

Detaljplan för del av Heljeröd 1:3 m fl, Bovallstrand

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet har bedrivits

Samråd om förslag till detaljplan för del av Heljeröd 1:3 m fl, Bovallstrand, har genomförts i enlighet med plan -och bygglagen (1987:10). Planområdet ligger i ett nedlagt stenbrott i den östra delen av Bovallstrand. Planen syftar till att bebygga området med mindre flerbostadshus i 1-3 våningar vilka sammanlagt kan rymma 20-25 lägenheter. Området anges i kommunens översiktsplan (ÖP) som möjligt att pröva för bostäder.

Samråd har genomförts under tiden 26 oktober till 20 november 2015. Samrådshandlingar var daterade 2015-10-20.

Berörda myndigheter och intresseföreningar, enligt särskild sändlista, samt berörda sakägare enligt fastighetsförteckning, har genom utsända samrådshandlingar getts tillfälle att yttra sig. Planhandlingarna har varit tillgängliga på kommunens hemsida: www.sotenas.se.

Inkomna synpunkter, yttrandets datering och kommentarer

Med anledning av samrådet har 16 yttranden inkommit. Yttranden har på grund av sin omfattning här i vissa fall sammanfattats.

Remissinstanser:

1. Länsstyrelsen, 2015-11-20

Länsstyrelsens samlade bedömning

Planerna på att bebygga området har drivits i etapper under ett antal år och Länsstyrelsen har yttrat sig över dessa tidigare. Området är beläget i Bovallstrands ytterkant och lokaliseringen av de föreslagna bostäderna sammanfaller med dagens syn på en generellt lämplig utveckling. Området är tätortsnära med viss offentlig och kommersiell service. Gångavstånd till bussen och befintlig VA-ledning inom räckhåll är andra gynnsamma faktorer.

Det återstår att något mer detaljerat beskriva vissa konsekvenser av planen, framförallt för barn, och att slutligt anpassa geotekniska bestämmelser. Konsekvensbedömningen för påverkan på riksintresse samt VA-nätet behöver en komplettering.

Noteras.

Planbeskrivningen ska kompletteras med konsekvenser för barn inom planområdet och beskrivning av skolvägar.

Den norra delen av planområdet ska utgå, varför synpunkten om geotekniska bestämmelser inte längre är aktuell.



Behovsbedömningen i planen behöver också klarläggas.

Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande-grunderna i 12 kap 1 § PBL och i samrådsskedet kända förhållanden att planen bör kunna accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Detta under förutsättning att kommunen vid komplettering kan visa att marken med planåtgärder är lämplig för den föreslagna användningen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 12 kap. 1§

Länsstyrelsen befarar inte att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Redovisningen behöver kompletteras för att visa att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) inte påtagligt kommer att skadas
- bebyggelsen inte blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Riksintresse

Området omfattas i sin helhet av riksintresse enligt miljöbalkens fjärde kapitel. Det innebär att områdets natur- och kulturvärden inte får skadas i en påtaglig omfattning av den planerade exploateringen. Kommunen beskriver att den föreslagna bebyggelsens påverkan på det större landskapsrummet är den viktigaste aspekten vid bedömningen av om riksintresset enligt miljöbalkens 4 kap skulle kunna skadas.

Planbeskrivningen ska kompletteras med text och bilder som visar påverkan på riksintresset enligt 4 kap MB. Fokus ska ligga på påverkan på det storskaliga landskapsrummet på håll.

Planbeskrivningen ska kompletteras med uppgiften att tillräcklig kapacitet finns i VA-nätet.

Behovsbedömningen är gjord efter samrådet och bedömningen är att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Synpunkten noteras. Den norra delen av planområdet ska utgå, varför synpunkten om geotekniska bestämmelser inte längre är aktuell.

Planhandlingarna ska kompletteras med de fotomontage som redovisades i PM för fortsatt arbete, daterat 120725.

Den norra delen av planområdet ska utgå. Risker för översvämning, erosion eller för byggande på mark med dålig bärighet är ej tillämpliga. Olycksrisker med fall från höga höjder åtgärdas med staket där så behövs, risk för ras av sten åtgärdas.



Planens volymillustrationer och sektioner illustrerar väl hur bebyggelsen skulle kunna se ut, de är utmärkta för förståelsen av förslaget. Däremot ger de inte svar på den fråga kommunen själv ställer, den om hur det större landskapsrummet kommer att påverkas. Förslaget bör därför kompletteras med ett fotomontage eller motsvarande bild av hur den i sammanhanget relativt stora flerbostadsbyggnaden kommer att te sig.

Länsstyrelsen bedömer att två frågor är intressanta för att bedöma påverkan på riksintresse enligt 4 kap. Den första frågan är om den nya bebyggelsen kommer att bilda horisont annat än när man befinner sig inom området eller i dess direkta närhet. Den andra frågan rör om den större byggnadens storlek och höjdläge på något avgörande sätt kan komma att bryta den småskalighet som enfamiljshusen i omgivningen utgör. Om det behövs ett eller flera perspektiv för att illustrera detta får kommunen avgöra.

En planbestämmelse är införd i syfte att reglera marknivåer, den återfinns dock inte i kartan. Karta och bestämmelse behöver samordnas och beskrivningen kompletteras med en redovisning av hur antal våningar ska begränsas så att önskvärd fasadyta med mera regleras.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Länsstyrelsen har när detta yttrande skrivs ännu inte tagit del av synpunkter på planförslaget från SGI. Området för ny byggnation består till största delen av skrotsten på fast berg eller fast berg. I den nedre delen med befintlig bebyggelse råder viss osäkerhet om stabiliteten och en planbestämmelse om grundläggningsförutsättningar har därför införts.

Länsstyrelsen bedömer att markområdets grundläggande geotekniska lämplighet för den föreslagna användningen knappast bör kunna ifrågasättas, även om justeringar av förslaget kan behövas. Det är därför rimligt att kommande synpunkter på lämpliga utrednings- och planåtgärder från SGI kan inarbetas av kommunen inför planens granskningskede utan att Länsstyrelsen tar upp dem här. En avstämning inför granskningen kan naturligtvis göras med Länsstyrelsen, när alla uppgifter finns tillhands.

Planhandlingarna ska kompletteras med de fotomontage som redovisades i PM för fortsatt arbete, daterat 120725.

Bestämmelsen n_1 finns längst i söder och bara där, syftet är att säkerställa att berget i denna del lämnas orört. Bebyggelsen är redan begränsad i höjd (som plushöjd) och med maximal bruttoarea, ytterligare bestämmelser behövs därför inte.

Den norra delen av planområdet ska utgå, varför synpunkten om geotekniska bestämmelser inte längre är aktuell.



Risk för olyckor

Området är idag riskabelt att vistas i på grund av skrotsten och branter. Förslaget bör redovisa vilka åtgärder som blir nödvändiga för att nå en säker vistelsemiljö för barn. Det kan röra sig om hanteringen av skrotstenen och behov av stängsel vid eventuella branter etcetera.

En planbestämmelse om villkorat bygglov är införd. Av den framgår att säkerhetskänsliga åtgärder kan hanteras i exploateringsavtalet, när ett sådant finns. Detta förutsätter enligt Länsstyrelsens uppfattning att hela området är säkrat innan del av området tas i bruk. Kommunen får i planbeskrivningen redovisa hur detta säkerställs genom hela processen.

MKN

Kommunen bedömer utan att utveckla motiven att miljö kvalitetsnormerna inte kommer att överskridas. Dagens redovisningskrav innebär att en plan bör redovisa vilka normer som berörs med kortfattade motiv för kommunens ställningstaganden. Detta för att minska risken för att en påverkan vi normalt inte behöver räkna med förbises. Utöver den anmärkningen delar Länsstyrelsen kommunens konsekvensbedömning i den här planen.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

Planförslaget har stöd i kommunens ÖP.

Social robusthet

Kommunens förhoppning är att området ska bli ett helårsboende. Här finns det anledning att förvänta sig att barn kommer att bo och vistas året runt och därför bör förslaget redovisa vilka konsekvenserna blir för dessa. Hur kan skolvägen se ut med buss, cykel och till fots? Om GC-vägen längs kustvägen inte byggs i närtid – hur blir det då? Kan man cykla stigen genom skogen och är den säker ur belysningsperspektiv etcetera? Går det skolbuss, eller passar ordinarie busstider med skolans tider? Hur korsar man kustvägen säkert om man ska söderut med bussen? Att barn kan röra sig säkert i sin vardag när de är mogna för det – utan föräldrarnas

Skrotstenen ska tas bort. De flesta farliga höjdskillnader försvinner därför. Stängsel kommer att sättas upp där fallrisk föreligger.

Planbestämmelsen om återställande ska strykas och frågan ska ej behandlas i exploateringsavtal. Genomförandebeskrivningen ska kompletteras med beskrivning av hur återställande ska ske under ny egen rubrik.

Planbeskrivningen ska kompletteras med text som beskriver vad MKN är. Vidare ska påverkan på vattenförekomster och fisk och musselvatten beskrivas. Kommunens bedömning är att vattenförekomsten inte påverkas negativt av föreslagen exploatering

Noteras.

GC-vägen längs kustvägen är under utbyggnad. Därutöver finns möjlighet att gå mellan planområdet och skola via stigar. Planen ska kompletteras med en redovisning av skolvägar.



<p>sällskap – är en viktig social hållbarhetsfaktor med stark koppling till den fysiska miljön.</p> <p><i>Vatten</i> Ny bebyggelse kommer att anslutas till nätet och till reningsverket i Hunnebostrand. Verkets nuvarande kapacitet för att ta emot ökade mängder avloppsvatten bör redovisas, tillsammans med en prognos över hela upptagningsområdets utveckling framöver.</p> <p><i>Trafikfrågor</i> Se barnperspektivet under Social robusthet.</p> <p><i>Övrigt</i> Höjdangivelsen i den större byggnadens mellandel är inte utläsbar.</p> <p>Behovsbedömning Kommunen gör i förslaget ingen behovsbedömning. Däremot har frågan hanterats i ett programskede 2007. Länsstyrelsen bedömde då, till skillnad från kommunen, att någon betydande miljöpåverkan knappast förelåg.</p> <p>Inte heller med nuvarande utformning bedömer Länsstyrelsen att någon betydande miljöpåverkan behöver uppstå. Det är dock kommunen som ska göra bedömningen och Länsstyrelsen ska yttra sig över beslutet. Inför granskningen bör kommunen därför klargöra om behovsbedömningen kvarstår från 2007, om den gjorts i ett enskilt ärende tidigare, eller om den behöver göras i samband med granskningskedet.</p>	<p>Planförslaget innebär ett tillskott av 50-75 pe. Avloppsverket i Hunnebostrand har kapacitet att ta emot detta. Planbeskrivningen ska kompletteras med dessa uppgifter.</p> <p>Plankartan justeras så höjdangivelsen blir tydligare.</p> <p>Behovsbedömningen är gjord och bedömningen är att planen inte medför betydande miljöpåverkan.</p>
<p>2. Trafikverket, 2015-11-19</p> <p>Planområdet ansluter genom en befintlig väg/utfart mot väg 174. Trafikverket anser inte att den allmänna vägen påverkas i någon större grad av den föreslagna exploateringen då den inte är särskilt omfattande.</p> <p>Det konstateras att bullerfrågan inte verkar vara berörd. Detta borde belysas. I övrigt har Trafikverket inget att erinra över samrådshandlingen.</p>	<p>Noteras.</p> <p>Den norra delen av planområdet ska utgå, varför synpunkten om trafikbuller från väg 174 inte är aktuell längre. Den lokala påverkan på Heljerödsgatan bedöms bli 75-100 tillkommande fordonsrörelser per dag. Planbeskrivningen ska kompletteras med dessa uppgifter.</p>



3. 19 Bohusläns museum, 2015-11-09

Bohusläns museum har besvarat en tidigare version av ärendet år 2007 då vi framförde att vi inte hade något att erinra mot förslaget.

Kulturhistorisk bakgrund

Ärendet berör inga kända fornlämningar och heller inte uttagen kulturmiljö i den översiktliga kom-
muntäckande inventering som Västarvet/Bohusläns
museum utförde för Sotenäs kommun 2009.

*Utlåtande ur bebyggelse och kulturlandskapsper-
spektiv*

Förändringen berör ingen uttagen kulturmiljö.
Samtidigt är det en miljö som berättar om stenhug-
geriepoken med enstaka byggnader (egnahem) som
vi förmodar kan knytas till denna verksamhet samt
ett stenbrott. Sotenäs kommun har medverkat i
framtagandet av skriften ”Sten.doc” tillsammans
med Rio Kulturkooperativ, en manual för hur man
skall tänka vid dokumentation av granitindustrins
lämningar och hur man skall tolka spåren från
denna verksamhet. Bohusläns museum ser det som
angeläget att man undanröjer risker för ras på våra
stenbrytningsplatser men vi ser samtidigt det som
beklagligt om varje stenbrott oreflekterat får ett
”Carte blanche” som presumtivt område för nyex-
ploatering. Att platsen bevarar något av minnena
från sitt ursprung som stenbrytningsplats ser vi
som viktigt för att skapa förståelse för en verksa-
mhet som präglade norra Bohuslän under en hundra-
årsperiod. Följaktligen ser vi det som angeläget att
stenbrottet dokumenteras och att man i detaljpla-
nen även behandlar vilka spår i landskapet som kan
bevaras för att värna denna historia.

Vi ser det som positivt att man i planen har marke-
rat värdet av att undvika att bebyggelsen placeras
på nivåer där de kan komma att bli siluettbildande.
Vi ser det som ett stort värde att området kring
Bottnesfjorden bevarar sin karaktär utan accenter i
form av tydligt framträdande byggnader på de om-
givande höjdområdena.

Noteras.

Noteras.

Kommunen instämmer i synpunkterna om behovet
av att bevara hela eller delar av vissa stenbrott i
kommunen för att synliggöra historien.

Stenbrottet på Heljeröd 1:3 är dock inte lämpligt
för att bevara då det är litet till ytan och att marken
måste sänkas generellt inom den del som har nytt-
jats som stenbrott.

Noteras.



<p>4. Miljönämnden i mellersta Bohuslän, 2015-10-30</p> <p>Miljönämnden har inga synpunkter på aktuella planhandlingar.</p>	<p>Noteras.</p>
<p>5. Ellevio, 2015-10-27</p> <p>Ny transformatorstation vid E1 kommer att behöva byggas för områdets elförsörjning.</p> <p>Ellevio har distributionsledningar inom planområdet. Ellevio önskar behålla befintliga elledningar inom planområdet. Om arbetet skulle innebära att vi måste göra speciella åtgärder, flytt av ledningar och kablar eller sänkning av kablar, förutsätter vi att ekonomisk kompensation utgår för den fördyring som kan uppstå.</p> <p>Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning inom planområdet bekostas av exploitören.</p> <p>Bifogas: karta med ungefärliga lägen på befintliga kablar.</p>	<p>Noteras. (E-område för detta ändamål finns i detaljplanen).</p> <p>Eventuell flytt av ledningar ska bekostas av exploitören.</p>
<p>6. Räddningstjänsten, 2015-12-30</p> <p>Räddningstjänsten har inga synpunkter på aktuella planhandlingar.</p>	<p>Noteras</p>

Sakägare enligt fastighetsförteckning:

Sakägare enligt fastighetsförteckning:

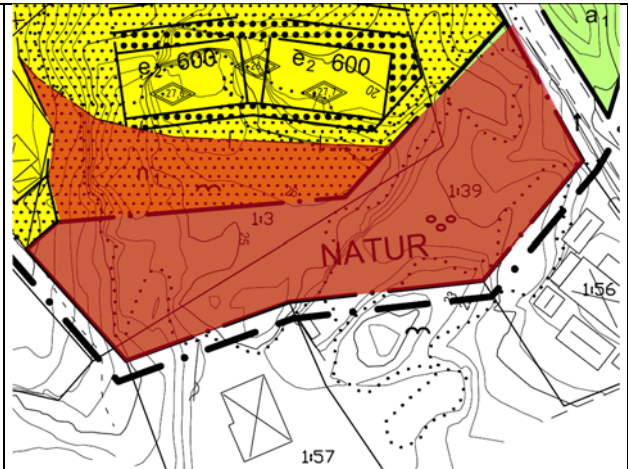
<p>7.</p> <p>Jag har inga synpunkter på förslaget.</p>	<p>Noteras.</p>
<p>8.</p> <p>Jag har inga synpunkter på förslaget.</p>	<p>Noteras.</p>
<p>9.</p> <p>Jag har inga synpunkter på förslaget.</p>	<p>Noteras.</p>
<p>10.</p> <p>Jag har inga synpunkter på förslaget.</p>	<p>Noteras.</p>
<p>11.</p> <ul style="list-style-type: none">I samband med sprängning förutsätts att besiktning av vår fastighet sker före och efter.	



<ul style="list-style-type: none">• Vi motsätter oss transport av skrotsten och sprängsten och annat över vår fastighet.• Vi motsätter oss också att mera trafik ska drabba vår gata Villagatan Bovallstrand.	<p>Ja, gällande ansvarsregler förutsätter detta.</p> <p>Ingen ny trafik eller transport av skrotsten ska gå via Villagatan.</p>
<p>12.</p> <p>Se till att få klart trottoaren från busshållplatsen Bovallstrand Norra och anslut med bef trottoar på Dinglevägen och att detta blir utfört före byggstart på Heljeröd 1:3.</p>	<p>Kommunen ska tillsammans med trafikverket bygga GC-väg längs väg 174. Projektering pågår.</p>
<p>13.</p> <p>Om stenhögen mitt för uppfart till planerat bygge tas bort får vi mer insyn och trafikljud.</p>	<p>Sten som kan påverka stabiliteten mot bäcken ska tas bort. Sten som ligger på fast berg kan lämnas kvar.</p>
<p>14. Heljeröd Sparöds Vägförening, 2015-11-18</p> <ul style="list-style-type: none">• Med tanke på omgivande bebyggelse som består uteslutande av enfamiljshus vill vi att den planerade stora huskroppen (flerfamiljshuset med parkeringsgarage i bottenvåningen) kommer att bli alltför dominerande. Den bör omarbetas till byggnader i mindre skala, alternativt sänkas med en våning.• Vi vill att det i detaljplanen tydligt framgår att de angivna hushöjderna inte under några villkor får överskridas, även om berg påträffas på högre höjd än antagits. <ul style="list-style-type: none">• Vid byggandet av den ena delen av flerfamiljshuset kommer man att spränga bort en kulle i orört berg. Vi vill att det tydligt framgår av detaljplanen att ingreppen skall bli minsta möjliga och att det skall kontrolleras under byggskedet. Detta med tanke på hur mycket berg som sprängts bort vid det näraliggande bygget på fastigheten Heljeröd 1:38 (strax ovanför Skomakareudden) trots att det i detaljplanen för det området står att "de	<p>Kommunen behöver fler lägenheter och i olika upplåtelseformer. Anpassning mot omgivningen sker genom att skalan på nya byggnader närmast befintliga tomter är lika låg som befintligt.</p> <p>Planen anger högsta totalhöjd som plushöjder, vilket alltså gäller oavsett vid vilken höjd som fast berg påträffas.</p> <p>På plankartan anges delar av kullen med bestämmelsen n₁ vilket innebär att höjden inte får ändras men att berget ligger inom bostadskvarteret (gul yta). Söder därom ska berget enligt planförslaget bli allmän plats, natur. Summan av berg som ska lämnas orört är den rödtonade ytan i bilden nedan.</p>

högsta partierna av berget lämnas obebyggda, liksom också den branta sluttningen åt öster mot befintlig bebyggelse".

- Föreningen frågar sig om det är lämpligt att nu starta ännu ett bygge i Bovallstrand när det i närheten finns flera områden med osålda hus.
- Man planerar sänka nivån på Heljerödsgatan vid den andra tillfarten till det nya området. Det är viktigt att ledningar och rör hamnar på minst samma djup som tidigare, då det inom samfälligheten 1:39 finns två åretruntboende och flera andra använder sina bostäder under hela året. Avloppet har aldrig frusit vintertid och detta får inte heller ske i framtiden.
- Vi kan inte acceptera att det nya områdets VA-system medför någon som helst försämring av vattentrycket för dem som bor högre upp.
- När det nya området har bebyggt för åretruntboende kommer trafiken på Heljerödsgatan fram till den övre tillfarten till 1:3 att mångdubblas. Med den tunga trafiken med sophämtning och snöröjning ökar kraven på väghållningen. Vägförningen vill, innan detaljplanen tas fram, att det skrivs avtal med kommunen om att kommunen står för underhåll och drift av Heljerödsgatan fram till och med den övre tillfarten till fastigheten 1:3. Alternativt att fastighetsgränsen ändras så att den delen av Heljerödsgatan inte längre ingår i Heljeröd 1:39.
- Med de nya husen på Heljeröd 1:3 blir det sommartid en fördubbling av trafiken på Heljerödsgatans nedre del. Sista backen ner mot Villagatan är mycket brant, siktförhållandena i korsningen är dåliga, kurvan är skarp. Med hänsyn till barn springande till badplats och barn och vuxna på



Detaljplaner tar långt tid att genomföra. Kommunens långsiktiga mål är fler bostäder i området.

Vissa av de nuvarande ledningarna är förlagda ovanför frostgränsen, avtappning sker vintertid. Alla nya ledningar som föranleds av detaljplanen ska läggas på frostfritt djup. För vissa befintliga fastigheter blir alltså detta en förbättring.

Vattentrycket kommer inte att försämrats, enligt uppgift från VA-avdelningen.

Kommunen är inte beredd att ta över drift av vägar inom detta område. Om man delar upp vägarna i en eller flera föreningar är en fråga som parterna får komma överens om tillsammans med lantmäteriet. Ny bebyggelse kommer att ges andelstal i vägförningen i proportion till antal lägenheter.

Gatans höjdläge ska ses över. Utformning av gata bör regleras i avtal mellan exploitören och vägförningen. Detta avtal bör vara klart innan utställning.



<p>cykel måste detta noggrant analyseras och åtgärdas. Trafiksituationen i korsningen vid halka på vintern, hur blir den?</p> <ul style="list-style-type: none">• Hur kombineras en eventuell kommande cykelbana på Villagatan med backen från Heljeröds-gatan så att det blir säkert? Detta bör också utredas innan detaljplanen tas fram.• Samråd med vägföreningen som har hand om fastigheten Heljeröd 1:39 har inte skett och vi kräver samråd innan nya fastighetsgränser 1:3 kontra 1:39 tas fram i detaljplanen. Det kan behövas att mer kvartersmark överförs från 1:39 till 1:3 för att tillfartema till 1:3 skall kunna säkras.• I genomförandebeskrivningen sid 3 finns en rubrik Fastighetsbildning. Här nämns inte med ett ord att samråd skall ske med vägföreningen som har hand om Heljeröd 1:39 och ägaren till Heljeröd 1:3. Avtal måste ju träffas med den part som påverkas mest av förslaget till byggnation av Heljeröd 1:3. Vi kan inte acceptera att drabbas av några som helst kostnader i samband med nya fastighetsgränser och av kostnader för nya lagfarter. Detta måste regleras genom samråd och avtal med oss i vägföreningen, innan detaljplanen fastställs. Om vi lämnar ifrån oss mer mark än vad vi får, kan det bli fråga om kompensation.• Genomförandebeskrivningen sid 4. När det gäller bortforsling av skrotstenen från östra sidan av Heljeröds-gatan kräver vi att via avtal vara med så att vi kan kontrollera att det hela genomförs på ett för föreningen acceptabelt sätt. Här måste också avtal träffas mellan vägföreningen och ägaren till Heljeröd 1:3 så att vägföreningen inte drabbas av några kostnader.• Under byggtiden kommer det att bli många tunga transporter med sten, en hel del sprängningar, mycket transport av byggmaterial samt omgrävning av Heljeröds-gatan. Hur påverkar detta framkomligheten på Heljeröds-gatan? När under året skall dessa arbeten ske? Till vägföreningen hör två åretruntboende som alltid måste kunna komma fram och ha fungerande avlopp, vatten, mm. Flera andra använder också sina hus större delen av året och sommartid rör sig många vuxna och barn längs Heljeröds-gatan. Detta står inte omnämnt någonstans i samrådshandlingen men måste analyseras noggrant och regleras skriftligen innan detaljplanen fastställs. Med tanke på	<p>Se ovan.</p> <p>Avtal måste upprättas mellan exploatör och vägförening. Detta avtal bör vara klart innan utställning.</p> <p>Se ovan</p> <p>Se ovan.</p> <p>Exploatören är beredd att teckna avtal som säkerställer att sommarmånaderna undantas från markarbeten och återställning av stenbrottet. Dvs. detta anges i särskild klausul i avtalet med vägföreningen. Detta avtal bör vara klart innan utställning.</p>
---	---



<p>framkomlighet och säkerhet vill vi att vägarbetena och byggnationen utförs vintertid.</p> <ul style="list-style-type: none">• Innan sprängningar påbörjas är det viktigt att befintliga fastigheter och hus i närheten kontrolleras och dokumenteras. Och att man sedan gör allt för att minimera byggnationens påverkan på boende i närheten.	<p>Ja, det är standardförfarande, se även yttrande 11.</p>
<p>15.</p> <p>Min fru och jag köpte fastigheten [REDACTED] 1984. Min fru upplevde sprängstenshögen skrämmande och var ängslig för ras. Jag hade kontakt med kommunen som bedömde risken för ras som obefintlig. Jag vet ju att det åligger markägaren att återställa ett stentag. Då jag fick veta att ägaren var en äldre dam ville jag inte agera. Flera år senare inträffade ett ras på grund av att trädrötter lyft stenblock på flera ton. Dåvarande ägaren Johan Svensson agerade omgående och fällde träd. Jag har där efter haft god kontakt med Johan och även tagit aktiv del i hans planer att exploatera stenbrottet.</p> <p>Jag är positiv till att få en upprensning av stenbrottet och även en medföljande exploatering med husbyggande även om detta kan få negativa konsekvenser för min fastighet. Jag finner det märkligt att detaljplaneförslaget presenteras innan förslaget förhandlats med berörda angränsade fastigheter. Jag vill peka på några punkter i förslaget till byggplan.</p> <p>1 Förslaget innebär att all skrotsten bortforslas även på angränsande fastigheter. Detta är naturligt och bra. I södra delen av [REDACTED] sker dock ett intrång där det inte finns någon sprängsten. Det är orörd naturmark där det nu växer körsbärsträd. I planbeskrivningen visas i sektion D-D en schakt med ett djup på 4-5 meter. Området anges till 126 kvadratmeter. Det kan röra sig om 300-400 kubikmeter, större delen är fast berg. Jag kan inte bifalla planen om inte intrånget regleras.</p> <p>2 Förslaget bör presenteras med aktuella tomtkartor. Jag har dels en carport med bygglov i anslutning till Villagatan och dels en Friggebod gränsande till ovan nämnda tomtyta.</p> <p>3 Under planbestämmelser anger P1 att bostadshus skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Detta tolkas så att en tomtdelning endast kan ske 4,5 meter från befintliga byggnader. Markeringen</p>	<p>Den norra delen av planområdet ska utgå. Ingen del av fastigheten [REDACTED] kommer att ingå i detaljplanen. Om ägarna till [REDACTED] och [REDACTED] ändå vill komma överens om gemensam bortforsling av skrotsten så finns det inget i planförslaget som hindrar detta.</p> <p>Grundkartan ska uppdateras inför utställning av planen. Fastigheten [REDACTED] ingår inte längre i planområdet, se ovan</p>



<p>P1 återfinnes inte på ritningen. Varför denna särbehandling. Denna inskränkning kan jag inte acceptera. Jag anser att P1 skall utgå från planbestämmelserna. Generella regler skall gälla.</p> <p>4 Jag har idag ett relativt stort inflöde av dagvatten från stenbrottet. Jag förutsätter att dagvatten från hårdgjorda ytor avleds i dagvattenledningar.</p> <p>5 Min fastighet [REDACTED] har lämnat ett servitut att ha VA-ledningar från [REDACTED] dragna över norra tomt hörnet. Detta bör om möjligt åtgärdas med alternativ dragning direkt till ledning i gatan.</p> <p>6 Vad innebär delningen av tomten med en egen-skapsgräns?</p> <p>En förutsättning för min anslutning till detalj planförslaget är:</p> <p>1) Överenskommelse om tomtreglering skall ske</p> <p>2) punkten P1 skall bort</p>	<p>Frågan är inte längre aktuell eftersom fastigheten [REDACTED] [REDACTED] inte ska ingå i planområdet.</p> <p>Den nya bebyggelsen får inte avleda dagvatten över befintliga tomter. Plankartan ska därutöver kompletteras med bestämmelse som anger att dagvatten ska fördröjas innan det leds vidare från fastigheten [REDACTED].</p> <p>Frågan är inte längre aktuell eftersom fastigheten [REDACTED] [REDACTED] inte ska ingå i planområdet</p> <p>Se ovan</p> <p>Se ovan</p>
<p>16.</p> <p>Varför bygga ett nytt område när de intill liggande byggena inte går att sälja? Blir ju bara ett nytt ställe för badgäster och svart på vintern.</p> <p>Ritningen är ju felritad! Den går ju in på tomter som finns! Inte seriöst! Lägg ner!</p>	<p>Noteras.</p> <p>Plankartan ska ändras och befintliga, bebyggda tomter ska utgå ur planområdet.</p>
<p>17.</p> <p>Vi motsätter oss planförslaget med följande motiveringar:</p> <p>Förslaget om ändrade tomtgränser är helt idiotiskt! Vill man bygga gör man detta på egen mark och anpassar byggnationen till markytan.</p> <p>Byggnationsplanerna bör följa den stil som området redan har, dvs. mindre bostadshus med yta emellan.</p> <p>Vi ifrågasätter dessutom lastrestriktionen på fastighet [REDACTED]. Vid installation av bergvärme för några år sedan visade det att borrhålet, 4m ut från huset var 1,2-1,5 m fyllnadsmaterial, sedan fast berg 90 m. Även huset verkar byggt på fast berg. Det enda</p>	<p>Frågan är inte längre aktuell eftersom fastigheten [REDACTED] [REDACTED] inte ska ingå i planområdet.</p> <p>Se kommentarer till yttrande 14.</p>



<p>som rört sig på tomten är muren i anslutning till Heljerödsgatan.</p>	<p>Frågan är inte längre aktuell eftersom fastigheten [REDACTED] inte ska ingå i planområdet.</p>
<p>18.</p> <p>Jag har bosatt mig i området för att få lugn och ro. Redan idag ligger mitt hus vid en vägkorsning. Med de föreslagna byggplanerna kommer min stuga ligga i mitten av hårt trafikerade korsningar.</p> <p>Hur stora blir husen i höjd, längd och antal lägenheter? Hur blir lägenhetsfördelningen?</p>	<p>Synpunkten noteras. Den trafikökning som planen ger upphov till kommer dock inte att passera fastigheten [REDACTED]</p> <p>Det planeras för ca 20-25 lägenheter. På plankartan anges gränser för husens placering, maximal höjd och maximal byggyta. Detaljplanens beskrivning och illustrationskarta visar hur de nya husen kan komma att placeras och vilken höjd och längd som maximalt medges. Sektionerna är bra information för att bedöma hur den föreslagna bebyggelsen påverkar närliggande fastigheter. På kommunen finns även en modell som visar förslaget.</p>

Sammanfattning

Följande synpunkter har inkommit under samrådet:

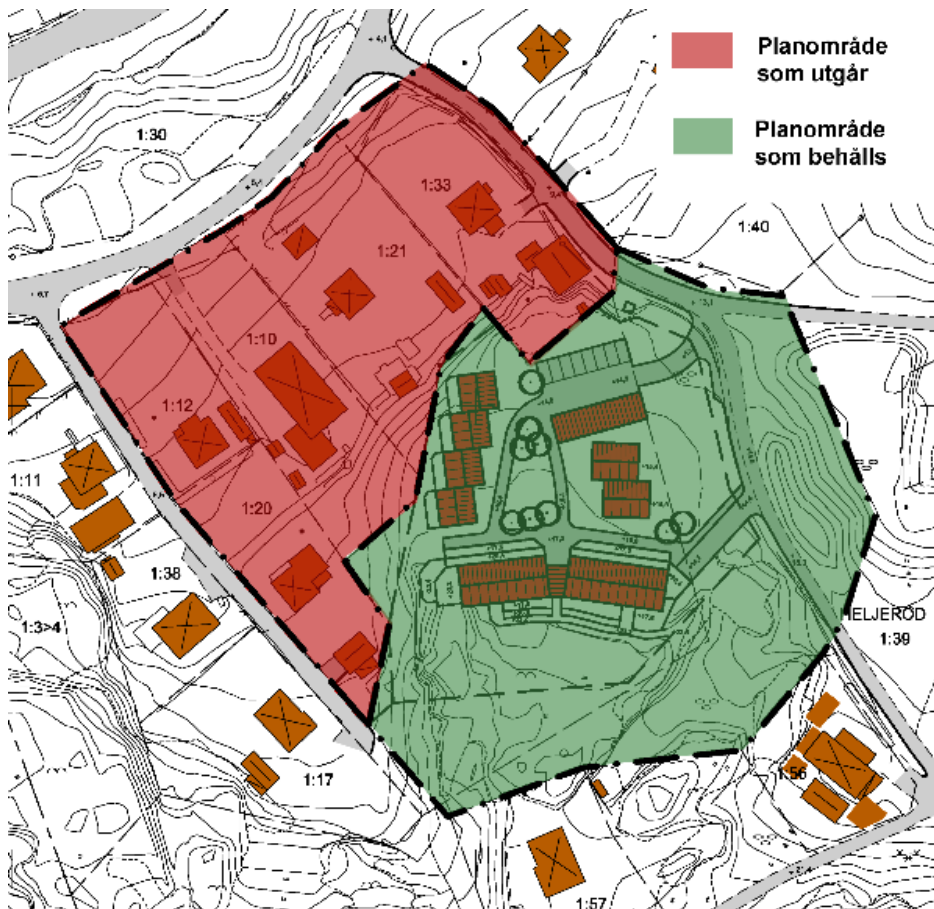
Länsstyrelsens synpunkter:

- Beskriv konsekvenserna för barn mer detaljerat.
- Anpassa de geotekniska bestämmelserna.
- Beskriv påverkan på riksintresse enligt MB 4 kap.
- Redovisa vilka åtgärder som krävs vid hanteringen av skrotsten, samt hur dessa säkerställs.
- Utveckla motiven till av MKN ej kommer att överskridas
- Beskriv hur området kommer att försörjas med GC-väg och hur skolvägar ser ut.
- Befintligt VA-verk måste ha tillräcklig kapacitet för att utbyggnad ska kunna ske.
- Behovsbedömning måste göras och resultatet ska redovisas i planhandlingarna.
- Påverkan av vägtrafikbuller måste redovisas.

Berörda sakägares synpunkter:

- Transport av skrotsten får inte ske över närliggande bostadsfastigheter.
- Se till att kommunen gör färdigt GC-väg och hållplats längs väg 174 innan området byggs ut.
- Flera fastighetsägare motsätter sig det förslag till ändrade fastighetsgränser som visas i samrådshandlingen.
- Den trafikökning som blir följd av planförslaget är negativ för de boende i området.
- Bebyggelsen i planförslaget är för hög och är illa anpassad till omgivningen.
- De nya husen kommer inte att ge fler helårsboende.
- Med tanke på ökat vägslitage i framtiden bör kommunen ta över underhåll och drift av Heljerödsgatan fram till den nya exploateringen.
- Geotekniska bestämmelser på fastigheterna [REDACTED] ifrågasätts.
- Avtal måste träffas mellan vägföreningen och exploatören.
- Vagarbeten och byggnation måste utföras vintertid för att garantera framkomlighet för boende i området.

Förslag till fortsatt arbete



Planområdet ska minskas till att endast omfatta delar av fastigheterna Heljeröd 1:3 och 1:39.

Som en följd av det minskade planområdet är vissa av de lämnade synpunkterna inte längre aktuella. Följande ändringar och kompletteringar ska göras i handlingarna inför utställning:

- Konsekvenser för barn inom planområdet och beskrivning av skolvägar.
- Redovisning av påverkan på riksintresset enligt 4 kap MB med hänsyn till om den nya bebyggelsen kommer att bilda horisont annat än när man befinner sig inom området och om den större byggnadens storlek och höjdläge på något avgörande sätt kan komma att bryta den småskalighet som enfamiljshusen i omgivningen utgör
- Vilka åtgärder som ska vidtas mot olycksrisker med fall från höga höjder och risk för ras av sten.
- Text om VA-kapacitet i anslutande nät och i VA-verk.
- Komplettera text om miljö kvalitetsnormer.
- Ny text om exploateringens trafikallsträng.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse som anger att dagvatten ska fördröjas inom planområdet.

- Slå samman de fyra byggrätterna i nordväst och ange höjdsättning som möjliggör byg-
gande utan att sänka marken på de närliggande fastigheterna [REDACTED].
Ny totalhöjd ska vara +23,1 och byggrätten 520 kvm bruttoarea.
- Avtal mellan exploatör och vägförening ska vara klart innan planen ställs ut.
- Exploateringsavtal ska vara klart innan planen kan antas.

Detaljplaneprocessen

Detaljplanen ska kompletteras och ändras enligt ovan. Därefter kommer planförslaget att ställas ut innan det kan antas. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandet under förutsättning att ingen har överklagat detaljplanen.

Amanda Jansson

Planhandläggare /bebyggelseantikvarie