

Detaljplan för fastigheten Hovenäs 1:61, Hovenäset

UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

Hur granskningen har bedrivits

Granskning av detaljplan för Hovenäs 1:61 har genomförts i enlighet med PBL 2010:900.

Granskningshandlingar för detaljplanen daterade 2018-09-13, har varit utställda för granskning under tiden 27 september - 11 oktober 2018. Planhandlingarna har funnits tillgängliga i Kommunhuset, Kungshamn och varit utlagda på kommunens hemsida: www.sotenas.se.

Berörda myndigheter och fastighetsägare, enligt särskild sändlista samt fastighetsförteckning, har genom utsända granskningshandlingar getts tillfälle att yttra sig.

Inkomna synpunkter och kommentarer

Med anledning av granskningen har 14 yttranden inkommit från 8 remissinstanser, 4 sakägare och 2 övriga. Yttrandena har pga. sin omfattning här i vissa fall sammanfattats.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar **inte** att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt.
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser.
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Övriga synpunkter

Länsstyrelsen anser att de synpunkter som berör allmänna intressen har beaktats på ett godtagbart sätt och har därför inga ytterligare synpunkter i detta granskningsskede.

Kommentar

Noteras.

2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar (daterade 2018-09-13) har inget som behöver justeras noterats.

Kommentar

Noteras.

3. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra i ärendet.

Kommentar

Noteras.

4. SGI

I tidigare yttrande efterfrågades en beskrivning av geotekniska och bergtekniska förhållanden samt en bedömning av risk för blockutfall för planområdet. Planbeskrivningen har i granskningskedet kompletterats med texter avseende dessa frågor. Det bedöms inte föreligga någon risk för blockutfall. SGI har inga invändningar mot denna bedömning och har därmed inga kvarstående frågor eller synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Noteras.

5. Bohusläns museum

Har inget ytterligare att tillföra i ärendet utan hänvisar till tidigare yttranden.

Kommentar

Noteras.

6. Västvatten

Har ingen erinran mot detaljplanen.

Kommentar

Noteras.

7. Västtrafik Fyrbodals AB

Har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Noteras.

8. Miljönämnden i mellersta Bohuslän

Har ingen erinran på förslaget till detaljplan.

Kommentar

Noteras.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

9. Hovenäs 1:62

Har inga synpunkter på förslaget till detaljplan.

Kommentar

Noteras.

10. Hovenäs 1:258

Har inga synpunkter på ändring av användningen från hamn till bostadsändamål. Ställer sig bakom Bohusläns museums samrådsyttrande ”Anser att nya planen, vad gäller höjd och byggnadsrätt, endast ska medge byggnadens befintliga mått och storlek”.

Anser det vara av yttersta vikt att bevara det kulturhistoriska värdet på den gamla fastigheten; dess proportioner och utseende i denna gamla 1700- och 1800-talsmiljö.

Kommentar

Se kommentar till yttrande från fastighetsägarna till Hovenäs 1:267.

Synpunkterna tillgodoses inte.

11. Hovenäs 1:267

Vi accepterar inte att byggrätten skall utökas med höjning av taket och tillbyggnad av taklättan.

Vi samtycker inte till en höjning av taket eller byggande av taklättan och har invändningar till beviljande av denna granskningshandling om ny detaljplan.

Bohusläns museum anger i sina synpunkter till Detaljplan att *den nya planen, vad gäller höjd och byggnadsrätt, endast skall medge byggnadens befintliga mått och storlek.*

Vilket vi som närmsta grannar tycker är en självklarhet i detta känsliga område. Denna synpunkt att, den nya planen, vad gäller höjd och byggnadsrätt, endast skall medge byggnadens befintliga mått och storlek, är ju framförd på er Granskningshandling dat 20180913 och skall därför gälla framför deras tidigare yttrande Va 1022-2015. Man har på Bohusläns Museum alltså ändrat sin uppfattning sedan Va 1022-2015 författades. *Detta argument måste vara ytterst viktigt i detta planärende.*

När huset på 1:61 ursprungligen uppfördes framför vårt hus har säkert hänsyn tagits till att inte skymma mer än nödvändigt och därför inte gjorts högre än de kringliggande husen. Detta vill ju både alla vi grannar och Bohusläns Museum att det skall fortsätta vara så utan höjning av fastigheten. Även i det tidigare sökta bygglov 2015 ansåg er handläggare, Enhetschef Bygg och GIS, Håkan Dolwitz att bygglov ej skulle tillstyrkas men ändå beslutade Byggnadsnämnden att bevilja bygglov. Länsstyrelsen och Mark o Miljödomstolen gick som vi alla vet emot Byggnadsnämnden och upphävde bygglov.

I Planbeskrivning under rubrik Översiktsplan så anges att kommunen planerar att upprätta detaljplan med fokus på bevarande inom hela området med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Det är ju då lämpligt att avvakta med denna detaljplan för Hovenäs 1:61 för att sedan ta med fastigheten i den nya detaljplanen som skall upprättas för hela området så blir det lika villkor för hela området. Både i fastighetsägarens ansökan om planbesked och i av Sotenäs Kommun upprättade planbeskrivning anförs vikten av att *bevara de kulturhistoriska värdena* på aktuell byggnad.

Vi kan inte acceptera att huset höjs till ett 2-planshus med en taklätta för då bevarar man *verkligen inte husets eller omgivningens kulturhistoriska värden*. Det bästa är att bevara huset som det är med sina proportioner bibehållna. Då bevarar man de kulturhistoriska värdena och har kvar huset som det alltid varit.

Vi kan inte förstå varför denna fastigheten skall ha andra regler än kringliggande fastigheter vad det gäller byggnadshöjd och taklätta. Fastigheten har ju idag samma mått som kringliggande hus och behöver inte höjas för att kunna vara beboeligt. Huset är även försett med en frontespis som redan är en utbyggnad i sig som ökar husets storlek jämfört med de kringliggande fastigheterna. Den nya detaljplanen bör vara med samma villkor som den angränsande detaljplanen. Att fastigheten, från att som nu inte ens får vara bebodd enligt gällande detaljplan, skall genom att själv bekosta en egen detaljplan som innebär möjlighet att bruka huset som bostad och även kunna få att bygga till huset med både höjning av taket med 0,5 meter och bygga till en taklätta är inte rättvist mot de kringliggande fastigheterna som inte får höjas enligt deras gällande detaljplan. Detta måste Plan- o exploateringsenheten ta hänsyn till i den nya detaljplanen och inte tillåta dessa tillbyggnader. Om man ges dessa möjligheter till förändring tillåts man ju istället att förvanska husets proportioner och utseende. De kulturhistoriska värdena raderas om enstaka byggnader tillåts öka i höjd med avseende på fiskesamhällets utformning i Bohuslän.

Hela det övriga området i Hovenäset som gränsar till fastigheten har en detaljplan som tillåter 1-planshus så det borde även gälla denna fastigheten. Det är inte rimligt att denna fastigheten särbehandlas med en egenförfattad "frimärksplan". Varför skall denna skraddarsydd detaljplan ange en plushöjd från 0-planen istället för som de kringliggande ha en detaljplan som tillåter 1-planshus. Det naturliga är att även denna fastighet får samma villkor som de kringliggande husen.

Vi har ägt vår fastighet sedan år 2000, huset är ett gammalt skärgårdshus byggt 1845 som ligger i ett genuint område i Hovenäset. Alla husen i detta tätbebyggda samhälle är byggda så att alla kan se havet. Alla hus i detta område i Hovenäset ligger väldigt tätt och vi måste gå på varandras tomter för att kunna komma till eller runt våra hus. Från vårt hus sedan det byggdes 1845 har man haft utsikt över hamninloppet och ända ut till inseglingen till Brofjorden. Om taket tillåts att höjas på 1:61 kommer vi att förlora den utsikten för evigt.

Fastigheten 1:61 ligger på en del av Hovenäset där husen ligger väldigt tätt. Att köpa ett hus i sådant extremt känsligt område kräver att man är väldigt lyhörd med sina grannar eftersom vi bor och lever så tätt inpå varandra och allt man gör med sin fastighet påverkar även de kringboende. Det går inte att köpa ett hus i detta känsliga område och tro att man kan bygga ut och få en standard för 2020 då det påverkar hela samhället.

Vi anser att fastighetsägarna redan när de köpte fastigheten 2012 borde insett att man inte kan göra förändringar som att höja huset då man ligger allra längst fram mot havet och i så fall skymmer utsikten för flera bakomliggande fastigheter. Nämnas kan att från deras fastighet har man fri utsikt 360 grader åt alla håll över hamnen och skärgården men vi som ligger bakom ser ingenting av detta om huset höjs. Om fastigheten Hovenäset 1:61 höjer takåsen 50 cm kommer vi inte att ha kvar någon utsikt utan ser istället bara taket på deras hus. Även taklättan kommer att begränsa utsikten över hamnbassängen. Höjning av huset kommer även medföra att vår enda uteplats kommer att skuggas och bli mörkare. Dessa förändringar innebär också att värdet på vår fastighet minskar drastiskt. Alla är fortfarande hjärtligt välkomna att besöka oss för att själva se hur vår utsikt försvinner om huset höjs och byggs till.

Redan första sommaren efter att fastighetsägarna köpt fastigheten 1:61 talade de om att de ville höja taket för att få mer utrymme på övervåningen och att de ville ha ytterligare ett badrum. Vi har från första tillfället sagt att vi inte samtycker till detta, det skulle påverka oss och alla hus bakom. Vi har även haft Peter inne i vårt hus flera gånger och visat visuellt hur det skulle påverka oss.

Om denna takhöjning godkänns av kommunen är det säkert många både i Hovenäset och på annat håll i kommunen som ser sin möjlighet att få höja sina övervåningar. Detta skulle då medföra att flera fastigheter blir av med sin fina utsikt och att hela karaktären i detta vackra kustsamhälle skulle förstöras. Hela bebyggelsen i Hovenäset ligger ju så att alla har utsikt över varandras hus.

Det omnämns att för att kunna bo i huset året runt behöver huset byggas till och höjas. Det gick ju utmärkt för de förra ägarna som verkligen var åretruntboende att bo i huset hela året. Det finns ju även gott om utrymme på bottenvåningen för att göra ett badrum där.

Att man tillåter en höjning med 0,5m och bygger en taklätta innebär för oss en väldigt stor förändring och inte en begränsad eller mycket begränsad omfattning.

Vi samtycker inte till en höjning av taket samt byggande av taklätta och har invändningar till beviljande av denna ansökan om ny detaljplan.

Kommentar

Planförslaget är utformat i enlighet med de bedömningar kring möjliga förändringar inom Hovenäs 1:61 som utifrån ett kulturmiljöperspektiv görs av Bohusläns museum i yttrande med diarienummer Va 1022-2015. Tillsammans med bestämmelserna kring placering, utförning, utförande samt varsamhet bedömer kommunen att de kulturhistoriska värdena för fastigheten säkerställs på ett tillfredsställande sätt.

Då nuvarande användning inom planområdet är hamnändamål lägger det hinder på fastigheten att nyttja de bestämmelser som reglerar angränsande bostadsfastigheter i samma plan. Detta är motivet för att göra en frimärksplan. Möjligheten att göra tillbyggnader inom ramen för gällande plan och med hänsyn till kulturmiljön finns redan i nuläget för samtliga bostadsfastigheter i området förutom för Hovenäs 1:61. Dessa möjligheter har också nyttjats. Sedan husen uppfördes har bebyggelsemiljön förändrats genom höjningar och tillbyggnad av balkonger, taklättor mm. Dessa förändringar är idag en del av den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Planbestämmelser för högsta nockhöjd angivet som en +-höjd över grundkartans nollplan nyttjas för att redovisa den högsta nockhöjd som huset får ha. Detta ger en exakt bestämmelse medan begreppet en våning inte ger en exakt bestämmelse och därmed inte är lämplig i detta fall.

En höjning av aktuell byggnad kommer att påverka utsikten från fastigheten Hovenäs 1:267. Den kommer dock inte att begränsa utsikten mot havet från alla delar av huset och kommer heller inte helt och hållet att ta bort utsikten över vatten från någon del av fastigheten jämfört med dagsläget.

Synpunkterna tillgodoses inte.

12. Hovenäs 1:272

Det är positivt att notera att kommunen till viss del tagit hänsyn till inkomna synpunkter och därigenom omarbetat förslaget vad gäller maximal höjning av taknock från 0,7 m till 0,5 m samt tagit bort möjligheten till utbyggnad åt väster. Dock kvarstår förslag på höjning av taknock med 0,5 m samt byggande av taklätta, vilket vi inte kan acceptera baserat på nedanstående synpunkter.

På vilket sätt säkerställs de ”kulturhistoriska värdena och översvämningensrisken” genom att:

- 1) Höja taknock med upp till 0,5 m?
- 2) Uppföra taklätta?

Dessa förändringar av fastigheten bevarar ingenting av de kulturhistoriska värdena, utan innebär snarare att fastigheten kommer avvika från de kringliggande fastigheterna och nuvarande detaljplan för dessa fastigheter, som endast medger 1-planshus. Ett beviljande av föreslagna ändringar i byggrätten, torde få en stark prejudicerande effekt på

kringliggande fastigheter, då kommunen kommer få ett stort antal liknade bygglovsansökningar på höjningar av taknock, taklättor mm. Följden blir då att syftet med planförändringen att ”bevara kulturhistoriska värden”, snarare medför en kraftigt negativ inverkan på dessa värden.

Jag finner det mycket märkligt att utökad bygg rätt prövas i samband med en förändrad detaljplan för en enskild fastighet. Att bevilja en utökad bygg rätt för en enskild fastighet som kraftigt avviker från kringliggande, kan väl knappast vara kommunens mening.

Jag är mycket frågande till uttalanden av författaren till Planbeskrivning/Behovsbedömning om att planen innebär ett säkerställande av kulturhistoriska värden samt att utökning av nockhöjd och taklättor är mycket begränsade förändringar och bedöms ha en *mycket begränsad* påverkan på utsikten från kringliggande fastigheter.

Detaljerade synpunkter på utökad bygg rätt

- Den generella höjning av taket som anges till ca 0,5 m och med föreslagen taklättor, innebär en väsentligt reducerad sjöutsikt för oss.
- Sökande köpte denna fastighet i juli 2012 och var redan då, fullt medvetna om fastighetens planritning och skick. Att ange behov av upprustning interiört, byte av VVS och el kan knappast ha något att göra med ansökan om utökad bygg rätt, utan är ju en naturlig del för oss alla som har förvärvat gamla hus i denna känsliga miljö.
- Det kan knappast vara en självklarhet att ett hus byggt i slutet på 1800-talet ska kunna byggas om till en standard som anses ska gälla år 2020. Ett sådant synsätt skulle ganska snabbt få allvarliga konsekvenser på många kulturbygder i vårt land.
- Att hävda att det krävs utökad bygg rätt för att möjliggöra ett åretruntboende och att toalett/dusch måste finnas på båda plan, är ett märkligt ”krav” då föregående ägare, som var äldre än fastighetsägarna, bodde i huset året runt under många år.
- Sökande har enligt min uppfattning köpt ”fel” fastighet som inte, utan stor inverkan på de kulturhistoriska värdena och närliggande fastigheter, kan tillgodose deras högt ställda krav på modern boendestandard.

De varsamhetsbestämmelser som nämns i planförslaget gäller redan idag där de kulturhistoriska värdena ska bevaras. Det är mycket anmärkningsvärt att Planbeskrivningen/Behovsbedömningen anser att effekten av den utökade bygg rätten liksom påverkan på utsikten är mycket begränsad. Vårt att notera är yttrandet från Bohuslän Museum nedan, som överensstämmer med mina synpunkter ovan.

”Att byggnadens användning ändras till bostadsändamål har vi inga synpunkter på. I övrigt anser vi att den nya planen, vad gäller höjd och byggnadsrätt, endast ska medge byggnadens befintliga mått och storlek”.

Jag utgår ifrån att yttrandet från museet väger tungt i bedömningen avseende bevarande av kulturhistoriska värden, som ju är angivet som ett av skälen till föreslagen detaljplan.

Jag motsätter mig på intet sätt att del av befintlig byggnad som idag ligger på prickad mark ändras så att nuvarande byggnad får användas till bostadsändamål. Övriga delar som rör utökad byggrätt i form av nockhöjning och taklätta, kan jag inte acceptera.

Kommentar

Översvämningsrisken och de kulturhistoriska värdena är två väsentliga frågor som hanterats i planprocessen. Att planen möjliggör en höjning av taket och byggnation av taklätta i tillägg till nuvarande utformning är i sig inte ett sätt att säkerställa de kulturhistoriska värdena utan tvärtom begränsningar för vad som maximalt kan genomföras utan att värdena går förlorade. Översvämningsrisken hanteras genom bestämmelser kring lägsta tillåtna nivå för de delar av bottenplanets golvbjälklag som är känsliga för vatten.

Ett genomförande utifrån planförslaget kommer inte att innebära att utsikten över vatten helt försvinner från någon av de kringliggande fastigheterna.

Se även kommentar till yttrande från fastighetsägarna till Hovenäs 1:267.

Synpunkterna tillgodoses inte.

Övriga, ingår inte i fastighetsförteckningen

13. Hovenäs 1:265

Kommunen hänvisar i samrådsredogörelsen på flera ställen till Bohusläns museum men ignorerar trots detta Bohusläns museums mycket tydliga synpunkt att "...den nya planen, vad gäller höjd och byggnadssätt, endast skall medge byggnadens befintliga mått och storlek." Detta är anmärkningsvärt, och går även tvärs emot den huvudsakliga invändning som inkommit från alla berörda kringboende. Hur motiverar kommunen detta på annat sätt än genom "allmänt tyckande"? Jag hävdar därför bestämt att planen skall justeras i enlighet med synpunkterna från Bohusläns Museum och närmast berörda fastighetsägare.

Kommentar

Se kommentar till yttrande från fastighetsägarna till Hovenäs 1:267.

14. Hovenäs 1:268

Påtalar att det är anmärkningsvärt att kommunen inte ser ägarna till Hovenäs 1:282 (fel beteckning anges i yttrandet) som sakägare.

Finner det anmärkningsvärt att kommunen väljer att göra en så kallad "frimärksplan" där byggnadshöjden och sättet att reglera den skiljer sig från resten av området. Samtidigt som man i planhandlingarna och behovsbedömningen betonar områdets betydelse för det kulturhistoriska värdet och behovet av en överordnad planöversyn.

Anser att den aktuella planen föregriper väsentliga ställningstaganden som bör bedömas i ett större sammanhang och att en ökad byggrätt kan få olyckliga prejudicerande effekter. Höjder och utformningsbestämmelser bör självfallet ta sin utgångspunkt i vad som gäller för angränsande bostäder.

Har inget att erinra mot den ändrade markanvändningen.

Anser att den föreslagna ökade byggrätten, bestående av en maximal höjning av byggnadshöjden med 0,5 meter och en "taklätta" inte är acceptabel då den äventyrar de kulturhistoriska värdena och strider mot de varsamhetsregler som även anges i planbestämmelserna. Ändringen av byggnadshöjden anses vara mest problematisk på grund av att proportionerna förrycks och att byggnaden formellt blir ett tvåplanshus medan endast enplanshus med inredd vind tillåts för omgivande bostadshus. Anser att en höjning med 0,5 m radikalt skulle förändra byggnadens proportioner. Noterar att de själva nekades en mindre höjning (ca 30 cm) för ett par år sedan med hänvisning till de kulturhistoriska värdena och att byggnaden formellt skulle bli ett två-planshus. Med bibehållen byggnadshöjd borde en "taklätta" kunna accepteras.

Påpekar att planbeskrivningen illustreras med fasadritningar som redovisar befintlig byggnadshöjd. Planbeskrivningen bedöms därmed inte uppfylla kravet på att illustrera planförslagets konsekvenser. Anser att de redovisade fasadritningarna inte tycks överensstämma med nuvarande förhållanden samt att föreslagna förändringar bör illustreras i planbeskrivningen.

Anser att relevansen i att hänvisa till Bohusläns museums yttrande (Va 1022-2015) är oklar då de inte känner till vilket underlag museet yttrat sig över, men att museets yttrande över samrådshandlingen är otvetydigt negativt till en höjning då man skriver "I övrigt anser vi att den nya planen, vad gäller höjd och byggnadsrätt, endast skall medge byggnadens befintliga mått och storlek."

Vill utöver ovanstående invändningar påpeka några mindre fel, brister och tveksamheter i planhandlingarna.

- Grundkartan saknar höjdangivelser vid nivåkurvorna och gatuhöjder i Klovbergsvägen är otydliga.
- Grundkartebeteckningarna anger en gemensamhetsanläggning, ga:1, vilken vi inte kunnat återfinna.

- Planbeskrivningen anger på s. 10 att planförslaget inte bedöms medföra någon skada på natur- och kulturvärdena. Vi delar inte uppfattningen att den ökade byggrätten inte skulle påverka kulturvärdena då en ökad byggnadshöjd kraftigt förrycker byggnadens proportioner.

Kommentar

Kommunen står fast vid sin bedömning att ägarna till fastigheten Hovenäs 1:268 (*fastighetsägaren har angivit fel beteckning, 1:282 ägs av en annan person*) inte är berörda sakägare då fastigheten inte gränsar till planområdet.

Plankartan och illustrationskartan förtydligas med befintliga +höjder.

Fasadritningarna illustrerar befintligt utseende för att tillsammans med foton fungera som stöd för de varsamhetsbestämmelser som anges på plankartan. Syftet med dessa är inte att redovisa konsekvenserna av ett genomförande av planen. Dessa redovisas istället bl.a. i den sektion som finns i planbeskrivningen på s. 13 samt genom en illustration av möjlig utformning av taklättan på s. 14. Planen ger möjligheter att bygga en taklättan utifrån dessa ramar oavsett om taket höjs eller inte.

Se även kommentar till yttrande från fastighetsägarna till Hovenäs 1:267.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Tre sakägare och två övriga intressenter motsätter sig planförslaget med hänsyn till påverkan på bebyggelsemiljön utifrån kulturhistoriska värden samt utifrån påverkan på utsikt.

Förslag till åtgärder inför antagande

Efter genomförd granskning har synpunkter på planförslaget inkommit som föranleder en mindre justering 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:

- Plankartan och illustrationskartan förtydligas med befintliga +höjder.

Sakägare med kvarstående invändningar mot planförslaget

- Hovenäs 1:258, Johan Grebius
- Hovenäs 1:267, Jörgen och Cathrin Johansson
- Hovenäs 1:272, Anders Holmgren

Amanda Jansson
Plan- och exploateringschef

Evelin Savik
Samhällsbyggnadschef