



Detaljplan för Säm 2:1, Bovallstrand, Sotenäs kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet har bedrivits

Samråd om förslag till detaljplan för del av Säm 2:1 m.fl., har genomförts i enlighet med plan -och bygglagen (2010:900).

Samråd har genomförts under tiden 17 maj - 17 juni 2016. Samrådshandlingar var daterade 2016-04-18.

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.

Inkomna synpunkter, yttrandets datering och kommentarer

Med anledning av samrådet har 11 yttranden inkommit. Yttranden har på grund av sin omfattning här i vissa fall sammanfattats.

Remissinstanser:

<p>1. Länsstyrelsen, 2016-07-04</p> <p>Länsstyrelsens samlade bedömning</p> <p>Länsstyrelsen anser att en bearbetning av förslaget är önskvärd med tanke på att Soteleden föreslås få en ny sträckning in bland detta bostadsområdes vägnät och tomtmark. Redogör för vilka konsekvenser detta leder till. Tillgängligheten och trafiksäkerheten i området behöver ses över.</p> <p>Frågor som behöver bearbetas avseende prövningsgrunder är geoteknik, MKN vatten och riksintresen.</p>	<p>Konsekvenserna för ny sträckning av Soteleden ska beskrivas något mer utförligt i planbeskrivningen och förtydligas på illustrationskartan.</p> <p>Soteleden bygger på att berörda markägare godkänner genomfart på sina marker och får inte vara till hinder för kommunens framtida utveckling. I detta planförslag säkerställs leden genom planområdet på allmän plats (GATA och NATUR). Allmänhetens tillträde till det många mil långa ledssystemet hindras inte.</p> <p>Tillgängligheten och trafiksäkerheten ska utredas vidare och beskrivas mer utförligt i planbeskrivningen.</p> <p>Geoteknik och MKN för vatten redovisas på nästa sida.</p>
---	--



<p>Länsstyrelsen delar SGI:s synpunkter att beräkningar behöver redovisas så att bedömningar kan göras. Det behövs ett klarläggande av totalstabiliteten. Den administrativa bestämmelsen (a) på plankartan kan med fördel åtgärdas innan planen antas.</p> <p>Plankartan behöver ha en hänvisning till dagvattenutredningen. Planen bör beskriva påverkan på MKN vatten i Bottnefjorden. Planbeskrivningen på sidan 8 bör redogöra för vilka åtgärder som ska vidtas för en god ekologisk status.</p> <p>Länsstyrelsen anser att en naturvärdesinventering behöver tas fram. Förekommer objekt som omfattas av det generella biotopskyddet så ska behövliga dispenser sökas i god tid före utställning.</p> <p>Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning</p> <p>Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande-grunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet, riksintresse och miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.</p> <p>Motiv för bedömningen</p> <p>Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.</p> <p>Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§</p> <p>Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen pröva kommunens antagandebeslut av en plan om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.</p> <p>Råd enligt PBL och MB</p> <p><i>Allmänna intressen</i></p> <p>Redogör för efterfrågan av bostäder i kommunen. Bostadsefterfrågan bör ställas i relation till det allmänna intresset för Bohuskusten, riksintressen och hushållningsbestämmelser. Det allmänna intresset</p>	<p>Riksintressen enligt miljöbalken 3 kap 6 § samt 4 kap 2 och 3 §§ ska beskrivas mer utförligt i planbeskrivningen samt konsekvenserna för respektive riksintresse.</p> <p>Den geotekniska utredningen ska kompletteras med beräkningar enligt SGI:s synpunkter.</p> <p>Planbestämmelser bör inte hänvisa till andra dokument. Under rubriken UPPLYSNINGAR på plankartan kan dagvattenutredningen anges.</p> <p>Dagvattenutredningen kompletteras med information om påverkan på MKN i Bottnefjorden och eventuella åtgärder för att erhålla god ekologisk status och som kan vidtas inom ramen för detta planarbete</p> <p>En naturvärdesinventering ska utföras inför det fortsatta planarbetet.</p> <p>Frågor rörande geoteknik och MKN för vatten kommer att utredas vidare. Gällande frågan om påverkan på riksintresseområdet för naturvård: Åbyfjorden-Bärfendal så tolkas yttrandet som om det är eventuell påverkan på vattenområdet som behöver beskrivas närmare, dvs samma frågor som rör MKN för vatten.</p> <p>Denna detaljplan följer kommunens översiktsplan och Soteleden leds genom området. Ingen ytterligare utredning kommer att göras.</p>
---	---



<p>om hushållning, att låta Soteleden vara opåverkad mm., ställs i relation till bostadsefterfrågan.</p> <p><i>Naturmiljö</i></p> <p>Naturvärdesinventering enligt SS 199000:2014 behöver tas fram.</p> <p>Mindre mark- och vattenområden som är livsmiljö för hotade djur- och växtarter eller särskilt skyddsvärda kan utgöra biotopskyddsområde. Länsstyrelsen kan ge dispens från förbudet om områdesskydd enligt miljöbalken, 7 kap 11 § MB, om det finns särskilda skäl. Förekommer objekt som omfattas av det generella biotopskyddet ska de dispenser som behövs sökas i god tid före utställning.</p> <p>MKN Vatten mm</p> <p>Plankartan har ingen hänvisning till dagvattenutredningen, vilket behövs då den är en förutsättning och kan utgöra planbestämmelse.</p> <p>Beskriv hur det är säkerställt att befintligt dike, som dagvattenledningarna ska anslutas till, klarar av anslutande dagvatten ur flödessynpunkt och med tanke på diket nedströms. Hur kommer dagvattenmängderna att påverka MKN i Bottnefjorden? Kommer det att säkerställas med provtagning på utgående dagvatten? I planbeskrivningen sidan 8 står ” Det innebär att om alla möjliga och rimliga åtgärder vidtas kan god ekologisk status uppnås 2021” – vilka är de åtgärderna?</p> <p>Anmälan om vattenverksamhet kan behövas.</p> <p>Trafik</p> <p>Planområdet ansluts till väg 174 som ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet, TRV anser inte att exploateringen påverkar väg 174.</p> <p>Kollektivtrafik finns cirka 200 meter från planområdet – vilken turtäthet har trafiken?</p> <p>Social hållbarhet och bebyggelsestruktur</p> <p>Miljömålet God bebyggd miljö behöver analyseras utifrån plankartan, - är denna bebyggelsestruktur förenlig med miljömålet? Länsstyrelsen anser att hus med väg på bägge sidor är olämpligt, att tillgängligheten i vägnätet är otillräcklig, att trafiksäkerheten för gående och cyklande äventyras speciellt utifrån barnperspektivet. Naturstråk korsande</p>	<p>En naturvärdesinventering ska utföras inför det fortsatta planarbetet.</p> <p>Noteras.</p> <p>Planbestämmelser bör inte hänvisa till andra dokument. Under rubriken UPPLYSNINGAR på plankartan kan dagvattenutredningen anges.</p> <p>Dagvattenutredningen ska kompletteras med redovisning av hur befintligt dike klarar anslutande dagvatten ur flödessynpunkt samt även diket nedströms. Utredningen ska också redovisa hur dagvattnet från planområdet hanteras så det inte ger någon negativ påverkan på MKN i Bottnefjorden.</p> <p>Planbestämmelsen gällande att bygglov inte får ges innan spill -och dricksvattenledningar och gata för respektive bostadsfastighet är utbyggd kompletteras med att även dagvattenledningar ska vara utbyggda.</p> <p>Noteras.</p> <p>Planhandlingen kompletteras med aktuell information.</p> <p>Möjligheten att inte bygga väg på båda sidor om bostadstomter ska utredas vidare.</p> <p>Kommunen har i sin översiktliga planering redovisat att en utbyggnad av gång- och cykelvägnätet bör ske längs med väg 174 på sikt. Innan en sådan väg är utbyggd finns det möjligheter att röra sig</p>
--	--



<p>vägar kan leda till risk för olyckor om sikten är begränsad.</p> <p>Länsstyrelsen vill även uppmärksamma det olämpliga i att Soteleden skärs av genom att planen tar i anspråk del av leden. Soteleden har betydelse ur ett besöksperspektiv men också för kommuninvånarnas fritidsutbud.</p> <p>Koppling till miljömålen</p> <p>Den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är knuten till miljöbalken 2 kap 2 §. Miljömålen ska vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.</p> <p>En översiktlig redovisning av miljömål relaterade till planområdet finns.</p> <p>Synpunkter enligt annan lagstiftning</p> <p>Prövningar krävs enligt Miljöbalken 7 kap. (skyddade områden).</p> <p>Behovsbedömning</p> <p>Kommunen bedömer att projektet inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.</p>	<p>mellan de bostadsområden som ligger söder om väg 174 i ett befintligt stigsystem.</p> <p>Gällande korsande naturstråk ska det utredas vidare om lokalvägen kan utökas med plats för trottoar så att stigsystemet blir komplett i området.</p> <p>Soteleden bygger på att berörda markägare godkänner genomfart på sina marker och får inte vara till hinder för kommunens framtida utveckling. I detta planförslag säkerställs leden genom planområdet på allmän plats (GATA och NATUR).</p> <p>Noteras.</p> <p>Noteras.</p>
<p>2. Lantmäteriet, 2016-05-17</p> <p>Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete</p> <p>Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen för del av Säm 2:1 m.fl. har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka bostadsfastigheter, bilda gemensamhetsanläggning/ar, upphäva eller ändra samt ev. nybilda ledningsrätter.</p> <p>För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras</p> <p><i>Grundkarta</i></p> <p>Angivelse av höjdsystem och koordinatsystem för grundkartan saknas. Likaså saknas teckenförklaring, aktualitetsdatum för grundkartans redovisning av fastighetsindelning och andra detaljer i grundkartan.</p>	<p>Grundkartan ska uppdateras inför granskningen.</p>



<p><i>Utfartsväg</i></p> <p>I fastighetskonsekvensbeskrivningen framgår det inte hur Heljeröd s:1 och fastigheterna som är delägare i samfälligheten påverkas av planen. Trafiken till och från planområdet ska ju passera över samfälligheten.</p> <p>Delar av planen som bör förbättras</p> <p><i>Huvudmannaskap</i></p> <p>På s. 22(26) i planbeskrivningen anges att fastighetsägarna oftast går samman i en samfällighetsförening. För tydlighetens skull är det lämpligt att det framgår av beskrivningen att det ska bildas en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening.</p> <p><i>Ga eller kommunalt ansvar enligt LAV</i></p> <p>Enligt 8 § i Lag om allmänna vattentjänster, är kommunen skyldig att inrätta verksamhetsområden för vatten, spillvatten- och dagvattenavlopp i vissa typer av områden.</p> <p>Planområdet förefaller vad Lantmäteriet kan förstå vara ett sådant där det föreligger ett kommunalt ansvar enligt lagen. Lantmäteriet vill här påminna om att det för kommunen inte finns några möjligheter att frånskriva sig ansvaret enligt LAV genom exempelvis formuleringar i en detaljplan.</p> <p><i>Ledningsrätt</i></p> <p>Av planbeskrivningen framgår inte vem som ska ansöka om och bekosta den lantmäteriförrättning som behövs för att ta bort eller ändra de ledningsrätter för elledningar som belastar planområdet.</p> <p><i>Gemensamt hus för hantering av hushållssopor</i></p> <p>På s. 25(26) i planbeskrivningen nämns under ekonomiska frågor att det ska uppföras ett gemensamt sophus för sortering och hantering av hushållssopor samt anläggande av en vändplats för sopbil. Det finns ingenting angivet i övrigt, varken i planbeskrivningen, illustrationskartan eller i plankartan om var sophuset och vändplanen är tänkta att uppföras eller om dessa ska ingå i en gemensamhetsanläggning.</p>	<p>Planbeskrivningen kompletteras med information om hur Heljeröd s:1 påverkas av detaljplanen.</p> <p>Planbeskrivningen kompletteras med information om att gemensamhetsanläggning förvaltas av en samfällighetsförening.</p> <p>Planbeskrivningen kompletteras med information om kommunalt verksamhetsområde.</p> <p>Planbeskrivningen kompletteras med information om vem som ska ansöka och bekosta lantmäteriförrättningen för att ändra befintliga ledningsrätter.</p> <p>Planbeskrivningen korrigeras.</p>
--	--



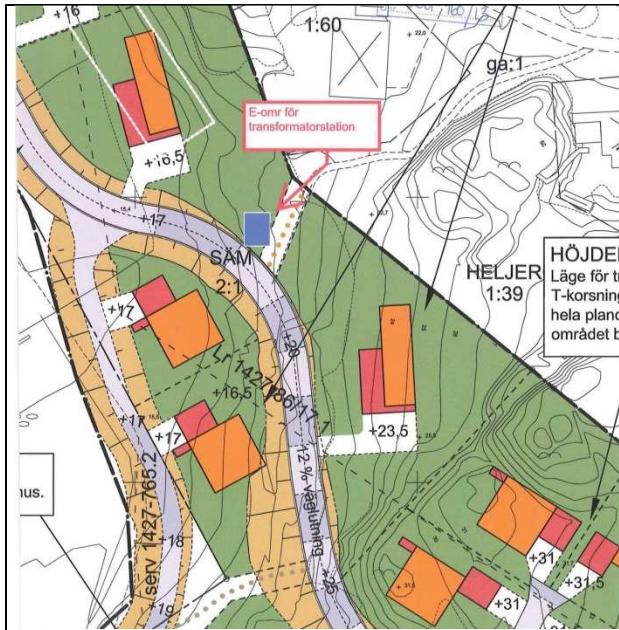
<p><i>Osäkra gränser kring kvartersmark</i></p> <p>I grundkartan finns en angivelse av att gränsen mot Heljeröd 1:39 samt den mot Råghult 1:13 är osäkra. I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut med direkt anslutning till dessa gränser. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken är då att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. För att råda bot på osäkerheten är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränserna och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränser. Är gränserna juridiskt oklara krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma gränsens läge.</p> <p>Övriga frågor</p> <p>På s. 15(26) i planbeskrivningen anges att Soteleden kommer att gå på väg som kommer bli allmän väg. Lantmäteriet vill påpeka att allmänna vägar är sådana vägar som förvaltas av Trafikverket.</p>	<p>Osäkra gränser ska utredas innan detaljplanen ställs ut för granskning.</p> <p>Planbeskrivningen korrigeras.</p>
<p>3. Trafikverket, 2016-06-16</p> <p>Den begränsade exploateringen anser inte Trafikverket påverka väg 174 i någon nämnvärd omfattning.</p> <p>Trafikverket har inget att erinra i detta ärende.</p>	<p>Noteras</p>
<p>4. SGI, 2016-06-17</p> <p>Statens geotekniska institut, SGI, har av Sotenäs kommun erhållit rubricerat ärende med begäran om yttrande. SGIs yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor så som ras, skred och erosion. SGI har inte granskat frågeställningar rörande grundläggning av byggnader eller markmiljö inkl. markradon. Planförslaget innebär en utbyggnad av 10-15 bostäder i villor och parhus, radhus eller mindre flerbostadshus inom ett cirka 1,7 hektar stort område.</p> <p>Underlag</p> <p>1. Plankarta med bestämmelser, Detaljplan för del av Sam 2:1 m.fl., Bovallstrand, Sätenas kommun,</p>	



<p>stämplad samrådshandling 2016-04-18, Sotenäs kommun.</p> <p>2. Planbeskrivning, Detaljplan för Sam 2:1 m.fl., Bovallstrand, Sätenas kommun, stämplad samrådshandling 2016-04-18, Sätenas kommun.</p> <p>3. Projekterings-PM/Geoteknik, Sam 2:1, Bovallstrand, Sätenas kommun, 2016-01-22, Bohusgeo AB.</p> <p>4. Översiktlig bergteknisk utredning för DP Sam 2:1, Bovallstrand, Sotenäs kommun, 2016-01-22, Petro Team Engineering AB.</p> <p>5. SGUs jordartskarta</p> <p>SGIs ställningstagande</p> <p>Av planbestämmelserna under "Egenskapsbestämmelser för allmän plats" framgår att väg skall fullständigt lastkompenseras med lättfyllning [1]. Vi noterar att konsulten i beräkningarna förutsatt cellplast med 50 kPa dimensionerande skjuvhållfasthet [3]. SGI rekommenderar att detta klargörs i bestämmelsen, eftersom även detta är en beräkningsförutsättning som måste beaktas när lättfyllning väljs. Hänvisning till Geoteknisk PM görs på ett adekvat sätt i planbestämmelser och bör stå kvar.</p> <p>Beräkningar utförda med förhöjt porvattentryck saknas i Bilaga 2 tillhörande [3], varför SGI inte kan ta ställning till dem. Vi emotser dem i nästa skede.</p> <p>Under "Upplysningar" i planbestämmelserna framgår att planerade förhållanden är tillfredsställande utifrån totalstabiliteten, under förutsättning att förstärkning med lättfyllning utförts. SGI anser det vara en brist att det inte framgår var lättfyllning krävs och att det skall klarläggas om detta gäller för andra objekt än vägen utifrån totalstabiliteten. I tillägg anser vi, även om frågan ej ingår i vårt uppdrag att granska, att det är bra att kommunen berör sättningsproblematiken under "Upplysningar" i planbestämmelserna.</p> <p>Slutligen, SGI har ingen erinran mot innebörden av planbestämmelsen "a" under "Administrativa bestämmelser" men ställer oss frågande till om den är plantekniskt godtagbar.</p>	<p>Plankartans bestämmelse kompletteras.</p> <p>Den geotekniska utredningen ska kompletteras med beräkningar utförda med förhöjt porvattentryck.</p> <p>Plankartan justeras under rubriken "Upplysning" så att texten endast hänvisar till den geotekniska utredningen.</p> <p>Planbestämmelsen bedöms som plantekniskt godtagbar.</p>
---	--



<p>5. Miljönämnden i mellersta Bohuslän, 2016-05-27</p> <p>Miljönämnden har inga synpunkter på rubricerat förslag till detaljplan</p>	<p>Noteras</p>
<p>6. Rambo, 2016-06-17</p> <p>Planbeskrivningens vägutredning föreslår en gatubredd på 5 meter för den del av lokalgatan som går i nord-sydlig riktning genom området. För de delar av lokalgatan som utgör stickgator föreslås få 4 meters gatubredd. Vändmöjlighet är inte beskriven men enligt plan- och illustrationskarta redovisas vändning för sopbil via sk t-vändning.</p> <p>Under förutsättning att vägar och vändmöjligheter byggs i enlighet med förslagen detaljplan kan sopbil komma fram för hämtning av hushållsavfall vid varje fastighet. Det är viktigt att redan i detaljplaneskedet skapa förutsättningar för ev. framtida fastighetsnära insamling av källsorterat hushållsavfall. Sotenäs kommun diskuterar just nu vilket system som ska gälla i framtiden, beslut kommer att tas under hösten/vintern 2016/2017.</p> <p>Om framkomlighet för sopbil inte kan åstadkommas föreslår Rambo att sophämtningen för det aktuella bostadsområdet, enl. detaljplan Säm 2:1, samordnas med den gemensamma uppsamlingsplatsen för hushållsavfall inom det befintliga bostadsområdet, enl. detaljplan Heljeröd 1:8.</p> <p>Vägen upp till båda dessa bostadsområden är relativt brant och vid vinterväglag och otillräcklig halkbekämpning kan sophämtningen tillfälligt utebli.</p>	<p>Noteras</p> <p>Noteras</p> <p>Noteras</p>
<p>7. Ellevio, 2016-05-30</p> <p>Vi har tagit del av förslag till detaljplan för Säm 2:1 Bovallstrand, Sotenäs kommun.</p> <p>Ellevio önskar att ett E-omr. skapas för en ny transformatorstation enl. bif. förslag.</p> <p>Alla schaktnings arbeten för områdets elförsörjning inom planområdet bekostas av exploitören.</p>	<p>Planhandlingarna kompletteras med plats för en ny transformatorstation.</p>



8. Västtrafik, 2016-06-17

Västtrafik har tagit del av Detaljplan för Säm 2:1, Bovallstrand, Sotenäs kommun.

Vi ser positivt på att bostadsutvecklingen sker i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik och vill passa på att lyfta vikten av att säkerställa trafiksäkerheten för resande till och från hållplatser genom säkra gång- och cykelvägar. I övrigt har vi inga synpunkter på planen.

Noteras

Sakägare enligt fastighetsförteckning:

9. [Redacted] (Heljeröd S:1), 2016-06-14

Vi välkomnar detaljplanen för Säm 2:1 m.fl

En ökad exploatering i området är bra för Bovallstrand då detta ökar möjligheter för näringsidkare i orten att bedriva verksamheter som kan erbjuda tjänster året runt.

Vår erfarenhet är att efterfrågan på båtplatser ökar i samband med att nya byggrätter tillförs i ett område. Vi har tidigare lämnat förslag på hur fler båtplatser skulle kunna tillskapas på den av oss ägda

Hamnen ingår inte i planläggningen av det aktuella planområdet.



<p>fastigheten Heljeröd 1:8, Länsstyrelsen lämnade sitt samtycke men MBN hade en annan åsikt vilket vi hoppas kan omprövas i samband med planläggningen av Säm 2:1.</p> <p>När området nu växer hoppas vi på att den planerade strandpromenad/cykelleden kan komma till stånd för att öka tillgängligheten till vattnet samt kommunikationen in till Bovallstrands samhälle.</p> <p>Erfarenheten från vårt egna projekt säger oss att marknaden efterfrågar mindre bostadsenheter, vilket i sin tur medför en ökad exploatering. I det fall även exploatören önskar detta så ställer vi oss positiva till att området kan styckas till mindre fastigheter och då även innefatta par- och/eller radhus.</p> <p>Att flerbostadshus medges är mycket bra.</p> <p>En ökad exploateringsgrad ställer då krav på fler p-platser, något som även vårt område skulle vara i behov av i samband med den nystart som vi planerar. Vi välkomnar således att en yta inom planområdet kan utgöra p-plats som kan nyttjas av båda områdena.</p> <p>Ett sådant nyttjande skulle kunna uppnås genom att området Säm i sin tur erhåller möjlighet till båtplatser inom Heljeröd 1:8's fastighet.</p> <p>Då Bovallstrandsboende av tradition är ett Tennispelande släkte skulle en yta avsedd för Tennisbana ses mycket positivt och tillskapa både attraktion för boende samt trivsel för området.</p> <p>Vi tycker att det är bra att man väljer att bevara natur genom att ej ställa krav på flackare lutning på vägarna och därmed framtvinga sprängning.</p> <p>Nu när området växer bör man kanske även projektera för fiberanslutning i området?</p> <p>Som ovan beskrivet så efterfrågar marknaden mindre bostadsenheter. Då vi upplevt svårigheter med försäljning av fastigheter inom vårt område Heljeröd 1:8 och ambitionen är nu att försöka möta marknaden med parhus.</p> <p>Möjligen kan detta omnämnas i samrådshandlingen vid beskrivning av Heljeröd 1:8 på sid 11-12 ?</p>	<p>Den planerade cykelleden är ett pågående projekt.</p> <p>Informationen vidarebefordras till exploatören.</p> <p>Noteras. I denna detaljplan sker parkering på tomtmark och ingen parkering som kan nyttjas av bägge områdena är än så länge planerad.</p> <p>Synpunkterna uppskattas och framförs till exploatören.</p>
--	--



<p>10. [REDACTED] (Heljeröd 1:60), 2016-05-24</p> <p>Jag ringde tidigare idag ang. detaljprojekteringen av Säm 2:1 och hade lite funderingar på vilka höjdkurvor ni går efter.</p> <p>Som jag kan läsa mig till skriver ni att mitt hus ligger på en höjd över havet på 23 m och jag antar att det är gräsmattans höjd som vetter mot det nya området.?</p> <p>Det jag kan läsa i "Planbeskriving.pdf" är detta.</p> <p>I anslutning till Heljeröd 1:60 (närmsta granne åt öster där bostadshuset ligger på ca +23 meters höjd) föreslås dessutom en begränsning i nockhöjd som innebär att nocken på den föreslagna bebyggelsen inte får vara högre än +23,5 meter över kartans nollplan. Det innebär att den nedanliggande föreslagna bebyggelsen inte skymmer utsikten från bostadshuset på fastigheten Heljeröd 1:60.</p> <p>Det jag antar att ni menar då, är den markplan (gräsmattans höjd över havet) som vetter mot det nya område som nu skall detaljplaneras.</p> <p>När jag sedan tittar i "Säm2_1_MUR_15082_Ritningar.pdf" så finns det en höjdmärkning på andra sidan huset som är på 21,9 m över havet och den ligger nästan 1 meter högre än den markplan som vetter mot området.</p> <p>Så det jag skulle vilja att man gör är att undersöker mer i detalj hur det ser ut med höjdkurvorna, för jag vill inte ha en byggnad som är 2,5 meter över min markplan som vetter mot området, då jag tappar min havsutsikt från min trädgård och inne från mitt hus.</p> <p>PS. Jag är väldigt positiv till att det skall byggas hus, men jag vill gärna behålla min utsikt.</p>	<p>Höjd -och siktförhållanden reds ut i det fortsatta planarbetet.</p>
<p>11. [REDACTED] (Heljeröd 1:24), 2016-06-17</p> <p>I samband med lantmäteriförrättning 2014-02-26 upprättades två servitut</p> <p>1427-765:1 som möjliggör att vägen till Glenn Karlssons mark kan anslutas till befintlig lokalgata.</p>	



<p>1427-765:2 som gör att mindre del av en bergkulle behöver avlägsnas</p> <p>Dessa två servitut är de enda tillfällen då väg får förläggas på Heljeröd 1:24.</p> <p>Detaljplanen innehåller delar av väg som är förlagd till fastighet Heljeröd 1:24. Detta är inte acceptabelt. Jag yrkar därför att detaljplanen revideras så att den endast omfattar mark som tillhör Säm 2:1.</p>	<p>Om inte fastighetsägarna kommer överens ska vägens läge ändras så att både vägslänter och vägbana inryms inom Säm 2:1. Ett avtal om överenskommelse ska redovisas för Samhällsbyggnad innan detaljplanen ställs ut för granskning.</p>
--	---

Sammanfattning

Synpunkter från externa och interna remissinstanser:

- Länsstyrelsen önskar se besvarade frågor gällande geotekniken för området, påverkan på Bottnafjorden avseende miljö kvalitetsnormen för vatten och riksintresset för naturvård.
- Länsstyrelsen önskar att bearbetningar av förslaget görs där påverkan på Soteleden, tillgängligheten inom området och trafiksäkerheten i området ses över eller beskrivs bättre.
- Lantmäteriet anser att osäkra gränser ska utredas.
- SGI efterfrågar en komplettering av den geotekniska utredningen.
- Rambo påpekar nödvändigheten av halkbekämpning vintertid för att sophämtning vid tomtgräns ska fungera året om.
- Ellevio vill att det reserveras plats för en transformatorstation i området.
- Trafikverket, Miljönämnden i mellersta Bohuslän och Västtrafik har inkommit med yttrande av upplysningskaraktär.

Synpunkter från berörda sakägare enligt fastighetsförteckning:

- Exploatören för det bostadsområde som är under uppbyggnad norr om planområdet har inkommit med flera synpunkter av karaktären möjlig utveckling av området.
- En fastighetsägare strax norr om planområdet är orolig för att utsikten ska påverkas negativt.
- En fastighetsägare syd om planområdet önskar att hela vägområdet inklusive vägslänter inte påverkar hennes fastighet mer än vad de servitut som finns medger.



Förslag till fortsatt arbete

Inför granskningen ska följande göras:

- Den geotekniska utredningen kompletteras i enlighet med SGI:s yttrande.
- Dagvattenutredningen kompletteras enligt Länsstyrelsens yttrande.
- Vägutredningen kompletteras så att vägområdet utformas med gångbana/trottoar samt justering av vägslänter.
- Möjligheten att inte ha väg på båda sidor om bostadstomter ska utredas.
- En naturvärdesinventering ska utföras.
- Osäkra fastighetsgränser ska utredas.
- Påverkan på siktförhållanden för fastigheten Heljeröd 1:60 ska utredas.
- Avtal om överenskommelse mellan exploatören och ägaren till fastigheten Heljeröd 1:24 ska redovisas för Samhällsbyggnad om vägslänter inte förläggs på exploatörens egen fastighet.
- Ett område för transformatorstation förs in på plankartan.
- Plankartan korrigeras.
- Planbeskrivningen korrigeras.

Detaljplaneprocessen

De synpunkter som kommit in under samrådet ligger som grund för fortsatt planarbete. 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 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 försättning att ingen har överklagat detaljplanen.

Eveline Savik

Samhällsbyggnadschef

Amanda Jansson

Planhandläggare/Bebyggelseantikvarie