

Detaljplan för Del av Säm 2:1 m.fl. Bovallstrand

UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

Hur samrådet har bedrivits

Granskning av detaljplan för Del av Säm 2:1 m.fl. har genomförts i enlighet med PBL 2010:900.

Ett förslag till detaljplan för ovanstående område har varit utställd för granskning under perioden 20 april - 11 maj 2018. Planhandlingarna har funnits tillgängliga i Kommunhuset, Kungshamn och varit utlagda på kommunens hemsida: www.sotenas.se.

Granskningen kungjordes på anslagstavla i Kommunhuset, Kungshamn, samt genom annons i Bohusläningen 20 april 2018.

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 8 yttranden inkommit från 7 remissinstanser och 1 sakägare. 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

Synpunkter:

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande daterat 2016-07-04 pekat på punkter där planen behöver förbättras. Tre utav punkterna rörde de så kallade prövningsgrunderna (Riksintresse, MKN vatten samt Risker). En synpunkt på planen rörde ett råd angående Soteleden som passerar genom planområdet. Länsstyrelsen gör den samlade bedömningen att kommunen har hanterat ovanstående punkter på ett godtagbart sätt. Nedan följer en genomgång av de synpunkter som lyftes i samrådet.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för Obruten kust enligt miljöbalken 4:3 samt Rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4:1 och 4:2. Kommunen har redogjort för sin bedömning av planens påverkan på riksintressena på ett acceptabelt sätt och Länsstyrelsen har ingen ytterligare erinran.

MKN vatten

Kommunen har redogjort för MKN vatten samt hur dagvatten från området ska tas omhand för att inte riskera att påverka MKN vatten för Bottnefjorden negativt. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter på denna fråga.

Geoteknik

I samrådsskedet kvarstod frågor som rörde totalstabiliteten för planområdet. Kommunen har genomfört kompletteringar av planunderlaget. Sammanfattningsvis har kommunen hanterat frågan på ett sådant sätt att planområdets lämplighet kan bedömas. Se även yttrande från Statens geotekniska institut daterat 2018-05-09, som bifogas detta yttrande. Länsstyrelsen anser att stabilitetsfrågan har hanterats på ett godtagbart sätt.

Soteleden

Planområdet skär av den populära Soteleden. Kommunen har i planbeskrivningen redogjort för leden samt för konsekvenserna av att leden hamnar inom planområdet. Länsstyrelsen gör bedömningen att besökare till leden kan ta sig fram genom planområdet men anser att leden **bör** märkas ut i plankartan för ökad tydlighet.

Kommentar:

Soteleden märks ut på illustrationsplanen och kommunen ansvarar för omskyllningen.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har vid genomgång av planhandlingarna inte noterat något behov av justeringar.

3. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI har baserat på erhållet underlag inget att erinra.

SGI noterar dock att Geotekniskt PM har reviderats men att datumet för revisionen inte infört under "Egenskapsbestämmelser" och "Upplysningar".

Kommentar:

Datumet justeras för reviderat geotekniskt PM under *Upplysningar* på plankartan.

4. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

5. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten ser följande behov av revideringar:

Av granskningshandlingen sid 21 framgår det att "Vattentrycket för de högst belägna tomterna i etapp 1 blir ca 36 m, kravet är +25 meter". Av VA- Dagvatten-vägutredningen sid 1 framgår det motstridiga uppgifter i jämförelse med granskningshandlingen. Uppgifterna om vattentrycket för de högst belägna tomterna uppges i detta dokument uppgå till ca + 22m.

Av VA- Dagvatten-vägutredningen sid 3-4 redovisas utredningens resultat gällande "Dimensionering av dagvatten för ett hundraårsregn". Av denna utredning påtalas vikten av att bygga hus med färdigt golv minst 30 cm över mark. För att undvika dyra återställningskostnader påtalar utredningen även att färdigt golv bör ligga minst 50 cm över högsta högvattenyta.

I granskningshandlingen sid 21 påpekas att färdigt golv ska vara minst 30 cm över markhöjden vid förbindelsepunkt. Vidare påtalas att om lägre färdig golvnivå ska accepteras måste avloppet pumpas (villapump, gäller även dagvatten).

Under sommaren 2017 drabbades ca 100 fastigheter på Malmön av översvämningar av både regnvatten och avloppsvatten pga ett 100års regn/skyfall. Vid sådana händelser är det tyvärr mer regel än undantag att strömmen i området eller i fastigheter blir utslagen. Med hänsyn tagen till att 100-års regn och skyfall uppenbart förekommer, samt mot

bakgrund av sårbarheten med strömavbrott anser räddningstjänsten att byggnaders färdigt golv skall byggas på en sådan höjd i förhållande till markhöjd vid förbindelsepunkter och högsta högvattenyta att risken för vattenskador och översvämningar inte dimensioneras utifrån behovet av (sårbara) tekniska lösningar som t.ex pumpar.

Då detaljplanens syfte är att medge lov till bostadsbyggande kan det förutsättas att barn i olika åldrar mer än tillfälligt kommer att befinna sig runt byggnaderna och inom detaljplanens område. Dagvattendammen I fördröjningsmagasinet som planeras inom planområdet utformas troligen på ett sådant sätt att vattennivån i dammen vid normalläge är relativt låg. I samma takt som vattennivån höjs vid regn ökar troligen även möjligheten för barnolycksfall/ drunkning. Av Ordningslag (1993: 1617) 3kap 5 § kan följande utläsas: "Brunnar, bassänger och liknande anläggningar skall vara försedda med de säkerhetsanordningar som behövs med hänsyn till anläggningarnas belägenhet och beskaffenhet. Behovet av att säkerhetsanordningen ger ett tillräckligt skydd mot olyckor med barn skall särskilt beaktas. Anläggningens ägare eller den som till följd av nyttjanderättsavtal eller på någon annan grund är i ägarens ställe ansvarar för att anläggningen är försedd med nödvändiga säkerhetsanordningar.

Kommentar:

Information om lägsta vattentrycket för de högst belägna tomterna justeras i planbeskrivningen.

Dagvattendammen ligger utanför planområdet. Att säkerhetsåtgärder genomförs säkerställs genom avtal mellan exploitören och markägaren.

Lämplig höjd för färdigt golv bestäms i samband med bygglov. Planbeskrivningen kompletteras med information om lämpliga golvhöjder och åtgärder för att undvika översvämningar vid skyfall.

6. Västvatten

Västvatten har följande kommentarer till kapitlet "Teknisk försörjning, VA och dagvatten". Lägsta normala trycknivå har teoretiskt beräknats till ca + 58 m över nollplanet vid tänkt anslutningspunkt. Vattentrycket för de högst belägna tomterna i etapp 1 blir enligt VA-utredningen cirka +22 m, inte +36 meter som det står skrivet i planbeskrivningen. VA-huvudman garanterar normalt vattentryck endast i anslutningspunkten. Om vattentrycket upplevs vara för lågt inne i på det privata nätet bekostas en ev tryckstegring av fastighetsägare/förening.

Kommentar:

Planbeskrivningen justeras avseende information om vattentrycket för de högst belägna tomterna.

7. Västtrafik

Västtrafik ser positivt på att bostadsutvecklingen sker i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik och vill passa på att lyfta vikten av att säkerställa trafiksäkerheten för resande till och från hållplatser genom säkra gång- och cykelvägar. Ett förtydligande gällande kollektivtrafikutbudet som beskrivs på sidan 20; linje 980 kommer att försvinna i samband med nytt avtal i juni 2019. I övrigt har vi inga fler synpunkter.

Kommentar:

Tack för synpunkterna.

8. Heljeröd 1:60, Stefan Thuresson

Har granskat Planbeskrivningen för Säm 2:1 med tillhörande kartor.

Det som slår mig ganska snabbt är att på Plankartan och Illustrationskartan kan man tydligt se att det står en höjdangivelse på 21,7 m (har även fått en uppmätt punkt i höjdangivelsens närhet 21,65 m av kommunens representant) på fastigheten Heljeröd 1:60. I Plankartan står det att max bygghöjd får vara 23,5 m, detta skulle innebära att nockhöjden blir 1,85 m över min tomtmark. Vet inte vart kommunen fått att fastigheten Heljeröd 1:60 ligger på ca 23 m (och att det är utrett som det står i Planbeskrivningen, finns ingen utredning som stärker detta, som jag har fått tagit del av. Förslag till nockhöjden bör vara 22 m över kartans nollpunkt för att inte ta utsikt för Heljeröd 1:60 och det gör det möjligt att bygga enplanshus i absolut närhet av Heljeröd 1:60. Det skulle även harmonisera mycket mer med området i övrigt. 2018-05-16 var representanter för Sotenäs kommun på plats och redde ut höjdfrågan. Inomhusgolvet på fastigheten Heljeröd 1:60 ligger på 22,5 m, sockeln på 22,4 m och tomten ligger på 21,7 m.

Har även reflekterat väldigt mycket över varför man skall få bygga upp till 600 kvm stora hus 10-15 m från fastigheten Heljeröd 1:60, område "e4". Detta skulle sänka värdet på området istället för att bygga mindre fastigheter för att harmonisera med övriga området och bli en bättre övergång till större flerbostadsfastigheter. Ett område för att bygga större fastigheter är i området "e3" intill det stora berget som ligger sydväst om Heljeröd 1:60, om det är bra för området över huvud taget. Att bygga mindre bostadsenheter är även något som exploitören av Heljeröd S:1 fått erfara och tycker är bra.

Det fanns en anledning till att jag köpte detta hus och att jag flyttade hit till Bovallstrand. I detta område fanns lugnet, här fanns djuren, naturen, här fanns det fantastiska underbara havet och en närhet till centrum. Förstör inte för oss som har fått en oas i livet. Som jag tidigare sagt är jag inte emot byggnation, men skulle vilja se mindre storlek på byggnaderna i närheten av min fastighet. Tror även att naturen kan må bra av

detta. Har flyttat från Göteborg och hade kunna bo kvar om jag hade velat sitta och titta in i stora flerbostadshus, så förstör inte detta fantastiska område.

Bifogar även bilder där jag byggt upp en nockhöjd på 23,5 m över nollpunkt.



De 2 översta sakerna vill jag ha gehör för, för att inte överklaga hela detaljplanen.

PS. Ni som inte har varit i området tidigare får gärna kontakta mig, så skall jag ge er en rundvisning.

Kommentar:

Enligt mätningar som utförts under granskningstiden ligger tomtmarken inom Heljeröd 1:60 på + 21,7 och färdig golvhöjd ligger på + 22,5. Planhandlingarna revideras utifrån de utförda mätningarna. Nockhöjden för de bostadshus som angränsar Heljeröd 1:60 sänks med 1 meter från + 23,5 till +22,5 och bestämmelser om byggnadshöjd sänks också med 1 meter, från 6,2 till 5,2.

Plan- och exploateringsenheten bedömer att det är tillräckligt att sänka högsta tillåtna nockhöjd till samma nivå som grannens golvhöjd, + 22,5 meter, för att utsiktsförhållanden inte ska försämrans.

Exploateringstalet om 600 kvm som står under ”e4” på plankartan medger att 600 kvm får byggas inom hela egenskapsområdet. Avsikten är att området ska kunna bebyggas med småhus, parhus eller radhus i grupp, byggrätten är därför sammanslagen för hela området.

Synpunkterna tillgodoses inte fullt ut.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

- Länsstyrelsen: Sotelden bör märkas ut i plankartan för ökad tydlighet.
- Räddningstjänsten: Med hänsyn tagen till att 100-års regn och skyfall uppenbart förekommer, samt mot bakgrund av sårbarheten med strömavbrott anser räddningstjänsten att byggnaders färdigt golv ska byggas på en sådan höjd i förhållande till markhöjd vid förbindelsepunkter och högsta högvattenyta att risken för vattenskadorna och översvämningar inte dimensioneras utifrån behovet av (sårbara) tekniska lösningar som t.ex pumpar.
- Räddningstjänsten. Dagvattendammen som planeras inom planområdet utformas troligen på ett sådant sätt att vattennivån i dammen vid normalläge är relativt låg. I samma takt som vattennivån höjs vid regn ökar troligen även möjligheten för barnolycksfall/ drunkning. Av Ordningslag (1993: 1617) 3kap 5 § kan följande utläsas: "Brunnar, bassänger och liknande anläggningar skall vara försedda med de säkerhetsanordningar som behövs med hänsyn till anläggningarnas belägenhet och beskaffenhet. Behovet av att säkerhetsanordningen ger ett tillräckligt skydd mot olyckor med barn skall särskilt beaktas. Anläggningens ägare eller den som till följd av nyttjanderättsavtal eller på någon annan grund är i ägarens ställe ansvarar för att anläggningen är försedd med nödvändiga säkerhetsanordningar.
- Heljeröd 1:60: Beskrivningar avseende marknivån är felaktig och nockhöjden för föreslagna bostadshus bör sänkas för att inte ta utsikt.
- Heljeröd 1:60: Exploateringsgraden bör sänkas närmast grannen. Mindre bostadsenheter bör byggas.
- Information i planbeskrivningen avseende vattentrycket för de högst belägna tomtarna stämmer inte med VA och dagvattenutredningen.
- Västvatten: VA-huvudman garanterar normalt vattentryck endast i anslutningspunkten. Om vattentrycket upplevs vara för lågt på det privata nätet bekostas en ev tryckstegring av fastighetsägare/förening.
- Övriga synpunkter berör behov av redaktionella ändringar.

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.

- Avtal om dagvattendammens anläggande, skötsel och att säkerhetsåtgärder genomförs ska tecknas mellan exploitören och markägaren innan planen antas.

Justeringar:

Planbeskrivningen

- Beskrivningen avseende föreslagna hushöjder och befintlig markhöjd för Heljeröd 1:60 ändras.
- Planbeskrivningen justeras avseende information om vattentrycket för de högst belägna tomterna.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om lämpliga golvhöjder och åtgärder för att undvika översvämningar vid skyfall.
- Övriga ändringar är redaktionella

Plankartan

- Föreslagen nockhöjd respektive byggnadshöjd inom området närmast Heljeröd 1:60 sänks med 1 meter; från + 23,5 till +22.5 respektive från 6,2 till 5,2.
- Övriga ändringar är redaktionella

Illustrationsplanen

- Soteleden märks ut på illustrationsplanen.

Sakägare med kvarstående invändningar mot planförslaget

- Heljeröd 1:60, Stefan Thuresson

Amanda Jansson
Plan och-exploateringschef

Evelin Savik
Samhällsbyggnadschef