har, och den behövs för säkerheten, som vändplats och en yta för närrökreation, att leka och mötas.

Säger Nej till en höjning av taknocken på västra delen av skolbyggnaden.

Gör gamla skolan i ordning i den "volym" som är. Den föreslagna planen tillför inte några kvaliteter för ön eller tillgodoser några av öns samhällsbehov utan är enbart en konsekvens av exploaterens behov att säkerställa sin ekonomi genom att maximera byggrätten.

Är förvånade och besvurna att Tjörns kommunala tjänstemän agerar helt till förmån för ägarna av fastigheten Åstol 1:43. Trots att nästan hela öns befolkning är emot detta projekt, ofattbart!

*Kommentar: Noteras, kommunen delar uppfattningen om att det är viktigt att beakta riksintresset Åstol. Men anledning av detta har kommunen upprättat ett kulturmiljöunderlag och planförslaget har samrått med länsstyrelsens kulturmiljöenhet samt Bohusläns museum. Kommunen har efter det gjort bedömningen att planen ej medför påtaglig skada på riksintresset.*

*Tacknocken kommer ej att höjas på den nya delen av byggnaden.*

---

#### 14. NN

Den nuvarande detaljplanen skiljer sig i sak inte nämnvärt från föregående förslag daterat 2012-09-19. Vi hänvisar därför i första hand till tidigare synpunkter, daterade 2012-10-20, som biläggs.

Den enda skillnaden är att kommunen försöker sig på konststycket att å ena sidan värna om kulturmiljön, samtidigt som man å andra sidan skall tillämpa en ny modernare arkitektur.

Vi hävdar att vad som diskuterades när skolbyggnaden såldes var att inom dess ramar bygga bostäder. Däremot var det i det skedet aldrig någon diskussion om en ny byggnad.

Vi motsätter oss att en ny byggnad byggs i anslutning till den nuvarande av bl.a följande skäl

- skolplanen skall som tidigare möjliggöra aktivitet på skolplanen
- en ny byggnad påverkar kulturmiljön negativt
- ombyggnaden av befintlig byggnad skall anpassas till omgivningen
- planförslaget strider mot riksintresset
- kommunen bör i första hand tillvarata kommuninnevånarnas/åstolbornas intressen och ej exploatörens.

*Kommentar: Noteras, kommunens bedömning är att det förslag som nu föreligger ej medför påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen (vars uppgift är att bevaka riksintressen) har inga ytterligare invändningar beträffande kulturmiljön, med undantaget att byggrätten för den del av skolan som rivs bör regleras ytterligare. Detta kommer att göras innan planens antagande.*

---

#### 15. NN

Pågående detaljpaneläggning av Åstol gamla skola, Åstol 1:43 m.fl bör hanteras som två frågeställningar.

Frågeställning 1 handlar om hur skolbyggnaden kan konverteras till bostäder på ett tillfredsställande sätt.

Enligt vår mening har kommunen och Wingårds arkitekter hanterat detta på ett tillfredsställande sätt. Till liggande förslag har vi inget ytterligare att anföra, det ser bra ut.

Frågeställning 2 handlar om, inte hur, resterande del av skolgården är möjlig att

utnyttja för ytterligare bostadsbebyggelse.

Att Tjörns kommun och Associates Åstol AB önskar pröva denna fråga i ett samrådsskede är helt logiskt och rimligt, men att man återkommer även i ett granskningskede är mycket uppseendeväckande och djupt odemokratiskt. Detta gör man trots ett massivt nej från sakägare och intresseorganisationer på ön och helt utan stöd i PBL, Miljöbalken eller det egenhändigt framtagna kulturmiljöunderlaget, daterad 2012-01-31. Vad ligger bakom ett så flagrant sätt att hantera sina medborgares uttalade intresse till förmån för en enskild exploatörs behov att "räkna hem projektet" och göra en vinst? Det är inte utan att man undrar vilka löften som har avgivits i korridorerna vid den märkligt hanterade tilläggsförsäljningen av skolgården. 300 000:- var köpeskillingen och utan konkurrens. En riktigt bra affär. Tillvägagångssättet av denna försäljning bör provas juridiskt av högre instans.

*Kommentar: Noteras. Försäljningen av fastigheten är inte en detaljplanefråga som regleras i plan- och bygglagen. Den som anser att försäljningen gått felaktigt till kan därför inte driva en eventuell prövning av det ärendet inom ramen för denna detaljplaneprocess.*

Med stöd av PBL Kap 1, 2 och 4 (se utdrag nedan) *anm. utdrag av PBL redovisas ej i granskningsutlåtandet, yttrandet i sin helhet finns hos planavdelningen, Tjörns kommun* samt Kulturmiljöunderlaget uttalade "syfte är att verka för en varsam och hänsynstagande planläggning samt säkerställa att riksintresset Åstol ej utsätts för påtaglig skada" (sida 3) samt planbeskrivningens konsekvensbilder sidan 12 till 15 hävdar vi bestämt att svaret på frågan om det är möjligt att exploatera skolgården är NEJ. Utöver ovan anförda skäl kvarstår samtliga synpunkter från vårt tidigare yttrande gällande skolplanen, daterat 2012-10-14 varför vi hänvisar till denna.

*Kommentar: Noteras. Kommunens bedömning är att det förslag som nu föreligger ej medför påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen (vars uppgift är att bevaka riksintressen) har inga ytterligare invändningar beträffande kulturmiljön, med undantaget att byggrätten för den del av skolan som rivs bör regleras ytterligare. Detta kommer att beaktas innan planens antagande.*

Vi anser att granskningshandlingens förslag till byggrätt i norr samt på "gårdsplanen" (ytan mellan de två byggrätterna) är acceptabla. Vi bestrider samma handlings förslag till byggrätt i söder, det vill säga på skolplanen. Avseende denna yta föreslår vi:

- I första hand att Tjörns kommun genomför ett återköp av skolgården och detaljpanelägger ytan, skolgården, som allmän platsmark.
  - I andra hand att kommunen utnyttjar sin rätt, enligt PBL 4 Kap 8' punkt 1 och 2, att utforma skolgården som allmän plats med Associates Åstol AB som huvudman.
-

För att precisera vilken yta som avses hänvisas till det köpekontrakt med bilaga som redovisas i sammanträdesprotokollet från Tjörns kommun 07-11-08 Dnr 2007/243-253

*Kommentar: Noteras. Ett återköp av fastigheten är ej aktuellt. En motion gällande återköp av skolfastigheterna på Åstol och Dyrön har behandlats i kommunfullmäktige och fått ett avslag. Kommunfullmäktige 2013-02-21 KF §22 Drn. 2012/219-252.*

*Om inga särskilda skäl finns så ska allmän platsmark enligt plan- och bygglagen ha kommunalt huvudmannaskap. Det skäl för enskilt huvudmannaskap som normalt åberopas inom Tjörns kommun är att det finns en etablerad organisation med vägföreningar och att det på så vis blir en enhetlig förvaltning. Kommunen finner inte att det finns särskilda skäl att ålägga Real Associates AB att vara huvudman för allmän platsmark.*

Om planförfattarna och Tjörns kommun gör en annan tolkning av plan- och bygglagen, på ovan punkter än den som undertecknade gör, kommer frågan att behöva prövas av högre instans.

*Kommentar: Noteras*

---

## 16. NN

Som ägare av Åstol 1:10 och därmed berörd granne har vi följande allvarliga invändningar mot förslaget till ny detaljplan för Åstols skola. Totalt sett kan vi konstatera att samtliga sakägare på ön har uttryckt sig negativt till många delar i förslaget och i synnerhet till den nya byggnadskroppen på skolgården. Det är högst anmärkningsvärt att Tjörns kommun som företräder medborgarna hellre går exploatörens ekonomiska intressen till mötes än lyssnar på sina egna invånare. Till vilken nytta?

*Det är kommunens uppgift att väga allmänna och enskilda intressen i enlighet med 2 kap, plan- och bygglagen. Det finns ett behov av lägenheter i Tjörns kommun och samhällsbyggnadsnämnden har därför ställt sig positiva till att pröva frågan om bostäder på skolfastigheten.*

Efter samrådssynpunkter har Tjörns kommun till vissa delar omarbetat förslaget till detaljplan. Det nya förslaget är bättre vad avser den befintliga skolbyggnaden men har fortfarande flera väsentliga brister framförallt vad gäller den nya byggrätten. Innan vi går in på dessa så vill vi på nytt lyfta fram det missförhållande och lagbrott som Tjörns kommun har begått och som handläggaren i sin Samrådsredogörelse avfärdar med att beslutet om försäljning av skolgården vunnit laga kraft. Detta missförhållande har påtalats

av många sakägare redan vid det första förslaget.

Åstols skola bjöds genom mäklare ut på offentlig anbudsgivning 2007. Det objekt som erbjöds att förvärva var skolbyggnaden med en tomt begränsad till cirka 4 meter runt byggnaden. Avstyckning pågick fortfarande vid köpekontraktets tecknande mellan Tjörns kommun och ett Grundstenenbolag (nystartat AB).

Kommunen lät därefter samma bolag köpa även skolgården utan att denna blev föremål för anbudsgivning. Här hade undertecknade haft ett stort intresse till förvärv, i synnerhet till en så låg köpeskilling som 300.000 kronor. Som varande icke kommunmedborgare saknade vi rätten att överklaga kommunens beslut. Ingen av de kommunmedborgare som vi har pratat med kände till försäljningen innan överklagandetiden löpt ut.

Avsikten med att, i första läget, inte sälja hela fastigheten var uppenbart att försvara den allmänna platsmark som skolgården är. Nu planerar Tjörns kommun att detaljplanlägga den för bostadsbebyggelse och direkt ge exploatören en ekonomisk fördel som står i strid med såväl kommunallagen som EUs förbud mot stöd till enskild näringsidkare.

I det fall Tjörns kommun fattar beslut om en detaljplan som innebär att den försålda marken får ett nytt exploateringsvärde kommer vi att driva frågan om att ärendet på nytt kan prövas av högre instans (ev Europadomstolen).

*Kommentar: Noteras. Försäljningen av fastigheten är inte en detaljplanefråga som regleras i plan- och bygglagen. Den som anser att försäljningen gått felaktigt till kan därför inte driva en eventuell prövning av det ärendet inom ramen för denna detaljplaneprocess.*

## 1 Översiktsplanen

I Tjörns kommuns översiktsplan från 2003 utpekas Åstol som ett utvecklingsområde för helårsboende. Helårsboende kräver goda kommunikationer. Nu föreslås en detaljplan som undanröjer möjligheterna till framtida skola och barnomsorg för all framtid. Detaljplaneförslaget står med andra ord i skarp kontrast till fastställd översiktsplan.

Tjänstemannens kommentar om att det inte i "dagsläget" finns behov av skola och barnomsorg på Åstol är ovidkommande då kommunen redan i ÖP har tagit ställning till att stimulera helårsboende. De föreslagna bostäderna är inte av karaktären helårsboende.

*Kommentar: Noteras. Kommunen har gjort bedömningen att det fyller en större nytta att medge bostad på fastigheten än att låta den ligga kvar som allmänt ändamål. Huruvida en bostad nyttjas som helårsboende eller ej kan kommun inte råda över.*

## 2 Brandsäkerhet och räddningsvägar

Samtliga bostäder på Åstol är i mycket stort behov av att räddningsfordon tar sig fram.

Skolgården fungerar idag som vändplats för bland annat ambulans för utryckningar längs hela Klockarudden. Genom planförslaget försvinner den möjligheten och vändplatsen flyttas cirka 50 meter bakåt. Det försvårar räddningstjänstens arbetsuppgifter.

Tjörns kommuns räddningstjänst har inte stämt av frågan med det frivilliga brandförsvaret som finns på ön vars brandskyddsarbete kommer att försvåras avsevärt om de planerade byggnationerna kommer till stånd. Detta gäller inte bara räddningsarbetet för de byggnader som ligger inom planområdet utan även för flera av de befintliga.

*Kommentar: Noteras. Det räddningstjänst som finns på Åstol lyder under räddningstjänstens ansvar. Därmed är det delegerad tjänsteman i Räddningstjänsten Tjörns organisation, som yttrar sig i myndighetsfrågor. Med anledning av ovanstående synpunkter har dock en ytterligare avstämning gjorts med räddningstjänsten efter granskning för att säkerställa att planen inte medför oacceptabla konsekvenser. Föreslagen detaljplan anses av räddningstjänsten inte, på något avgörande sätt, begränsa framkomlighet till byggnader eller andra anläggningar på ön. Räddningstjänsten står därför kvar vid sitt tidigare yttrande och har ingen ytterligare erinran.*

## 3 Riksintresset

Åstol är av riksintresse för kulturmiljön. Tjörns kommun har 2012-01-31 låtit ta fram ett utmärkt kulturmiljöunderlag inför planarbetet. Där konstateras bland annat att "större öppna ytor saknas utöver en mindre park, skolgården och ytor som till exempel bergsytor, skarpa slutningar och liknande". Med andra ord är skolgården den enda hårdgjorda ytan på ön. Den kan därför tjäna som lektyta för bollsport, hoppa hage mm. Det föreslår planförfattaren tas bort och ersättas med en mindre yta inom planområdet som lutar och har en bergsknalle.

*Kommentar: Noteras. Skolgården utgörs av en privat fastighet och är idag ej allmän platsmark. Det finns alltså ingen given rätt att nyttja skolgården idag.*

Skolan och i synnerhet skolgården vittnar om den period i öns historia där Åstol var en fullt fungerande socialt samhälle med affär, bank, livsmedelsaffär och skola! En detaljplan som undanröjer det historiska anslaget är ett tydligt brott mot riksintresset. Länsstyrelsen har i sitt yttrande lyft fram sin tveksamhet och har krävt ett tydligare gestaltungsförslag som underlag för sin bedömning kring om ett antagande ska prövas av Länsstyrelsen. Bohusläns Museum har varit ännu tydligare i sin kritik av att den nya byggnaden "tar en del av ett tidigare obebyggt markutrymme i anspråk".



Vi anser att bebyggelse på skolgården är ett avsevärt avsteg från riksintresset. Den byggnadskropp som illustreras och som planförslaget tillåter är dessutom utan motstycke i Bohusländsk byggnadstradition och är i sig ett brott mot riksintresset.

*Kommentar: Noteras. Kommunens bedömning är att planen som nu föreligger ej medför påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen (vars uppgift är att bevaka riksintressen) har inga ytterligare invändningar beträffande kulturmiljön, med undantaget att byggrätten för den del av skolan som rivs bör regleras ytterligare. Detta kommer att göras innan planens antagande.*

#### 4 Planförslaget

Vi har noterat att på Plankartan är angett för den nya byggnaden under f4 att "takkupor får utföras till maximalt 1/3 av takets längd". Detta syns i illustrationen endast mot den norra sidan men planen ger med denna formulering möjlighet att bygga takkupor även mot söder. Detta måste ändras!

Länsstyrelsen har i sitt yttrande över samrådshandling konstaterat att VA-utredning har skett utifrån totalt 14 lägenheter. I planförslaget finns nu angivet 16 (12+4) lägenheter. De tekniska förutsättningarna måste vara de rätta så att inte befintlig bebyggelse drabbas av brister i dimensioneringen.

*Kommentar: Noteras. Den VA-utredning som gjorts är översiktlig och exakta antalet bostäder på fastigheten är ej fastställt. Vid projektering säkerställs att dimensioneringen blir korrekt.*

Enligt planförslaget får balkong uppföras till varje lägenhet om maximalt 8 kvadratmeter, dock ej på fasad som vetter mot allmän platsmark. Om avsikten är att balkonger endast får byggas mot fastigheten Åstol 1:44 och inte mot de tre andra sidorna måste detta förtydligas. Med nuvarande formulering kan det tolkas som att balkonger även kan uppföras mot prickad kvartersmark. Om tanken är att balkonger ska kunna byggas mot alla sidor så invänder vi starkt mot detta.

*Kommentar: Noteras. Syftet med bestämmelsen är att balkonger endast får uppföras i väster samt mot gårdsplanen.*

Den nya fristående byggnadskroppen kan enligt planförslaget bebyggas till en högsta nockhöjd på 13,9 meter över kartans nollpunkt. Det innebär att byggnaden kan innehålla 3 våningsplan vilket inte tydligt är illustrerat. Vi avstyrker bestämt från att detta ska kunna ske. Vi anser i första hand att en ny byggnadskropp på skolgården inte ska tillåtas och i andra hand att en sådan i så fall endast ska kunna innehålla två våningsplan.

*Kommentar: Noteras*

#### 5 Barnens rätt till lek

Skolgården är, som tidigare nämnts, den enda plana hårdgjorda öppna ytan som finns på ön. Den är relativt väderskyddad och har bebyggelse som inramar ytan på ett ändamålsenligt sätt. Sedan vi köpte vårt hus 2004 har vi sett tre generationer av bollspelare och lekande pojkar och flickor utnyttja planen. Förutom att det har varit av avgörande betydelse för möjligheten för aktiv lek har det gett liv och glada skratt för oss kringboende och för besökare. Låt oss inte ta bort den möjligheten för kommande generationer som inte har möjlighet att försvara sin rätt just nu.

Det allmänna intresset måste försvaras i planläggningssammanhang. Inte underordnas en exploatörs egenintressen.

*Kommentar: Noteras. Skolgården utgörs av en privat fastighet och är idag ej allmän platsmark. Det finns alltså ingen given rätt att nyttja skolgården idag.*

#### 6 MKB saknas

Det ursprungliga förslaget innehöll en behovsbedömning i tabellform. Det är ett bra instrument för att bedöma om planen ger en betydande miljöpåverkan vilket en rimlig behovsbedömning leder fram till. Vår slutsats blir att en miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas innan planen övervägs att antas. I annat fall är det ett brott mot Miljöbalken.

*Kommentar: Noteras, kommunens ställningstagande att ingen miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken krävs kvarstår. Denna bedömning delas av länsstyrelsen.*

---

### 17. NN

Med hänvisning till tidigare inlämnad skrivelse dat 2012-10-23 med diarienumr 2011/131 och det faktum att frågan om disposition av skolplan ej har beaktats på ett riktigt sätt förbehåller jag mig rätten att överklaga ett i mitt tycke felaktigt beslut.

*Kommentar: Noteras. Rätten att överklaga ett kommunalt beslut om antagande av en detaljplan regleras i plan- och bygglagen 13 kap.*