



Detaljplan för del av Vägga 2:408, Väjern, Sotenäs kommun

UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

Hur granskningen har bedrivits

Granskning av detaljplan för del av Vägga 2:408 har genomförts i enlighet med PBL 2010:900.

Granskningshandlingar för detaljplanen daterade 2018-06-01, har varit utställda för granskning under tiden 11 juni - 2 juli 2018. Planhandlingarna har funnits tillgängliga i Kommunhuset, Kungshamn och varit utlagda på kommunens hemsida: www.sotenas.se.

Granskningen kungjordes på anslagstavlan i Kommunhuset i Kungshamn. Berörda myndigheter och fastighetsägare, enligt särskild sändlista samt fastighetsförteckning, har genom utställda granskningshandlingar getts tillfälle att yttra sig.

Inkomna synpunkter och kommentarer

Med anledning av granskningen har 18 yttranden inkommit från 8 remissinstanser, 7 sakägare och 3 övriga. De 7 sakägare som yttrat sig motsätter sig delar av planförslaget. Yttrandena har på grund av sin omfattning i vissa fall sammanfattats. Yttrandena finns i sin helhet att ta del av på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

1. Länsstyrelsen

Bedömning enligt 11 kap 10 § PBL

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 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.

Synpunkter på det utställda förslaget

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har beaktats. Det är positivt att mindre orter kan kompletteras med ny bebyggelse för att ta tillvara på redan gjorda investeringar i infrastruktur och för att stödja befintligt service. Länsstyrelsen har inget att erinra mot de justeringar av planförslaget som föranleds av framförda synpunkter under samrådet.

Kommentar

Tack för synpunkterna.

2. Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Planbestämmelsen gällande att lekyta ska iordningsställas inom fastighet är något otydlig. Lantmäteriet antar att syftet är att säkerställa att lekplats ska finnas för flerbostadshusen som planeras att uppföras inom området. Det finns dock inget i planen som säkerställer att planen genomförs så som illustrationen visar. Det skulle även vara möjligt att stycka av flera mindre bostadsfastigheter inom området på samma sätt som tanken är vid den nordöstra delen av planen. Att då lekyta skall iordningsställas inom varje fastighet känns ohållbart. Ett alternativt sätt att formulera bestämmelsen behöver tas fram, tex. Lekyta ska iordningsställas inom området.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Lantmäteriet noterar att kommunen inte tagit hänsyn till största delen av de kommentarer som Lantmäteriet lämnat i tidigare samrådsyttrande angående Boverkets rekommendationer kring utformning av plankartan. Lantmäteriet ser fortfarande att följande punkter bör ändras:

- Bestämmelsen om korsprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna i Boverkets planbestämelsekatalog.
- Det rekommenderas inte längre att antal våningar ska användas som planbestämmelse eftersom Boverket kommit fram till att det inte är lämpligt att reglera våningshöjd i detaljplan.

Kommentar

Formulering av planbestämmelsen gällande lekyta ändras till: ”Vid uppförande av flerbostadshus ska lekyta iordningställas inom fastighet.”

I övrigt är planbestämmelserna korrekta och tydliga och följer Boverkets råd (bestämelsekatalogen) där så är möjligt.

3. Trafikverket

I samrådsskedet framförde Trafikverket framförde synpunkter gällande helhetsbilden av påverkan på statlig infrastruktur vid kommunal exploatering samt vägghållaransvar. Trafikverket noterar kommunens resonemang kring att frågan om den övergripande trafiksituationen och vägghållaransvar inte kan lösas inom detta planarbete. Trafikverket ser fram emot vidare arbete och utredning kring frågan.



Kommentar

Tack för synpunkterna. Den övergripande trafiksituationen kommer att ses över i arbetet med ny översiktsplan.

4. Statens Geotekniska Institut, SGI

I tidigare yttrande över samrådshandlingar konstaterade SGI att det inte förelåg någon risk för skred eller nedfallande block. SGI hade inte några invändningar mot planförslaget. Efter genomgång av granskningshandlingar noterar SGI att planförslaget från geoteknisk synvinkel inte nämnvärt har förändrats. Tidigare ställningstagande beträffande geotekniska säkerhetsrisker kvarstår därför.

Kommentar

Tack för synpunkterna. Inga åtgärder behöver vidtas.

5. Västtrafik Fyrbodals AB

Västtrafik har inga synpunkter på planen. Avståndet till busshållplatsen ligger på ett rimligt avstånd från planområdet för att boende ska kunna se kollektivtrafik som ett attraktivt alternativ för sina resor och det finns bra anslutningar för gång och cykel. Från hållplatsen Väjern erbjuds goda resmöjligheter både till närområden och målpunkter längre bort.

Kommentar

Tack för synpunkterna.

6. Hyresgästföreningen

Våra ambitioner är att verka för att det byggs flerbostadshus som många har råd att bo i. Hyresrätten är en förutsättning för en flexibel arbetsmarknad. Det är glädjande att man i Sotenäs kommun ger möjligheten att bygga fler bostäder, som siktar mot att uppfylla detta. Vi tycker också att läget för de planerade bostadshusen är bra med tanke på kommunikationer och övriga boende. Att blanda egnahem och flerbostadshus är en bra kombination. Utvidgningen av området görs med en lagom försiktighet men samtidigt nyskapande vad gäller flervåningshusen. Dessutom en möjlighet att minska kostnaderna utan att tumma på kvalitén. Vi har inget att erinra mot planens utformning.

Kommentar

Tack för synpunkterna.



7. Västvatten, Sotenäs Vatten AB

Ordet avlopp bör på några ställen i planbeskrivningen bytas ut mot ordet spillvatten då avlopp är ett samlingsnamn för både spill- och dagvatten.

Sotenäs Vatten AB kommer eventuellt att behöva göra en uppgradering av dagvattenledningarna i området.

I övrigt har Sotenäs Vatten AB ingen erinran.

Kommentar

I planbeskrivningen ersätts ordet avlopp med spillvatten.

Uppgradering av dagvattenledningarna kan göras oberoende av planförslaget.

8. Miljönämnden i mellersta Bohuslän

Skyddad natur

Planförslaget i dess nuvarande form medför en övervägande risk att livsmiljöer för Större vattensalamander skadas eller förstörs i strid mot artskyddsförordningen.

De skyddsåtgärder som föreslås i planförslaget är inte tillräckliga. De föreslagna bestämmelserna hindrar inte att markarbeten och tillfälliga upplag sker inom området under byggtiden, vilket skulle skada djurens livsmiljö. Planen behöver säkerställa att markarbeten inte sker inom det undantagna området under byggskedet.

Det undantagna området i planen täcker dammen som är djurens fortplantningsområde. Djurens viloplats är dock svårare att rama in. Därför anser miljönämnden att Naturcentrums rekommendation ska följas, det vill säga att en exakt avgränsning av det område som ska undantas behöver göras på plats tillsammans med sakkunnig biolog.

Miljömål

I planbeskrivningen under rubriken miljömål står att planen inte innebär några ingrepp i skyddade eller utpekade värdefulla miljöer. Detta stämmer inte då planen innebär ingrepp i en skyddad arts livsmiljö.

Kommentar

Efter granskningen har kompletterande inventering utförts av sakkunnig biolog. Det område som undantas från exploatering utökas något mot sydväst för att inkludera potentiellt viktiga viloplats. Ytterligare planbestämmelse införs om att *Upplag ej tillåts, Marknivå ska vara oförändrad jämfört grundkartans nivå* samt *Områdets naturvärden ska skyddas i enlighet med Naturvårdsutlåtande, Naturcentrum AB 2018-08-10, sid 6 punkt 3*. Plankarta och planbestämmelser justeras.

I exploateringsavtalet kommer skyddsåtgärder under byggtiden att regleras liksom ansvar för anläggande av barriär mellan ny väg och dammen. VA-förläggning ska ske i studerat läge söder om dammen.



Planbeskrivningen omformuleras under avsnittet om miljömål avseende ingrepp i en skyddad arts livsmiljö.

Sakägare enligt fastighetsförteckning:

9. Vägga 2:407

Fastighetsägarna motsätter sig tre- till femvåningshus og anser att infarten till flerbostadsområdet ska ske från Lindalskogen. Det är olämpligt att leda in mer trafik på Jakt-holmsgatan då olycksrisiken blir større i 90-graderskurvan med skymd sikt. Det vore bättre att bryta gång- og cykelbanan där sikten är fri.

Kommentar

Se kommentarer till Förålarne samfällighetsforening, Vägga S:5.

10. Vägga 2:417

Undertegnede har studert detaljplan for området på Väjern etter at forrige uttalelser er gjennomgått av kommunen og revidert.

Vi kan dessverre ikke se at noen av våre kommentarer er hensyntatt og vil med dette klage på det utsendte materialet og vil påpeke følgende som vi også påpekte forrige gang, da vi ikke kan se at kommunen har kommet med noen gode forklaringer på hvorfor ingen av kommentarene er tatt hensyn til.

Dagens bebyggelse på Väjern består av kedjehus og villor. Disse er godt tilpasset til hverandre og til naturen husene er bygget i. Når det nå er planer om å bygge ut boligområdet er det viktig at tradisjonen med nåværende bebyggelse ivaretas med lave hus og i Bohuslänsk byggestil.

Området som i den nye planen er avsett for villor ser ut for å være tilpasset både terrenget og øvrig bebyggelse på Väjern, samt at innkjøringsområdet i tegningen med ny «lokal gata» ser akseptabelt ut.

Vi må imidlertid protestere på oppføring av flerbostadshus som er foreslått til 2 femvåningshus med tilhørende parkeringsplass for 70 biler og innkjøring fra Evenskärsgatan.

Femvåningshusene er ikke tilpasset terrenget som er flatt. Det er heller ikke tilpasset til nåværende bebyggelse, som er kedjehus og villor. Nåværende bebyggelse er oppført i bohuslänsk byggtradisjon, og fremstår både pent og harmonisk med et meget godt bo-miljø.

De store femvåningshusene vil fremstå som 2 kolosser ute på en slette. De vil ikke være i harmoni med terrenget, med nåværende bebyggelse og heller ikke i harmoni med de nye villaene som planlegges. De vil skille seg negativt ut fra all annen bebyggelse i området. Fotomontage på side 13 i planforslaget viser tydelig hvor malplassert høyhuset er både i terreng og i forhold til nåværende boliger. Dette er for øvrig den eneste fotomon-

tage som viser bygget i terrenget. Det burde vært vist fotomontage også mot bebyggelsen i Evenskärsgatan. Da ville det fremkommet tydelig hvor feil det vil være med høyhus ute på denne sletten på Väjerns øverste område.

På side 11 i planforslaget vises det til at flerbostadshusen plasseres i de lavest liggende områdene. Tomten er ganske flat og ligger på Väjerns øverste område og høyhus på 5 etasjer vil fremstå som to store dominerende kolosser. Det gjøres oppmerksom på at høydeforskjellen i området er minimal. Det har dermed ingen betydning for landskapsbilde hvor de høye husene blir plassert. Videre hevdes det i samme avsnitt at påvirken på landskapsbilden og horisontlinjen bedøms bli marginal. Dette er helt feil. Står man nede ved havnen er det riktig, men det er ikke der man ser husene. Dette området er brukt av hele Sotenäs befolkning og mange tilreisende som rekreasjonsområde. Slike hus vil ødelegge et sjarmerende og hyggelig rekreasjons- og boområde. De sees oppe på plataet og vil utgjøre en betydelig påvirkning på landskapsbilden og horisontlinjen og vil utgjøre en meget negativ forskjell. Fotomontagen er fullstendig mangelfull og kan ikke benyttes som underlag i beslutningsprosessen.

En ting er det mindre pene og harmoniske uttrykket husene vil gi. I tillegg vil de skjerme betydelig for solforholdene for nåværende og kommende bebyggelse. Forslaget innebærer at høyhusene er foreslått plassert i sør og østlig retning for nåværende og kommende bebyggelse. Gode solforhold er en vesentlig faktor for trivsel og bomiljø. Sotenäs Kommune har ivaretatt dette i den øvrige del av kommunen, og bør ikke ødelegge sin gode byggetradisjon med stenge solen ute for nåværende og kommende boliger på toppen av Väjern.

Det vil med 70 parkeringsplasser bli en betydelig trafikkøkning i området. Det er ikke hensiktsmessig å legge denne trafikken inn i Evenskärsgatan. Det er lekeplasser og mange barn som leker i gaten til fots og på sykkel i området. Innkjøring må bli fra Lindalskogen, selv om det blir bygget ut med villor og kedjehus der.

Området som er foreslått til høyhus og parkeringsplass, må revideres og etableres med villor og/eller kedjehus. Maksimal høyde på 2 våningar. Innkjøring til området må skje fra Lindalskogen.

Tidligere detaljplan P90_9 medger bostadsbebyggelse i ett eller två plan. Vi forventer at kommunen tar beslutning på grunnlag av tidligere detaljplan P90_9 med ett og två plans hus og at dette blir lagt til grunn for videre arbeid.



Nye moment:

Det er ikke fra kommunen tatt hensyn til hvordan de to store 5-våningshusene vil skjerme for kommende bebyggelse. Det er planlagt 115 boenheter i området merket P92_5. De vil få en betydelig redusert sikt mot vest og bli vesentlig mindre attraktive som boligområde. Hvis hensikten med å bygge høyt er å sikre utsikt mot sjøen i vest, så vil dette tvert imot hindre utsikten for kommende boliger i det planlagte området. Vi kan ikke se at dette temaet er berørt noen steder i utredningen, ei heller med illustrasjon og bilder.

Tvert imot står det på side 11 : Påverkan på landskapsbilden og horisontlinjen bedöms bli marginell. Dette er direkte feil. Landskapsbildet blir totalt forandret og sett fra berget i øst vil horisontlinjen bli helt forandret. Dette kan ikke forsvares ut fra et ønske om et pent og veletablert nytt boligområde.

Videre på samme side vises det til at: Flerbostadshusen plasseres i de lägre delarna av planområdet. Det området vi snakker om er nesten flatt og det er komisk at man snakker om lägre områden. I så fall burde flervåningshusen blitt plassert mye lenger i nord. Da kan kommunen bygge og skjerme for sine egne boliger (Sotenäs Bosteder), i stedet for at de stygge flervåningshusene nå skal belaste de som har kjøpt egen bolig ut i fra en forventning om utbygging med radhus og villor. Området i nord ved Gräsholmsgatan er mye lavere enn i sør, og dersom kommunen må etablere flervåningshus bør de legges her på de laveste områdene i det nye boligfeltet. Da vil heller ikke flervåningshusene skjerme for det kommende boligfelt P92_5. I dette området i nord, kan også flervåningshus bygges med terrenget i trapper, slik at det kan bli flere etasjer uten at det blir så høyt og skjemmende.

Det vil utvilsomt bli en del barn som skal bosette seg i de to foreslåtte 5-våningshusene. Disse barna skal delvis i barnehage og delvis i skole samt benytte seg av lekeområder og friluftsområdet ned mot Kungshamn. Men en unødvendig lang planlagt ekstra omvei for biler som skal parkere på det foreslåtte området via Evenskärsgatan blir dette nesten komisk. Barna vil måtte forholde seg til en betydelig trafikk som kunne vært unngått hvis det ble anlagt en meget kort innkjøringsvei fra Lindalskogen og inn på det nye foreslåtte parkeringsområdet. Dette må anlegges på samme måte som veien inn til de foreslåtte villor lenger i vest. Gang og sykkel vei langs Lindalskogen vil bli benyttet i langt mindre grad enn veiområdet inne på nåværende boligområde. Det er ingenting i dag med vår store omsorg for miljø som kan forsvare en innkjøring fra Evenskärsgatan som medfører mange hundre meter ekstra med kjøring og inn i område med mange barn og barneaktiviteter.

I perioder med mye ut- og innkjøring vil det bli en betydelig støybelastning på nåværende boliger som grenser til den foreslåtte parkeringsplassen, dersom innkjøringen skal gå via Evenskärsgatan. En ting er den teoretiske beregning av støy som er foretatt, en helt annen ting er den støy som kommer fra faktiske kjøring. Det er ikke slik at alle kjører pent og med nye motorer. Det vil i praksis bli et betydelig høyere

støynivå enn det beregnede og vi vil ikke under noen omstendigheter akseptere innkjøring fra Evenskärsgatan.

Forslag:

1. Området bebygges med radhus og villor.
2. All innkjøring til de nye boligene legges inn fra Lindalskogen.
3. Dersom kommunen må etablere flervåningshus flyttes disse til de nordligste områdene som er de lavest beliggende i det planlagte området. Når Gräsholmsgatan.
4. Flervåningshus skal maksimalt være på 2 plan.
5. Engasjer et nytt arkitektfirma med en alternativ utbygging som harmonerer med landskapet og bohuslänsk byggeskikk. Slik at hele det planlagte området blir sett på på nytt inkludert forholdet til det kommende området merket P92_5.

Vi gjør oppmerksom på at anke muligheter på kommunens planer med området vil bli benyttet i henhold til de bestemmelser som gjelder i slike saker.

Kommentar

Se kommentarer till Vägga 2:420 och Förälarnas samfällighetsförening, Vägga S:5.

11. Vägga 2:419

Inkommit med identiskt yttrande som Vägga 2:417.

Kommentar

Se kommentarer till Vägga 2:420 och Förälarnas samfällighetsförening, Vägga S:5.

12. Vägga 2:420

Det yttrande som fastighetsägarna inkommit med tidigare under samrådet kvarstår. Tillkommande synpunkter på granskningshandlingen är följande:

Många yttrande har inkommit om att det inte är lämpligt att dra trafiken till de tänkta 5 - våningshusen nere vid Jaktholmsgatan och in på Evenskärsgatan. Saknar ett förslag på en alternativ väg via Lindalsskogen.

Saknar en beskrivning på hur boendemiljön kommer att försämrats för oss som bor på Evenskärsgatan 1 A-3 C. Bullernivån kommer att öka från värde 100-300 %. Det kommer påverka miljön utifrån ett hälsoperspektiv med den utökade bullernivån. Uteplatsen som idag finns på framsidan kommer inte kunna användas utan att det kommer att bli väsentligt stora störningar utifrån nuläget.

Har fakta inhämtats från vetenskapliga artiklar om vilka risker det finns att bo nära en kraftledning. Det finns beskrivet att sjukdomar som ALS, hjärntumörer och andra autoimmuna sjukdomar kan utlösas med att bo nära en kraftledning. Tänker på de barn som ska växa upp i den miljön nära en kraftledning. Ser mera i beskrivningen att man ska

säkra att ingen kör på ledningarnas fäste och stolpar så att det inte faller ner. Har man undersökt hur elektronikfälten kommer att påverka all datatrafik det finns kunskap som påvisar att det kan vara svårt att få elektroniken i hemmen att fungera nära kraftledningar. Tänker på de som ska bo nära kraftledningen som kan få problem med sin data- trafik nu när vi går in i en ny framtid när det gäller teknik i hemmen.

Det har även inkommit många yttrande om att 5-våningshusen är för höga och inte alls stämmer in i den Bohuslänska arkitekturen som Sotenäs kommun alltid värnat om. Hur tänker man där, har man frångått att bevara den Bohuslänska traditionen om att värna om de genuina kustsamhällena. Är kritisk mot fotomontagen det är ett hopklipp som inte överens stämmer med verklighet känns inte seriös att beskriva området med flera av de bilderna som företaget som gjort förslaget presenterar. Gör om gör rätt byt firma och få ett seriöst förslag som passar i det Bohuslänska kustsamhället som vi alla värnar om.

Det finns inget beskrivet i planförslaget om mötesplatser för äldre och barn som man vet är en viktig faktor för att förebygga ohälsa hos sin befolkning. Det finns en beskrivning om en livsmedelsaffär som mera är en lokal som kan användas som affär finns ingen verksamhet där i nuläget.

Kommentar

Utmed Lindalskogen löper en gång- och cykelväg vilken inte i onödan ska skäras av med in- och utfarter. Det är snarare angeläget att minska föreslagna nya väganslutningar mot Lindalskogen. Att i möjligaste mån nyttja befintlig infrastruktur, vilket inkluderar Jaktholmsgatan och infartsvägen Evenskärsgatan, har bedömts som effektivt. Att utreda ett alternativ med infart till flerbostadshusen direkt från Lindalsskogen är inte aktuellt. En gatuprojektering och översyn av vägdragningar har gjorts och föreslagna vägsträckningar med in- och utfarter bedöms fungera både kapacitetsmässigt och trafiksäkerhetsmässigt.

Ett genomförande av planförslaget kommer att innebära en förändring av närmiljön. Bedömningen är att föreslagen utbyggnad kan genomföras med fortsatt höga boendekvaliteter för närboende och för de boende som flyttar till området. Bland annat har bullerberäkningar och solstudier genomförts. Enligt utförda bullerberäkningar kommer ljudnivån vid befintliga bostäder fortsatt innehålla gällande riktvärdet 55dB(A) vid fasad. Solstudierna visar att femvåningshuset längst i väster kan ha viss skuggpåverkan på befintlig bebyggelse vid Evenskärsgatan kring vår- och höstdagjämning under tidig förmiddag, men påverkan anses inte betydande. Bedömningen är även att föreslagen komplettering med utbyggnad av villor och flerbostadshus kommer att kunna genomföras så att upplevelsen av det karaktäristiska bohuslänska landskapet består.

Det finns risker med att vistas eller bo i direkt närhet till en kraftledning. Planförslaget har därför utformats med hänsyn till befintliga luftburna 40 kV kraftledningar så att bostadshus inte får placeras närmre kraftledning än 20 meter. Planförslaget följer rekommendationer från Strålsäkerhetsmyndigheten.

Utemiljöerna inom och i anslutning till planområdet bedöms ge möjligheter till möten mellan människor i olika åldrar. Det finns ett väl utbyggt gång- och cykelnät och för barn finns ett par lekplatser i närområdet. Detaljplanen reglerar att lekyta ska iordningställas för flerbostadsområdet.

Synpunkterna föranleder inga ändringar av planförslaget.

13. Vägga 2:422

Inkommit med identiskt yttrande som Förälarnas samfällighetsförening, Vägga S:5.

Kommentar

Se kommentar till Förälarnas samfällighetsförening, Vägga S:5.

14. Vägga 2:475

Fastighetsägarna har följande synpunkter på förslaget till detaljplan:

Inga höghus i det bohuslänska landskapet, framförallt inte på en av de högst belägna punkterna i Väjern. Var rädd om den speciella miljön och naturen i Bohuslän! Avskräckande exempel är Kleven på Smögen.

Kommentar

Bedömningen är att föreslagen utbyggnad av villor och flerbostadshus kommer att kunna genomföras så att upplevelsen av det karaktäristiska bohuslänska landskapet består.

15. Förälarnas samfällighetsförening, Vägga S:5

Allmänt

Vi är införstådda med planering och behov på rubricerad fastighet och har inget att erinra avseende bebyggelse av villor och enplans radhus eller liknande. Detta har varit känt sedan tidigare. Vi vänder oss däremot helt emot förslagets uppförande av 5-våningshus i området av många skäl. Detta förslag avviker starkt mot den miljö som vi alla värnar om i kommunen. Alla i samfälligheten är även besvikna över att inga som helst hänsyn tagits till våra tidigare yttranden i ärendet.

Miljö m.m.

Det är en alldeles för stor förändring av boendemiljön för oss närmast liggande fastigheter att få två stora 5-våningshus alldeles utanför våra köksfönster. Vi inser också att marknadsvärdet på närliggande fastigheter kommer avsevärt försämrats. I planförslaget står följande:

”Samhället Väjern består till största del av friliggande villor och kedjehus. Husen är uppförda under olika tidsepoker, i vad många förknippar med bohuslänsk byggnadstradition; flacka sadeltak i rött, matt tegel och vita träfasader med stående panel. Många hus

är anpassade efter topografin och grundlagda på fast berg. I delar av samhället finns det flerbostadshus, framför allt i två våningar.”

Vår åsikt är att kommunen med aktuellt planförslag helt avviker från vad Väjern representerar idag och förhoppningsvis kommer att göra i framtiden om förslaget ändras.

I planförslaget står också:

”Femvåningsbyggnader på Förålarne innebär en förändring i bebyggelsekaraktären i denna del av Väjern. I en omgivning med en- och tvåvåningshus kommer flervåningshus att utgöra ett nytt inslag i bebyggelsestrukturen. Flerbostadshusen placeras i de lägre liggande delarna av planområdet för att göra övergången till de omgivande bostadsområdena mindre markant, och ta ner skalan på bostadshusen i förhållande till landskapsbilden. Påverkan på landskapsbilden och horisontlinjen bedöms bli marginell.”

Att horisontlinjen påverkas marginellt är tydligen ett faktum värt att beakta, men att vår närmsta boendemiljö påverkas mycket kraftigt nämns inte i förslaget överhuvudtaget. Hur vår boendemiljö påverkas i negativt hänseende syns mycket tydligt i fotomontage i ert underlag. Vad avser de lägre delarna av planområdet, så är dessa mycket lite lägre och vår bedömning är att det alls inte hjälper för att ta ner skalan i förhållande till omgivningen. Tidigare detaljplan P90-9 medger bostadsbebyggelse i ett eller två plan, detta är ju taget av en anledning och bör inte förändras.

Trafik, tillfart parkering m.m.

I förslaget anges att tillfart till parkering avseende flerfamiljshusen ska ske via Lindalskogen, Jaktholmsgatan och Evenskärsgatan. Infart till två stora 5-våningshus via Evenskärsgatan är enligt vår uppfattning ett betydligt sämre alternativ, än att precis som för villabebyggelsen, bygga en anslutning in i området via Lindalskogen. Trots kraftledning och avbrott på gångbana måste ett sådant alternativ vara angeläget att revidera för att minska trafiken in i området väsentligt. Distansen på alla dessa fordon blir så mycket längre att miljöpåverkan inte är oväsentlig. Vi har en belastning på Evenskärsgatan redan idag som är fullt tillräcklig. Man kan på goda grunder anta att fordonsparken blir minimum 50 fordon, förmodligen fler, då många familjer idag har mer än ett fordon, och dessutom tillkommer gäster m.m. Vid infart via Evenskärsgatan anser vi att olycksfallsriskerna ökar och att miljön försämras avsevärt för oss som bor närmast. Det finns realistisk plats för detta. Vid ett antal av 50 lägenheter på liten yta ser vi också svårigheter med parkering. Visserligen är 70 platser inritade i skissen, men vi hyser farhågor för att dessa inte kommer att räcka till. Även med en kommande byggnation med mindre hus än de föreslagna, bör inte trafiken ledas runt i onödan med tanke på säkerheten för barn och volymtrafik in i området.

Kommentar

Väjern är ett viktigt utbyggnadsområde för kommunen. Det är resurseffektivt att till skapa nya bostäder på platser där det går att nyttja utbyggd infrastruktur och redan genomförda kommunala investeringar såsom utbyggd gata, gång- och cykelbanor, vatten- och avloppsnät. En ökad befolkning ger ökat underlag för kollektivtrafik, skola och barnomsorg, handel och annan kommunal och kommersiell service i kommundelen.

Bedömningen är att föreslagna 5-våningshus kommer att kunna genomföras så att upplevelsen av det karaktäristiska bohusslänska landskapet består.

Utmed Lindalskogen löper en gång- och cykelväg vilken inte i onödan ska skäras av med in- och utfarter. En gatuprojektering och översyn av vägdragningar har gjorts och föreslagna vägsträckningar med in- och utfarter bedöms fungera både kapacitetsmässigt och trafiksäkerhetsmässigt.

Redovisat antal parkeringsplatser inom planområdet följer kommunens parkeringsnorm och bedöms tillgodose behovet för de planerade bostäderna.

Synpunkterna föranleder inga ändringar av planförslaget.

Övriga, ingår inte i fastighetsförteckningen

16. Vägga 2:395

Inkommit med identiskt yttrande som Vägga 2:407.

Kommentar

Se kommentarer till Förållarnas samfällighetsförening, Vägga S:5.

17. Vägga 2:403

Inkommit med identiskt yttrande som Vägga 2:407.

Kommentar

Se kommentarer till Förållarnas samfällighetsförening, Vägga S:5.

18. Vägga 2:413

Informerar om att det finns en gryta i berghällen med måtten ca 70x55 cm och djup på ca 40 cm. Grytan ligger ett hundratal meter från befintlig bebyggelse på Evenskärsgatan 5C och 6A. Grytan har bildats under istiden. Antingen har vatten holkat ur berget, eller så har en sten legat under isen som har nött hålet. Den processen kan ha tagit tusentals år. Nu skall hus byggas i närheten, hus med en livslängd på kanske ett par hundra år. När husen är borta är också grytan borta. Det är fel perspektiv.

Vi är där ofta och tittar på skapelsen och har haft med alla bekanta och släktingar dit. Det är säkert inte bara vi som varit där, utan alla kringboende har säkert ett stort intresse. Bebyggelse i närheten är inte bra, då har vi inte samma förutsättningar för utflykter dit.

Bilder på grytan bifogas yttrandet.

Kommentar

Tack för informationen.

Synpunkten föranleder inga ändringar av planförslaget.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

- 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. De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har beaktats.
- Lantmäteriet har synpunkter på formulering av planbestämmelsen gällande lekyta samt att det finns planbestämmelser som inte följer Boverkets rekommendationer.
- Miljönämnden anser att planförslaget medför en övervägande risk att livsmiljöer för Större vattensalamander skadas eller förstörs i strid mot artskyddsförordningen och att föreslagna skyddsåtgärder inte är tillräckliga.
- Invändningar mot planförslaget har inkommit från 7 sakägare. Främst anser fastighetsägarna att femvåningshus inte är lämpligt på Väjern och att infarten till flerbostadsområdet ska ske från Lindalskogen. Invändningar mot sättet att beräkna trafikbuller, redovisa påverkan på närliggande bostäder och landskapsbildningen samt avsaknaden av anpassning till det bohuslänska landskapet framförs också.

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 planhandlingarna inför antagande är av sådan art att det inte krävs en ny granskning.

Justeringar som föreslås:

Planbeskrivningen

- Avsnittet om miljömål omformuleras avseende ingrepp i en skyddad arts livsmiljö.
- Redaktionella justeringar.

Plankartan, planbestämmelser

Planbestämmelsen gällande lekyta ändras till: *”Vid uppförande av flerbostadshus ska lekyta iordningställas inom fastighet.”*

- Område som undantas från exploatering utökas något mot sydväst för att inkludera potentiellt viktiga viloplats. Ytterligare planbestämmelse införs om att

Upplag ej tillåts, Marknivå ska vara oförändrad jämfört grundkartans nivå samt Områdets naturvärden ska skyddas i enlighet med Naturvårdsutlåtande, Naturcentrum AB 2018-08-10, sid 6 punkt 3.

Sakägare med kvarstående invändningar mot planförslaget

- Vägga 2:407
- Vägga 2:417
- Vägga 2:418 (från samrådet)
- Vägga 2:419
- Vägga 2:420
- Vägga 2:421 (från samrådet)
- Vägga 2:422
- Vägga 2:475
- Förälarnas samfällighetsförening, Vägga S:5

Amanda Jansson
Plan och-exploateringschef

Evelin Savik
Samhällsbyggnadschef