

Detaljplan för Gamla Hunnebo, Södra Strandgatan m fl, Hunnebostrand, Sotenäs kommun, Västra Götalands län

Granskningsutlåtande

Revidering 2018-08-29 gäller yttrande från ägaren till fastigheten Ellene 1:458. Yttrandet är inkommet i rätt tid.

Planarbetet handläggs med normalt planförfarande i enlighet med 5 kap. Plan och bygglagen (SFS 2010:900).

Granskningshandling av detaljplanen daterade 2017-08-15 har varit utställda för granskning under tiden 30 oktober till 11 december 2017. Planhandlingarna har även varit tillgängliga i kommunhusets entré och på kommunens hemsida: www.sotenas.se.

Granskningen kungjordes på anslagstavla i Kommunhuset, Kungshamn, samt genom annons i Bohusläningen 30 oktober 2017.

Berörda myndigheter och sakägare, enligt fastighetsförteckning, har således fått tillfälle att yttra sig.

Inkomna synpunkter med kommentarer

I samband med granskningen har totalt 44 yttranden inkommit från myndigheter, sakägare och andra medborgare. Dessa finns med i nedanstående granskningsutlåtande med särskilda kommentarer i förekommande fall.

Flera inkomna skrivelser är omfattande och har därför av utrymmesskäl sammanfattats i utlåtandet. I sammanfattningarna har det främst fokuserats på att ta med de delar som berör planförslagets utformning och det som detaljplanen kan reglera eller påverka. Alla yttrandena finns i sin helhet arkiverade hos kommunen.

Många av yttrandena tar upp liknande frågor och synpunkter. Granskningsutlåtandet inleds därför med ett avsnitt "Återkommande aspekter i yttrandena samt kommentar". Därefter följer sammanfattningar av varje yttrande med en kommentar där det finns behov av förtydligande utöver de generella kommentarerna under "Återkommande aspekter i yttrandena samt kommentar". I flera kommentarer hänvisas till granskningsutlåtandets första sammanfattande avsnitt.

Vid granskningshandlingens upprättande är inte antagandehandlingen färdigställd. Detta innebär att kommunens slutliga planförslag och eventuella korrigeringar utifrån inkomna synpunkter från granskningen kommer att presenteras i och med att det färdiga antagandeförslaget tas upp för antagande.

Sammanfattning av detaljplanens vision och syfte

Den gamla delen av Hunnebo utgör en sammanhängande bebyggelse där sjöbodar och bostadshus med mera tillsammans bildar en kulturhistorisk miljö av stort värde. Kulturvärdet ligger både i miljön som helhet men också i enskilda byggnader. Detaljplan syftar till att genom det regelverk som planbestämmelserna utgör slå vakt om bebyggelsens karaktär och miljöns kulturvärde och

samtidigt ge ett tillräckligt juridiskt skydd mot olämpliga förändringar. En målsättning är att Gamla Hunnebo även i framtiden ska utgöra ett levande samhälle. Detaljplanen syftar till att ge regelverk för de ramar inom vilket samhället kan förvaltas och utvecklas och ge stöd för hantering av olika typer av förändringar som kräver bygglov.

I detaljplanen bekräftas i huvudsak nuvarande markanvändning med handel och verksamheter i sjöbodar och främst bostäder inom övriga delar av planområdet. Detaljplanen reglerar markanvändning inom kajområden och övrig allmän platsmark samt användning av vattenområden. I detaljplanen hanteras även frågor såsom geotekniska förhållanden och framtida högre havsnivåer.

Inkomna Yttranden

Myndigheter, nämnder, bolag, intresseorganisationer

1. Länsstyrelsen
2. Bohusläns museum
3. Lantmäteriet
4. Mark och exploatering Sotenäs kommun
5. SGI
6. Västtrafik
7. Västvatten AB
8. Hunnebostrands samhällsförening

Sakägare

9. Ellene 1:146
10. Ellene 1:147
11. Ellene 1:217
12. Ellene 51:1
13. Ellene 63:1
14. **Ellene 1:458**
15. Hunnebo 1:7
16. Hunnebo 1:26
17. Hunnebo 1:37
18. Hunnebo 1:50
19. Hunnebo 1:51
20. Hunnebo 1:68
21. Hunnebo 1:70
22. Hunnebo 1:71
23. Hunnebo 1:76 och 1:550
24. Hunnebo 1:77
25. Hunnebo 1:83
26. Hunnebo 1:86
27. Hunnebo 1:89
28. Hunnebo 1:96
29. Hunnebo 1:102
30. Hunnebo 1:113
31. Hunnebo 1:132
32. Hunnebo 1:135 och 1:193
33. Hunnebo 1:191
34. Hunnebo 1:202
35. Hunnebo 1:234
36. Hunnebo 1:236
37. Hunnebo 1:284
38. Hunnebo 1:285 och 1:286
39. Hunnebo 1:289
40. Hunnebo 1:290
41. Hunnebo 1:294



- 42. Hunnebo 1:296
- 43. Hunnebo 1:356
- 44. Hunnebo 1:547

1. Återkommande aspekter i yttrandena samt kommentarer

Norra kajen och sjömacken

Några yttranden tar upp flytten av sjömacken och menar att det inte är lämpligt att placera en sjömack i ett utsatt läge vid Norra kajen. Där finns också en välbesökt konstpark som skulle påverkas negativt menar man. Flera är fortsatt oroliga för en ny småbåtshamn vid Norra kajen och menar att småbåtar inte behöver finnas överallt. Likväl finns det en oro för att en vågbrytare skulle hindra större fartyg från att besöka Hunnebo. Fler parkeringar önskas för restaurangen och konstutställningens räkning, därför bör uppställning av husbilar undvikas.

Kommentar:

Kommunens mening är att sjömacken fyller en viktig funktion för Hunnebostrand och för turismen på Bohuskusten. Att funktionen med en sjömack i Hunnebo bör kvarstå råder därför ingen tvivel om. Kommunen kommer fortsatt utreda var ett lämpligt läge för funktionen kan vara på sikt samt när en eventuell flytt skulle vara aktuell. Detaljplanen möjliggör att en sjömack kan anläggas och säkrar att funktionen fortsatt kan rymmas i Hunnebos hamn.

Kommunen ser de större fartygens möjlighet att besöka Hunnebostrand som viktig att bevara. Detta möjliggörs också i förslaget. Hammens djupbegränsning om 3,5 meter är ofta det som utgör gränsen för tilläggning snarare än fartygens längd.

Gällande detaljplan tillåter också bryggor för området vid Norra kajen, en utbyggnad och frågor om utformning och utförande bör därför hanteras utanför denna detaljplan via tillståndsprövningen för bryggor.

Trafik

Flera har synpunkter på att trafiken vid Köpmansgatan har för hög hastighet och är farlig. Flera menar också att Strandgatornas trafik behöver minskas, och framförallt vad gäller tungtrafik.

Kommentar:

Hastighetsreglering är frågor som inte går att reglera i en detaljplan med stöd av Plan- och bygglagen. Kommunen arbetar med trafikfrågorna på annat sätt än genom detaljplanreglering, bland annat har det prövats att enkelrikta Norra Strandgatan från norr till söder sommartid.

Yttrandena har levererats till kommunens trafikingenjör som handlägger trafikärenden.

Nockhöjder

Flera yttranden kommenterar de nockhöjder som satts i detaljplanen. Man menar att de begränsar möjligheterna till anpassning av bebyggelsen vad gäller modernare krav,

miljömässigt hållbara byggnadssätt och klimatförändringar så som högre vattenstånd och översvämningar. Några är också kritiska till att grannar ges tillåtelse till höjningar av nock och menar att det skulle försämra bland annat utsikt.

Kommentar:

Nockhöjderna har mätts in med hög noggrannhet för befintlig bebyggelse genom en så kallad laserscanning. Efter samrådet har de tillåtna nockhöjderna justerats upp något efter inkomna synpunkter till att nu tillåta cirka 0,4 – 0,5 meter ovan inmätt nivå.

Möjligheten att höja tak och byggnader måste vägas mot kulturmiljövärdet i bebyggelsens höjd och skala som inte får riskeras. Vissa enskilda byggnader som idag ligger mycket lågt med avseende på översvänningsrisk har fått individuell anpassning i förhållande till omkringliggande bebyggelse och risker. De fastigheter som inte är bebyggda har fått nockhöjd anpassad med hänsyn till omkringliggande bebyggelse.

Begränsning av byggande och detaljeringsnivå

Några yttranden berör fortsatt planbestämmelsernas nivå på bevarande. Yttrandena menar att bestämmelserna försvårar eller omöjliggör anpassningar av bebyggelsen till modernare behov, tillgänglighet etc. Andra är positiva till att bestämmelserna på ett tydligt vis redovisar vad som gäller och vad som får göras och inte får göras inom varje fastighet, med sammantaget goda ambitioner om bevarande.

Kommentar:

Då bebyggelsen är varierad i ålder och med olika historia och genomförda ändringar så är det mycket svårt att i ett större perspektiv reglera med skyddsbestämmelser med den tydlighet som PBL kräver. Till detaljplanen har därför både en bebyggelseinventering gjorts för att dokumentera vad som finns vid detaljplanens upprättande och identifiera de byggnader som är mer ursprungliga och som kan vara goda exempel. Flera byggnader ligger givetvis i en gränsson och en kontinuerlig utveckling och förändring har skett över tid vilket kan göra historiska drag svårare att identifiera. Ett mer generellt gestaltningsprogram har också tagits fram. Detta avser bland annat att verka som stöd och som inspiration för kommunen och fastighetsägare vid bygglov, ombyggnationer och komplettering av bebyggelsemiljön. Tillsammans ger detta ett gott stöd för en fortsatt utveckling av Hunnebostrand med hänsyn till de unika kulturmiljövärdena.

Yttranden

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden, att planen behöver bearbetas ytterligare gällande MKN, strandskydd och hälsa/säkerhet för att kunna accepteras och inte prövas av länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen delar uppfattningen att förändringar i Hunnebostrand som prövas mot befintliga detaljplaner inte ger ett fullgott skydd för kulturmiljön eller hanteringen av översvämningar. Länsstyrelsen tycker därför också att det är viktigt att få en ny detaljplan tillstånd. En ny detaljplan innebär samtidigt en ny prövning av markens lämplighet för avsedd markanvändning utifrån de förutsättningar som råder idag. Kommunen måste därför tydligt redovisa hur marken blir lämplig för avsedd markanvändning med hänsyn till gällande regelverk, totalstabilitet och de förändringar för vattenområdet som planen medger.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds. Kommunen gör bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte påverkas av den till planen hörande dagvattenutredningens resultat. Länsstyrelsen anser att detta kan vara en rimlig bedömning utifrån detaljplanens syfte. Eftersom dagens rening inte är tillfredsställande, behöver kommunen ändå komplettera planbeskrivningen med en redogörelse för möjligheterna att nå uppsatta MKN, alltså vilka åtgärder som planeras för att minska föroreningarna i dagvattnet.

Länsstyrelsen saknar även en bedömning av hur tillkommande anläggningar i vattenområdet kan komma att påverka MKN för vatten. För större delen av vattenområdet inom planen bekräftas enbart tidigare användning, men för vissa områden ger den nya planen möjlighet till utbyggnad av småbåtshamn. Planen behöver därför kompletteras med en beskrivning och bedömning av påverkan på MKN vatten vid utbyggnad av hamnverksamhet.

Vid en utbyggnad av småbåtshamn i norra hamnen tillsammans med vågbrytare och flytt av sjömack vill länsstyrelsen understryka att detta bör prövas samlat.

Geoteknik

Kommunen behöver beskriva vilka geotekniska åtgärder som är nödvändiga för att höja säkerheten för befintlig bebyggelse och hur genomförandet av dessa garanteras, även utan ekonomiskt stöd från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Eftersom detaljplanen främst befäster befintlig markanvändning och begränsar utbyggnadsmöjligheterna för befintlig bebyggelsen, kan det vara ett rimligt ställningstagande att förhålla sig till de säkerhetsnivåer som gäller för befintlig markanvändning. Kommunen måste samtidigt redan i planen kunna garantera lämpligheten av och ta höjd för de eventuella ny/om/tillbyggnationer, som planen ger rätt till.

Strandskydd

Länsstyrelsen gör bedömningen att strandskyddsfrågan har hanterats på ett acceptabelt sätt för kvartersmarken. Dock saknar länsstyrelsen en motivering till varför strandskyddet ska upphävas för vattenområdet, speciellt de delar som planeras för öppet vatten. Länsstyrelsen anser att upphävande av strandskydd för öppet vattenområden ska ske mycket restriktivt.

Översvämningshantering

Delar av de synpunkter som länsstyrelsen framförde i samrådskedet kvarstår att hantera i detaljplanen.

I granskningshandlingen saknas en planbestämmelse som reglerar hänsyn till risk för översvämning. För att säkerställa översvämningsrisken vid nybyggnad anser länsstyrelsen att det i planen behöver införas ett "ska-krav". Återuppbyggnad av bostadsbyggnader ska kräva anpassning till eventuella översvämningsrisker, exempelvis med vattentät husgrund, källare eller dylikt för att bättre stå emot höga vattenstånd. På detta sätt tar detaljplanen rimlig hänsyn till översvämningar utan att riskera skador på kulturmiljön. Det gäller då främst byggnader som ligger i delar av området som riskerar att översvämmas och ska användas för boende.

Bergas/blocknedfall

I planbestämmelserna finns nu bestämmelser om sprängningsarbeten eller andra vibrationsalstrande åtgärder. Länsstyrelsen gör därmed bedömningen att frågan om bergschaktning är acceptabelt hanterad och har inga ytterligare synpunkter vad gäller bergas eller blocknedfall.

Markföroreningar

Länsstyrelsens bedömning är att kommunen har hanterat frågor kopplade till förorenad mark på ett acceptabelt sätt och har ingen ytterligare erinran.

Synpunkter på granskningshandlingen

För att funktionen *Boende* skall kunna fungera även under en pågående översvämning ska fastighetsägare/boende/räddningspersonal etc. kunna ta sig till och från byggnaden på ett säkert sätt. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att beskriva möjligheten att ta sig till och från bostäder på ett säkert sätt inför antagande av planen.

I dagvattenutredningen framgår det att dagvattensystemet till viss del är undermåligt vad gäller kapacitet. Länsstyrelsen uppmanar kommunen att arbeta aktivt med att följa upp och åtgärda denna brist både inom planområdet men även ur ett större perspektiv. Det är av stor vikt att jobba proaktivt med dessa frågor då pågående klimatförändringar ger fler och intensivare regnväder. Som stöd för fortsatt arbete rekommenderas *Vägledning för skyfallshantering* (MSB publ. Aug 2017).

Länsstyrelsen önskar en tydligare beskrivning av förorenad mark i planområdet på sidan 35 i planbeskrivningen genom att dela upp i underrubriker. För att ytterligare öka läsbarheten föreslås komplettering med illustrationer och sjömackens läge kan också märkas ut på plankartan så att detta tydligare framgår vid framtida bygglovsärenden.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Länsstyrelsen har i tidigare samrådsyttrande, daterat 2017-01-31, meddelat att alla ingrepp i vattenområdet kan komma att kräva marinarkeologisk utredning.

Länsstyrelsen vidhåller att flytt av sjömack och anläggande av tryckbankar utgör betydande ingrepp. Eftersom risken är stor att idag okända fornlämningar finns i vattenområdet måste ingreppet villkoras med marinarkeologisk utredning med planens nuvarande utformning.

Vattenverksamhet

Åtgärder som ligger i eller i direkt anslutning till vattnet kan vara anmälningspliktig eller tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalkens 11 kapitel.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats avseende miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Se återkommande kommentarer ”norra kajen och sjömackan”

Detaljplanen befäster befintlig markanvändning och begränsar utbyggnadsmöjligheterna för befintlig bebyggelse, mer än vad gällande detaljplan gör. Således bedöms detaljplanen bidra till att minska riskerna för en ökad belastning. Kommunen utreder parallellt med detaljplanen lämpliga åtgärder för geotekniken. Kommunen har en investeringsbudget på flera års sikt där det avsätts medel för de geotekniska åtgärder som krävs. För 2018 finns beslut om 1 Mkr, men avsikten är att ytterligare medel avsätts för kommande år, när lämplig lösningsåtgärd har fastställts.

Kommunen bedömer att det inte finns tillräckliga skäl till att upphäva strandskyddet inom bestämmelsen öppet vattenområde. Plankartan kompletteras med en administrativ bestämmelse att användningen öppet vattenområde undantas från upphävningen av strandskydd inom planområdet.

Plankartan förtydligas med bestämmelse gällande boende endast medges över 3,2 m över grundkartans nollplan.

Kommunen avser inte i detaljplanen att genomföra någon marinarkeologisk utredning. Bestämmelserna rörande strandskydd har setts över så att öppet vattenområde och naturmark får strandskydd. En bestämmelse om täta konstruktioner upp till 3,2 meter har lagts in i plankartan.

2. Bohuslänsmuseum

Bohuslänsmuseum tycker att det är positivt att det har tagits fram ett gediget underlagsmaterial och bedömer att planen kommer att vara ett gott stöd i det framtida arbetet med att bevara den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Angående planerna på utbyggnad av hamnen så hänvisar de till tidigare yttrande samt Länsstyrelsens yttrande (samrådsredogörelsen 2017-01-31) och vidhåller att en marinarkeologisk utredning av planområdet är befogad.

Kommentar:

Kommunen ser positivt på att Bohuslänsmuseum uppskattar underlagsmaterial och handlingar. Kommunen avser dock inte att genomföra någon marin arkeologisk utredning inom ramen för detaljplanen. Se återkommande kommentarer ”norra kajen och sjömackan”

3. Lantmäteriet

Lantmäteriet menar att u-områdena behöver vara en egenskapsbestämmelse för att kunna avgränsas med en egenskapsgräns, enligt Boverkets rekommendationer för PBL-planer med start fram till 2014.

I planbeskrivningen står det upptaget under rubriken ”Fastighetsbildning, konsekvensbeskrivning” på s. 39 att Hunnebo 1:62 (bostadsskiftet) får möjlighet att utökas åt väster för att inrymma befintlig altan. Det anges däremot vidare på s. 41 att ”Kommunen löser in del av Hunnebo 1:62 som utgör GATA för att säkerställa åtkomst till befintlig gångstig utanför planområdet”. Detta var aktuellt i samrådsversionen av planförslaget, men verkar ha försvunnit till granskningskedet. Avsikten behöver rättas och förtydligas.

Följande fastigheter får vad Lantmäteriet kan se utvidgas med kvartersmark österut men det står inget angivet om detta under rubriken ”Fastighetsbildning, konsekvensbeskrivning” på s. 39-41 i planbeskrivningen: Ellene 51:1, Ellene 53:1, Ellene 54:1, Ellene 67:1, Hunnebo 1:30.

Användningsgränsen mellan kvartersmark för bostadsändamål och GATA1 väster om Ellene 49:1 följer inte nuvarande fastighetsgräns helt och hållet. Om det är avsikten att användningsgränsen ska se ut som i planförslaget behöver det anges i fastighetskonsekvensbeskrivningen att Ellene 49:1 även har möjlighet att utvidgas västerut.

Användningsgränsen följer inte fastighetsgränserna kring ett par fastigheter utan att det är upptaget något om fastighetsregleringar kring dessa i planbeskrivningen under rubriken ”Fastighetsbildning, konsekvensbeskrivning” på s. 39-41. Är det avsikten att gränserna mot allmän plats ska justeras enligt plankartans nuvarande visning för följande fastigheter: Ellene 53:1, Ellene 67:1.

Då u-områden innebär att ledningsrätter kan komma att upprättas, önskar Lantmäteriet att detta förtydligas för fastighetsägare samt att det redovisas i planbeskrivningen vilka fastigheter som påverkas av u-områden.

På fastigheterna Hunnebo 1:96 och 1:207 finns som Lantmäteriet påpekade i samrådskedet punktprickad mark utlagd över befintliga komplementbyggnader. Det saknas skrivning i fastighetskonsekvensbeskrivningen om vilka effekter detta får för byggnaderna på de aktuella fastigheterna.

En liten del av Ellene 65:2 ligger utanför planområdet. Det bör beskrivas varför denna del inte tas med i planen och vad det får för konsekvenser.

Lantmäteriet noterar att kommunen i samrådsredogörelsen redovisat bedömningen att det finns skäl som gör att det är lämpligt att ge plankartan och planbestämmelserna en annan utformning än den som anges i Boverkets rekommendationer.

Några byggnader som inte är knutna till fastigheter i bestämmelsetabellen saknar fortfarande egenskapsbestämmelser, detta bör ses över och kompletteras.

På s. 14 i planbeskrivningen redovisas planbestämmelserna för vattenområdena. Lantmäteriet noterar att redovisningen inte stämmer överens med bestämmelserna på plankartan när det gäller beteckningen [W5] "(W5)", öppet vattenområde under huvudanvändning (GATA2)". Det är GATA3 som anges i planbestämmelserna.

Kommentar:

Egenskapsbestämmelsen u kommer att flyttas till begränsningar av markens bebyggande. I övrigt förtydligas och justeras handlingarna i linje med lantmäteriets yttrande. Slutligt förslag ges i antagandehandlingen.

4. Mark och exploatering Sotenäs kommun (MEX)

MEX menar att planen generellt sett en väl genomarbetad. Man har också förslag på redaktionella ändringar i planbeskrivningen. Det uppmärksammas att tidplanen sannolikt inte kommer kunna hållas. Man påtalar också skrivningar rörande servitut vid Hunnebo 1:198 som behöver förtydligas.

MEX vill förtydliga och förstärka skrivningen rörande de fastighetsregleringar som föreslås, främst där kommunal mark tagits i anspråk som tomtmark eller med byggnad. Regleringarna måste bli genomförda.

De västra fastighetsgränserna vid Hunnebo 1:57, 1:56, och 1:55 behöver kontrolleras och eventuellt ses över. Kommunen har asfalterat fram till fasad/grund, men marken har aldrig reglerats.

Vid fastigheterna Hunnebo 1:35, 1:62 och 1:31 (sjöbodan) är det på detaljplanen planerat för gång eller gata. För att kunna bevara och ha större möjligheter framöver ser MEX gärna att det blir kvartersmark. Idag används en del av detta område till parkering och det blir omöjligt enligt nuvarande planläggning. Det bör inte påverka gatan på något negativt sätt utan gatan får en mer jämn bredd och sträckning.

Kommentar:

Kommunen avser inte att lösa in den mark på fastigheterna Hunnebo 1:57, 1:56, och 1:55 som har asfalterats. Plankartan har justerats till att möjliggöra kvartersmark vid fastigheterna Hunnebo 1:35, 1:62 och 1:31, dock avses marken inte att säljas utan kan arrenderas av fastighetsägarna.

5. SGI

SGI framhåller att de redan i samrådshandlingen uppmärksammade att stabiliteten inte är tillfredställande för stora delar av planområdet och att det således krävs åtgärder för att uppnå en fullgod säkerhet. SGI anser att det från geoteknisk säkerhetssynvinkel inte

är rimligt att anta en detaljplan när det saknas ett tydligt tillvägagångssätt för att uppnå en tillfredsställande säkerhet. Därtill anser de att åtgärderna behöver säkerställas i planen, alternativt utföras innan planen antas.

Kommunen har sökt stadsbidrag för en stabilitetshöjande åtgärd i syfte att säkra bebyggelsen i hamnen och i hamnens omgivning, vilket framgår av planhandlingarna. SGI menar dock att materialet inte presenterar konkreta åtgärdsförslag. De påtalade detta i föregående yttrande och vill på nytt uppmärksamma att en beskrivning av erforderliga åtgärder ska ingå i planhandlingarna, både för den del av åtgärden som är bidragsberättigad och eventuella kompletteringar för att höja säkerhetsnivån upp till nyexploateringskravet. Komplettering avseende detta rekommenderas av SGI.

SGI anser att det inte är rimligt från geoteknisk säkerhetssynvinkel att anta en detaljplan när det kvarstår att utreda vilka åtgärder som är tekniskt genomförbara med hänsyn till förutsättningarna på platsen. Därtill erfordras det troligtvis tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken för att utföra åtgärden, vilket påverkar huruvida åtgärden får utföras eller ej. Samtliga dessa oklarheter ska vara klarlagda i planskedet innan SGI anser att den geotekniska säkerheten har hanterats på ett tillfredsställande sätt.

Kommentar:

Detaljplanen befäster befintlig markanvändning och begränsar utbyggnadsmöjligheterna för befintlig bebyggelse, mer än vad gällande detaljplan gör. Således bedöms detaljplanen bidra till att minska riskerna för en ökad belastning. Kommunen utreder parallellt med detaljplanen lämpliga åtgärder för geotekniken. Kommunen har en investeringsbudget på flera års sikt där det avsätts medel för de geotekniska åtgärder som krävs. För 2018 finns beslut om 1 Mkr, men avsikten är att ytterligare medel avsätts för kommande år, när lämplig lösningsåtgärd har fastställts.

6. Västtrafik

Västtrafik har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Noteras.

7. Västvatten AB

Västvatten föreslår redaktionella ändringar i planbeskrivningen.

Kommentar:

De redaktionella ändringarna genomförs i planbeskrivningen.

8. Hunnebostrands samhällsförening

Föreningen delar synpunkter och förslag inskickade av Tony och Lisbeth Åkesson.

Föreningen är mycket mån om att samhällets identitet får skydd mot den förvanskning som tyvärr alltför länge pågått. Man menar att mycket tyvärr hunnit förstöras, men att det nu återstår att rädda det som finns kvar och gör samhället attraktivt för både besökare och åretruntboende.

Föreningen föreslår att ”bör” i många fall i planbeskrivningen ska bytas ut till ”skall”, då ”bör” ger ett olämpligt utrymme för tolkning.

Det är oerhört viktigt att de små gångpassagerna som finns inom området blir kvar. Det anses mycket märkligt att den sedan urminnes tider inritade gångvägen från Nordanvindsgatan upp till den av befolkningen mycket värdefulla utsiktsplatsen benämnd från gamla tider PRINSEKULLEN, nu tagits bort i planen och nu skall privatiseras. Detta är ett oerhört hårt slag mot våra invånare om inte detta stoppas och ändras.

Föreningen upplyser om en felaktighet i texten där det står att bodar vid Södra Strandgatan revs på 1970-talet. Korrekt ska vara att de revs några sjöbodarna på 1930- och 40-talen då vägen breddades. Man menar att det är en brist att mer kontakt inte skett med föreningen som har mycket kunskap, då hade dessa felaktigheter i texten kunnat undvikas.

Föreningen tycker det är märkligt att det i planen poängteras att den yttre genuina miljön i området ska ökas och bevaras. Samtidigt som det tillåts såväl friggebodar som komplementhus på 25 kvm. Man menar att om detta går igenom blir det inte en enda av de fina genuina trädgårdarna och de små täpporna som är karakteristiskt för området kvar och miljön försämras påtagligt. Man vädjar att detta inte ska låtas ske.

Föreningen är både förundrade och besvikna att det föreslås att en bensinmack skall anläggas. På den plats som förslås pågår en satsning på Udden med stenen i centrum och att man skall ta tillvara den vackra miljön, kallad porten till UDDEN, att då anlägga en miljöstörande bensinmack mitt i detta känsliga område är inte genomtänkt. Platsen är även illa vald då det är öppet vatten med stark sjögång relativt ofta på platsen. Att lägga ut vågbrytare kan komma att starkt försvåra tilläggnen för större fartyg som i dag trafikerar hamnen. Hunnebostrands hamn har en mycket vacker insegling och denna unika miljö blir förstörd när de stora kolosserna som vill till, kommer att förfula områdets i dag vackra status.

Parkeringsplatserna för personbilar skall vara kvar inom området Norra kajen och inte avvecklas, inte minst viktigt för den restaurang som finns intill, och den populära utställning av stenkonst på Udden som anordnas årligen och som har ett stort besökarantal.

Det nämns att husbilsuppställning finns inom området, detta har inte varit kommunens policy utan det är skyltat att husbilar som är välkomna i vårt samhälle skall parkera på den ställplats som iordningsställs på Lahällaområdet. Man menar att denna ställplats bör

utökas då många glädjande nog vill besöka samhället. Ytor för husbilsuppställning finns helt enkelt inte plats för på norra kajen.

Plank hör inte hemma i områdets karaktär, staket runt husen har av tradition varit 80 cm höga av trä med ett mellanrum vilket ger ett trevligt intryck. Föreningen önskar att detta ska framgå av detaljplanen.

Kommentar:

Planbeskrivningen beskriver det som detaljplanen avser reglera, i slutändan är dock bygglovsprövningen och andra åtgärder föremål för politiska beslut. Det gör att det sällan kan säkerställas att ett ska alltid följs.

Byggrätterna i området har värderats väl och det bedöms att dessa mindre tillskott som möjliggörs bidrar till att möjliggöra nödvändiga hänsynsfulla anpassningar av bebyggelsen.

Funktionen med en sjömack är av stor betydelse för orten och turistnäringen. Kommunen ser att detta kan kombineras med övriga satsningar vid Norra kajen.

Skytning och parkeringar vid Norra kajen regleras inte av detaljplanen. Men synpunkterna kommuniceras med berörd enhet hos kommunen.

Reglering av staket och plank kommer inte att ske i detaljplanen. Gestaltungsprogrammet ger visst stöd i hur en lämplig tomtavgränsning kan ske.

Gångvägen till Prinsekullen går över privatägd mark. Kommunen avser inte att i detaljplanen lösa in denna mark.

Sakägare

9. Ellene 1:146

Yttranden har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

10. Ellene 1:147

Yttrande är negativ till småbåtshamn vid Norra Kajen, och menar att det inte behövs småbåtsbryggor överallt, någonstans måste det vara öppet vattenområde. En småbåtshamn skulle också innebära ökade problem med biltrafik och parkering. Yttranden är också negativ till sjömack vid Norra Kajen och menar att den bättre placeras vid Lahälla området. Tankbilar kan ta Lökholmsvägen och behöver ej in i samhället. Köpmansgatan är högt trafikerad sommartid, när andra gator stängs av ökar belastningen ytterligare och det är inte acceptabelt menar man. Ett stort problem är den höga hastigheten som måste åtgärdas genom sänkt hastighet och farthinder.

Kommentar:

Se samlade kommentarer rörande Norra kajen, sjömacken och trafik.

11. Ellene 1:217

Yttranden anser att detaljplanen är mycket tydligt och välgjort. Yttranden anser att trafiken på Köpmansgatan ofta går för fort, och att man verkligen måste se upp för att inte bli påkörd. Yttranden föreslår att sänka hastigheten strax före korsningen Postgatan – Köpmansgatan till 30 km/h och fortsätter hela Köpmansgatan ner till hamnen. Gaturummet är trångt med dålig trottoar vilket gör att många tvingas gå i gatan. Vidare är yttranden positiv till den enkelriktning som brukats på Köpmansgatan sommartid. Att ha detta för lastbilar är absolut nödvändigt, men yttranden menar att det skulle kunna stängas av helt för bilar.

Kommentar:

Se samlade kommentarer rörande trafik.

12. Ellene 51:1

Yttranden noterar att det kvarstår punktprickad kartbeteckning på områden där redan befintlig byggnation finns som t.ex. glasveranda, balkong och takkupa i väster, balkong och taklätta i öster samt garage, altan och mindre skärmtak/förråd i södra delen av fastigheten. Bygglov gavs 1999 resp. 2006. Garaget gränsande i södra delen av fastigheten har funnits sedan mycket lång tid tillbaks. Denna begränsning av byggrätten på plankartan accepterar vi inte, byggrätten bör följa nu befintlig bygglovsgiven byggnad. Vidare önskar yttranden fortsatt möjlighet att komplettera sin boyta öster ut. Man önskar ytterligare åtminstone 3 meter byggrätt längs hela östra fasaden. Yttranden konstaterar att den tillåtna nockhöjden på 10,5 meter ger möjlighet att eventuellt isolera taket bättre.

Yttranden konstaterar att exempelvis Ellene 50:1, 53:1 och 62:1 fått liknande begränsningar i byggrätten som den egna fastigheten med exempelvis byggnadsdelar på prickmark. Man är frågande till varför dessa ändringar görs som försvårar anpassning av byggnader i framtiden. Man är också frågande till varför 62:1 får en väsentligt större byggrätt väster om nuvarande byggnad.

Vidare ser yttranden att sjömacken inte kommer medges inom 1:459 och är frågande till om detta innebär att sjömacken behöver tas bort då planen vinner laga kraft.

Yttranden motsätter sig att fastigheterna Ellene 64:1 och 72:2 ges möjlighet att höja sina nockhöjder då detta skulle ödelägga den egna fastighetens utsikt mot hamnen.

Man är negativ till att möjligheterna att uppföra en bryggpromenad för gångtrafikanter mellan Ellene 34:2 och 1:458 har begränsats då det nu angetts som W3 i planen.

Generellt menar yttranden att planen har lovvärda ambitioner, men att de begränsningar som införs samtidigt innebär en ”död” hand för möjligheterna till ombyggnationer och anpassningar i framtiden, exempelvis försvåras åretruntboende. Man föreslår att bestämmelserna mjukas upp ytterligare i förslaget.

Kommentar:

Se samlade kommentarer avseende nockhöjder.

Byggrätterna längs Strandgatan ses över till antagandet. Byggrätten för Ellene 62:1 har minskats ned något, så att den är mer i linje med kringliggande fastigheter.

Planbestämmelserna har sedan samrådet setts över utefter inkomna synpunkter och efter det lättats avsevärt, och förtydligats för att nå en reglering som både ger tydliga bestämmelser, men också bedöms ge utrymme för vissa förändringar och utveckling. Den justering som gjordes efter samrådet menar kommunen har lagt bestämmelserna på en rimlig nivå, och den kommer därför att vidhållas.

Kommunen anser inte att möjligheterna försvåras för en bryggpromenad, W3 möjliggör att fast överbyggnad medges.

13. Ellene 63:1

Yttranden ser positivt på att fastighetens klassning ändrats från B till C i granskningshandlingen. Dock kvarstår synpunkterna från samrådet, och yttranden vidhåller att fastigheten bör klassas som D.

Kommentar:

Kommunen vidhåller att det skydd genom planbestämmelser som planförslaget redovisat för fastigheten är rimligt.

14. Ellene 1:458

Bolaget noterar att en del av de synpunkter som lämnats till kommunen har noterats och i viss utsträckning tillgodosetts. I ett fall kring fastigheten Sotenäs Ellene 1:458 vill bolaget göra kommunen uppmärksam. I bilaga 1 redovisas ett mindre område, noterat med gult, i anslutning till föreslagen kvartersmark. I befintlig huvudbyggnad för Kanten så finns en nödutrymning. Utrymningsväg angör till föreslagen allmän plats och inte på kvartersmark. Det hade för nödutrymning underlättat om uthyrning kan ske för hela byggnaden inom kvartersmark. Området är ju idag lämpligt för avslutning till kvartersmark då området ej kan nyttjas för annat ändamål.

Bolaget föreslår att mark angivet med gult ska utgöra prickad kvartersmark.

Bolaget har vidare inte avsikt att invända ytterligare i fråga om sjömacken och dess förläggning. Bolaget utgår från att ett genomförande sker i en praktisk ordning och ger en framtid för en sjömack i Hunnebostrand.

Kommentar:

Kommunen har studerat platsen och vidhåller att det aktuella området, som är allmän plats, inte ska ändras till kvartersmark.

15. Hunnebo 1:7

Yttranden tycker det är glädjande att se att förslaget arbetats om och är mer pragmatiskt och baserat på verkligheten. Man konstaterar dock att den tidigare synpunkten om att inte använda den dialektala termen frontespis har avfärdats. Yttranden menar att Boverket saknar definition av vad en frontespis är och att det därför blir otydligt att använda termen i en detaljplan om den inte samtidigt definieras. Vidare menar yttranden att handlingarna fortsatt bör rensas på "floskler", man exemplifierar bland annat k1 "Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess kulturhistorias värdefulla och tidstypiska särart bevaras". Man menar planens begrepp tidstypiskt blir missvisande då byggnader ofta flera gånger bytt exempelvis fasadbeklädnad. Yttranden anser att kartunderlaget är otydligt och svårtolkat, är det ungefärliga gränser eller är det de gränser som gäller? Också svårt att avgöra om exempelvis prickmark förändrats. Detta bör förtydligas. Yttranden menar att planen bör innehålla en tydligare redovisning av gränsbestämningar och vilken mark som eventuellt ska byta ägare och till vilket pris som en följd av planen.

Kommentar:

Frontespis finns tydligare definierat i det gestaltningsprogram som tagits fram parallellt med detaljplanen.

De gränser som redovisas i kartmaterialet är baserade på inmätta data, dels från lantmäteriet och dels utifrån noggranna ritprogram och laserskanning. De gränser som redovisas ska därför ses som skarpa.

I planbeskrivningen finns redovisat vilken mark som avses regleras. Värdering kommer att ske utifrån kommunens vid varje tillfälle gällande markpristaxa.

16. Hunnebo 1:26

Yttranden önskar att göra fastigheten mer beboelig genom att göra en tillbyggnad på husets östra gavel som ska rymma dusch och toalett. Det yttre utrymmet som krävs är 2400 x 1400. Se bifogade skisser och foton. Tillbyggnaden är tänkt att efterlikna den svale som en gång fanns på samma gavel. Man menar att huset är gammalt, byggt 1888, och håller låg standard vad gäller sanitär utrustning. Liten toa finns i våningsplan och dusch finns i ouppvärmd källare med ingång från utsidan av huset. Fungerar på sommaren men inte vintertid. Önskar bebo huset under andra tider än bara sommar och det finns inte plats att bygga inne i huset. Under de senaste trettio åren har huset endast använts under sommarmånaderna.

Kommentar:

Kommunen anser att den avgränsning som föreslogs i granskningen är väl avvägd och ska kvarstå.

17. Hunnebo 1:37

Yttranden är frågande till varför den bod man tidigare haft i det sydöstra hörnet av tomten nu inte finns redovisad. Man menar också att tung trafik måste bort från Södra strandgatan och att totalt sett minska all trafik vore önskvärt. Man föreslår att begränsa infart till Södra Strandgatan endast för fastighetsägare under sommaren och att ordna med farthinder resten av året för att få ner hastigheterna. Yttranden menar att kommunen bör ordna med parkering så nära som möjligt för de fastighetsägare som inte kan ha bil på tomten. Yttranden är oroad över att Strandgatan ska bli ett nytt Smögen, med handel

och hantverk, vilket inte vore att bevara det ursprungliga. Yttranden önskar också en ytterligare höjning av nockhöjden för sin sjöbod (Hunnebo 1:37 vä). Boden har lågt golv och drabbas hårdare av översvämningar än intilliggande bodar menar man.

Kommentar:

Kommunen avser inte att medge någon byggrätt för den tidigare boden. Se även samlade kommentarer rörande sjöbodar, nockhöjder och trafik.

18. Hunnebo 1:50

Yttranden konstaterar att den MKB inför stabilitetsåtgärder som tagits fram redovisar en inventeringskarta där den egna fastigheten ligger utanför området. Man har efter markarbeten i området 2013, kunnat konstatera sättningar på sin fastighet och vill nu att den egna fastigheten inkluderas i riskanalysen avseende vibrationsalstrande markarbeten. I övrigt anser yttranden att detaljplanen har ett gott syfte och är väl genomarbetad.

Kommentar:

Stabilitetshöjande åtgärder planeras för mellankajen, vilket kommer påverka fastigheten positivt.

19. Hunnebo 1:51

Yttranden menar att krafttag om kulturbebyggelsen som nu tas är betydelsefullt då det under många år skett en grav förvanskning av en stor del av kulturbyggnaderna i området. Vidlyftigheten och godtyckligheten med beslut om s.k. mindre avvikelser från gällande detaljplan har varit för omfattande och kunskapen om kulturarkitekturen för låg. Man menar att planen borde startats tidigare och handlagts fortare, man har också saknat en fryseffekt som utlovades när planen väl startades. Detta gör att det nu fått fortsätta ske förvanskningar under processen med planen. Man menar att det nu blivit så att "det gäller att hinna med innan den nya planen vinner laga kraft". Yttranden menar att till och med kommunen själva sökt lov för förändringar inom Hunnebo 1:647 (BN 2017/097) som inte skulle följa den föreslagna planen.

Yttranden ser allvarligt på kommunens sätt att försöka använda planinstrumentet till att "läka" tidigare tveksamma och helt felaktiga beslut. Detta genom att på underliggande plankarta rita in olovligt uppförda byggnader och benämna dessa som "befintliga", även om de faktiskt saknar byggnadslov, exempelvis Hunnebo 1:70. I praktiken har överprövande myndigheter under hela 17 år undanröjt Sotenäs kommuns samtliga beslut avseende byggnadslov för denna fastighet. Detta mycket beroende på kommunens avsaknad av intresse för den gamla kulturfastigheten och brist på kunskap om Plan- och Bygglagen. Något som framkommit genom att vi grannar, med stort engagemang, överklagat besluten för att skydda vår kulturmiljö. Helt enligt den demokratiska ordningen i Plan- och Bygglagen. Att nu anse att den olovligt byggda fastigheten, bara för att den är uppförd, ska kunna inrymmas i bevarandeplanen, ser jag som en ren amnesti och medför att kommunen otillbörligt gynnar enskilda. Man menar att Hunnebo 1:70 i praktiken begått brott mot Plan- och Bygglagen, och kommunen ger dessa en betydligt större byggrätt än övriga fastigheter i området. Det strider helt mot likabehandlingsprincipen i kommunallagen samt detaljplanens syfte. Samtidigt visar det kommunens verkliga inställning till bevarandet av kulturmiljön, då man givit rivningslov till en av de äldsta små fiskarstugorna i Hunnebostrand. Uppmuntrat ägarna att riva och bygga, innan lov vunnit laga kraft. En nybyggnad som på ett flertal punkter

avviker från det traditionella gällande höjd, utformning och byggande på mark som inte får bebyggas. Yttranden menar att inget i planunderlagets bevarandebestämmelser, förutom ändringen av byggnadens höjd och att dess form är inritad på kartan, stöder denna olovligt uppförda byggnad. Den utgör en dramatisk förvanskning av områdets kulturmiljö och en markant olägenhet för de närboende. Yttranden ifrågasätter att byggnadshöjden för Hunnebo 1:70 höjts från 13,5 till 13,9 meter i granskningskedet, man menar att detta är ca 4,5 meter högra än den ursprungliga byggnaden på tomten. Något ingen annan fastighet i planområdet tillåts.

Även Hunnebo 1:105 har fått sin olovligt byggda altan i nordvästra hörnet mot Västanvindsgatan inritad. Yttranden menar att inget ingripande skett från kommunen trots påpekande. Vare sig gällande denna förvanskning eller bytet av takmaterial och ytterdörr samt byggande av tryckimpregnerat plank.

Det finns även exempel på motsatt effekt där en befintlig och planenlig byggnad utelämnats på grundkartan och därmed skulle kunna bli planstridig. Tex. har yttrandens fastighet Hunnebo 1:51 en lovligt byggd balkongen på första våningen i sydvästra hörnet som har utelämnats menar man.

Yttranden anser att planbestämmelserna är för komplicerade och orättvisa genom att de i praktiken innebär en från kommunens sida godtyckligt hanterad enskild plan för varje fastighet. Yttranden är oroad att höjdsättningen till nock ger risk för utplattade tak, takkupor, förhöjd takfot med mera som inte påverkar höjdberäkningen. Att tillåta 0,4-0,5 meter avvikelse i nockhöjd och 20-35 graders takvinkel menar man vittnar om stor osäkerhet i underlaget. Man menar att det finns färre rättsfall att ta hänsyn till med dessa bestämmelser vilket riskerar att leda till ökat antal utdragna överklagandeprocesser, vilket går emot planens syfte att göra beslut enklare och mer precisa.

Yttranden menar att kommunen gjort bestämmelserna onödigt rörigt genom att kategorisera byggnader subjektivt. Man menar att PBLs varsamhetsbestämmelser kunde användas mer strikt och att det hade räckt i planen. Utbildad och erfaren personal med kunskap om formlära och arkitektur samt känsla för kulturbebyggelsen kan sedan styra besluten. Yttranden trycker återigen på att det är här bristen ligger, som är den grundläggande orsaken till förvanskning av Gamla Hunnebostrand.

Om reglerna ska vara tydliga måste de som uttrycks med ”bör” få beteckningen ”skall” annars kan bedömningen fortfarande bli subjektiv och inkonsekvent. T.ex. ”Taknockar bör orienteras parallellt med byggnadens långsida”. Denna bestämmelse hittas för övrigt inte under ”Planbestämmelserna” utan i ”Planbeskrivningen” under ”Gestaltning” vilket yttranden är frågande till.

Inget i detaljplaneförslaget berör de historiska och karaktärsskapande dagvattenrännorna i granit som leder vatten mellan husen. Många har igenfyllts utan en tanke på kulturvärdet.

Inget nämns om hur badhuset framtid ska bli. Är det bara en primitiv duschanläggning för fritidsbåtarna eller ska det vara kvar och utvecklas som en attraktiv mötesplats och mini-SPA anläggning. Som det är idag så skämmer skicket och skötseln ut Hunnebostrands hamn.

Yttranden menar att om bebyggelseinventeringen ska ha avgörande betydelse som underlag till beslut bör mer noggrann fotografering och dokumentation ske.

Yttranden vill att kommunen är mer restriktiv till beslut med så kallad ”mindre avvikelser”, till exempel för byggnation på prickad mark.

Bedömning av olägenheter bör göras mer utifrån samtliga berörda fastigheter än tidigare. Ökad insyn eller en liten minskad havsutsikt eller ökad skuggning kan medföra en dramatisk skillnad i upplevelsen av boendet i detta kustsamhälle.

Yttranden menar att Boverket bör vara en remissinstans då de haft avgörande betydelse i de ärenden som återvisats till byggnadsnämnden beträffande tolkning av PBL.

Yttranden anser det orättvist att de som vårdat sina fastigheter får striktare reglering än de som förvanskats. De som förvanskats borde istället ledas till ett återställande vid förändring.

Yttranden önskar förklaring av vad kommunen menar med uttrycket: ”helheten är större än summan av delarna”? En matematisk formulering eller ett förvirrande uttryck? Det framgår inte heller tydligt vad en så kallad ”komplementbyggnad” är i området.

Ytterligare en allvarlig sak är bristen på ett snabbt agerande avseende reduceringen av de geotekniska riskerna för glidras i området. Något som kan sluta i en katastrof. Riskerna upptäcktes redan år 2003.

Inget i planen berör att majoriteten av husen ägs och förvaltas av ej folkbokförda kommunmedlemmar som inte bor där under stora delar av året. Hur ska denna kategori bemötas? Bara det att det finns en uppfattning, inom kommunens förvaltning, att vi inte är kommunmedlemmar och kan särbehandlas i förhållande till folkbokförda, är allvarligt. Hur ska vi stimuleras att vårda våra hus, vistas där längre tider och försöka göra husen levande även när vi inte är där. Vi är en resurs som kan vara en tänkbar målgrupp för t.ex. pensionärsboende året om. Men då måste vi få en likabehandling sett från kommunens sida. Det kan gälla bemötande avseende boendeparkeringar, båtplatsköer, vattenavgifter etc.

Kommentar:

Kommunen redovisar i planhandlingarna hur man avser att hantera Hunnebo 1:70. Inom planområdet finns det på flera ställen byggnader som har krävt att plankartan anpassas jämfört med hur tidigare avgränsningar sett ut. Ibland har detta inneburit mer och ibland mindre byggbar mark för respektive fastighetsägare.

Den nya detaljplanen tas fram i syfte att för framtiden ge tydliga riktlinjer om var och hur byggnader får uppföras, som ett skydd mot den värdefulla kulturmiljön. Detaljplanen har inte rådighet att rätta tidigare olovligheter.

Rörande ärendet på Hunnebo 1:647 (BN 2017/097) så arrenderar kommunen ut denna byggnad, bygglov för fasadförändring är sökt och kommunen har handlagt ärendet. Ärendet strider inte mot gällande plan och inte heller mot den som nu tas fram.

Kommunen tar beslut om att lägga ärenden vilande då åtgärden riskerar att strida mot framtida plan. Ärendet på Hunnebo 1:647 var inte av sådan karaktär.

Planbeskrivningen beskriver det som detaljplanen avser reglera, i slutänden är dock bygglovsprövningen och andra åtgärder föremål för politiska beslut. Det gör att det sällan kan säkerställas att ett ska alltid följs.

Kommunen har valt att inte bestämma utformning av allmänplats i detaljplanen.

Detaljplanen medger användningen detaljhandel och hamnverksamhet för de tidigare badhuset för att stämma överens med dagens användning.

Bebyggelseinventeringen kommer kunna användas som underlag vid framtida bygglovsprövning.

Remissinstanser för detaljplaner styrs av plan- och bygglagen, Boverket anses inte vara berörd av planförslaget.

”Helheten är större än summan av delarna” menas att det stora delar av det kulturhistoriska värdet finns i hela bebyggelsemiljöns karaktär utgörs av sammanhanget och sammansättningen av byggnader och därmed inte av enskilda värdefulla byggnader.

Komplementbyggnad är ett vedertaget uttryck och bedöms inte beskrivas ytterligare.

Detaljplanen befäster befintlig markanvändning och begränsar utbyggnadsmöjligheterna för befintlig bebyggelse, mer än vad gällande detaljplan gör. Således bedöms detaljplanen bidra till att minska riskerna för en ökad belastning. Kommunen utreder parallellt med detaljplanen lämpliga åtgärder för geotekniken.

Detaljplanen behandlar helårsboende och delårsboende på samma sätt. Detaljplanen bestämmer inte över upplåtelse av allmänplats eller vattenområde.

20. Hunnebo 1:68

Yttranden uppskattar det arbete som kommunen driver för att bevara det genuina i Hunnebo samt genom den uppdaterade detaljplanen skapa tydligare regler för att i sin tur säkerställa att renoveringar och tillbyggnader är varsamma mot kulturmiljön. Yttranden önskar att den prickade delen av fastigheten minskas så att gränsen för den prickade marken flyttas fram 1 till 2 meter i västlig riktning utanför befintlig balkong. Detta för att i framtiden kunna möjliggöra att nå ner på tomten direkt från huset. Yttranden påpekar att deras tidigare inskickade samrådsyttrande har missuppfattats, och man önskar inte att utöka sin fastighet åt söder.

Kommentar:

Kommunen noterar att yttranden nu förtydligat sitt tidigare yttrande. Kommunen avser inte att justera prickmarken inom fastigheten. Balkongen på fastigheten ligger så långt över marken att den är att se som planerlig.

21. Hunnebo 1:70

Yttranden menar att de innan förvärvande av fastigheten 1999 frågat kommunen om möjligheterna på fastigheten. Gällande detaljplan fanns från 1954 och det skulle gå att bygga om och till var de uppgifter man fick. Takhöjden var under 1,9 meter, huset var inte skyddat och inga restriktioner fanns enligt kommunen menar yttranden. Efter tre godkända bygglov, samt även Bohusläns Museums godkännande av byggloven som överklagats av grannar säger byggnadsnämnden att det går inte längre.

Byggnadsnämnden menar då att det ända som går att göra är att riva och bygga ett nytt hus enligt plan från 1954. Yttranden påbörjar planering för ett nytt hus och får slutligen bygglov 2009. Ett krav från Sotenäs Kommun var att yttranden inte fick någon balkong på västerfasaden utan det skulle lösas senare. Balkongen kunde hindra oss att få igenom vårt bygglov enligt Sotenäs Kommun. Inte heller takfönster och takkupor fick ritas in. Bygglovet överklagades men detta avslogs av Länsstyrelsen, sökande menar att man sedan hade kontakt med kommunen som klargjorde att det nu inte var något problem att sätta igång med nybyggnation. Under tiden som yttranden höll på med rivning, försökte grannar stoppa oss med överklagande till Länsrätten om inhibition flera gånger, även Sotenäs Kommun fick vetskap om detta. Ingen åtgärd från Sotenäs Kommun mot vårt bygglov och byggande av vårt hus. Yttranden har betalat bygglovsavgifter för varje bygglov. Totalt är det fem gånger avgiften men fortfarande inget gällande bygglov. Men yttranden har också haft kostnader för arkitekter och advokater i denna process. Man menar att arbete utförts till ingen nytta med i storleksordningen sexsiffrigt belopp. Ytterligare har det varit helt omänskligt lidande under 17 år och det pågår fortfarande. Yttranden är helårsboende sedan år 2012 i Hunnebostrand.

Yttranden har bott i sitt hus som nu saknar bygglov sedan 2012. De har sökt nytt bygglov på överlämnad ritning 2013. Lika vårt godkända bygglov från Sotenäs Kommun 2009-07-02 förutom inritad balkong västerfasad som vi inte fick ta med på vårt godkända bygglov från Sotenäs Kommun 2009-07-02. Planförrättare på Sotenäs Kommun får inte bortse från något. Nu måste detaljplanen vara vattentät. De menar att de har grannar som försöker stoppa allt och bara anser sig få ändra sin egen byggnad.

Yttranden framför att man absolut ha ett litet förråd på tomten och menar att ingen granne kan störas av detta med mer än möjligen avundsjuka.

Yttranden menar att Hunnebo 1:71:s syren häck som låtits växa upp 4-5 meter tar deras morgonsol. Man vill se att häcken hålls i motsvarande höjd som staketet. Yttranden undrar om planen kommer reglera detta.

Kommentar:

För att ett nytt bygglov ska kunna prövas behöver den nya detaljplanen först ha vunnit laga kraft. Byggrätt för ny balkong åt väster kommer inte att läggas in. Ytterligare byggrätt inom fastigheten kommer inte att läggas in, varken för balkong åt väster eller för förrådsbyggnad. Den syrenhäck som tas upp inom Hunnebo 1:71 är inte en fråga för detaljplanens reglerande. Frågan kommer därför inte att hanteras vidare i detaljplanen.

22. Hunnebo 1:71

Yttranden menar att Gamla Hunnebo i princip är fullt utbyggt. Plan- och bygglagen är till sin natur genomförandeinriktad vilket kommunen nu insett då man genomförandetid ändrats till fem år. Förslaget är mycket starkt bevarandeinriktat med individuella planbestämmelser för varje bostadshus inom planområdet. Detta menar yttranden innebär att planförslaget inte är ett utan egentligen ca 220 så kallade "frimärksplaner". Yttranden anser att planförslaget är utformat på ett sätt som inte är förenligt med kommunallagens krav på likabehandling. Det är så detaljreglerande att det inte blir rättssäkert. Förslaget fryser ett tillstånd. Det omyndigförklarar bygg- och bygglovsprocesserna samt dess aktörer. Detaljplaneinstrumentet är helt enkelt inte rätt instrument för att åstadkomma det eftersträvade bevarandet av kulturmiljön och samtidigt ge frihetsgrader för ett levande samhälle menar yttranden. Planförslaget förfelar sitt syfte. Yttranden anser därför att detta planarbete bör avbrytas. I stället bör kommunen initiera ett nytt arbete med områdesbestämmelser för gamla Hunnebo. Sådana bör ta sin utgångspunkt i den påbörjade byggnadsinventeringen och ett vidare utvecklat kvalitets- och gestaltningsprogram, som då inte är generellt utan specifikt för gamla Hunnebo. Vid nybyggnad och större ombyggnader i område med områdesbestämmelser görs en lämplighetsprövning i bygglovsprocessen. Ett alternativ till områdesbestämmelser är en mera generell detaljplan som borgar för likabehandling, rättssäkerhet och positiva bygg- och bygglovsprocesser också med grund i byggnadsinventering och specifika kvalitetsprogram/gestaltningsprogram.

Planförslaget är upprättat enligt standardförfarande. Att bedriva ett så komplext detaljplanearbete som detta och som så starkt berör enskilda fastighetsägare menar vi är ett sätt att undandra processen den transparens som är en av grunderna i vårt demokratiska samhälle. Blir beslutet att fortsätta detaljplaneprocessen bör den därför växlas upp till utökat förfarande.

Yttranden är frågande till om Hunnebo 1:70 hade beviljats bygglov med den kunskap som idag finns om bland annat kulturmiljöns värden, och söker svar om kommunen hade beviljat motsvarande bygglov idag.

På den egna fastigheten anses föreslaget u-området vara onödigt stort och begränsar utnyttjandet av tomten för återställande av en mindre veranda/förstuga. Vidare behöver detaljplanen kompletteras med en redogörelse för vilka värderingsprinciper som gäller vid inlösen av allmän plats och vid upplåtelse av ledningsrätt inom u-områden.

Kommentar:

Kommunen vidhåller att fortsätta med detaljplan, områdesbestämmelser används för områden som inte har detaljplan.

Planen genomförs enligt normalt planförfarande i enlighet med PBL 2010:900, vilket betyder att detaljplanen har genomförts med programsamråd, samråd och granskning. Vid årsskiftet 2014 ändrades PBL 2010:900 SFS 2014:900 och detaljplaner som påbörjas efter 2014 kan genomföras med utökat förfarande, ett utökat förfarande är likt det som i tidigare lagstiftning kallades normalt planförfarande.

Den byggrätt som föreslagits för Hunnebo 1:70 kommer att kvarstå.

Det u-område som lagts ut på gränsen mellan fastigheterna Hunnebo 1:71 och 1:542 är inte större än vad som krävs, snarare i minsta laget. Bredden är cirka 3 meter då mer inte ryms mellan befintliga byggnader. Normalt säkerställs u-områden för vattenledningar i bredder mellan cirka 4-6 meter.

Värdering av mark kommer att ske enligt kommunens vid varje tillfälle gällande markpristaxa.

23. Hunnebo 1:76 och 1:550

Yttranden har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

24. Hunnebo 1:77

Yttranden menar att förslaget innebär nya strikta bestämmelser för den egna byggnaden. Man menar att det strider mot likabehandlingsprincipen att begränsa möjligheterna till varsam anpassning för dem som visat god hänsyn till kulturmiljön tidigare. Medan de grannar som varit mindre varsamma får friare möjligheter i framtiden.

Klassificering omöjliggör en ändring på fasadformen och därmed en anpassning till ett mer ändamålsenligt boende än då huset byggdes för drygt 100 år sedan. Yttranden motsätter sig därför den föreslagna klassificeringen.

Kommentar:

Kommunen vidhåller att de planbestämmelser fastigheten fått är av rätt nivå och bidrar till att skydda de kulturvärden som finns där.

25. Hunnebo 1:83

Yttranden önskar möjlighet att kunna bygga till med ett badrum. Idag finns toalett inne, men dusch i källaren. Detta fungerar sommartid, men omöjliggör permanentboende menar yttranden.

Kommentar:

Kommunen menar att detaljplanen inte utgör något hinder att göra mindre kompletteringar.

26. Hunnebo 1:86

Yttranden menar att parkeringsplatsen vid Södra kajen upplevs som ödslig och trist. Man menar att det skulle gå att göra något åt det ganska snart i väntan på något mer genomarbetat. Yttranden föreslår att ytor som är sträckmarkerade kan förses med växter eller annan utsmyckning.

Kommentar:

Synpunkterna kommuniceras med kommunens drift- och projektenhet.

27. Hunnebo 1:89

Yttranden önskar rätta kommunens sammanfattning och tolkning av dess tidigare yttrande. Man menar att det är ett faktum att Hunnebo 1:84 har en trappa väster om sin fastighet som hindrar framkomligheten till Hunnebo 1:89. Detta har kommunen också fastställt genom mätning hävdar yttranden. Vidare vill yttranden tydliggöra att man inte har för avsikt att förespråka att åtgärder vidtas i frågan så länge man är ägare till fastigheten 1:89.

Kommentar:

Rättningarna noteras, inga ytterligare åtgärder vidtas i planförslaget.

28. Hunnebo 1:96

Yttranden har för avsikt att byta befintliga kopplade fönster i den norra fasaden samt ett fönster i den östra fasaden till nya treglasfönster i trä, vita, lika redan tidigare bytta fönster. De nya fönstren ska vara öppningsbara utåtgående lika befintliga. Vidare menar man att fastigheten årligen vid några tillfällen vid häftiga regn översvämmas i källaren. Detta då kommunens ledningssystem inte sväljer vattenmängderna. Detta var värre för ett antal år sedan, då det inte fanns något duplikatsystem. Kommunen gick då in och satte in nya golvbrunnar med backventiler i källaren. Dessa börjar nu bli otäta och i takt med samhällets fortsatta utbyggnad klarar det nuvarande avloppssystemet inte heller att svälja vid de häftigaste regnskurarna. Yttranden menar att problemet borde föreligga för fler fastigheter, och är frågande till om kommunen avser hantera detta på något vis eller om fastighetsägarna ska hantera det själva eller leva med problemet.

Kommentar:

Fönsterbyten prövas vid bygglov då detaljplanen har utökad lovplikt för en rad olika fasadförändringar. Fönsterbyten ska ske med hänsyn till byggnadens och områdets karaktär och dess kulturhistoriska värden.

Kommunen har inte haft för avsikt att vidta ytterligare åtgärder rörande enskilda fastigheters golvbrunnar.

29. Hunnebo 1:102

Yttranden anser att planen är mycket bra och säkert kommer att användas som referens vid motsvarande arbete i andra samhällen. Det är ett ambitiöst arbete som ligger till grund för det nu framkomna förslaget och i stort är planen väl formulerad. Nu återstår dock att granska och bevaka detaljer, att se till utformning och genomförande. Det är också viktigt att understryka helheten och påverkan på omgivning menar yttranden. Yttranden ser positivt på att kommunen tar sitt ansvar och vill bevara den värdefulla miljön. Genom att visa på och förklara varför den äldre bebyggelsen fått sin utformning skapar man en god grund när det gäller att argumentera för styrning av byggnationen/användningen. Exempelvis skall sjöbodarna vara av enkel konstruktion eftersom de då och då översvämmas (saltvattnet har konserverande verkan på träet och hjälper till att bevara), utrymmet mellan husen var gångvägar och skall därför inte bebyggas med altaner och plank, dessa hindrar, liksom stora balkonger, även den gemensamma havsutsikten.

Detaljplanen bör vara korrekt i hur området benämns, begreppen Hunnebostrand, Hunnebo, Gamla Hunnebo, gamla Hunnebostrand, gamla Hunnebo o.s.v. blandas.

Yttranden vill att den östra sidan av Östanvindsgatan tas med i detaljplanen då den anknyter i allt till närliggande område. Samma utförande, byggda under samma tid och har var för sig stora bevarandevärden/intressanta detaljer. Dessutom torde de utan vidare ingå i "helhetsmiljön". Likaså bör hela Hunnebo 1:113 ingå i planområdet. Det är självklart att man skall bevara hela miljön med skolgård och uthus. Inte som nu föreslagits, lyfta ut allt utom själva skolhuset menar yttranden.

Mycket bra är också att man i nuvarande planförslag betonar värdet av att bevara husens karaktär, även i de fall de byggts efter kriget. Yttranden håller med planförfattaren att helheten är större än delarna. Man måste vara ytterst restriktiv och hänsynstagande med angränsande områden för att inte hela planens syfte skall förfelas.

Yttranden menar att en vågbrytare vid norra kajen helt skulle hindra större båtar från tilläggning där. Ångaren Bohuslän har haft Hunnebostrand som en av sina tilläggsplatser, eftersom det är lätt att lägga till. Fartyget går in och backar ut. Ingen med erfarenhet från större fartyg skulle drömma om att lägga till med vågbrytare stickande ut framför tilläggsplatsen. Man måste välja, antingen – eller, menar yttranden. Det är många som vill ha hit både skolfartyg och ångare. Därför skall Norra Kajen inte förses med vågbrytare eller små bryggor. Av samma anledning är yttranden tveksamt till om norra kajen är bästa placeringen för en sjömack. Kanske vore den bättre placerad på Lahälla där alla småbåtar ligger.

Vad gäller färg på hus så har vitt alltid varit kraftigt dominerande. Enstaka hus i ljust gult, ljust grönt eller ljust grått har förekommit och då med vita detaljer. Förklaringen är given. Den vita oljefärgen krävde ommålning ungefär vart tionde år, medan mörkare kulörer måste målas om mycket oftare. Långt in på 1960-talet fanns det fortfarande många helt omålade sjöbodor i Hunnebostrand. Byggda i furu som impregnerats av saltet i luften var de grå men helt friska i stomme och panel. De målade, rödfärgade, sjöbodarna var nästan alltid helt röda. Vita knutar är ett senare påfund som kommit med nya ägare. Svarta detaljer fanns enbart i form av svarta dörrar. Det stora magasin som fanns på Norra Strandgatan där nuvarande Kanten ligger var ockragult, annars var som sagt alla helt röda eller omålade grå.

Detta bör beaktas vid ommålning av sjöbodor, helt rött bör eftersträvas menar yttranden. Likaså bör man rödfärga, d.v.s. använda slamfärger av typ Falu rödfärg, i stället för att måla med täckande färg. Avsnittet om sjöbodor handlar till stor del om användningen av dessa. Det är väl genomtänkt och bra formulerat. Problematiken är bra belyst. Isolering, större fönster m.m. leder till önskemål om VA som leder till högre takhöjd och sedan boende. Alltså är skarpare formuleringar om att exteriör ej får förändras önskvärda. Detta finns också med i avsnittet om "Offentlig och kommersiell service". Mycket bra menar yttranden.

Yttranden är positiv till att parkering markerats ut i plankartan och att parkeringen vid bron till St Görans ö anger båtuppställning vintertid. Man vill också att den lilla handkranen får vara kvar och menar att denna är ett viktigt litet kulturminne. Åtkomst till denna parkering anser yttrande borde vara möjligt både från Styrmansgatan och genom att köra runt badhuset. Detta skulle kanske göra att olyckor kan undvikas vid

Styrmansgatan menar yttranden.

Det framhålls att största och i särklass viktigaste parkeringsplatsen för boende och besökande i planområdet är Lahälla.

För Norra Kajen finns ingen parkeringsplats angiven på plankartan. Det är lite märkligt eftersom där finns en restaurang och ges möjlighet att anlägga en sjötapp. Det anses märkligt att den mark som är parkering vid restaurangen har tillåtits bli uteservering. Yttranden är frågande till var restaurangen och skulpturparkens besökare ska parkera.

Yttranden anser att planhandlingen är väl formulerad kring gångstråk och prång, men pekar också på några gångstigar som blivit igensatta av fastighetsägare på senare år. I förlängningen på Nordanvindsgatan finns en gång kvar som är viktigt att bevara.

Yttranden är positiv till att återställa gatsten i planområdet både för kulturmiljön och för sänkta hastigheter. Det föreslås att ett samlat grepp tas där dagvattensystemet och VA kan ses över samtidigt som gatstenen görs iordning.

Mot bakgrund av ovanstående och redan tidigare lämnade synpunkter/ korrigeringar hoppas yttranden att nämnda justeringar genomförs och att den värdefulla planen "Gamla Hunnebo" kommer att ge ökade möjligheter att bevara strandnära delar i ett av Bohusläns mest genuina samhällen.

Kommentar:

Se samlade kommentarer rörande Norra kajen.

Kommunen noterar de positiva kommentarerna till detaljplanen, och avser att göra vissa justeringar i planhandlingarna avseende områdets benämningar. Bevarande av bebyggelsens kulör anses vara tillgodosedd i form av varsamhetsbestämmelsen gällande förbud mot förvanskning av befintlig byggnads färgsättning.

Kommunen behåller granskningsförslagets utförande av norra kajen, parkeringens utbredning är kopplat till stabiliteten av kajen.

Vidare vill kommunen framhålla att planens avgränsning har hanterats noggrant, man vidhåller därför att det är en lämplig avgränsning vid Östanvindsgatan.

Kommunen avser inte att lösa in privatägd mark för att säkra de stråk som yttranden markerat.

30. Hunnebo 1:113

Yttranden är positiv till att fastigheten får delas, och att förrådsbyggnaden ligger utanför planområdet. Den gamla skolbyggnaden avser man nu bygga om till en modern enbostadsvilla. Man menar att man följer samtliga planbestämmelser i förslaget, förutom att yttertaket på den tidigare utförda tillbyggnaden åt sydväst ersättes med en altan och att denna altan skall nås från en ny takkupa.

Vidare önskas möjlighet att kunna sätta in två takfönster. Man önskar också utföra vissa ändringar i fönstersättningen. Den tidigare tillbyggda entré skulle man helst ta bort, men för den goda saken menar man att den kan få vara kvar och istället glasas upp för att

förbättra ljusinsläppet i bottenvåningen. Entrén åt sydost avser man ta bort. Yttranden bifogar bygglovshandlingar för de beskrivna åtgärderna.

Beträffande byggbar mark är det enligt detaljplaneförslaget föreskrivet 40 % av markytan. Tomten har av yttranden mätts upp på kartan till 320 kvm och byggnadens byggnadsarea är 142 kvm vilket är 14 kvm för stort. Yttranden påpekar att byggytan inte ökats något alls.

Kommentar:

Detaljplanen ger stöd åt befintliga byggnader inom Hunnebo 1:113 i de delar som omfattas av detaljplanen. Skolbyggnaden har dock ett kulturhistoriskt värde och har därför belagts med planbestämmelser som begränsar vilka ändringar och tillbyggnader som medges på byggnaden. Byggnaden får med anledning av sitt kulturhistoriska värde inte förvanskas. Gårdsmiljön omfattas inte längre ut av detaljplaneförslaget. Detta kommer att hanteras i en ny separat detaljplan där grannar och andra intresserade kommer ges möjlighet att yttra sig.

31. Hunnebo 1:132

Yttranden har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

32. Hunnebo 1:135 och 1:193

Yttranden är i huvudsak positiv till detaljplanen som de tycker är ambitiös och viktig för att bevara samhällets unika karaktär. Yttranden är dock kritisk till att den gamla skolan (Hunnebo 1:113) som ursprungligen ingick i förslaget nu föreslås att endast delvis tas med i förslaget. Man anser att hela skolgården bör ingå i detaljplanen. Vidare menar man att den på 90-talet uppförda förrådsbyggnaden både är överdimensionerad och står utanför tomtgräns. Man menar att den tilläts av behjärtansvärda skäl för Östhjälpens behov, men att den nu sedan verksamheten upphört ska tas bort och att det gamla uthuset till skolan bör uppföras.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 30.

33. Hunnebo 1:191

Yttranden anser att prickad mark inom fastigheten Hunnebo 1:145 ska omfatta samma mängd längs den södra sidan som i den gällande detaljplanen. Yttranden ser inga skäl att ändra detta i den nya detaljplanen.

Kommentar:

Kommunen menar att den begränsning av bygg rätt som föreslagits inom Hunnebo 1:145 är väl avvägd.

34. Hunnebo 1:202

Yttranden är positiv till att granskningsförslaget nu möjliggör utbyggnad på oprickad mark åt olika håll. Yttranden önskar möjlighet att på baksidan av huset kunna anlägga ett däck för att hantera höjdskillnader och göra tomten mer tillgänglig. Tomten har en mycket kraftig sluttande berghäll med en delvis söndersprängd betongkloss.

Tyvänn sprängdes inte ordentligt från början, av tidsbrist (1948). Man önskar vidare möjlighet att anlägga en plan parkering på baksidan.

Kommentar:

För markåtgärder som förändrar mer än 0,3 meter i höjd så krävs marklov enligt detaljplanen.

35. Hunnebo 1:234

Yttranden menar att inga bestämmelser förändrats rörande den egna fastigheten i granskningsförslaget. Därför kvarstår de tidigare lämnade synpunkterna. Yttranden är annars i grunden positiv till planen och dess syfte att bevara karaktären på samhället samt att effektivisera hanteringen av byggnadsärenden. Man menar dock att ett specifikt fel finns i planen, detta är att hus som redan har byggts om väsentligt fortsatt kommer kunna ändras i framtiden. Detta medan de fastighetsägare som har varit varsamma med husens karaktär, plötsligt hindras från att utveckla sina hus på ett naturligt sätt. Detta blir effekten av de mycket hårda restriktioner som föreslås i detaljplanen menar man.

Det anses inte vara rimligt att välbevarade fristående hus, som ligger mellan totalt utbyggda och moderniserade grannhus, ska tvingas att ta ansvar för tidigare alltför frikostiga byggnadstillstånd och agera ”museum”.

Rörande den egna fastigheten menar yttranden att man är den enda fastigheten på Östanvindsgatan som fått benämningen f3, och specifika restriktioner. Detta anses helt orimligt då fastigheten till följd av grannarnas byggnation behöver ges utrymme att utvecklas. Tillbyggnader i olika former menar man har förekommit ända sedan de gamla husen byggdes vilket är en naturlig utveckling av samhället. Varsam utveckling av en fastighet behöver därför inte vara negativt. Huset ska ju användas och det är orimligt att det ska vara helt oförändrat över tiden. Östanvindsgatan är en återvändsgata där de flesta husen utvecklats mycket. Ett hus kan då omöjligen ensamt ses som viktigt för karaktären på hela gatan.

Yttranden vill ha en mer fri möjlighet att utveckla fastigheten med frontespis, glasveranda eller balkong. Detta vill de göra i enhetlig med resten av samhället och på liknande sätt som har gjorts med många andra gamla hus i Hunnebostrand. De anser inte att detta förstör samhällets karaktär. Man är delvis eniga med kommunen om att den egna fastigheten har kulturhistoriskt värde, men menar också att behoven förändras och kräver anpassning.

Mer precist anser vi att fastigheten 1:234 bör få utformningsklassificering f3 istället för f1 då vi vill kunna ha möjligheten att utveckla fastigheten med t ex frontespis och glasveranda alternativt balkong. Detta vill vi göra i enhetlig med resten av samhället och på liknande sätt som har gjorts med många andra gamla hus i Hunnebostrand, tex i hamnen eller mitt emot fiskaffären. Vi anser inte att detta förstör samhällets karaktär. Vi håller delvis med om husets kulturhistoriska värde och är – vilket tydligt framgår av familjens snart 60-åriga skötsel av fastigheten - själva mycket angelägna om att bevara husets själ och tidstypiska stil. Men vi måste också leva i vårt hus och även vår familj och dess behov förändras över åren. Vårt hus måste också få utvecklas. Varsamt och pietetsfullt.

Yttranden menar att det i inledningen av processen nämndes att detaljplanen skulle vara en demokratisk process och att man skulle kunna påverka. Hittills har detta inte alls skett utan det verkar innebära att ha de få som varit varsamma med sina hus straffas för att täcka för de många andra som förstört karaktären på sina hus. De förbehåller sig därför också rätten att överklaga ett beslut om denna detaljplan.

Kommentar:

Kommunen vidhåller att byggnadens kulturhistoriska värde ska skyddas till den nivå som granskningshandlingen redovisat. Byggnaden är välbevarad och har trots mindre förändringar ett högt karaktärsskapande värde i Hunnebostrand. Byggnaden har tidstypiska proportioner, fönstersättning, rena takfall, stående panel och granitgrund, detta styrker bevarandet och det kulturhistoriska värdet.

36. Hunnebo 1:236

Yttranden ser värdet i att bevara samhället varsamt. Men önskar också möjlighet att efter dialog med kommunen kunna göra vissa ändringar på byggnaden i framtiden, vid behov efter kontakt med antikvarisk expertis. Yttranden menar att större och större båtar sjösätts vid rampen nedanför Styrmansgatan. Detta utgör risk och har redan givit olyckor. Man anser att det bör iordningställas en ändamålsenlig ramp vid överfartsvägen till Stora Gåsholmen. Vidare har yttranden synpunkter kring eventuell vidare planering vid Lahällaområdet, och vill uppmärksamma att det är viktigt att i det fortsatta arbetet ta tillvara grannars synpunkter.

Kommentar:

Ett av detaljplanens huvudsakliga syften är att reglera och förtydliga de möjligheter till utveckling av den egna fastigheten som finns. Både för den enskilde fastighetsägarens kännedom så väl som för grannar och allmänheten.

Sjösättningsrampen avses vara kvar.

Lahällaområdet ingår inte i denna detaljplan, den detaljplan som yttranden tar upp är nedlagd.

37. Hunnebo 1:284

Yttranden motsätter sig att nuvarande Hunnebo 1:145 skulle få styckas till två fastigheter. Att ånyo pröva byggrätten som tidigare var Hunnebo 1:146 bestrider man på det bestämdaste. Man menar att det är av vikt att bevara området i enlighet med nuvarande bebyggelse både estetiskt, kulturellt och traditionellt. Det är av allmänt intresse att bevara de siktstråk som alla idag har ned till vattnet. Vidare anser yttranden att en ytterligare förtätning skulle innebära en ökad brandrisk. Avrinning från berget ovanför är ett problem på fastigheten och den bör därför inte bebyggas så att avrinningen påverkas. Slutligen menar man att en ökad byggnation innebär ytterligare belastning på den redan hårt belastade infrastrukturen.

Kommentar:

Detaljplanen medger ingen möjlighet till avstyckning och nybyggnation av bostadshus på det som tidigare var Hunnebo 1:146. Marken utgör idag del av Hunnebo 1:145. I marken under tidigare 1:146 finns ledningar och utgörs av ett u-område.

38. Hunnebo 1:285 och 286

Yttranden är positiv till att initiativ har tagits att upprätta en ny detaljplan över specifikt de gamla delarna av Hunnebostrand för att bland annat bevara karaktären rent estetiskt. Yttranden har varit sommarboende i Hunnebostrand inom samma fastighet sedan år 1968. De anser att samhället successivt har förändrats från ett pittoreskt fiske- och stenhuggarsamhälle till att idag ha utvecklats till ett samhälle med primärt sommarboende i de gamla delarna. Ambitionen har varit att maximera byggytor för enskilda intressenter. Man menar att inga enskilda fastighetsägares särintressen ska få styra så att helheten försämras och berörda grannar får stå tillbaka och påverkas på ett negativt sätt. Man menar att med nuvarande detaljplan har många ärenden hanterats med dispenser och att det inte kan vara rätt metod över tid. Yttranden motsätter sig å det bestämdaste att på nytt pröva byggrätt inom fastigheten Hunnebo 1:145 (den del som tidigare var 1:146). Man menar att detta prövats i flera faser och senast fått avslag 2009 i Länsrätten. En ny byggnation skulle ändra områdets befintliga karaktär och gällande grundsyn och mål att inte ytterligare förtäta samhället och att alla skall kunna ha en siktlinje ner till hamnen och havet. Bebyggs tomten Hunnebo 1:146, så bryter man mot ett av de tyngsta kriterierna som Länsmuseum/Sotenäs kommun själva satt upp, att bevara. En byggnation på fastigheten Hunnebo 1:145 (tidigare 1:146) menar man skulle strida mot planens syften, samtidigt som den egna fastigheten skulle tappa sin havsutsikt och således få ett minskat värde, allt till förmån för den sökande Hunnebo 1:145.

Yttranden motsätter sig ny prövning av att på nytt avstycka den tidigare fastigheten Hunnebo 1:146 som sedan 2004 varit införlivad i Hunnebo 1:145.

Den prickade marken som utgör en väsentlig del av Hunnebo 1:145 måste finnas kvar i befintlig omfattning och riktning för att utgöra servicemöjlighet till dels fastigheten Hunnebo 1:191, samt även klara av all avrinning i form av dagvatten som kommer från bakomliggande berg när det regnar. Tillkomsten av prickningsytan har inte skett för inte. För fastigheten Hunnebo 1:191 som tillkom i början av 1930-talet har ledningssystemen nu fungerat i väldigt många år med den sträckning och riktning som den har. Det kan inte medges byggnation över denna yta. Bygger man över ytan så måste man riva ev fastighet för att kunna utföra reparation eller service. Prickningen på fastigheten 1:145 och 1:146 måste kvarstå i befintlig omfattning. Befintligt garage ligger även detta i dagsläget på sådan mark som är prickad. Bara detta är ett bekymmer i sig för åtkomsten av servisledningar.

Yttranden menar att en byggrätt skulle innebära värdehöjning för Hunnebo 1:145 på bekostnad av värdesänkning för samtliga grannar.

Sist vill yttranden påminna om kommunens egna skrivning: "*Avsikten med planbestämmelsen är att inte förtäta ytterligare i den redan täta bebyggelsestrukturen*". Yttranden menar att detta måste vara vägledande i fortsatt arbete.

Kommentar:

Detaljplanen medger ingen möjlighet till avstyckning och nybyggnation av bostadshus på det som tidigare var Hunnebo 1:146. Marken utgör idag del av Hunnebo 1:145.

39. Hunnebo 1:289

Yttranden menar att bland annat ett tidigare garage i detaljplanen inte ges möjlighet att återuppföras. Man menar att kommunen nu när chans ges bör åtgärda de felaktigheter som åsamkats då ett bygglov 2009 togs felaktigt av kommunen och sedan blev upphävt. Innan bygglovet upphävdes revs garaget, och det har sedan varit omöjligt att återuppföra med gällande detaljplan. Nu kan kommunen åtgärda detta menar yttranden. Yttranden önskar att planen otvetydigt redovisar möjlighet att återuppföra åtminstone det som fanns innan det beslutade bygglovet upphävdes.

Kommentar:

Kommunen har sett över fastighetens byggrätt och vidhåller utformning i enlighet med granskningshandlingen.

40. Hunnebo 1:290

Yttranden har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

41. Hunnebo 1:294

Yttranden menar att hotellplanerna är orealistiska och rent av oönskade. Alla tidigare försök menar man har slutat i att det istället skapats kustnära lägenheter för rika. Man menar att detta är genomskinligt och kanske var meningen från början. Vidare anser yttranden att planerna fördriver en fungerande varvsverksamhet till annan ort. Risker är också att en originell stenarbetarmiljö raderas. Sist menar yttranden att unik flora och fauna påverkas och avslutar med att sådant här inte bör tillåtas.

Kommentar:

Yttrandet berör den tidigare detaljplanen vid Lahälla-området. Detaljplanen vid Lahälla är nu nedlagd.

42. Hunnebo 1:296

Yttranden hänvisar till sina tidigare yttranden i ärendet där man menar att de synpunkterna kvarstår. Yttranden menar att kommunen olagligt och utan kommunikation lagt aktuell fastighet som allmän platsmark i detaljplan under 1980-talet. Fram till dess menar man att fastigheten var byggbar. Att kommunen olovligen konfiskerat marken under denna tid utan att erlagga någon ersättning kan inte nu åtgärdas genom att i nytt förslag lägga marken som parkmark. Yttranden menar att man har bibehållit sina rättigheter som fastighetsägare med stöd av både Sveriges internationella konventionsåtaganden om okränkbarheten i äganderätt till egendom och nationella civil- och offentlighetsregler. Yttranden menar att släktens förvärvsdokumentation med staten visar på rätten att bebygga marken. Så ska också ha skett, och sannolikt har bebyggelsen rivits med anledning av markens användning under beredskapstiden under andra världskriget. Man menar att det finns avtal om rätten att bebygga marken och detta har inte sagts upp och gäller därför ännu menar yttranden.

Vidare menar yttranden att skälen att nyttja marken som parkmark är vaga och att kommunen eller någon annan inte visat något intresse av att nyttja marken som parkmark.

Yttranden menar att fastigheten har helt motsvarande förutsättningar att bebyggas som övriga fastigheter i planområdet. Man menar därför att det skulle strida mot den kommunala likhetsprincipen att neka motsvarande byggrätt som övriga fastigheter i planområdet ges.

Förutsatt att den enligt yttranden olagliga detaljplanen antas kommer man att föra sin sak i domstol såväl nationellt som internationellt. Man menar att det synnerligen anmärkningsvärda berövandet av dispositionsrätten utan ersättning kommer att bli föremål för rättslig analys och bevakning.

Kommentar:

Kommunen vidhåller sin ståndpunkt. Den gällande markanvändningen natur föreslås fortsatt kvarstå. I och med detaljplanens antagande avses den allmänna platsmarken att lösas in.

43. Hunnebo 1:356

Yttranden ser positivt på att flera tidigare synpunkter hörtsammats och justerats i rätt riktning. Dock menar yttranden att de områden i planen som man har starkast åsikter om, fastighetens nockhöjd och den prickade marken tomten, inte hörtsammats tillräckligt. Man menar att nockhöjden fortsatt är alldeles för låg.

Yttranden kräver att få en nockhöjd som är åtminstone nära medelhöjden av de närmast kringliggande sjöbodarna (1:88, 1:344, 1:351, 1:469, 1:470, 1:471, 1:472 samt 1:559), denna medelhöjd är 7,425m, dvs 2,025m högre än den nockhöjd som angivits för Hunnebo 1:356. Yttranden vill att nockhöjd för Hunnebo 1:356 sätts till minst 7,0m över nollpunktsplanet. Höjning motiveras med att det ska vara möjligt att höja boden så att inte havsvatten tränger in och på sikt förstör den. Bodens höjd ska också kunna anpassas till omkringliggande allmän platsmark. Vidare önskar man kunna återställa bodens tak till ursprungligt material och takvinkel. Man önskar också kunna anpassa boden till rådande, nu och framtida, verksamheter då man anser att det är en industrifastighet. Dessa förändringar kan göras utan att det genuina helhetsintrycket förändras så länge för miljön passande materialval och kulörer till tak och fasad används.

Yttranden anser fortfarande att denna prickmarken på fastigheten är helt onödig och kräver att den tas bort. Förändringar som skulle göra att de få extra kvadratmetrarna kan nyttjas kommer inte att förändra helhetsintrycket för sjöbodsområdet men kan vara till mycket stort värde för möjligheten att anpassa boden till rådande, nu och framtida, verksamheter.

Yttranden ser att klassningen av byggnaden ändrats i rätt riktning, men hävdar fortsatt att klassningen bör vara C då ytterst lite av byggnaden är ursprungligt.

Yttranden ifrågasätter kombinationen H-Detaljhandel och V-Hamn på sjöbodsraden och anser att V väl införlivar den handel som hör hemma i detta område. PBL (Plan och

Bygglagen) säger att det i vissa fall går att kombinera dessa två och då är det lämpligt att fördelningen mellan dessa två anges, vilket inte görs i nuvarande förslag.

Då den nya detaljplanen kommer att kräva utökad bygglovsplikt för förändringar som avser bevarandeambitionerna, så kräver yttranden att de eventuella bygglov som är relaterade till dessa utökade krav ska vara avgiftsfria, d.v.s. ingen handläggningsavgift ska utgå.

Yttranden upplever periodvis att havsvattenkvaliteten är sämre vid sjöboden, de poängterar att planer på eventuella pirar, bryggor och geologiska förstärkningsåtgärder kring norra delen av hamnen inte får påverka vattengenomströmningen negativt. Det bör även ses över möjligheten att ytterligare öka vattengenomströmningen genom att ta bort de murade hinder som finns under bron till Sankt Görans ö.

Kommentar:

Någon ytterligare höjning av fastighetens nockhöjd kommer inte att göras. Vid bygglov ska avgift erläggas i enlighet med kommunens taxa för Plan- och bygglovsärenden i enlighet med Plan och bygglagen (PBL). Detta gäller även om en detaljplan förespråkar en utökad lovplikt.

Förutom exempelvis båtlivet, fiskerinäring och verksamheter som ryms inom hamnändamål i PBL så är handel och turistverksamhet är en viktig del av kustorterna i Bohuslän. Olika orter har sin egna prägel och skala på dessa verksamheter. Detaljplanen syftar till att ge fortsatta möjligheter att bedriva handel och restaurangverksamheter vilket kommunen tror gynnar samhället som helhet. Se samlade kommentarer rörande Norra kajen.

44. Hunnebo 1:547

Yttranden önskar bättre tillgänglighet till sin sjöbod under vår och sommar. Affärer och kiosker breder ut sig mot gatan så att tillgängligheten försämras. Yttranden önskar också möjlighet att höja sin bod till motsvarande höjd som grannarna.

Kommentar:

Kommunen vidhåller den höjdsättning som redovisats för sjöboden. Variationen i höjder och volymer är en del av sjöbodarnas karaktär och ett viktigt inslag i kulturmiljön.

Sammanfattning

Under granskningen har ovanstående synpunkter och erinringar inkommit. Några yttranden har bemötts gemensamt ovan, under rubriken ”Återkommande aspekter i yttrandena samt kommentarer”. Slutligt ställningstagande från kommunen presenteras i antagandehandlingen för detaljplanen.

Förslag till åtgärder och fortsatt arbete inför antagande

Efter genomförd granskning har synpunkter på planförslaget inkommit som föranleder mindre justeringar av planhandlingarna. Samhällsbyggnadsförvaltningen är av uppfattningen att föreslagna ändringar av planen inför antagande är av sådan art att det inte krävs en ny granskning.

Justeringar som föreslås:

Planbeskrivningen

- Kompletteras med texter kring utrymning vid översvämning.
- Kompletteras kring hantering av markföroreningar.
- Kompletteras kring åtgärder rörande miljö kvalitetsnormer för vatten.
- Redaktionella justeringar.

Plankartan

- Korrigeringar i förhållande till nyare grundkarta.
- Några byggrätters avgränsning vid Norra Strandgatan ses över.
- Delar av allmän plats vid sjöbodan justeras till kvartersmark längs Strandgatan.
- Planbestämmelse B korrigeras för skydd mot översvämningar.
- Planbestämmelse rörande strandskyddets upphävande korrigeras för att inte upphäva strandskyddet inom öppet vattenområde.
- Planbestämmelserna har förtydligat avseende vilka bestämmelser som gäller för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad.
- Redaktionella justeringar.

Sakägare med kvarstående invändningar mot planförslaget

Ellene 1:147	Hunnebo 1:191
Ellene 1:411	Hunnebo 1:202
Ellene 1:458	Hunnebo 1:233
Ellene 34:2	Hunnebo 1:234
Ellene 51:1	Hunnebo 1:285 och 1:286
Ellene 63:1	Hunnebo 1:289
Ellene 64:1 och 72:2	Hunnebo 1:296
Hunnebo 1:7	Hunnebo 1:356
Hunnebo 1:26	Hunnebo 1:423
Hunnebo 1:30	Hunnebo 1:547
Hunnebo 1:37	
Hunnebo 1:51	
Hunnebo 1:61	
Hunnebo 1:62	
Hunnebo 1:65, 1:98, 1:253 och 1:696	
Hunnebo 1:68	
Hunnebo 1:70	
Hunnebo 1:71	
Hunnebo 1:77	
Hunnebo 1:85	
Hunnebo 1:96	
Hunnebo 1:102	
Hunnebo 1:113	
Hunnebo 1:135 och 1:193	
Hunnebo 1:145	

Fortsatt arbete

Antagandehandlingar tas fram med bakgrund i granskningsförslaget och kompletteras eller bemöts avseende de i granskningen och samrådet inkomna synpunkterna.

Byggnadsnämndens förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtande 2018-05-21 **med revidering 2018-08-29**

Kungshamn 2018-05-21 **med revidering 2018-08-29**

.....
Eveline Savik
Samhällsbyggnadschef

.....
Amanda Jansson
Plan- och exploateringschef
Samhällsbyggnadsförvaltningen