



Detaljplan för KALVBOGEN 1:129, Smögen Sotenäs kommun, Västra Götalands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet har bedrivits

Samråd om förslag till detaljplan för Kalvbogen 1:129 m fl, Smögen, har genomförts i enlighet med 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen arbetas fram enligt reglerna för så kallat normalt planförfarande.

Samrådshandlingar för detaljplanen daterade 2015-01-15, har varit ute för samråd under 6 veckor under januari-mars 2015. Planhandlingarna har även funnits utlagda på kommunens hemsida: www.sotenäs.se. Berörda myndigheter och intresseföreningar, enligt särskild sändlista, samt berörda sakägare enligt fastighetsförteckning, har genom utsända samrådshandlingar getts tillfälle att yttra sig. Med anledning av samrådet har 13 yttranden inkommit. Vissa yttranden har på grund av utrymmesskäl sammanfattats.

Inkomna synpunkter, inkommet datum och kommentarer

<p>Externa och interna remissinstanser:</p> <p>1. Länsstyrelsen, 2015-03-06, (19) LST bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet och strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.</p> <p>LST noterar att det i planbeskrivningen anges att byggnaderna inom området har en höjd på färdigt golv på 1,8 meter över medelvattenståndet och att marknivån ligger på 1,4 – 1,8 meter. Dessa höjder är väsentligt lägre än vad LST rekommenderar i planeringsunderlaget Stigande vatten. Skyddsåtgärder är nödvändiga och LST noterar att det i planbestämmelserna anges att invallning med mur får ske. Marknivåerna inom planområdet är dock så låga att det inte handlar om att skydda mot framtida översvämningrisker, dessa nivåer kan överskridas redan idag. För att området ska vara</p>	<p>Noteras. I det fortsatta planarbetet ska de utredningar och kompletteringar av planförslaget som är nödvändiga avseende hälsa/säkerhet och strandskydd göras. Kommunen efterfrågar en dialog med LST kring hantering av problematiken kring risk för översvämning.</p> <p>Kommunen är medveten om att planförslaget behöver fördjupas och kompletteras avseende åtgärder som skydd mot översvämning. En utredning ang. alternativa, genomförbara och lämpliga åtgärder ska genomföras i det fortsatta planarbetet. Utredningen ska inbegripa stabilitets- och hållfasthetsaspekter på de redovisade åtgärderna samt tillgänglighetsaspekter och kommunalteknisk försörjning.</p> <p>Kommunen efterfrågar en dialog med LST ang. hur åtgärderna som skydd mot översvämningar kan göras och tidsaspekten på sådana åtgärder. Ansvarsfrågan ska belysas i</p>
---	---



<p>lämpligt för bostäder bedömer LST att skyddsåtgärderna måste säkerställas inom ramen för planarbetet. Även det långsiktiga ansvaret och underhållet för skyddsanläggningen behöver klarläggas i detaljplanen. Att skyddet är tekniskt möjligt att utföra ur stabilitets- och hållfasthetssynpunkt behöver också klargöras. Beskrivningen behöver även kompletteras med avseende på tillgängligheten till och från området samt den kommunaltekniska försörjningen.</p> <p>Det behöver dessutom utföras en inventering enligt MIFO fas 1 för att svara på om det finns behov av undersökningar avseende förorenad mark. Detta behöver ske inom planarbetet för att visa om det finns behov av undersökningar och eventuell sanering.</p> <p>Länsstyrelsen delar SGI 's bedömning att en mer detaljerad beskrivning av risken för blocknedfall och bergras är nödvändig för att marken ska kunna bedömas som lämplig för den föreslagna användningen. Det är först med en sådan redovisning som avgörandet kan göras när en säkerhetshöjande åtgärd bör sättas in. Utredningen blir också underlag för vem som ska genomföra åtgärden och utformningen av planbestämmelser.</p> <p>Länsstyrelsen vill påminna om att strandskyddsfrågan måste belysas. Strandskyddet inträder när aktuell detaljplan antas, vilket innebär att upphävande av strandskydd behöver regleras genom en administrativ bestämmelse på plankartan och de särskilda skälen för detta måste redovisas i planbeskrivningen.</p> <p>Dagvatten ska i första hand tas om hand inom fastigheten. Det bör beskrivas hur detta är tänkt att gå till.</p> <p>Vid arbete i vatten krävs minst en anmälan för vattenverksamhet och det kan bli aktuellt att söka tillstånd hos Mark- och miljödomstolen om t.ex. enskilda intressen motsätter sig åtgärden eller om vattenområdet för åtgärden är 3000 m³</p>	<p>genomförandebeskrivningen.</p> <p>En inventering enligt MIFO fas 1 ska genomföras i det fortsatta planarbetet. Kommunens miljöenhet ska vara involverad i bedömningen kring behov av fortsatta undersökningar.</p> <p>En bergteknisk utredning ska genomföras i det fortsatta planarbetet.</p> <p>En administrativ bestämmelse om upphävande av strandskydd ska föras in på plankartan. Planbeskrivningen ska kompletteras med en redovisning av särskilda skäl, vilket i det här fallet utgörs av att marken redan är ianspråkstagen.</p> <p>Ett principförslag för hanteringen av dricksvatten, avlopp och dagvatten ska föras in i planbeskrivningen. Denna ska också utgöra underlag vid upprättande av exploateringsavtal.</p> <p>Noteras.</p>
--	--



<p>eller mer.</p> <p>Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.</p> <p>Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.</p>	<p>Noteras.</p> <p>Noteras.</p>
<p>2. Tekniska avdelningen/MEX, 2015-03-04, (17)</p> <p>Kostnader för parkeringsplatser ska bekostas av exploatören.</p> <p>Vem köper kommunal mark (Kalvbogen 1:74)?</p> <p>Varför byggnadshöjd istället för +-höjd taknock?</p> <p>Ett stopp av kommunal lokalgata mitt i backen blir konstigt. Det vore kanske bättre att den slutar tidigare.</p> <p>Flyttas ledningar så måste ledningsrätter, servitut etc. eventuellt flyttas.</p>	<p>Att exploatören ska ta kostnader och ansvar för utbyggnad och skötsel av parkeringsplatser (och övriga anläggningar inom kvartersmark) beskrivs i planbeskrivningens genomförandedel. Kostnadsfördelning, markköp mm ska också regleras i ett exploateringsavtal. Ett utkast till exploateringsavtal ska finnas framme inför granskning av planen.</p> <p>Den kommunala marken som avses ingå som kvartersmark för parkering inom planområdet ska säljas till en samfällighetsförening och marken regleras som en gemensamhetsanläggning. Detta ska regleras i exploateringsavtalet och beskrivas i planbeskrivningens genomförandedel.</p> <p>Lämpligheten att reglera byggnadernas höjd genom +-höjder ska studeras i det fortsatta planarbetet.</p> <p>Den del inom planområdet som idag utgör allmän plats lokalgata ska göras om till kvartersmark. Gatans sträckning från plangränsen i norr ner till fastighetsgränsen mot Kalvbogen 1:129 ska x-markeras för att säkerställa allmänhetens tillträde inom området och fram till befintlig gångväg. Möjligheten att även säkerställa allmänhetens tillträde via ett smalare stråk längs den norra gränsen av Kalvbogen 1:129 samt det nu prickade området längs vattnet söderut ska studeras i det fortsatta planarbetet.</p> <p>Noteras.</p>
<p>3. Smögens oråd, 2015-03-03, (16)</p> <p>Syftet med detaljplanen är att möjliggöra boende och småskaliga verksamheter. Området gränsar till bostadsområde i norr och väster samt naturmark i</p>	<p>Noteras. Att nyttja befintlig bebyggelse inom planområdet som bostäder är dock inte tillåtet idag. Inga bygglov har lämnats för detta ändamål.</p>



<p>söder och vattenområde i öster. Området omfattas inte av strandskydd. Marken är i huvudsak privatägd. Planändringen bekostas av fastighetsägarna. Fastigheterna är redan bebyggda och i huvudsak sedan flera år ianspråkstagna till bostadsändamål. Planändringen är en anpassning till pågående användningssätt. För den omkringliggande bostadsbebyggelsen innebär detta mindre störningar av buller, lukt och lastbilstrafik. Mot den bakgrunden tillstyrkes planändringen.</p>	
<p>4. Vattenfall, 2015-03-03, (15) Vattenfall har inget att erinra då de inte har några anläggningar som berörs av planförslaget.</p>	<p>Noteras. Vattenfall tas bort ur sändlistan inför granskningsutskick.</p>
<p>5. SGI, 2015-02-19, (13) SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor som t ex risker för naturolyckor som omfattar ras, skred och erosion. SGI har inte granskat frågeställningar rörande grundläggning av byggnader eller markmiljö inkl. radon.</p> <p>De geotekniska förutsättningarna har inte närmare omnämnts i planbeskrivningen, vilket kan anses vara en brist. SGI rekommenderar att de geotekniska förutsättningarna för plangenomförandet redovisas i planhandlingen.</p> <p>Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken i området av berg i eller nära i dagen. Stabilitetsförhållandena bedöms därför vara tillfredsställande för avsett planändamål. Eftersom planområdet ligger i anslutning till brant sluttande bergspartier bör dock eventuella risker för ytliga bergras/blocknedfall klarläggas i planskedet. Krävs åtgärder eller restriktioner för att marken ska bli lämplig för avsett planändamål, bör dessa säkerställas i planen på lämpligt sätt.</p> <p>SGI noterar att detaljplanen, i och med behovet av översvämningsskydd, bygger på åtgärder som inte fullt ut är reglerade på</p>	<p>Noteras.</p> <p>Noteras. De geotekniska förutsättningarna ska beskrivas i planbeskrivningen, bl a utifrån den information som ges av SGU:s jordartskarta enligt yttrandet. Stabilitetsutredning rekommenderas i MSB:s översiktliga stabilitetskartering. I den utredning kring åtgärder som skydd mot översvämningar som ska göras i det fortsatta planarbetet ska de geotekniska förutsättningarna och markstabiliteten för föreslagna åtgärder ingå som en viktig del.</p> <p>Stora delar av området utgörs av berg i eller nära i dagen. De befintliga industrisjödarna är dock grundlagda delvis i en slänt av stenblock. Stabiliteten för dessa byggnader ska säkerställas i det fortsatta planarbetet. En bergteknisk utredning ska utföras för att klarlägga eventuella risker för bergras/blocknedfall.</p> <p>Frågan om skydd mot översvämning och höjda havsvattennivåer ska studeras vidare och fördjupas väsentligt i det fortsatta arbetet. Bl a</p>



<p>plankartan. Byggbarheten bedöms ha vissa begränsningar med tanke på att särskilda åtgärder kommer att behövas för att förhindra översvämning.</p> <p>Under förutsättning att ovanstående beaktas ser SGI ur geoteknisk säkerhetssynpunkt inget hinder för fortsatt planläggning.</p>	<p>ska en utredning göras kring lämpliga alternativa lösningar och hur de kan genomföras (se kommentar ovan).</p> <p>Noteras.</p>
<p>6. Trafikverket, 2015-02-19 (12) Trafikverkets bedömning är att den föreslagna planändringen inte kommer att påverka trafiksystemet nämnvärt, och har därför inget att erinra i detta ärende.</p>	<p>Noteras. Trafikverket tas bort ur sändlistan inför granskningsutskick.</p>
<p>7. Skanova, 2015-02-18 (10) Skanova har inget att erinra mot planförslaget. Bifogar lägeskarta där Skanovas anläggningar inom och intill planområdet är markerade.</p> <p>Sjökabeln är ej i bruk, men då det är en blykabel krävs speciella åtgärder om den ska flyttas.</p> <p>Undanflyttning av Skanovas anläggningar på privat fastighet bekostas av exploatören och beställes via e-post: natcenter@skanova.se För digitala kartor samt utsättning av anläggningarna hänvisas till www.ledningskollen.se</p>	<p>Noteras. Plankartan ska kompletteras med u-områden för de områden som berörs av Skanovas ledningsdragningar.</p> <p>Noteras.</p> <p>Noteras.</p>
<p>8. Räddningstjänsten, 2015-02-18 (9) Räddningstjänsten emotser att befintliga fastigheter erinras om bygglovsansökan för ändrad användning från "industrisjöbodar" till byggnad avsedd för boende. I samband med denna ansökan ställs krav på brandskyddsdocumentation som redovisar tänkt utformning av brandskyddet. Utifrån denna dokumentation kommer räddningstjänsten att yttra sig med möjliga krav på brandskyddsåtgärder.</p>	<p>Noteras. Fastighetsägarna ska delges denna information.</p>
<p>9. Bohusläns museum, 2015-03-10 (22) Bohuskusten präglas av en kombination av stora orörda kustområden och ett stort antal tätbebyggda kustsamhällen, fiskelägen som ofta är kombinerade med havsknutna industrier. Havsnära bebyggelse i form av sjöbodar,</p>	<p>Noteras. Samhällets historia är värdefull kulturhistoria. Med en förändring av industriernas omfattning och omgivningspåverkan är det inte självklart</p>



<p>industribodar och liknande utgör en viktig komponent i detta och utgör viktiga miljöer i sig som skapar förståelse för den havsanknutna ekonomins och kustsamhällets framväxt. Det är således av stor vikt att denna karaktär bevaras för framtiden.</p> <p>Museet ställer sig generellt tveksam till att konvertera kustens industrimiljöer till boende, en användning som bryter helt mot byggnadernas tidigare nyttjande. Risker är med detta även stora att allmänhetens tillgång till vattnet begränsas vilket är icke önskvärt ur ett kulturvårdande perspektiv då man traditionellt sett haft denna tillgång till detta. En förändring som denna skapar sannolikt förvändningar rörande konvertering av kustens verksamhetsbyggnader till bostäder även på andra håll, vilket vi ser som ett hot mot karaktären utmed vår kust.</p> <p>Vår uppfattning här är även att schaktning och sprängning är icke-reversibla åtgärder som har en stor inverkan på miljön. Museet önskar därför att den föreslagna omgestaltningen av landskapet genom sprängning för att åstadkomma fler parkeringsplatser undviks och att parkeringsfrågan löses på annat vis.</p> <p>Vi ser det dock som positivt i förslaget att de äldre industribodarna används, snarare än att man väljer att riva och uppföra nybyggnader på platsen. I det fall att en befintlig industrilokal rivs så önskar vi att de två planerade nybyggnaderna följer det byggnadsmönster som finns på platsen vad det gäller form, färg och material. Det är här önskvärt att de befintliga magasinerna står som utgångspunkt för de tillkommande och att samtliga magasin även framgent upplevs som just magasin med bibehållen enkel utformning. Att det finns möjlighet att bedriva mindre verksamheter på området kan även detta ses som positivt då detta kan koppla an till den tidigare verksamheter.</p>	<p>eftersträvan svårt att behålla dem i ett strandnära läge i nära anslutning till bostäder. En avvägning behöver i samhällsplaneringen därför göras mellan kulturhistorien och dagens förutsättningar, krav och önskemål.</p> <p>Havsnära industriområden innebär ofta en begränsning i allmänhetens tillträde till stranden. Vid en förändring av användningen av ett strandnära område (oavsett tidigare användning) bör möjligheten att förbättra allmänhetens tillgänglighet alltid studeras särskilt. Inom det aktuella området innebär befintlig fastighetsbild att allmänheten, oavsett markanvändning, har en mycket begränsad tillgång till strandområdet. De få möjligheter till allmänt tillträde längs strandområdet som finns ska nyttjas genom att möjligheter till införande av x-markering inom kvartersmark för fastigheten Kalvbogen 1:129 ska studeras i det fortsatta planarbetet.</p> <p>Det område som behöver sprängas för att möjliggöra parkering är ett mycket begränsat område, och sprängningen av väldigt begränsad omfattning. I förhållande till den påverkan som är gjord genom den tidigare exploateringen av området som helhet bedöms åtgärden inte som olämplig. Det bedöms inte möjligt att i annat fall säkerställa nödvändigt antal parkeringsplatser på ett bra sätt.</p> <p>Noteras. De befintliga industribodarna är uppförda under 2000-talet, och har i sig inget kulturhistoriskt värde. Det är kommunens ambition att bebyggelsen ska knyta an till byggnadstraditionen av magasinsbyggnader invid vattnet. Behovet av bestämmelser kring bl a färgsättning ska studeras i det fortsatta planarbetet.</p>
---	--



<p>Detaljplaneområdet innehåller inga kända fornlämningar. Museet har därmed inget att erinra utifrån nämnda aspekt.</p>	<p>Noteras.</p>
<p>10. Miljönämnden i mellersta Bohuslän, 2015-03-19 (25) Utifrån tidigare verksamhet inom planområdet bör markföroreningsituationen klarläggas. Det görs lämpligtvis genom inventering, ev. kompletterad med en översiktlig markundersökning.</p> <p>I övrigt inga erinringar.</p>	<p>En inventering enligt MIFO fas 1 ska genomföras i det fortsatta planarbetet. Kommunens miljöenhet ska vara involverad i bedömningen kring behov av fortsatta undersökningar (se LST:s yttrande).</p> <p>Noteras.</p>
<p>11. Rambo AB, 2015-03-16 (23) Är positiva till planering av gemensamt sophus som betjänar hela området. Sophuset ska dimensioneras för källsortering av hushållsavfall.</p> <p>Under förutsättning att lokalväg till planområdet har en vägbredd av minst 3,5m och tillräcklig vändmöjlighet är tillgänglig för sopbil vid tömningstillfället, har vi i övrigt inget att erinra.</p>	<p>Noteras. Sophuset är dimensionerat utifrån Rambos rekommendationer för hushållsavfall.</p> <p>Noteras. Vägbredden överstiger 3,5m och vändplatsen som säkerställs i planen är dimensioneras utifrån Rambos riktlinjer för sopbil.</p>
<p>12. Lantmäteriet, 2015-03-10 (21) LM:s arbetsuppgifter är att med stöd av detaljplanen göra fastighetsregleringar, bilda/ompröva gemensamhetsanläggningar och ev. inrätta ledningsrätter.</p> <p>I princip hela Kalvbogen 1:129 omfattas av bestämmelsen ”g”. Detta innebär att byggnadsnämnden inom området inte får bevilja några bygglov som skulle kunna motverka lokaliseringen av de gemensamhetsanläggningar som angivits d.v.s. vändplats, parkering, tillfart och VA-anläggning. Nuvarande byggnad inom området skulle därmed inte kunna återuppbyggas efter en ev. rivning eller brand. Förslaget om att istället bygga bostadsbyggnader blir heller inte möjligt att genomföra. LM vill i detta sammanhang påminna om att det inte är nödvändigt att det finns ett g angivet i detaljplanen för att man ska kunna inrätta en ga på kvartersmark.</p>	<p>Noteras.</p> <p>I det fortsatta arbetet ska säkerställas att syftet med redovisning av en flexibel byggrätt och krav på iordningställande av mark inom gemensamhetsanläggning är genomförbart och att dessa inte står i konflikt med varandra.</p>



<p>Det finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet såsom beskrivs i planbeskrivningen s. 13(16). Om det finns behov av att ha allmänna ledningar på kvartersmark inom planområdet och ev. upplåta ledningsrätter bör u-områden läggas ut för att det ska vara planenligt att bilda ledningsrätt för sådana ledningar.</p> <p>Planens fastighetskonsekvensbeskrivning behöver förtydligas och kompletteras. I fastighetskonsekvensbeskrivningen har endast den fastighetsreglering som krävs för att flytta mark som nu planläggs som kvartersmark för parkeringsplatser angivits. Syftet med beskrivningen är att det ska vara lätt för enskilda fastighetsägare att se hur deras respektive fastighet eller gå påverkas av detaljplanen. Boverket har på sin PBL-kunskapsbanken detaljplanering angivit att fastighetskonsekvensbeskrivningen bör innehålla <i>”utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en</i></p> <ul style="list-style-type: none">- fastighetskonsekvensbeskrivning- fastighetskonsekvenskarta till planbeskrivningen ” <p>I planbeskrivningen s. 13(16) anges inget om att det redan finns en gemensamhetsanläggning - Kalvbogen ga:5 eller om hur den påverkas. Den behöver rimligtvis omprövas på något sätt.</p> <p>I planbeskrivningen s. 13(16) står det att ” Före beviljande av bygglov ska bildning av gemensamhetsanläggning för tillfart, parkering och vändplats vara genomförd.” Bland planbestämmelserna saknas det dock en administrativ bestämmelse om detta, vilken krävs för att det ska vara möjligt för byggnadsnämnden att ställa sådana krav vid bygglovgivningen.</p> <p>Ingen utformning av de allmänna platserna har angivits. Det är obligatoriskt att detta ska</p>	<p>Behovet av ledningsrätter och därmed u-områden i plankartan ska studeras i det fortsatta planarbetet.</p> <p>Planens fastighetskonsekvensbeskrivning ska kompletteras och fördjupas i samband med att planförslaget som helhet fördjupas i det fortsatta arbetet. LM:s synpunkter och hänvisning till Boverkets rekommendationer kring detta ska beaktas.</p> <p>Planbeskrivningen ska kompletteras med förutsättningar och konsekvenser för befintlig gemensamhetsanläggning Kalvbogen ga:5.</p> <p>En administrativ planbestämmelse ska införas i kartan kring krav på bildande av gemensamhetsanläggning före beviljande av bygglov.</p> <p>Den begränsade del av planområdet som i samrådshandlingen regleras som allmän plats</p>
--	---



<p>göras. Utdrag ur PBL Kunskapbanken detaljplanering: ”För allmänna platser som kommunen är huvudman för, ska användning och utformning anges”.</p> <p>Användningen J₁ har i planbestämmelserna angivits som en egen bestämmelse med lila färg. I plankartan är det aktuella området även planerat som B₁. Det är väl normal praxis att endast en användning anges per område (i detta fall en sammanslagning av B₁ och J₁)?</p> <p>I planhandlingarna står det inte vad det aktuella planförfarandet heter. Under ett antal år kommer planer tas fram enligt olika planlagstiftningar därmed med olika regelverk. Det är därför lämpligt att komplettera planbeskrivningen med benämning på det för planen aktuella planförfarandet.</p> <p>Planområdesgränsen kallas till skillnad från Boverkets rekommendationer för Detaljplanegräns. Det har vidare angivits att gränsen ritats 3 mm utanför planområdesgränsen. Eftersom det anges att plankartan antingen kan skrivas ut i antingen A3 eller A1 är det väl lämpligare att ange gränsmarkeringens läge i antal meter i verkligheten istället?</p> <p>Största byggnadsarea i kvm har i planbestämmelserna angivits per fastighet. Eftersom det finns möjlighet att både göra större fastigheter (t.ex. en fastighet för en bostadsrättsförening) och mindre fastigheter (t.ex. ägarlägenheter) kanske regleringen skulle göras på något annat sätt, t.ex. genom avgränsningar av respektive område med</p>	<p>lokalgata föreslås istället inför granskningskedet redovisas som kvartermark. Det innebär att kommunens huvudmannaskap endast berör mycket begränsade områden med naturmark som huvudsakligen utgörs av berg med mycket sparsam vegetation. Dessa områden föreslås ha en funktion som allmänt tillgängliga naturområden. Ingen förändring av områdena föreslås. Skötselbehovet är mycket begränsat. Planbeskrivningen ska kompletteras med dessa förutsättningar för naturmarken.</p> <p>Användningen inom fastigheten Kalvbogen 1:129 ska ändras till en bestämmelse med kombinerad användning exempelvis B₁J₁ som tillåter just en kombination av de användningar som i samrådsförslaget tillåts inom B₁ och J₁ tillsammans.</p> <p>Planhandlingen ska kompletteras med ett förtydligande som anger att detaljplanen tas fram i enlighet med PBL 2010:90 i dess lydelse före 1 januari 2015.</p> <p>Gränsen för planområdets utbredning ska i det fortsatta planarbetet benämnas planområdesgräns och avståndet mellan illustrerad gräns och faktisk gräns ska anges i ett verkligt avstånd.</p> <p>Plankartan ska kompletteras med egenskapsgränser för att redogöra för byggrättens storlek inom tydligt definierade områden.</p>
---	--



<p>egenskapsgränser?</p> <p>Egenskapsgränsen som ligger längs byggnaderna på Kalvbogen 1:130-135 är svår att urskilja när plankartan skrivs ut i A3. Något bör göras med manéren för att förtydliga detta.</p> <p>Ett servitut som möjliggör en framtida skyddsvall på samma sätt som gjorts inom grannområdet norr om planområdet, se servitut nr 1427-753.11 bör bildas. Det är i så fall bra att beskriva detta under fastighetsrättsliga frågor och i fastighetskonsekvensbeskrivningen.</p> <p>Innebär planläggningen som W för vattenområden att nuvarande användning med tilläggsplatser längs kanten kommer att vara möjliga även i fortsättningen?</p> <p>Det finns inget angivet om vem som bör ansöka om respektive bekosta för planens genomförande nödvändiga lantmåteriförrättningar.</p> <p>Strandskyddsgränsen bör redovisas i grundkartan.</p>	<p>Kartans tydlighet ska ses över i det fortsatta planarbetet.</p> <p>Frågan om skydd mot översvämning och höjda havsvattennivåer ska studeras vidare och fördjupas väsentligt i det fortsatta arbetet. Bl a ska en utredning göras kring lämpliga alternativa lösningar och hur de kan genomföras. Fastighetsrättsliga frågor ska i granskningshandlingen beskrivas utifrån det/de åtgärder som lämnas utrymme för i planen.</p> <p>Nuvarande användning med tilläggsplatser är tänkt att bekräftas i planen. Planbeteckningen ska därför ändras till W₁ i det aktuella området med en förklaring att förtöjning tillåts.</p> <p>Planbeskrivningens genomförandedel ska kompletteras med beskrivning som anger att lantmåteriförrättningar nödvändiga för planens genomförande ska bekostas av exploitören.</p> <p>Strandskyddsgränsen går idag i plangräns. Planhandlingen ska kompletteras med bestämmelse och beskrivning av hanteringen av upphävande av strandskyddet som annars inträder när planen antas.</p>
<p>Berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen:</p>	
<p>13. ██████████, 2015-03-03, (18) Har inga synpunkter på planförslaget.</p>	<p>Noteras.</p>
<p>14. ██████████, 2015-02-26, (14) Har inga synpunkter på planförslaget.</p>	<p>Noteras.</p>
<p>15. ██████████, 2015-02-12 (11) Har inga synpunkter på förslaget.</p>	<p>Noteras.</p>



<p>16. [REDACTED], 2015-02-10 (8) Har inga synpunkter på förslaget.</p>	<p>Noteras.</p>
<p>17. [REDACTED], 2015-03-05 (20) Har inga synpunkter på förslaget</p>	<p>Noteras.</p>
<p>18. [REDACTED], 2015-03-10 (24) Anser att det är fel att bygga sommarstugor längs med strandlinjen och stänga ute åretruntboende med höga staket. Att det strider mot strandskyddet och allemansrätten gör inte saken bättre.</p>	<p>Detaljplanen prövar möjligheten att nyttja befintliga fastigheter för bostadsändamål. Inget hinder finns i planen för att de nyttjas för helårsboende. Det är fastighetsbildningen, med enskilt ägda fastigheter ner till vattnet och den rättighet som följer att avgränsa tomten med staket/plank, som hindrar allmänhetens tillgänglighet. Dessa förutsättningar råder redan idag. De få möjligheter till allmänt tillträde längs strandområdet som finns ska nyttjas genom att möjligheter till införande av x-markering inom kvartersmark för fastigheten Kalvbogen 1:129 ska studeras i det fortsatta planarbetet. Området omfattas inte av strandskydd. Allemansrätten är begränsad inom planområdet, men den påverkas inte negativt av den förändring som föreslås i förslaget till detaljplan.</p>

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Synpunkter från externa och interna remissinstanser:

Länsstyrelsen tydliggör att frågor som berör hälsa/säkerhet (främst risken för översvämning) och strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte skall prövas. Länsstyrelsen anser därmed att en utredning kring åtgärder som skydd mot översvämning måste genomföras och att åtgärder måste säkerställas i detaljplanen. Länsstyrelsen påpekar även att utredningar/kompletteringar behöver göras avseende tillgänglighet, förorenad mark, strandskydd, dagvatten samt risk för blocknedfall.

Behovet av utredning kring blocknedfall och geotekniska frågor kopplade till åtgärder mot översvämning påpekas även av SGI.

Behovet av inventering avseende eventuella markföroreningar delas av miljönämnden.



Tekniska avdelningen har lämnat synpunkter avseende kostnadsansvar och ifrågasätter avgränsningen av allmän plats, lokalgata. Förändring av redovisning av markhöjder till +-höjder föreslås.

Skanova önskar komplettering med u-områden i plankartan för sina befintliga ledningar.

Räddningstjänsten påpekar behovet av att bygglov för ändrad användning, boende söks efter att planen vunnit laga kraft för säkerställande av brandskydd.

Bohusläns museum påpekar vikten av att bevara karaktären av kustsamhällena med strandnära byggnader för sjöbodrar och industrilokaler, och är generell tveksamma till att verksamhetslokaler omvandlas till bostäder. Om bostäder ska tillåtas ser man hellre att dessa tillkommer i befintliga byggnader än att dessa rivs och ersätts med nya byggnader. Man önskar att hänsyn tas till platsens bebyggelsetradition och att magasin med sin enkelhet utgör förebilden för utformning av nya byggnader. Museet anser slutligen att behovet av parkeringar ska tillgodoses på ett sätt som innebär att sprängning av berg inom området kan undvikas.

Lantmäteriet har synpunkter på kombinationen av område för gemensamhetsanläggning i kombination med byggrätt inom fastigheten Kalvbogen 1:129. Man påpekar också att u-områden för ledningsrätter saknas i planen. Lantmäteriet önskar i övrigt ett flertal förtydliganden i handlingen avseende bl a fastighetskonsekvenser, befintlig gemensamhetsanläggning, utformning av allmän plats, aktuellt förfarande samt redovisningen av bestämmelsegränser mm.

Synpunkter från berörda sakägare enligt fastighetsförteckning:

En av de berörda sakägarna anser att det är fel att bygga bostäder längs vattnet, och därmed begränsa allmänhetens tillträde. I övrigt har de berörda sakägarna inte haft några synpunkter på förslaget.

Förslag till fortsatt arbete

Inför granskning av detaljplanen ska ett antal utredningar genomföras, och resultatet av dessa föras in i planbestämmelser och planbeskrivning:

- Utredning angående åtgärder till skydd mot översvämningar
- Bergteknisk utredning
- Principförslag för gata/VA med dagvattenhantering
- Inventering enligt MIFO fas1 avseende förorenad mark

I övrigt ska följande förändringar av planhandlingarna göras:

- Komplettering av genomförandebeskrivning med fördjupning av fastighetskonsekvensbeskrivning, tydliggörande av ansvars-/kostnadsfördelning
- En administrativ bestämmelse om upphävande av strandskydd ska införas i plankartan och bestämmelsen ska kompletteras med särskilda skäl för upphävandet.
- Lämpligheten av att använda +-höjder för byggnader ska studeras



- Ändra lokalgata till kvartersmark samt införa x-område i gatans sträckning. Studera lämplighet/möjlighet för x-område inom Kalvbogen 1:129 för att säkra allmänhetens tillträde till vattnet.
- Komplettera planbeskrivningen med beskrivning av de geotekniska förutsättningarna i enlighet med SGI:s yttrande.
- Komplettera plankartan med u-områden för Skanovas ledningar och eventuellt fler
- Studera behovet av planbestämmelser för färgsättning.
- Säkerställas att syftet med redovisning av en flexibel byggrätt och krav på iordningställande av mark inom gemensamhetsanläggning är genomförbart och att dessa inte står i konflikt med varandra.
- Förtydligande avseende befintlig gemensamhetsanläggning.
- En administrativ planbestämmelse ska införas i kartan kring krav på bildande av gemensamhetsanläggning före beviljande av bygglov.
- Planbeskrivningen ska kompletteras med beskrivning av förutsättningar för naturmarken.
- Användningen inom fastigheten Kalvbogen 1:129 ska ändras till en bestämmelse med kombinerad användning exempelvis B₁J₁.
- Planhandlingen ska kompletteras med ett förtydligande som anger att detaljplanen tas fram i enlighet med PBL 2010:90 i dess lydelse före 1 januari 2015.
- Gränsen för planområdets utbredning ska i det fortsatta planarbetet benämnas planområdesgräns och avståndet mellan illustrerad gräns och faktisk gräns ska anges i ett verkligt avstånd.
- Plankartan ska kompletteras med egenskapsgränser för att redogöra för byggrättens storlek inom tydligt definierade områden.
- Planbeteckningen W ska ändras till W₁ i det område där förtöjning tillåts.

Kommunen efterfrågar en dialog med LST kring hantering av problematiken kring risk för översvämning.

Ett utkast till exploateringsavtal ska tas fram.

Detaljplaneprocessen

De synpunkter som kommit in under samrådet ligger som grund för fortsatt arbete. Förslaget till detaljplan kommer att justeras och nya handlingar skickas därefter ut en andra gång, under det så kallade granskningsskedet, till berörda sakägare, externa och interna remissinstanser. Yttranden sammanställs och kommenteras på nytt. Kommunen annonserar och presenterar därefter det planförslag man avser att anta. Detaljplanen antas och vinner laga kraft tre veckor efter antagandet under förutsättning att ingen har överklagat detaljplanen.

Måns Hallén
Plan- och byggchef

Cecilia Lindsten
Landskapsarkitekt