



Ändring av Förslag till ändring av stadsplan för del av Hunnebostrand, området Bankeberg

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet har bedrivits

Samråd om Ändring av Förslag till ändring av stadsplan för del av Hunnebostrand, området Bankeberg, har genomförts i enlighet med plan -och bygglagen (2010:900). Syftet med ändringen av gällande detaljplan är att ändra användning på fastigheten Ellene 1:303 från allmänt ändamål till bostadsändamål för att möjliggöra ca 30 bostadslägenheter.

Samråd har genomförts under tiden 14 september till 12 oktober 2018. Samrådshandlingar var daterade 2018-08-13.

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 och ställts ut på Sotenäs kommunhus.

Med anledning av samrådet har 35 yttranden inkommit varav 18 utan synpunkter på förslaget. Yttranden med synpunkter redovisas nedan. Yttrandena har på grund av sin omfattning i vissa fall sammanfattats. Yttrandena finns i sin helhet att ta del av på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har inget att erinra mot ändringen av den gällande planen vars syfte är att möjliggöra för bostäder. Området är idag bebyggt och planlagt för allmänt ändamål. Länsstyrelsen ser det positivt att kunna tillhandahålla ett mer varierat utbud av bostäder i de mindre tätorterna för att kunna upprätthålla tillräckligt befolkningsunderlag för service och handel året runt. Länsstyrelsen anser att föreslagen markanvändning medför en från allmän synpunkt långsiktigt god hushållning med mark och resurser då redan bebyggda områden med utbyggd infrastruktur återanvänds och utvecklas.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att en ändring av stadsplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.



Råd enligt PBL och MB

Vatten

Länsstyrelsen anser att, i syfte att ytterligare minska risken för påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten, i vattenförekomsten Hunnebostrands skärgård, bör dagvattenfilter installeras i parkeringsytornas dagvattenbrunnar i syfte att rena dagvattnet innan avledning till havet sker.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar

I samband med bygglov kommer behovet av dagvattenfilter i parkeringsytornas dagvattenbrunnar att ses över.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har vid genomgång av planförslaget inte hittat några behov av kompletteringar eller justeringar av handlingarna som faller inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden eller får negativa effekter på ev. kommande fastighetsbildning. Lantmäteriet godkänner därför planförslaget i dess nuvarande skick så att det finns möjlighet för kommunen att utesluta granskningsskedet i planprocessen.

Kommentar

Tack för yttrandet.

3. Rambo

För hämtning av hushållsavfall på innergården krävs att vändmöjlighet via rundkörning anordnas i enlighet med planbeskrivningen. Rambo ser positivt på att ett gemensamt miljöhus byggs för hela fastighetens samlade hantering av hushållsavfall via separata kärl för insamling av källsorterat matavfall och restavfall. Miljöhuset bör dimensioneras så att det även finns möjlighet och utrymme för utökad källsortering och fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar.

Kommentar

Tack för synpunkterna. Hantering och hämtning av hushållsavfall bedöms kunna ske på ett ändamålsenligt sätt inom fastigheten. Det finns möjlighet att uppföra miljöhus och skapa vändmöjlighet för renhållningsfordon. Utformning av miljöhus och angöringslösning regleras dock inte i detaljplanen. Synpunkterna föranleder inga ändringar av planförslaget.

4. Västvatten

Sotenäs Vatten AB har ingen erinran mot detaljplanen.

Kommentar

Tack för yttrandet.



5. Skanova

Skanova AB har inget att invända mot planändringen. Skanova önskar så långt det är möjligt att kablarna kan ligga kvar i befintligt läge. Lägeskarta med Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område bifogas yttrandet.

Kommentar

Tack för yttrandet.

Sakägare enligt fastighetsförteckning:

6. Ellene 1:137

Redan nu används en sektor i västra delen av vår fastighet Ellene 1: 137 för trafik. Såvitt vi förstår innebär planen bland annat att gränsen ska förskjutas, så att denna sektor i fortsättningen ska ingå i allmän mark. Enligt besked från kommunen är det meningen, att kommunen ska betala lösen för marken ifråga. Vi har inga invändningar mot denna gränsförskjutning men vill inte att vår fastighetsareal minskar. I stället för en löseskilling vill vi ha kompensation genom att motsvarande areal tillförs fastigheten vid den nuvarande norra gränsen. Vi yrkar därför att det i planförslaget läggs in en ny gräns i norr som innebär att vår fastighet helt kompenseras för arealförlusten i öster och således bibehåller sin nuvarande areal. Karta med förslag på markbyte bifogas yttrandet.

Kommentar

Syftet med denna ändring av detaljplan är att befintlig byggnad ska kunna ändras till bostäder. Detaljplanens bestämmelse A (allmänt ändamål) måste ändras till B (bostadsändamål).

Förslaget till fastighetsreglering för Ellene 1:137 kan inte genomföras i denna planändring utan behöver behandlas i en ny, separat detaljplan. Fler fastigheter i området har liknande situation och de bör också behandlas i en ny detaljplan. Även kommunens fastighet samt del av tillfartsgatan till Ellene 1:303 kan behöva justeras i en ny detaljplan.

En ändring av detta planförslag behövs så att det allmänna området A ändras endast inom fastigheten Ellene 1:303.

Synpunkterna föranleder inga förändringar av planförslaget.

7. Ellene 1:152

Fastigheten Ellene 1: 152, som gränsar till Bankeberg, ligger till viss del inom planområdet för den aktuella planändringen. Övriga delar av fastigheten ligger inom planområdet för stadsplan för Hunnebostrands municipalsamhälle (14 HUN 7, 1955). Den avstyckade bostadsfastigheten regleras därmed av två äldre planer. Tolkningen av bestämmelser och avgränsning för prickmark mm är svår och ingen av de två planerna är anpassade till befintlig byggnadsutbredning (för vilken bygglov har lämnats).

Då planändringen innebär en reducering av prickmark för att möjliggöra byggnation av balkonger för Bankeberg efterfrågar vi som fastighetsägare till Ellene 1:152 en ändring av gränser för byggrätt/prickmark även inom den del av fastigheten Ellene 1:152 som



berörs av planändringen. Vi önskar en begränsning av prickad mark till ca 2 meter innanför den sydvästra fastighetsgränsen, i en förlängning från hörnet av befintlig byggnadsdel och en ändring av prickmark/byggrätt till 4 meter innanför den nordvästra fastighetsgränsen, motsvarande gränsen för byggrätt mot gc-väg längs den norra fastighetsgränsen. Med dessa justeringar skulle de bygglov som lämnats för tillbyggnader av huset bekräftas i plan. De skulle även ge viss ökning av byggrätt längs den nordvästra sidan av byggnaden. Omfattningen av prickmark på denna del av tomten bedöms inte vara motiverad utifrån befintliga förhållanden eller planmässiga förutsättningar.

Vi önskar även att en bestämmelse införs som säkrar bevarandet av berget i den nordöstra delen av planområdet. Berget är en värdefull del av områdets karaktär. Betydelsefullt för alla boende i närområdet både som ett visuellt landskapselement och genom att det tillför en naturkontakt till bebyggelsemiljön. Önskan om att bevara berget innebär även att vi vill att möjligheten att anordna parkering inom området begränsas. En bestämmelse i planen som dels hindrar sprängning och dels hindrar iordningställande av parkeringsplatser inom det markerade området efterfrågas därmed. Vi har inget emot den parkeringslösning som redovisas i planbeskrivningen.

Slutligen önskar vi information kring vilken byggnadshöjd som befintlig byggnad har. Planen reglerar byggnadshöjden till 7,6 meter men det är utifrån terrängförhållandena svårt att bedöma vad det innebär i förhållande till byggnadens nuvarande höjd.

Kartillustration har bifogats yttrandet.

Kommentar

Syftet med denna ändring av detaljplan är att befintlig byggnad ska kunna ändras till bostäder. Detaljplanens bestämmelse A (allmänt ändamål) måste ändras till B (bostadsändamål).

Önskade ändringar inom fastigheten Ellene 1:152 behöver genomföras i en ny, separat detaljplan, se kommentarer till Ellene 1:137.

Särskilda bestämmelser om att bevara berget införs inte i denna planändring. Marken är punktprickad och får inte bebyggas i gällande detaljplan, vilket bedöms som ett tillräckligt skydd av berget.

Byggnadshöjden på befintlig byggnad är inte inmätt. Den byggnadshöjd som tillåts enligt gällande detaljplan, 7,6 meter, inrymmer en byggnad i två våningar samt något förhöjt väggliv eller förhöjd sockel.

Synpunkterna föranleder inga förändringar av planförslaget.

8. Ellene 58:1

Detaljplanens takhöjd 7,6 meter bör begränsas till nuvarande faktiska höjd. Utbyggnad med altaner bör begränsas. I övrigt vill vi ha samråd/insyn i bygglovsritningar och eventuella murar/staket mot norr. Vi vill köpa den del vi nu hyr av kommunen.



Kommentar

Syftet med denna ändring av detaljplan är att befintlig byggnad ska kunna ändras till bostäder. Detaljplanens bestämmelse A (allmänt ändamål) måste ändras till B (bostadsändamål). Ändringen av detaljplanen innehåller också möjligheten att uppföra balkonger mot väster. Övriga bestämmelser kommer att finnas kvar i detaljplanen.

Befintliga bestämmelser om tillåten byggnadshöjd ändras inte.

Se också svar till Ellene 1:137.

Vid ombyggnad av Bankeberg till bostäder kommer bygglovet hanteras enligt gällande rutiner i kommunen.

Markköp behandlas inte i denna detaljplan. Gällande arrendeavtal (lägenhetsarrende som löper 1 år i taget) kommer att ses över i samband med att kommunen säljer Ellene 1:303 till Sotenäsbostäder AB.

9. Ellene 63:1

Vi har invändningar mot att fastigheten görs om till 30 bostäder med balkonger som i ett höjdperspektiv har full insyn till vår fastighet. Förändringen som görs i ett område som i övrigt anses värd att bevaras är alltför omfattande. Går förslaget igenom yrkar vi på att få göra motsvarande tillägg på vår fastighet t ex balkong.

Kommentar

Den ändrade användningen av fastigheten Ellene 1:303 eller möjligheten till balkonger mot väster bedöms inte innebära en betydande förändring. Att uppföra balkonger mot väster bedöms inte medföra en sådan betydande olägenhet att det föreslagna bostadshuset ska avstå från balkonger. I kuperad terräng med tät bebyggelse, vilket förekommer i Hunnebostrand, kan viss insyn mellan fastigheter inte helt undvikas.

Att ändra planförutsättningarna inom fastigheten Ellene 63:1 kräver en ny, separat detaljplan.

Synpunkterna föranleder inga ändringar av planförslaget.

10. Ellene 69:2

Framförda synpunkter på föreslagen detaljplan är att muren snyggas till och att det sätts upp ett plank mot biltrafiken så ej billjusen stör miljön. Det blir en bra lösning och fina boenden.

Kommentar

Detaljplanen reglerar varken uppförande av mur eller ställer krav på plank. Önskemålen kommer att framföras till Sotenäsbostäder.

Synpunkterna föranleder inga ändringar av planförslaget.

11. Ellene 1:298

Yttrandet som sammanfattas nedan har inkommit som två separata skrivelser.

I Hunnebostrand är Bankeberg ett mycket viktigt och stort blickfång som är avgörande för karaktären av samhället och det intryck det ger både när man vistas på havet, promenerar på Strandgatan, Sankt Görans ö eller står vid någon av utsiktspunkterna t ex Högeberg. Det vore helt förödande för den bild man får av samhället om Bankeberg skulle bli ännu större än vad det är idag. Vi tycker därför att det vore av största vikt att den bestämmelse som finns för tillåten höjd ändras och att det införs förbud att Bankeberg byggs upp i höjd då det är av avgörande betydelse att huset inte blir högre. En förhöjning av huset skulle förutom att det påverkar blickfånget mycket negativt även påverka ljus och boendemiljön avsevärt negativt för husen bakom Bankeberg, således på östsidan.

När det gäller balkonger på västsidan av Bankeberg gäller detsamma som för husets höjd. Alltför stora och iögonfallande balkonger skulle mycket negativt påverka samhällets fina kustbild. Det är därför av största vikt att balkonger byggs för att passa in i boendemiljön och inte ger för stor påverkan på bilden av samhället från sjön eller promenadstråk. Det är ytterst märkligt att balkonger av stort mått planeras att byggas på mark som enligt uppgift är prickad. Det kan väl inte vara tillåtet. Det är särskilt olämpligt då det kommer att påverka karaktären av samhällets bild mot kusten då Bankeberg utgör en så dominerande bild av samhället.

Berget i den nordöstra delen av planområdet är en värdefull del av områdets karaktär och betydelsefull för alla boende i närområdet både som ett visuellt landskapselement och genom att det tillför en naturkontakt till bebyggelsemiljön. Vi känner stark oro för att man i en framtid väljer att spränga detta berg. Vi önskar därför att en bestämmelse införs som säkrar bevarandet av berget i den nordöstra delen av planområdet.

Kommentar

Syftet med denna ändring av detaljplan är att befintlig byggnad ska kunna ändras till bostäder. Detaljplanens bestämmelse A (allmänt ändamål) måste ändras till B (bostadsändamål).

Befintliga bestämmelser om tillåten byggnadshöjd ändras inte.

Planändringen tillåter balkonger utmed västfasaden, ca 2,5 meter utanför fasadlivet. Exakt utformning av balkonger kommer att behandlas vid bygglovsprövningen.

Särskilda bestämmelser om att bevara berget införs inte i denna planändring. Marken är punktprickad och får inte bebyggas i gällande detaljplan, vilket bedöms som ett tillräckligt skydd av berget.

Synpunkterna föranleder inga förändringar av planförslaget.

12. Ellene 1:138

I planbeskrivningen står att ”Hänsyn skall tas till närliggande miljöer”. Tillräcklig hänsyn är inte tagen till den närliggande miljön för fastigheten Ellene 1:138. De fyra parkeringsplatserna som illustreras längst i söder kommer mycket nära inpå fastigheten. Antalet parkeringsplatser i förhållande till antalet lägenheter känns överdimensionerat så det borde vara möjligt att minska antalet med dessa fyra platser.

Dessutom är det viktigt för miljön i området att ingen åverkan görs på de berg som finns i anslutning till parkeringen.

Kommentar

Redovisade parkeringsplatser är ett exempel på att tillräckligt antal kan ordnas inom den egna fastigheten. Hur parkeringen ska utformas bestäms inte i detaljplanen. Exakt placering för nya parkeringsplatser ska redovisas i samband med bygglov. Önskemål om att parkeringsplatser inte ska placeras nära inpå er fastighet framförs till Sotenäsbostäder.

Behovet av parkeringsplatser är beräknat utifrån gällande parkeringsnorm för Sotenäs kommun, vilken är antagen av Byggnadsnämnden. Enligt denna ska det vid flerbostadshus inom tätortszon anordnas 15 boendeplatser/1000 kvm BTA samt 3 besöksplatser/1000 kvm BTA.

Särskilda bestämmelser om att bevara berget införs inte i denna planändring. Marken är punktprickad och får inte bebyggas i gällande detaljplan, vilket bedöms som ett tillräckligt skydd av berget.

Synpunkterna föranleder inga förändringar av planförslaget.

13. Ellene 48:1, Delägare 1 av 3

Hänvisar också till möte med kommunen den 5 oktober.

Det finns ett större löst stenblock upp i berget norra sidan mot Stigbergsliden. Dessutom finns där ett något mindre stenblock. Det större blocket har successivt glidit under de 50 år vi bott granne med Bankeberg och med klar ökning de senaste åren. Risk finns att block faller mot kuren med el-skåp, alternativt altaner nedanför. Se foto taget september 2018.

Med hänvisning till mötet med kommunen kommer inga sprängningar utföras och byggnadernas tak skall inte förändras. Byggnadernas karaktär bör i största möjliga grad bevaras. Altaner kommer givetvis att påverka byggnadernas karaktär, sett från väster och nordväst. Nordöstra delen av Bankeberg, som hänger samman med norra byggnaden mot öster, kommer enligt tidigare uppgift att rivas för parkering enligt "Möjlig parkeringslösning med 44 p-platser", med 10 meter vändplan.

Möjlighet att bygga altaner till den norra byggnaden kommer, som syns på översiktlig ritning, att begränsas på grund av stora stenblock vid norra änden. Man förutsätter att balkonger har samma golvhöjd, eller något lägre, än bostadsgolvet enligt gängse norm.

Avståndet från byggnadens norra ände till möjlig altankonstruktion stämmer inte i ritningen med att stora stenblock utanför huset inte tillåter detta.

Det vore bra att visa konstruktionsritning inklusive tak för altaner och översiktligt som visar samtliga byggnader, sett från väster.

Kommentar

Yttrandets hänvisning till ”foto taget i september” är inte bilagt inkommen skrivelse.

Lösa block kommer att rensas innan antagande av detaljplan.

Detaljerade ritningar för eventuella balkonger samt tillhörande konstruktionsdetaljer tas fram först när planen vunnit laga kraft och bygglov ska sökas.

Synpunkterna föranleder inga förändringar av planförslaget.

14. Ellene 48:1, Delägare 2 av 3

Två lösa stenblock på norra sluttningen mot Stigbergsliden. Finns risk för fall av dessa block. Begränsa takhöjd till nuvarande höjd och struktur. Ska altaner byggas? Begränsad möjlighet att bygga pga stenblock i norra änden. Önskar uppdaterad ritning. Önskar samråd för eventuell byggnation av staket mot norrsidan av planerad parkering.

Kommentar

Lösa block kommer att rensas innan antagande av detaljplan.

Befintliga bestämmelser om tillåten byggnadshöjd ändras inte.

Planändringen tillåter balkonger utmed västfasaden, ca 2,5 meter utanför fasadlivet. Exakt utformning av balkonger kommer att behandlas vid bygglovsprövningen.

Detaljerade ritningar för ombyggnad tas fram först när planen vunnit laga kraft och bygglov ska sökas.

Synpunkterna föranleder inga förändringar av planförslaget.

15. Ellene 48:1, Delägare 3 av 3

Fastighetsägaren har inkommit med likalydande skrivelse som Delägare 2 av 3.

Kommentar

Se kommentar till yttrande Delägare 2 av 3.

Övriga, ingår inte i fastighetsförteckningen

16. Boende på Ahlbergs Gata 11

Vi ställer oss bakom förslaget att ändra gällande detaljplan från allmänt ändamål till bostäder. Vi ställer oss bakom förslaget att tillåta balkonger. Vi föreslår att planförslaget ändras så att området mellan de olika byggnadsdelarna (huskropparna) kan bebyggas enligt konceptet "Boviera", dvs en överbyggnad i glas med tropisk trädgård under glastaket. Vi förordar att kommunen i samband med försäljningen av fastigheten till Sotenäsbostäder AB i avtalet skriver in att den renoverade fastigheten ska innehålla "bostäder för äldre" i enlighet med den Äldreomsorgsplan som antagits av KF. Vi förordar också att det i kommunens ägardirektiv till Sotenäsbostäder AB skrivs in att upplåtelseformen för bostäderna ska var kooperativ hyresrätt.

Kommentar

Byggrätten för Ellene 1:303 ger möjlighet till olika utformning av byggnader inom fastigheten. En utformning av byggnad i enlighet med beskrivet koncept för Boviera är möjlig så länge planbestämmelserna följs.

Avtal och upplåtelseformer regleras inte i detaljplanen. Synpunkterna framförs till Sotenäsbostäder.

17.Boende på Klevliden 2

Vi anser att huset redan är ett alltför stort blickfång i samhället var man än betraktar detta. Det är ingen vacker byggnad och den smälter dåligt in i den bebyggelse som finns runt omkring och som många förknippar med hur ett kustsamhälle ska se ut. Vi kan bara hoppas att en tänkt förändring blir till det bättre. Högre hoppas vi verkligen inte att huset ska bli. Höga hus passar ännu sämre in i Hunnebostrands "skyline". Naturligtvis har vi förståelse för att bostäder behövs. Det är viktigt för en bygds fortlevnad. Men vi hoppas på ett varsamt byggprojekt.

Det finns ett ur geologisk synpunkt ett intressant och genuint berg som riskerar att förstöras. Berg går inte att återskapa. Det vore förödande om detta arv skulle mejas ner av vår tids teknik och byggbegär. Vi önskar att någon form av bevarandeplan utformas för att säkra denna unika naturformation.

Kommentar

Särskilda bestämmelser om att bevara berget införs inte i denna planändring. Marken är punktprickad och får inte bebyggas i gällande detaljplan.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Synpunkter från externa och interna remissinstanser:

- Länsstyrelsen anser att dagvattenfilter bör installeras i parkeringsytornas dagvattenbrunnar i syfte att rena dagvattnet innan avledning till havet sker.
- Rambo önskar att miljöhus bör dimensioneras för utökad källsortering och fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar.

Synpunkter från berörda sakägare enligt fastighetsförteckning:

- Byggnaden är redan ett alltför stort blickfång i samhället. Begränsa byggnadshöjden till befintlig byggnads nuvarande höjd.
- Oro för att ytterligare balkonger ska ge för stor påverkan på byggnad och på bilden av samhället samt leda till insyn mot intilliggande bostadsfastigheter.
- Önskar en bestämmelse som säkrar bevarandet av berget i den nordöstra delen av planområdet.
- Negativa till iordningställande av parkeringsplatser som placeras nära angränsande bostadsfastigheter. Oro för störande strålkastarljus.
- Det finns större lösa stenblock på berget i norr, mot Stigbergsliden.
- Några fastighetsägare önskar reglera sina fastighetsgränser.
- Några fastighetsägare önskar justering av byggrätt för sina bostadsfastigheter.

Förslag till fortsatt arbete

- Lösa block ska rensas bort från fastigheten Ellene 1:303 innan antagande av detaljplanen.
- Planförslaget justeras så att A (allmänt ändamål) endast förändras inom fastigheten Ellene 1:303.

Detaljplaneprocessen

Med anledning av inkomna synpunkter på planförslaget under samrådet kommer planarbetet fortsatt bedrivas med standardförfarande. Detta innebär att planförslaget ska granskas innan det kan antas. Ändringen av detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandet under förutsättning att ingen har överklagat detaljplanen.

Eveline Savik
Samhällsbyggnadschef

Amanda Jansson
Plan- och exploateringschef