



Detaljplan för del av fastigheten Vägga 2:408 m.fl, Väjern, Sotenäs kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet har bedrivits

Samråd om förslag till detaljplan för del av fastigheten Vägga 2:408 m.fl, Väjern, har genomförts i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900, SFS 2014:900). Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Förslaget till detaljplan har initierats av Sotenäs bostäder AB och syftar till att möjliggöra uppförandet av bostäder i form av flerbostadshus samt villor i samhället Väjern.

Samråd har genomförts under tiden 9 mars - 7 april 2017, samt 10 maj – 2 juni 2017. Samrådshandlingar var daterade 2017-01-20.

Berörda myndigheter och intresseföreningar, enligt särskild sändlista, samt berörda sakägare enligt fastighetsförteckning, har genom utsända samrådshandlingar getts tillfälle att yttra sig. Planhandlingarna har varit tillgängliga på kommunens hemsida: www.sotenas.se.

Under samrådet har 25 yttranden inkommit, 10 yttranden från myndigheter o.dyl, 13 yttranden från fastighetsägare och hyresgäster enligt sändlista samt 2 yttranden från boende i Väjern som inte bedömts berörda av planen. 10 yttranden är utan invändningar.

Yttranden har på grund av sin omfattning i vissa fall sammanfattats. Yttrandena finns i sin helhet att ta del av på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inkomna synpunkter och kommentarer

1. Länsstyrelsen, 2017-04-07

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer att förutsättningarna för ett genomförande av planen är goda. Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande av planen inte skadar riksintressena påtagligt.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas under förutsättning att frågor som berör miljö kvalitetsnormer, dagvattenhantering samt risker kopplat till befintlig kraftledning hanteras enligt nedan.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

- **Miljö kvalitetsnormer (MKN)** (MB 5 kap, luft och vatten)

MKN för vatten

Kommunen gör bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte kommer innebära ett överskridande vad gäller miljö kvalitetsnormerna. Det är dock viktigt att kommunen i det fortsatta planarbetet motiverar/redogör för varför planförslaget inte medför att MKN för vatten kommer att försämrats. Denna bedömning skall göras med stöd av kommande dagvattenutredning. Vilka recipienter skall dagvattnet ledas till och finns det kapacitet att tillföra mer dagvatten dit? Kustvattnet väster om planområdet, Kungshamn norra skärgård Vattenförekomst EU_CD:SE582302-111451, omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten.

- **Hälsa och säkerhet**

Strålning från befintlig kraftledning

Planbeskrivningen behöver kompletteras med en redovisning/bedömning av de strålningsrisker som finns kopplat till befintlig kraftledning. Det räcker alltså inte att enbart hantera lämpliga skyddsavstånd enligt Elsäkerhetsverkets publikation om avståndsregler till byggnader utan det behöver i planprocessen även utföras en avvägning mot elledningarnas magnetfält. Länsstyrelsen vill hänvisa till Strålsäkerhetsmyndigheten för underlag till lämpligt skyddsavstånd mellan bostadshus, tomtmark och kraftledningarna i söder. Vid diskussionen bör ställningstagandet redovisas.

Råd enligt PBL och MB

Förhållande till ÖP

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Trafik

Trafikförsörjning

Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning daterat 2017-03-30, att den föreslagna utökningen av bostadsområdet inte riskerar några förändringar i den statliga infrastrukturen. Kommunen har beskrivit effekter på den lokala trafiksituationen men bör även beskriva påverkan på trafiken ur ett lite större perspektiv. Hur ser trafiksituationen ut i resten av Väjern/Kungshamn och finns det risk för kumulativa effekter om fler planer genomförs i närområdet?

Buller

Planhandlingarna saknar en redovisning av buller vid bostäder och om ökad trafik ger påtagligt ökade bullernivåer för boende längs Linddalsskogen. En beskrivning över detta bör finnas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Fältinventering av grodor och salamandrar ska genomföras under mars-maj. Länsstyrelsen anser att kommunen skall bevara vattensamlingar och blöta partier i möjligaste mån, detta eftersom de utgör tänkbara habitat för groddjur. Även stengärdesgårdarna behöver bevaras som en naturlig gräns mot naturområdet.

Vatten

Vatten och spillvatten

Det anges i planbeskrivningen att området ska anslutas till kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten samt dagvatten. I det fortsatta planarbetet behöver det beskrivas vilket avloppsreningsverk som ska betjäna området samt om det finns tillräckligt med kapacitet hos reningsverket för den tillkommande byggnationen. Även dricksvattenförsörjningen behöver beskrivas.

Dagvatten

I planbeskrivningen anges att området skall ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Länsstyrelsen förutsätter att den dagvattenutredning som skall genomföras inför granskning av planen redovisar både kvantitet, kvalitet samt eventuell reningsteknik, se vidare under provningsgrunder för MKN vatten. I planbeskrivningen anges att dagvattnet skall ledas bort med så stor fördröjning som är tekniskt möjlig. Om den tekniska åtgärden kräver att det avsätts ytor för fördröjning av dagvatten bör detta säkerställas i plankartan.

Kommunen behöver även belysa påverkan på allmänna och enskilda intressen med anledning av tillskottet av dagvatten utanför planen.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen delar Bohusläns museum synpunkter daterat 2017-03-30, att det är positivt att flervåningshusen anpassas efter horisontlinjen samt att befintlig stengärdsgård så långt det är möjligt skall bevaras.

Närliggande industriområde

Det finns ett industriområde ca 1000 meter sydväst om planområdet. Det bör finnas en beskrivning av risk för påverkan från verksamheter inom industriområdet.

Social hållbarhet och bebyggelsestruktur

Planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning av hur planområdet ger utrymme för barns lek. Inget område är avsatt för barns lek i plankarta eller illustrationskarta och frågan är heller inte beskriven i planbeskrivningen. Med tanke på barnkonventionen bör planen diskutera lämplig utformning utifrån barnperspektivet. Det är också lämpligt att i samband med redovisning av gång- och cykelstråk (s 17), även redovisa hur skolbarn kan röra sig säkert till och från skolan. Skolan finns i Kungshamn eller Smögen. Vid de större husen illustreras ganska stora områden för parkering men ingen för lek. Länsstyrelsen anser att det kan vara lämpligt med planbestämmelser om lekplats i området.

Behovsbedömning

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

Kommentar

En VA- och dagvattenutredning tas fram inför granskning. Planhandlingarna kompletteras med en mer utförlig beskrivning av föreslagen VA-och dagvattenhantering, samt med en redogörelse för att planförslaget inte medför att MKN för vatten kommer att försämrats.

Luftledningarnas elektromagnetiska fält ska belysas i planbeskrivningen och vid behov kommer plankartan att kompletteras med skyddsavstånd inför granskning.

Frågan om hur trafiksituationen ser ut i resten av Väjern/Kungshamn och om det finns det risk för kumulativa effekter om fler planer genomförs i närområdet kommer inte att utredas i detta planarbete. En sådan övergripande utredning angår hela kommunen och Trafikverket och behöver ses över i arbetet med översiktlig planering.

Planbeskrivningen kompletteras avseende påverkan av buller från planerad trafikökning.

En kompletterande inventering med inriktning på grodor och salamandrars habitat tas fram inför granskning.

Stengärdesgården löper över en relativt lång sträcka, även utanför planområdet. I de delar som ligger utanför planområdet bevaras gärdesgården. Eventuella möjligheter till ett bevarande av en mindre del av gärdesgården inom planområdet studeras inför granskning.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av förhållandet mellan industriområdet och detta planområde.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning gällande möjligheter för barns lek samt hur skolbarn kan röra sig till och från skola.

2. Lantmäteriet, 2017-04-06

För plangenomförande viktiga frågor där planen måste förbättras

Ekonomiska konsekvenser som saknas i fastighetskonsekvensbeskrivningen

I fastighetskonsekvensbeskrivningen saknas redovisning av de regler som gäller för inlösen av allmän plats. Om avsikten är att detta ska hanteras genom överenskommelse om ersättningar i exploateringsavtal behöver detta beskrivas när det gäller innehållet i exploateringsavtalet.

Delar av planen som bör förbättras

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer

Detaljplanen tas fram enligt de regler som gäller enligt PBL för detaljplaner med planstart efter 2015-01-01. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter:

- Bestämmelsen om korsprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna i Boverkets "Planbestämmelsekatalog enligt Boverkets gällande allmänna råd, uppdaterad 2016-07-07".

- 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. Se s. 53 i Boverkets konsekvensutredning.
- Boverkets bestämmelsekatalog anges att det i bestämmelser om takvinkel även ska framgå att angivelsen vinkel i grader.
- Egenskapsbestämmelser om mark och vegetation i detta fall betecknat "ej parkering" resp. "gång" inom kvartersmark bör enligt rekommendationerna betecknas med ett gement n och suffix. Se även synpunkter i punkten nedan samt under rubriken "gång" inom kvartersmark" nedan.
- Beteckningen "gång" har använts för två olika bestämmelser. Detta strider mot de grundläggande principerna för hur planbestämmelser ska betecknas i kartan och uppfyller enligt Lantmäteriets mening inte PBL:s krav på tydlighet.

"gång" inom kvartersmark

På kvartersmark finns en planbestämmelse "gång - Gångpassage". Med stöd av den paragraf som anges som lagstöd, 4 kap. 10 § PBL, kan endast bestämmelser om vegetation och markytans utformning samt höjdläge bestämmas. På det sätt som bestämmelsen formulerats samt på det sätt som gångpassagen finns omnämnd i planbeskrivningen är det lätt att uppfatta det som att det ska finnas en rätt för allmänheten att använda området för passage. Nuvarande bestämmelse ger inte stöd för en sådan rätt. Om det är kommunens avsikt att bestämmelsen endast ska reglera markytans utformning bör den enligt Lantmäteriets mening formuleras så att det direkt av bestämmelsen framgår att den just handlar om markytans utformning. Om kommunen däremot har avsikten att det genom planen ska finnas bestämmelser som möjliggör tillträde för allmänheten bör kommunen överväga att införa markreservat eller allmän plats på de aktuella områdena.

Grundkarta

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Beskrivning av höjder

På s. 12 i planbeskrivningen finns det en skrivning under rubriken "Västra området" som verkar ha blivit felaktig. "Maximal nockhöjd över nollplanet är satt till +53 meter. Därutöver får vind med förråd och teknikrum anordnas." Är det inte så att nockhöjden reglerar den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har? Det är väl ändå endast vissa delar som sticker upp över taket som skorstenar och antenner räknas inte in, men knappast vind och förråd?

Felaktig redovisning av vad fastighetsbildning innebär

På s. 21 i planbeskrivningen finns det en skrivning under rubriken "Fastighetsbildning och fastighetsreglering" som inte är korrekt. Lantmäteriet vill upplysa om att begreppet "fastighetsbildning" är ett samlingsnamn för ett flertal lantmäteriatgärder bl.a. fastighetsreglering och avstyckning. Det är därför felaktigt att redovisa fastighetsreglering för sig som om det inte skulle vara

fastighetsbildning. Under rubriken ”Fastighetskonsekvensbeskrivning” nämns åter fastighetsbildningsåtgärden fastighetsreglering, men inte avstyckning som också är aktuell vid genomförandet. I övrigt är det en pedagogiskt upplagd fastighetskonsekvensbeskrivning.

Kommentar

Planbeskrivningen förtydligas avseende ekonomiska konsekvenser och överlåtelse av allmän platsmark.

Boverkets allmänna råd för beteckningar på plankartan ska användas.

Förtydliganden i formulering avseende takvinkel och användningen av beteckningen ”gång” ska ses över inför granskning.

Grundkarta och fastighetsredovisning ska uppdateras inför granskning.

Formulering gällande nockhöjdens innebörd justeras i planbeskrivningen.

Formuleringar och ordval avseende fastighetsbildning justeras i planbeskrivningen.

3. Statens geotekniska institut, SGI, 2017-03-30

Enligt planbeskrivningen utgörs marken inom planområdet av fast berg och bedöms således inte föreligga någon risk för skred eller nedfallna block, en bedömning SGI delar. Sammanfattningsvis har SGI från geoteknisk säkerhetssynpunkt ingen invändning mot planförslaget.

Kommentar

Noteras.

4. Trafikverket, 2017-03-30

Den föreslagna utökningen av bostadsområdet föranleder i sig inte några förändringar i den statliga infrastrukturen. Trafikverket vill dock i detta sammanhang framföra behovet av att kommunen ser vad ökad exploatering kan ha för påverkan på den statliga infrastrukturen i ett större perspektiv där kommunen har planer på ytterligare planer i Väjern.

Trafikverket vill också framföra frågan om väghållaransvaret för statliga vägar i Sotenäs kommuns tätorter och meddelar att denna fråga behöver diskuteras i samband med fortsatt planläggning/exploatering. Trafikverket ser gärna att Sotenäs kommun blir väghållare.

Kommentar

Se svar till Länsstyrelsens yttrande om trafik. Väghållaransvar kan inte lösas inom detta samrådsförfarande.

5. Vattenfall, 2017-04-10

Vattenfall har två stycken 40 kV regionnätledning som sträcker sig utmed planområdets södra gräns. Kommunen tar i planbeskrivningen under rubriken skyddsavstånd upp starkströmsföreskrifternas strikta avstånd mellan byggnad och kraftledning. Vattenfall har utöver starkströmsföreskrifterna andra riktlinjer för skyddsavstånd där fler faktorer än strikta elsäkerhetsavstånd vägs in.

Ett absolut minsta avstånd mellan denna typ av kraftledningar och byggnad är 10 meter enligt Vattenfalls samlade bedömning. I den samlade bedömningen är inte frågan om elektriska och magnetiska fält (emf) invägd. Inte heller kommunens skyldighet att tillämpa försiktighetsprincipen inför ett beslut av detaljplanen.

Vattenfall önskar att minsta avstånd mellan nya byggrätter och yttersta fas på närmaste kraftledning är minst 20 meter pga att det är bostäder som ska etableras. Emf-frågan samt frågan om hur människor i kraftledningens omgivning kan uppleva kraftledningen är inte medräknat i 20 meter.

Övriga riktlinjer:

Ny korsande väg eller gång & cykelväg under luftledning

Vägområdet för korsande väg samt gång- och cykelväg bör placeras minst 10 meter från luftledningens stolpar och stag. Avstånd i höjd mellan vägbana och luftledningens faser skall vara minst det avstånd som gäller enligt gällande Elsäkerhetsverkets föreskrifter. Luftledningen skall vara utförd som brottsäker ledning eller som ledning i förstärkt utförande. Är inte luftledningen byggd i detta utförande får exploitören bekosta denna ombyggnad.

Ny parkeringsplats invid luftledning

Parkeringsplats bör placeras minst 10 meter horisontellt avstånd från luftledningens närmaste fas, stolpe och stag om luftledningen är utförd i brottsäkert eller förstärkt utförande. Om luftledningen inte är utförd i brottsäkert eller förstärkt utförande skall det horisontella avståndet vara minst lika stor som stolparnas höjd över marken. För väg in till parkeringsplats gäller avstånd enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter.

Ny belysningsstolpe invid luftledning

Belysningsstolpe bör placeras på ett horisontellt avstånd av belysningsstolpens totala höjd + 3 meter och som minst 6 meter till luftledningens närmaste fas. Dock gäller alltid att ett hinder skall placeras på ett sådant avstånd att ingen del kan nå luftledningen vid ett eventuellt fall.

Vid en luftledning med spänningsnivå 1 kV till 84 kV gäller att om en belysningsstolpe placeras inom 10 meter från luftledningens i mark förlagda metalliska delar (stolpar, stag, jordtag och genomgående markledare) skall matning till belysning vara försedd med extra yttre isolation så att isoleravstånden enligt TSN uppnås. Placeras belysningsstolpe inom ovan angivna avstånd bör belysningsstolpen utföras i isolerat utförande. Vid placering av belysningsstolpe inom ledningsgata skall utförande ske enligt Svensk Standard SS-EN 50341.

Sprängning

Riktlinjer vid sprängning invid Vattenfalls luftledningar bifogas yttrandet.

Kommentar

Med anledning av Vattenfalls synpunkter ska planförslagets utformning ses över. Luftledningarnas elektromagnetiska fält ska belysas i planbeskrivningen. Justeringar gällande utökad säkerhetsavstånd till kraftledning, stolpar eller stag kan komma att behöva göras inför granskning.

Övriga riktlinjer från Vattenfall kommer att utredas innan granskning.

6. Bohusläns museum, 2017-03-30

Bohusläns museum har inget att invända och tillstryker därför förslaget. Museet anser det positivt att de nya flervåningsbyggnaderna inte bryter horisontlinjen i vy sedd från bl. a. småbåtshamnen. Om nämnda stengårdsgård i norra delen av området, i varje fall till någon del, gick att bevara skulle det säkert höja miljövärdet hos det nya bostadsområdet som ett minne av detta kustsamhälles historia och äldre brukningssätt.

Kommentar

Stengärdesgården löper över en relativt lång sträcka, även utanför planområdet. I de delar som ligger utanför planområdet bevaras gårdesgården. Eventuella möjligheter till ett bevarande av en mindre del av gårdesgården inom planområdet studeras inför granskning.

7. ELLEVIO, 2017-03-16

Ellevio önskar att ett E-område skapas för en ny transformatorstation i västra delen av planområdet. Kartillustration över föreslaget läge bifogas yttrandet. Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning inom planområdet bekostas av exploatören.

Kommentar

Plats för ny transformatorstation och E-område på plankartan ska utredas i samråd med Ellevio innan granskning.

8. Skanova, 2017-03-20

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget. Skanova har inga anläggningar inom aktuellt område.

Kommentar

Noteras.

9. Västtrafik, 2017-03-29

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 till målpunkter längre bort.

Kommentar

Noteras.

10. Västvatten AB, 2017-06-02

Västvatten har gått igenom planförslaget och detta har funnits med i VA-planeringarna. Vi har inget att tillföra i samrådsläget. Nästa steg som står i handlingarna, VA-utredning, kommer att behandla de åtgärder som krävs inom och utanför planområdet. Det som vi kan se nu är att det kan krävas lokal tryckhöjning för 5-våningshusen. Det enda man kan ha som synpunkt är att det är bättre med en sådan här förtätning i nära anslutning till befintligt VA-nät än långt utanför.

Samrådshandlingarna redovisar ett förslag som är lämplig ur VA-utbyggnadsperspektiv och stöds av Västvatten AB.

Kommentar

Noteras.

Sakägare enligt fastighetsförteckning:

11.

Fastighetsägaren motsätter sig femvåningshus på fastigheten. Väjerns småstadsideyll är värd att behålla och femvåningshus skulle förstöra den. Infart till området borde ske via en ny lokalgata från Lindalsskogen till planområdets södra del. Många Väjernbor motionerar och använder slingan som korsar vägen, det är olämpligt att dra in trafik på Jaktholmsgatan/Evenskärsgratan.

Kommentar

Se kommentarer till 15.

12.

Detta kan bli en förstärkning av Väjern så att kommunikationer kan förbättras. Ser detta samråd som ett av demokratins nackdelar, då det sannolikt kommer protester mot förslaget, vilket förse- nar handläggningen.

Kommentar

Noteras.

13.

Inga synpunkter på förslaget.

Kommentar

Noteras.

14.

Undertegnede har studert detaljplan for området på Väjern. Dagens bebyggelse på Väjern består av kjedehus 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 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 kjedehus og villor. Nåværende bebyggelse er oppført i bohuslänsk byggetradisjon, og framstår både pent og harmonisk med et meget godt bomiljø.

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

På side 11 i planforslaget vises det til at flerbostadshuen plasseres i de lavest liggende områden. 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 er dermed ingen betydning for landskapsbilde hvor de høye husene blir plassert. Videre hevdes det i samme avsnitt at påvirken på landskapsbildet og horisontlinjen bedøms bli marginal. 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 landskapsbildet 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 forslått 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 til området må skje fra Lindalsskogen.

Området som er foreslått til høyhus og parkeringsplass, må revideres og etableres med villor og/eller kjedehus. Maksimal høye på 2 våningar. Innkjøring 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 at dette blir lagt til grunn for videre arbeid.

Kommentar

Skuggverkan från 5-våningshusen ska redovisas innan granskning.

Se i övrigt kommentarer till 15.

15.

1. 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 förslaget uppförande av 5-våningshus i området av många skäl. Oss veterligen finns ingen dylik byggnation någonstans i hela Sotenäs kommun, och detta förslag avviker starkt mot den miljö som vi alla värnar om i kommunen.

2. Det är en alldeles för stor förändring av boendemiljön för oss närmast liggande fastigheter att få två stora 5-våningshus alldeles utanför våra köksfönster. Ni skriver i ert förslag:

”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.

3. Trafik, tillfart parkering m.m.

Ni anger i förslaget att tillfart till parkering avseende flerfamiljshusen ska ske via Lindalskogen, Jaktholmsgatan och Evenskärsgatan. Detta är enligt vår uppfattning ett betydligt sämre alternativ, än att precis som för villabebyggelsen, bygga en anslutning in i området via Lindalsskogen. På så sätt minskar trafiken in i området väsentligt. Vi har en belastning på Evenskärsgatan redan idag, som är fullt tillräcklig. Vid ett antal av 50 lägenheter på liten yta ser vi också svårigheter med parkering. Man kan på goda grunder anta att fordonsparken blir minimum 50 fordon, med därtill tillkommande gäster mm, finns ingen realistisk plats för detta. Visserligen är 70 platser inritade i skissen, men vi hyser farhågor för att våra privatägda platser kan komma tas i anspråk, vilket vi redan har problem med redan idag. Även med en kommande byggnation med mindre hus än de av Er föreslagna, bör inte trafiken ledas runt i onödan med tanke på säkerheten för barn och volym in i området.

Kommentar

Väjern är ett viktigt utbyggnadsområde för kommunen. Det är resurseffektivt att tillskapa 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.

Planförslagets 5-våningshus är ett helt nytt inslag i Sotenäs kommun. Med hänsyn till grannar, befintlig bebyggelse och landskapsbild bedömer plan- och byggenheten att våningshöjden ska sänkas till maximalt 3 våningar.

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 nyttja befintlig infrastruktur inom Sotenäsbostädernas fastighet, vilket inkluderar infartsvägen Evenskärsgatan, har bedömts som effektivt. En gatuprojektering och översyn av planförslagets vägdragning kommer dock att göras inför upprättandet av granskningshandlingar.

Att obehöriga använder era parkeringsplatser är olyckligt, men dessvärre inget som går att reglera i en detaljplan. Förslaget antal parkeringsplatser inom planområdet följer kommunens parkeringsnorm och bedöms tillgodose behovet för de planerade bostäderna inom planområdet.

16.

Inkommit med liknande yttrande som 15.

Kommentar

Se kommentarer till 15.

17.

Vi har inget att yttra oss om när det gäller planeringen av bebyggelse när gäller villor och enplanshus typ de som finns inom området idag, det har varit känt sen tidigare att det funnits planer på att bygga villor inom det området.

Ni skriver att ett femvåningshus på Förälarna kommer innebära en förändring av bebyggelse karaktären i denna del av Väjern och det håller vi helt med om och motsäger oss HELT att bygga två 5-våningshus rakt framför vårt köksfönster. Det är en allt för stor inverkan på vår boendemiljö. Det motsäger allt som Sotenäs kommun alltid har värnat om och varit stolta över, att bygga hus som passar in i den Bohuslänska byggmiljön och i befintligt bostadsbestånd.

Ni skriver också att 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 marginell.

Det står ingenstans att läsa hur vår boendemiljö kommer att påverkas, vi som kommer att få två 5-våningshus framför köksfönstret. Vi slås mera av en tanke att det är något som man vill gömma undan. Om man nu har planer på att bygga 5-våningshus så kan väl inte de vara av nå-

gon betydelse överhuvudtaget att personer som kör genom samhället får se en skymt av ett höghus. Jämfört med oss som kommer att ha det framför köksfönstret. Framtaget fotomontage visar att det kommer att bli en jättestor påverkan för oss.

Ni anger i förslaget att det finns planer för att angöra en ny väg till flerfamiljshusen via Lindalskogen, Jaktholmsgatan och Evenskärsgatan. Det är ett förfärligt dåligt förslag att dra ner trafiken i området där det redan i dag är hårt trafikerat och olycksdrabbat. Det borde kunna planeras för en väg på samma sätt som man planerat för villabebyggelsen via Lindalskogen. Redan idag bor det barn i området som kan utsättas för onödig fara från biltrafiken. Trafiken kommer även att bli precis framför vårt köksfönster och öka både buller och ljudnivån väsentligt.

Funderingar som vi har är om möjligheterna har undersökts att bygga femvåningshus på annan plats i Sotenäs kommun, t.ex. öster om Lindalsvägen. På fastigheten VÄGGA 2:262 skulle husen inte få lika stor påverkan för boendemiljön för oss som bor närmast planförslaget. Det skulle inte heller påverka horisontlinjen, det skulle inte synas alls som vi uppfattar som en viktig del i förslaget om man byggde husen där.

Kommentar

Se kommentarer till 15.

18.

Samma synpunkter som från 15.

Kommentar

Se kommentarer till 15.

19.

Samma synpunkter som från 15.

Kommentar

Se kommentarer till 15.

20.

Fastighetsägaren har inga synpunkter på förslaget till detaljplan.

Kommentar

Noteras.

21.

Fastighetsägaren undrar om det verkligen ska bli femvåningshus på fastigheten. Hoppas på lite fina grönområden runt omkring.

Kommentar

Noteras.

22.

Samma synpunkter som från 15.

Kommentar

Se kommentarer till 15.

23.

Förälarna norra samfällighetsförening har inga synpunkter på förslaget till detaljplan.

Kommentar

Noteras.

Övriga**24.**

Vi närboende vill inte ha någon ytterligare bebyggelse på hällarna, där vi rastar våra hundar, leker med våra barn och barnbarn och i övrigt njuter av naturupplevelsen i det unika Bohuslän. I Bohuslän med dess historia och stora naturvärden måste man ta extra stor hänsyn i planarbetet. Om man ändå måste bygga mer bostäder, borde man hitta någon annan plats, där man inte stör naturupplevelsen så mycket. Naturupplevelsen är en anledning till att man valt att bo i Bohuslän och inte i en storstad. Förstör man den med betongklumpar, stora asfalterade parkeringar för 70 bilar med dess biltrafik och övriga störningar, har ju poängen med att bo i Väjern falnat.

Om man skall genomföra en detaljplan över området är det viktigt att ta hänsyn till många aspekter än vad man har gjort i det här enkla planförslaget. Man måste förstå att bebyggelsen kommer att stå kvar under mycket lång tid. Det är därför av största vikt att planen arbetas igenom mycket grundligt och att många fler aspekter tas hänsyn till.

Om man släpper fram bebyggelse av villor, kommer villorna att utformas med stor hänsyn till omgivningen. Man kommer också att följa byggtraditionen i Bohuslän. Man kommer också att ta hänsyn till topografi och den bohuslänska naturen.

Förslaget om hyreshusen är helt förkastligt. Man kan inte lägga två betongklumpar högt uppe på ett berg. De hör inte på något sätt hemma i den bohuslänska naturen. Husen följer inte topografin, varför de framträder på ett allt för tydligt sätt. Husens utformning sammanfaller inte heller med Bohuslänska byggtraditioner. Hyreshusen är en billig massproducerad produkt som inte

uppfyller krav på varken trivsel eller närmiljö. Husen är fel placerade. Med föreslagen placering smälter de inte alls in i den nuvarande bebyggelsen. De skall ligga mer norrut.

Föreslagen infart är också fel. Ca 30 nya hyresgäster med ett stort antal bilar skall åka in på Evenskärsgatan. Det medför en mycket stor störning för nuvarande bebyggelse. Infarten kan i stället ske från Linddalsskogen.

- förlägg hyreshusen längre norrut
- utforma dem lägre
- ge dem generösa utemiljöer, med stora balkonger och trivsamma för människor
- ge dem infart från Linddalsskogen utforma hyreshusen i etager fram för allt inte bygga betongklumpar, utan följa bohuslänska byggtraditioner.

Kommentar

Se kommentarer till 15.

25.

Som boende i området har vi följande synpunkter på förslaget:

Vald infartsväg till de två 5-våningshusen är direkt olämplig. Att leda in trafiken på Jaktholmsgatan där det idag redan är dålig sikt och en besvärlig infart känns fel. Dessutom är det många gående som korsar vägen för att komma till motionsspåret där. Led istället trafiken från Lindalsskogen där sikten är betydligt bättre.

Angående höjd på flervåningshusen anser vi att de blir för höga för den placering som avses, max 3 våningar med tanke på vår omgivning. Vi bor på en plats där man även får tänka på tradition och hur det ser ut när man ser det från havet. Höghus i ett kustsamhälle stämmer då dåligt in. Vill man bygga på denna höjd bör husen vara placerade på en lägre höjd och längre ner på Lindalsskogen. T.ex. Hörnet Lindalsskogen/Gräsholmsgatan.

Kommentar

Se kommentarer till 15.

Sammanfattning

Synpunkter från externa och interna remissinstanser:

Av externa remissinstanser har 10 inkommit med yttranden varav 3 är utan erinran. Saknas gör yttranden från Rambo, Räddningstjänsten, Miljönämnden och Utbildningsförvaltningen.

- Länsstyrelsen: MKN för vatten får inte försämrats. Strålning från befintlig kraftledning måste utredas.
- Lantmäteriet: Planbestämmelser och beteckningar bör följa Boverkets allmänna råd.
- Trafikverket: Önskar en mer övergripande trafikutredning för större delen av kommunen.
- Vattenfall: Riktlinjer och skyddsavstånd behöver utredas vidare.
- Bohusläns museum: Positivt att de nya flervåningsbyggnaderna inte bryter horisontlinjen i vy sedd från bl.a. småbåtshamnen. Bevara någon del av stengårdsgården.

- Ellevio: E-område behövs i västra delen av planområdet.
- Västvatten: Tryckstegring kan behövas till 5-våningshus.

Synpunkter från berörda sakägare enligt fastighetsförteckning:

13 sakägare har inkommit med yttranden. Av dessa 5 inget att erinra emot planförslaget.

Av de sakägare som yttrat sig har flera inkommit med samma synpunkter.

- Motsätter sig 5-våningshus : Husen är för höga, följer inte bohuslänsk byggnadstradition, innebär en stor förändring för Väjern som samhälle, ger försämrad boendemiljö för närboende.
- Trafikökning: Blir för hög trafikbelastning på befintliga gator;Jaktholmsgatan och Evenskärsgatan, oro för ökad olycksrisk, försämrad säkerhet för barnen samt ökat buller i området.

Förslag till fortsatt arbete

Inför granskning ska följande göras:

- Högsta våningsantal ska sänkas till maximalt 3 våningar.
 - VA/dagvattenutredning tas fram enligt yttranden från Länsstyrelsen och Västvatten.
 - Elektromagnetiska fält runt kraftledningarna ska utredas.
 - Inventering av groddjur ska göras.
 - Buller från tillkommande trafik ska utredas.
 - Möjligheten att bevara delar av stenmuren ska utredas.
 - Plats för ny transformatorstation ska utredas.
 - Sol/skuggstudier ska utföras för 5-våningshus.
 - Planbeskrivningen ska kompletteras enligt kommentarerna i samrådsredogörelsen samt uppdateras med information från tillkommande utredningar.
 - Plankartan ska kompletteras enligt kommentarerna i samrådsredogörelsen samt uppdateras med information/planbestämmelser från tillkommande utredningar.
-
- En förprojektering av allmänna gator ska utföras.
 - Allmän plats/NATUR bör ändras till kvartersmark.

Detaljplaneprocessen

Förslaget till detaljplan kommer att justeras och nya handlingar skickas därefter ut på granskning till berörda sakägare, externa och interna remissinstanser. Inkomna yttranden sammanställs och kommenteras på nytt i ett granskningsutlåtande. 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.

Eveline Savik
Samhällsbyggnadschef

Amanda Jansson
Planhandläggare/Bebyggelseantikvarie