Sotenäs kommun

Detaljplan för GRAVARNE 42:1, Kungshamn, Sotenäs kommun

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling, 2023-02-24

Dnr: BN 2022-218

Detaljplanen består av:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med illustrationskarta, skala 1:1000 i A3-format

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

- PM Geoteknik, Sotenäs, Gravarne 42:1, Detaljplan, Ramboll 2022-10-21
- PM Bergteknik, Detaljplan Gravarne 42;1, Sotenäs kommun, Ramboll 2022-10-14
- Dagvatten/Skyfall, Afry 2022-10-31
- Utredning av VA för ”Gravarne 42:1” i Kungshamn, Sotenäs kommun, Afry 2023-02-23
- Parkeringsutredning för fastighet Gravarne 42:1, Krook & Tjäder, Pelldén Fastighetsförvaltning AB, 2022-10-14

PELLDÉN FASTIGHET AB

KROOK & TJÄDER

Prinsgatan 12

413 05 Göteborg

+46 (0)31-704 17 30

Uppdragsnummer: 2021092-01

Innehållsförteckning

INLEDNING ... 4
Bakgrund ... 4
Planprocessen - standardförfarande ... 4
Beslut om detaljplan ... 5
Planförslagets syfte och huvuddrag ... 5
Planområdet ... 5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ... 6
Översiktsplan – ÖP2010 ... 6
Översiktsplan – ÖP2022 ... 6
Detaljplaner och fastighetsindelning ... 6
BESTÄMMELSER I MILJÖBALKEN ... 7
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap mb ... 7
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap mb ... 7
Miljökvalitetsnormer, 5 kap mb ... 8
Skydd av områden, 7 kap mb ... 8
Artskydd, 8 kap mb ... 8
PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER ... 8
Natur ... 8
Bebyggelse och service ... 9
Trafik ... 13
Teknisk försörjning ... 15
Störningar, hälsa och säkerhet ... 16
Beskrivning av planbestämmelser ... 19
Överväganden och konsekvenser ... 21
GENOMFÖRANDE ... 23
Organisatoriska frågor ... 23
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning ... 24
Avtal ... 26
Dispenser och tillstånd ... 26
Teknisk försörjning ... 26
EKONOMISKA FRÅGOR ... 28
Ekonomiska konsekvenser för kommunen ... 28
ADMINISTRATIVA FRÅGOR ... 29

INLEDNING

Bakgrund

Det aktuella området ligger i centrala Kungshamn i korsningen Tångenvägen/Stenhuggaregatan. Ansökan om planbesked avser att upprätta en ny detaljplan för att säkerställa befintlig bebyggelse och möjliggöra en utveckling av fastigheten. I nuläget är det inte möjligt att utveckla fastigheten på grund av dess planstridiga utgångsläge. Ansökan avser även att upphäva gällande tomtindelningsplan. Gravarne 42:1 består idag av ett flerbostadshus med 14 lägenheter, verksamhet i bottenvåning (Pizzeria Italia) samt tillhörande parkeringsytor och en mindre komplementbyggnad. I anslutning till området ligger en blandad, småskalig bebyggelse med bostäder samt inslag av handel och verksamheter.

Fastighetsägaren inkom under 2021 med en bygglovsansökan avseende om- och tillbyggnad inom fastigheten. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att en ny detaljplan krävs för att kunna pröva och bevilja en utveckling. I planarbetet har förutsättningar avseende dagvatten, skyfall och geoteknik särskilt utretts. Under planarbetet har även förutsättningar för vatten och avlopp samt bergsteknik utretts.

Planprocessen - standardförfarande

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900 PBL). Planarbetet bedrivs med ett så kallat standardförfarande då planförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Standardförfarandet innebär att samråd, underrättelse (om granskning) granskning, granskningsutlåtande, antagande och laga kraft ingår i planprocessen.

Detaljplanen ska samrådas med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen. Samrådet genomförs med syfte att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan i planeringsprocessen. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Detaljplaneprocessens skeden med standardförfarande.

Beslut om detaljplan

Kommunstyrelsen fattade beslut om positivt planbesked 2022-03-09 § 55.

Planförslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter för en långsiktig utveckling inom fastigheten som innebär att befintliga bostäder och restaurang ska kunna ändras och utvecklas.

Detaljplanen innebär också möjlighet till att pröva en viss utveckling genom en förtätning inom fastigheten i syfte att inrymma ett parhus samt förbereda för en framtida fastighetsindelning. Syftet är även att markanvändningen ska möjliggör för befintlig verksamhet att finnas kvar. För detaljplanens genomförande krävs att befintlig tomtindelningsplan upphävs.

Utbyggnaden ska ta hänsyn till landskapets topografi samt omgivande bebyggelse. Detaljplanen möjliggör för 14 bostäder varav 12 inryms i befintlig byggnad samt 2 i ett separat parhus. Antalet bostäder och upplåtelseform regleras inte av detaljplanen. Detaljplanen möjliggör för bostadsändamål samt centrumfunktioner. Användningen Centrum avser befintlig pizzeria men kan på sikt innebära en flexibilitet och möjliggöra för andra mindre ej störande verksamheter.

Planområdet

Läge, areal och avgränsning

Planområdet ligger i centrala Kungshamn i korsningen Tångenvägen/Stenhuggaregatan. Aktuellt område omfattar cirka 1725 kvadratmeter.

Planområdet, Gravarne 42:1

Markägoförhållanden

Fastigheten Gravarne 42:1 ägs av Pelldén Fastighetsförvaltning AB.

För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan – ÖP2010

Kommunstyrelsen antog 2007-06-13 (§ 91) en ny översiktsplan 2010 för Sotenäs kommun. Området ligger inom Kungshamn-Smögen-Hasselösund-Väjern-Hovenäset och översiktsplanen anger att området igår i ett generellt utvecklingsområde för utveckling inom tätortsområdet. Värdefulla karaktärsdrag och sammanlänkning mellan tätortzonens utvecklingsområden, så att varje områdes identitet bibehålls, förespråkas. Det förespråkas även tätare exploateringsformer och variation i boendeformer i tätorternas centrala lägen.

Ett genomförande av planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner samt bidra till att möjliggöra för olika boendeformer och förtätning.

Översiktsplan – ÖP2022

Kommunfullmäktige antog 2022-12-14 §172 en ny översiktsplan 2022 för Sotenäs kommun. Området ligger inom Kungshamn-Smögen-Väjern-Hovenäset, tätort 5. Översiktsplanen anger att inom utvecklingsområden kan en förändring eller utveckling av nuvarande markanvändning prövas. Ett samlat grepp bör tas inom området företrädelsevis genom att detaljplan upprättas eller ändras. Inom förtätningsområden kan omprövning gällande skala, utbredning och höjd på bebyggelsen ske genom ändring av detaljplan.

Tätare exploateringsformer och variation i boendeformer ska särskilt förespråkas i tätorternas centrala lägen. En målsättning för tätorter är att de ska vara levande året om.

Ett genomförande av planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner samt bidra till att möjliggöra för olika boendeformer och förtätning.

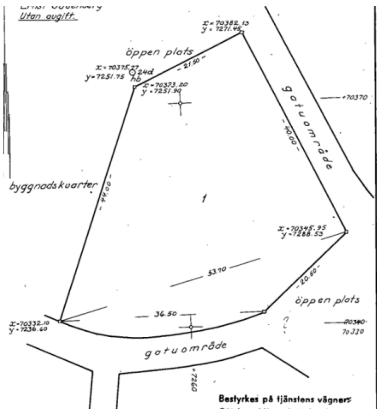
Detaljplaner och fastighetsindelning

Fastigheten Gravarne 42:1 ligger inom stadsplan 14-GRA-8 från 1935. Enligt planens bestämmelser får fastigheten användas för bostadsändamål, dock kan inredning av lokal för handel, hantverk, samlingslokal och garage medges. Endast en huvudbyggnad och erforderliga gårdsbyggnader får uppföras. Högst ¼ av tomts yta får bebyggas. Huvudbyggnadens byggnadshöjd får ej överskrida 5,2 meter och inte innehålla mer än en våning samt vindsvåning. Delar av fastigheten är belagd med punktprickad mark och får inte bebyggas.

Fastigheten Gravarne 42:1 har idag ett planstridigt utgångsläge då huvudbyggnaden har en våning mer än tillåtet samt överskrider den tillåtna byggandsarean med cirka 15 kvadratmeter.

Fastigheten ligger även inom tomtindelningsplan 14-GRA-48 från 1944 vilket innebär att fastigheten ska stämma överens med tomtindelningen. Tomtindelningsplanen föreslås upphävs.

Stadsplan 14-GRA-8



Tomtindelningsplan 14-GRA-48

BESTÄMMELSER I MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap mb

I miljöbalkens tredje kapitel finns bestämmelser som syftar till att mark- och vattenområden ska användas för de ändamål de är mest lämpade till. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Bland annat föreskrivs att områden som är av riksintresse för till exempel naturvård, kulturmiljövård eller friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Planområdet omfattar inga utpekade områden av riksintresse enligt 3 kap miljöbalken.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap mb

Området är av riksintresse enligt 4:e kapitlet, Miljöbalken på grund av sina särskilda natur och kulturvärden. Ingrepp och exploateringsföretag får endast genomföras om de inte påtagligt skadar värdena. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Ett genomförande av planförslaget innebär en om- och tillbyggnation av en befintlig byggnad samt nybyggnation av en byggnad i anslutning till den första byggnaden. Detaljplaneområdet ligger inom tätortsområde och bedöms således som förenligt med bestämmelserna enligt 4 kap Miljöbalken. Området är redan bebyggt.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap mb

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i yt- och grundvatten, kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Miljökvalitetsnormerna bedöms ej påverkas av planens genomförande. Detaljplanen reglerar utbyggnad av två dagvattenmagasin inom planområdet. Miljökvalitetsnormer för ”Hovenäset område” förvärras inte utan kan förbättras med föreslagna magasin.

Skydd av områden, 7 kap mb

I miljöbalkens sjunde kapitel redovisas områden med värdefull natur som ska skyddas från exploatering eller andra ingrepp.

Planområdet berör ej områden som klassas som värdefull natur. Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Artskydd, 8 kap mb

Hotade eller på annat sätt skyddsvärda växt- och djurarter är fridlysta och har skydd genom miljöbalken och Artskyddsförordningen. Planområdet berör ej växt- och djurarter med artskydd.

PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark, vegetation och friytor

Planområde ligger väst om Tångenvägen i Kungshamn, Sotenäs. Planområdet utgör i delar naturmark, dominerat av en naturlig berghäll med svag sluttning mot sydöst.

Befintligt hus och parkeringsplats är till viss del utsprängt mot en angränsande bergkulle belägen nordväst om fastigheten. Vegetation i form av mossa, buskar och enstaka träd förekommer inom de norra och västra delarna. Inom fastigheten finns befintliga planteringar med buskar och träd.

Planförslaget

Tillgång till naturmiljö påverkas inte av planförslaget. Planteringar med buskar och träd som omger parkeringsytan kommer att tas i anspråk för exploatering.

Planen innebär inte något tillskott på lek- och rekreationsområden. Tångens park-och lekpark ligger cirka 500 meter från planområdet och kan nås till fots.

Geoteknik

I planområdet finns i huvudsak berg i eller nära i dagen. Inom jordtäckta delar utgörs jorden generellt av ett tunt lager av organisk jord eller friktionsjord på berg. Djup till fast botten/berg varierar och uppskattas till mellan cirka 0 och 1 meter.

Planförslaget

I områden där organisk jord förekommer och marken ska bebyggas bör jorden grävas ur och ersättas med friktionsmaterial. I områden där berg i dagen förekommer kan planerad byggnad grundläggas direkt på berg alternativt på packad fyllning ovan plansprängt berg.

Eftersom markytan inom och i anslutning till aktuellt område till stora delar består av berg i eller nära i dagen bedöms exploatering av området inte försämra totalstabiliteten.

I detaljprojekteringsskedet inför bygglov bör kompletterande geoteknisk undersökning och utredning utföras med avseende på grundläggning och markarbeten inom aktuellt område.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom området

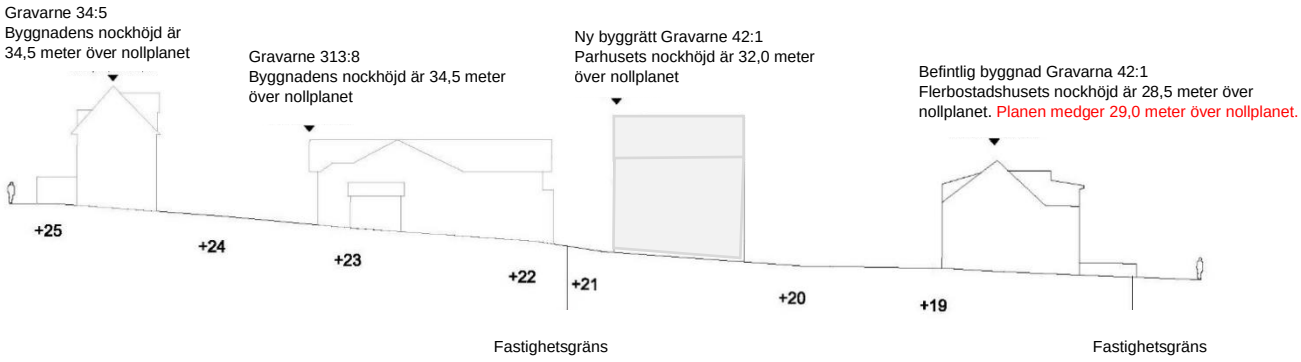
Bebyggelse och service

Bostäder och Pizzeria

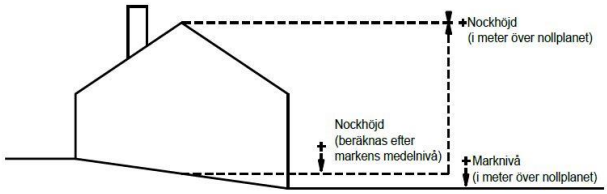
Området består av en fastighet som i dagsläget innehåller ett flerbostadshus förbostadsändamål med en pizzeria i bottenplan. Bostadshuset har sadeltak och fasaden utgörs av en vitmålad stående träfasad. Byggnaden ligger i souterräng och är 28,5 meter till nock. Pizzerians tillbyggnad sträcker sig utanför fastighetsgränsen och har skett genom beviljat bygglov. Den gällande detaljplanen tillåter friliggande eller sammankopplade bostäder på högst tre våningar. Den reglerar att marken inte får förses med byggnad cirka 4 meter från fastighetsgränsen in på fastigheten.

Bostadshuset med pizzerian i bottenvåning sett från korsningen Tångenvägen / Stenhuggaregatan. Bild: Google Maps.

Omgivande bebyggelse har likande karaktär till utseendet men är varierande till skala och användningsområde. Omkringliggande bebyggelse har sadeltak, stående ljusa träfasader eller tegel och skalan varierar mellan två och tre våningar. Bebyggelsen består av friliggande villor, flerbostadshus samt olika typer av service.



Elevation längs med Stenhuggaregatan som visar tänkt placering av parhuset. Plushöjderna redovisar befintlig markhöjd. Bild: Krook & Tjäder



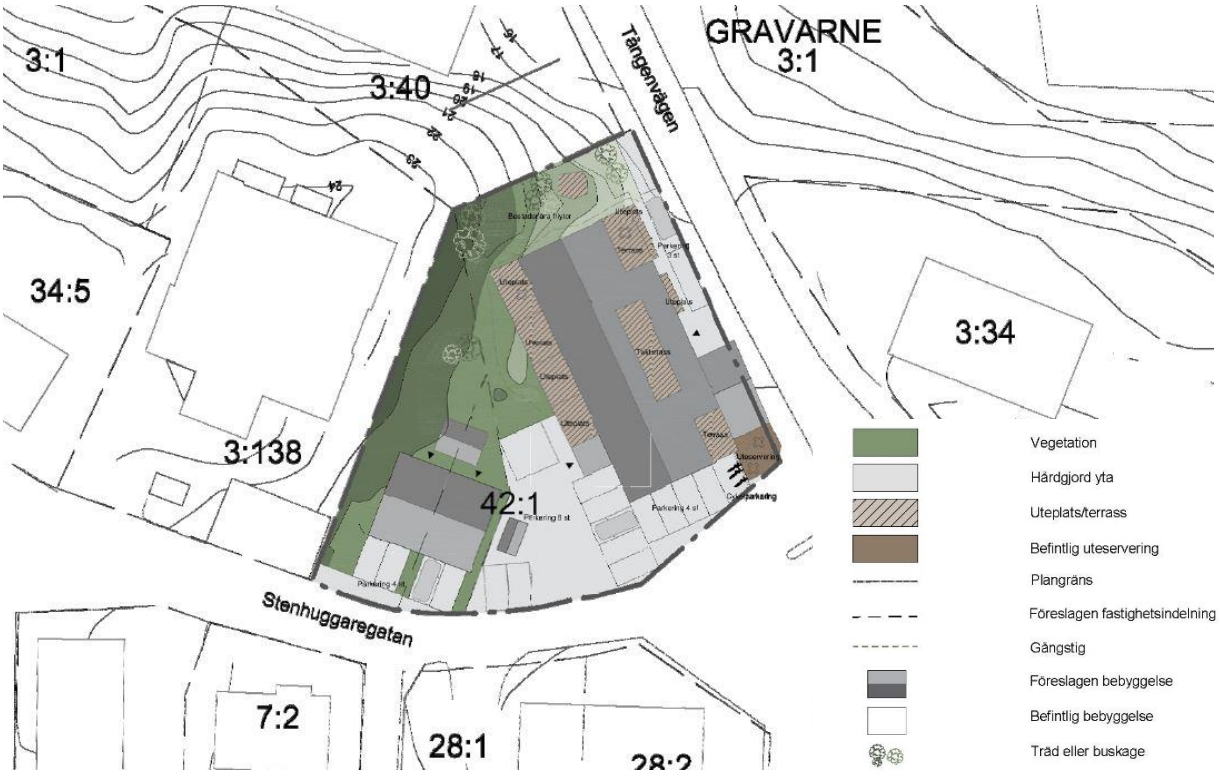
Principskiss som redovisar hur nockhöjden beräknas. Bild: Krook & Tjäder

Planförslaget

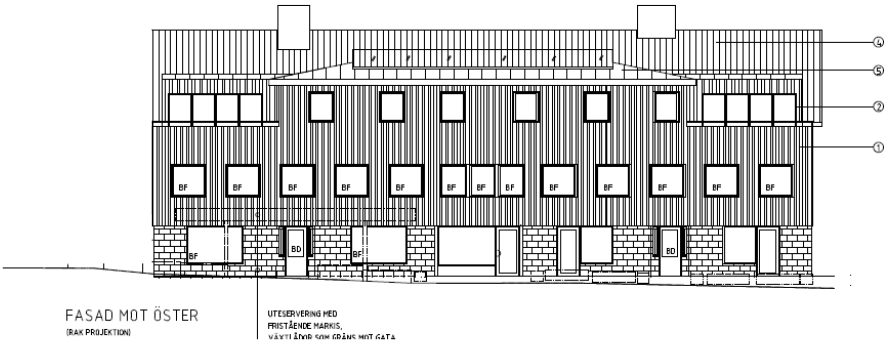
Detaljplanen möjliggör utveckling av huvudbyggnaden samt en möjlighet till ytterligare bostäder genom komplettering med ett parhus inom fastighetens västra del. Högsta nockhöjd på huvudbyggnaden begränsas till +29,0 meter över angivet nollplan inom egenskapsområdet. Parhusets nockhöjd begränsas till +32,0 meter över angivet nollplan inom egenskapsområdet och inom planområdet begränsas nockhöjden för komplementbyggnad till +3,0 meter över medelmarknivå. Egenskapsbestämmelserna för nockhöjder möjliggöra en anpassning till markens nivåskillnader och terräng. Det syftar även till att skapa en sammanhållen karaktär i området.

Inom planområdet möjliggörs mark för fördröjningsmagasin för dagvatten. Det möjliggörs i nordöst och sydväst genom prickmark, det vill säga att marken får inte förses med byggnadsverk. Huvudbyggnaden ska placeras minst 4,0 meter från befintlig fastighetsgräns i nordväst. Parhuset ska placeras minst 4,0 meter från befintlig fastighetsgräns i väst, alternativt sammanbyggas inom egenskapsområdet. Regleringarna avser att förhålla sig till befintlig bebyggelse, möjliggöra för rad-, par- och kedjehus, bättre terränganpassningar och en effektiv användning av mindre tomter.

Största byggnadsarea för bostadsändamål för huvudbyggnaden är 570 kvadratmeter, varav skärmtak max får utgöra 150 kvadratmeter. Av huvudbyggnadens angivna byggrätt är högsta möjliga byggnadsarea för centrumändamål 230 kvadratmeter. Centrumverksamheten begränsas även till restaurangverksamhet i bottenplan. Största byggnadsarea för parhuset är 160 kvadratmeter, varav komplementbyggnad max får utgöra 20 kvadratmeter.



Illustrationskarta som visar hur befintlig bebyggelse, ny bebyggelse och parkering kan utvecklas, uppföras och anläggas. Bild: Krook & Tjäder



Skiss fasadritning för ombyggnad av befintlig byggnad mot Tångenvägen. Bild: Krook & Tjäder

Tillgänglighet

Terrängen i området är lätt sluttande.

Planförslaget

Med föreslagen placering av bebyggelsen och entréer finns förutsättningar för att tillgodose tillgänglighet. Utrymme för handikapparkering finns i nära anslutning till entrén mot gården/parkeringen.

Offentlig service och utbud

Planområdet ligger cirka 800 meter från två förskolor. Kommunens högstadieskola, Sotenässkolan, ligger 500 meter ifrån planområdet. Lågstadieskolan Åsenskolan ligger i direkt anslutning till Sotenässkolan. Även Kungshamns skola, en 4–6-skola, ligger cirka 400 meter från planområdet.

Bibliotek, Folketshus och Systembolag ligger drygt 100 meter från planområdet. Närmsta apotek återfinns cirka 500 meter från planområdet och avståndet till närmsta dagligvarubutik är cirka 850 meter.

Planförslaget

Boende inom planområdet bedöms kunna ha gång- och cykelavstånd till service. Inom planområdet ges möjlighet för centrumändamål i syfte att kunna ge förutsättningar för befintlig pizzeria. Användningen C - centrum kan på sikt innebära en flexibilitet och möjliggöra för andra behov som kan uppstå exempelvis samlingslokal, mindre ej störande verksamhet som frisör eller butik med mera.

Trafik

Biltrafik, kollektivtrafik, gång- och cykelvägar

Planområdet angörs från Stenhuggaregatan i söder och Tångenvägen i öster. Utmed Stenhuggaregatan separeras inga trafikslag medan det utmed Tångvägen finns en gångbana. Boendeparkering för fastigheten Gravarne 42:1 löses inom fastigheten.

Busshållplats ligger i anslutning till Folketshus där linje 867 Bovallstrand-Kungshamn stannar. Avståndet till Kungshamns busstation, vilken trafikeras av ett större utbud av busslinjer, är 900 meter. Tillgängligheten till kollektivtrafik anses vara godtagbar.

Planförslaget

Trafik till och från området kan komma att öka marginellt beroende på den framtida fördelningen mellan bostäder och verksamheter. Detta går ej att regler i detaljplanen. Nuvarande vägnät kommer att utnyttjas i befintligt skick och bedöms kunna klara denna marginella ökning som förväntas.

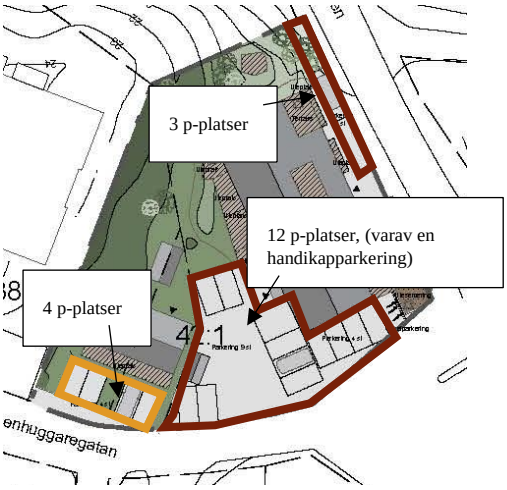
Parkering

Sotenäs kommun har en antagen parkeringsnorm (2013) som syftar till att förebygga att problem med otillräcklig parkering uppstår. Parkeringsnormen ger underlag för bedömning av det parkeringsbehov som alstras för olika ändamål. Vid planarbete ska beräkningar av parkeringsbehovet ske utifrån kända fakta och utrymme för dessa platser ska reserveras i detaljplanen. Om plangenomförandet sedan medför förändringar prövas parkeringsbehovet utifrån byggnormen baserat på de nya förhållandena. I kommunens parkeringsnorm anges inte behovet av uppställningsplatser särskilt utan beräknas generellt med 15 % mer än behovstalen enligt byggnormen.

Utifrån kommunens mål för färdmedelsfördelning, områdets förutsättningar och verksamhetens behov, har en parkeringsutredning genomförts i syfte att fastställa antal bilparkeringar.

Planförslaget

Bostadsytan totalt är cirka 880 kvadratmeter bruttoarea (BTA) vilket innebär att 16 parkeringsplatser krävs enligt kommunens parkeringsnorm. Illustrationen nedan redovisar en maxutbyggnad för endast bostadsändamål. Scenariot innehåller 13 lägenheter (pizzerian nyttjas bostadsändamål) i flerbostadshus och två parhus. Totalt möjliggörs i detaljplaneförslaget för 15 bostadsenheter. I skissen inryms två parkeringsplatser för respektive parhus och 1 parkeringsplats per lägenhet i flerbostadshuset samt en handikapparkering och två gästplatser.



Skissen visar tänkt fördelning av parkeringsplatser. Röda områden avses nyttjas av boende i flerbostadshuset och gult område nyttjas av boende i parhuset. Bild: Krook & Tjäder

Det är dock inte troligt att hela fastigheten kommer att nyttjas för bostadsändamål utan att pizzerian kommer nyttja lokalen för sin verksamhet. Initialt kommer det troliga scenariot vara att fastigheten kommer att inrymma 14 bostadsenheter, varav 12 inryms i flerbostadshuset och två möjliggörs i ett parhus.

Parkeringsbehovet för pizzerians personal hyrs på intilliggande fastighet Gravarne 28:1 och regleras i hyresavtal. Dessutom finns 7 stycken kommunala platser i korsningen Tångenvägen-Stenhuggarvägen som kan nyttjas av kunder. I ändan av Nygatan cirka 100 meter från pizzerian och det finns ytterligare 14 parkeringsplatser lämpliga för besökare. Flertalet gäster kommer till fots, från lokala arbetsplatser och från närliggande hamnar, badplatser och bostäder.

Varuintag

Varuintag till pizzerian sker idag mot Stenhuggaregatan.

Planförslaget

Vid en utbyggnad enligt planförslaget föreslås varuintaget flyttas till ett läge vid befintlig entré mot Tångenvägen. Detta innebär att leveransfordonet tillfälligt står uppställd längs med Tångenvägen i höjd med befintlig byggnad.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA och fastigheten är i dag anslutet till kommunalt VA och dagvatten.

Det finns kommunala ledningar tillhörande Västvattens VA-verksamhetsområde. Befintliga spillvattenledningar, vattenledningar och dagvattenanslutningar finns i både Tångenvägen och Stenhuggaregatan. Befintlig byggnad på fastigheten är ansluten till en PP Ø200-ledning i Tångenvägen.

Vattenbehovet för det aktuella planområdet beräknas enligt Svenskt Vatten P83, tabell 7.2.2.1.

Planförslaget

Fastighetsägaren ansvarar för att fördröja det dagvatten som inte naturligt kan infiltreras inom fastigheten, innan det släpps till verksamhetsområdets avsatta förbindelsepunkt. Inom planområdet visar dagvattenutredningen på en lösning med två mindre fördröjningsmagasin. Ett vid respektive delområdes lågpunkt och innan anslutning till befintlig dagvattenservis. Dessa lägen säkerställs genom planbestämmelser. Planområdets hårdgjorda ytor och dränering leds till magasinen. Volymen på en fördröjningsanläggning är beroende på storleken på det strypta utflödet samt beräknad tillrinning. Det strypta utflödet ska motsvara den befintliga dagvattenavrinningen vid en specifik regnintensitet, i detta fall regnintensiteten vid ett 10-års regn med en varaktighet på 10 minuter. Utflödet från planområdet mot befintlig servisanslutning i Tångenvägen, öster om fastigheten, ska vara opåverkat efter den nya utbyggnaden.

Tillkommande byggnation föreslås anslutas till befintliga ledningar inom fastigheten. Befintlig servis till befintlig fastighet finns i Tångenvägen. För de framtida tillkommande två fastigheterna med ett parhus, görs antagande att belastningen motsvarar två enfamiljsvillor. Inga kapacitethöjande åtgärder är nödvändiga.

El och tele

Ellevio och Skanova har ledningar i kringliggande gator Tångenvägen och Stenhuggaregatan.

Planförslaget

Detaljplanen innebär ingen förändring. Ytterligare anslutningspunkter kan behövas vid avstyckning av nya fastigheter.

Värme, energi och avfall

Uppvärmning sker idag genom bergvärme. På fastigheten finns ett miljöhus. Avfallet hämtas idag av RAMBO. Miljöhuset används till bostäderna och innehåller kärl för brännbart. Pizzeria Italia har eget kärl vid deras ramp för varuintag. Sopbilen stannar på gaveln vid varuintaget.

Närmsta återvinningsstation finns vid Idrottsvägen, Högens avfallsanläggning som ligger cirka 600 meter från planområdet.

Planförslaget

Detaljplanen innebär en ny placering för miljöhuset som i illustrationsplanen föreslås ligga ut mot Tångenvägen.

Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas i miljöhuset. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska ske enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2009).

Hur de nya byggnaderna ska värmas upp är inte klarlagt. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler). Energieffektivt byggande förespråkas.

Störningar, hälsa och säkerhet

Risk för skred/bergras

Inom planområdet är bergmassan ställvis uppsprucken i blockformationer längs bohusgranitens naturliga foliation. Inga risker för storstabilitetsbrott förefaller i dagsläget, men gradvis blockrörelse pågår genom frostsprängning vilket på sikt kan bli ett problem, även om tidsperioden är svårbedömd.

Inom planområdet finns i dag två block som under rådande förhållanden bedöms vara stabila.

Planförslaget

Risk föreligger att de två blocken inom planområdet faller ut/flyttas i riktning med släntens stupning i samband med framtida bygg- och sprängarbeten inom och omkring fastigheten Gravarne 42;1. För att undvika blockutfall rekommenderas att blocken säkras. Detta kan genomföras genom bergförankring med bergbult/stag, eller om möjligt rensas ned på säkert sätt.

Radon

Radonklassning i området runt fastighet Gravarne 42;1 enligt SGU:s flygburna gammaspektrometriska mätningar visar att merparten av fastigheten ligger inom högradonmark. Endast den norra delen utgör lågradonmark.

Planförslaget

Berggrunden i Sotenäs utgörs i sin helhet av bohusgranit med höga halter av uran 238. Byggherren har enligt Boverkets byggregler (BBR) ansvaret för att säkerställa att gränsvärdet för radongas (200 Bq/m³) inte överskridas. Risken för radonstrålningen minimeras genom radonsäkert byggande vilket innebär att uppenbara otätheter mot inträngande markluft i husgrunderna ska undvikas.

Byggnader där människor vistas stadigvarande ska utföras radonskyddade. Detta regleras genom bestämmelser i BBR, eventuella åtgärder ska beaktas och bevakas vid bygglovsprövning

Markföroreningar

Miljönämnden bedömer att risken för miljön och människors hälsa på grund av föroreningar inom planområdet är ringa. Detta med hänsyn till att:

- Det inte finns indikationer på att allvarliga utsläpp har skett historiskt.
- Området utgörs av berg i dagen och tunna jordlager. Utifrån områdets geologi antas att spridning av eventuella markföroreningar har skett tidigare och att risken för ytterligare utläckage till havsmiljön är liten.

Risken för hälsomässig påverkan inom området bedöms därmed som ringa.

Buller

En bullerutredning bedöms inte behövas för planområdet eftersom det är en relativt låg trafikmängd på Tångenvägen och Stenhuggarevägen.

Planförslaget

Genomförandet av planen bedöms inte öka trafiken till området eftersom antalet lägenheter kommer att motsvara dagens situation.

Störningar

I dagsläget går fastighetens dagvatten ut via Västvattens förbindelsepunkt i Tångenvägen och överskottsvatten via gatornas gallerbrunnar nedströms, för vidare transport i dagvattennätet. På inkommande underlag från Sotenäs kommun och Västvatten syns bara dagvattenledningsstråken ett par kvarter söderut. Från Gravarne 42:1 leds dagvattnet söderut ned i Humlegatan och viker sedan av österut via Kummelgatan, efter det går ledningarna

söderut ut i Bangatan, sedan österut via Lillgatan och Liggarebacken, för att åter gå ut i Tångenvägen. I denna sista del, med lägre liggande bostadsområde innan havsviken, uppstår problem vid skyfallsregn med stående vatten och översvämningsproblematik innan vattnet sjunker undan och letar sig sista biten ned mot havet.

Planförslag

De nya markytorna inom planområdet ska höjd sättas så dagvatten fortsatt rinner ifrån byggnader och mot delområdenas lågpunkter. LOD-magasinen kommer dock inte kunna svälja flöden från ett 100-års regn, regnintensiteten är kraftigare, mängden vatten större och vattnet faller snabbare. Det kommer snarare flöda söderut ovan mark, där en viss del av vattnet hinner gå ned i gatornas gallerbrunnar för vidare transport i ledningsnät söderut. Största delen kommer dock flöda ovan mark, för ledningsnät och brunnar hinner gå fulla av hela bostadsområdets tillkommande skyfallsvatten. Däremot är den ökning som just det aktuella planområdet genererar vid ett skyfall relativt liten.

Beskrivning av planbestämmelser

Nedan listas de planbestämmelser som ingår i plankarta. Syftet med respektive bestämmelse beskrivs för att öka förståelsen för vad och hur detaljplanen reglerar. Samtliga planbestämmelser är formulerade enligt plan och bygglagen (2010:900), Svensk författningssamling (2014:900), Boverkets bestämmelsekatalog version 2020-10-01.

Användning av kvartersmark

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri. Användningen av ett markområde kan också anges som en kombination av flera användningar.

B	Bostäder	Mark för bostadsändamål. Syftar till att utveckla och bibehålla möjlighet för bostäder.
C	Centrum	Mark tillåter centrumverksamhet i bottenvåningen. Syftar till att skapa förutsättningar för befintlig restaurangverksamhet.

Egenskapsbestämmelser på kvartersmark

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark reglerar bland annat bebyggelsens omfattning, utformning och skydd av marken.

Raster: Kryssmark	Endast komplementbyggnad	Regleringen syftar till att möjliggöra viss servering och byggnation inom området. Syftet är att förhindra att huvudbyggnaden (om den ersätts med ny byggnad) inte placeras utmed fastighetsgräns.
h1, h2	Höjd på byggnadsverk	Syftar till att anpassa nockhöjden för byggnadsverken så att respektive byggnad ges förutsättningar att utformas ändamålsenligt och med hänsyn till terräng och befintlig bebyggelsekaraktär.
Generell bestämmelse	Höjd på byggnadsverk	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,0 meter över medelmarknivå. Syftar till att anpassa höjden på komplementbyggnader.

n1	Markens anordnande och vegetation	Marken ska möjliggöra för två fördröjningsmagasin för dagvatten. Regleringen innebär att mark reserveras för ändamålet. Ett genomförande av magasinen innebär en förbättrad hantering av dagvatten gentemot i dag.
p1, p2	Placering	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns i väst och i nordväst. Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns i väst och i nordväst. Bestämmelserna innebär även att byggnader får sammanbyggas. Syftet är att placera bebyggelse inom fastigheterna på ett sätt som klarar brandkrav vid bygglov samt innebär att skötsel av byggnaden kan ske utan att påverka grannfastigheten. Placeringsbestämmelsens syfte är också att styra tillkommande bebyggelse så att stadsbilden och grannfastigheter inte påverkas negativt.
e1	Utnyttjandegrad	Största byggnadsarea för byggnad inom egenskapsområdet är 160m², varav komplementbyggnad får utgöra max 20m². Syftar till att reglera exploateringsgraden inom fastigheten och anpassa byggrätten till ändamålet och platsens förutsättningar.
e2	Utnyttjandegrad	Största byggnadsarea för bostadsändamål inom egenskapsområdet är 570m² inklusive komplementbyggnader, varav skärmtak får max utgöra 150m². Syftar till att reglera exploateringsgraden inom fastigheten och anpassa byggrätten till ändamålet och platsens förutsättningar. Utgångspunkten är att utnyttjandegraden motsvararbefintlig byggnad samtidigt som den möjliggör mindre tillägg exempelvis nytt trapphus mot innergården.
e3	Utnyttjandegrad	Av angiven byggrätt är högsta möjliga byggnadsarea för centrumändamål 230m². Syftar till att reglera användningen centrumändamål motsvarande dagens behov.

Administrativa bestämmelser

Administrativa bestämmelser används för att reglera administrativa frågor som rör planområdet. Det kan handla om bestämmelser för exempelvis huvudmannaskap, genomförandetid och markreservat.

Generell bestämmelse	Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla fr.o.m. detaljplanen vinner laga kraft	Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga enligt detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan synnerliga skäl föreligger

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Området är redan i dag planerat för bostadsändamål. I dag har flera avsteg från detaljplanen avseende markanvändning med mera gjorts. Det finns ett renoveringsbehov av den befintliga byggnaden för att skapa mer ändamålsenliga bostäder, vilket kommer att vara svårt att genomföra om inte en ny detaljplan genomförs.

Genomförandet av detaljplanen innebär tillkommande bostäder i ett attraktivt läge i kommunen.

Miljökonsekvenser

En undersökning för bedömning av betydande miljöpåverkan på planförslaget har genomförts och ingår som en del i planarbetet. Efter genomförd undersökning är ställningstagandet att detaljplanen inte antas innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas för detaljplanen.

Sammanfattning av undersökningen

Planförslaget bedöms inte påverka riksintressen negativt och är förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Området är av riksintresse enligt Miljöbalken 4:e kap. på grund av sina särskilda natur och kulturvärden. Ingrepp och exploateringsföretag får endast genomföras om de inte påtagligt skadar värdena. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Ett genomförande av planförslaget innebär en om- och tillbyggnation av en befintlig byggnad samt nybyggnation av en byggnad i nära anslutning till den befintliga byggnaden. Detaljplaneområdet ligger inom tätortsområde och bedöms således som förenligt med bestämmelserna enligt 4 kap Miljöbalken. Området är redan bebyggt. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte heller innebära ett överskridande av gällande miljökvalitetsnormer och planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan.

Riksintressen

Planområdet omfattar inga utpekade områden av riksintresse enligt 3 kap miljöbalken. Området är av riksintresse enligt 4:e kapitlet, Miljöbalken, Rörligt friluftsliv och obruten kust

- Kustområdet och skärgården i Bohuslän. Ett genomförande av planförslaget bedöms ej påverka riksintresset negativt.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Planförslaget innebär att vegetation kommer att påverkas inom fastigheten till förmån för ny bebyggelse. Bebyggelsen är anpassa i volym och höjd till sin omgivning.

Landskapsbild

Planförslaget bedöms inte innebära någon större förändring av landskapsbilden.

Markförhållanden

I första hand nyttjas en parkeringsyta för ny bebyggelse.

Vattenförhållanden

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon större förändring av vattenförhållandena.

Trafikrelaterade frågor

Del av gatumarken ingår i fastigheten. Förslaget anpassas för att minska påverkan på befintliga gatubredder på Stenhuggaregatan.

Hälsa och säkerhet

Vid planens genomförande ska block säkras.

Naturresurser

Detaljplanens utbyggnad bedöms inte påverka miljö- och bevarandeintressen enligt 3, 4 och 7 kap i miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Bedöms ej påverkas.

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Detaljplanen reglerar utbyggnad av två dagvattenmagasin inom planområdet. Miljökvalitetsnormer för ”Hovenäset område” förvärras inte utan kan förbättras med föreslagna magasin.

Miljömål

Beträffande målet om God bebyggd miljö innebär planen att centralt belägen mark förtätas och därmed utnyttjas mer effektivt vilket är i linje med miljömålet.

Påverkan på Natura 2000

Planområdet ligger inte inom ett Natura 2000 område.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms ha relativt små sociala konsekvenser för orten i stort. Genom att tillåta centrumändamål kan fastigheten övertid möjliggöra kompletterande funktioner som kan bidra till social hållbarhet. Pizzerian är i dag en viktig målpunkt.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen bedöms få ekonomiska konsekvenser fastighetsägaren/exploatören.

GENOMFÖRANDE

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning vid planens genomförande.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Markägoförhållanden

Fastigheten inom planområdet, Sotenäs Gravarne 42:1 ägs av Pelldén Fastighetsförvaltning AB som även är exploatör.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Allmän plats utanför planområdet har kommunalt huvudmannaskap och utgörs av kringliggande gator som sköts av Sotenäs kommun.

Anläggningar inom kvartersmark

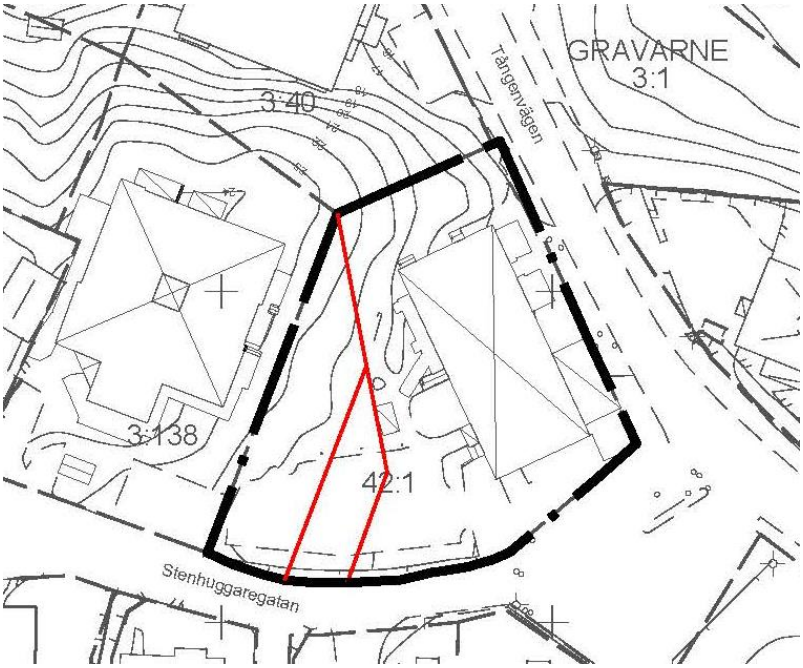
Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för bostads- och centrumändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel bostadshus, miljöhus/förråd, gemensamma gårdar, dagvattenanläggningar, parkeringar med mera.

Exploatören ansvarar inom kvartersmark för utbyggnad samt drift och underhåll av erforderliga anläggningar för enskilda VA- och dagvattenledningar. VA-huvudmannen är Sotenäs Vatten.

Fastighetsbildning, fastighetsreglering och gemensamhetsanläggningar

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen.

Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriåtgärder såsom fastighetsreglering och avstyckning.

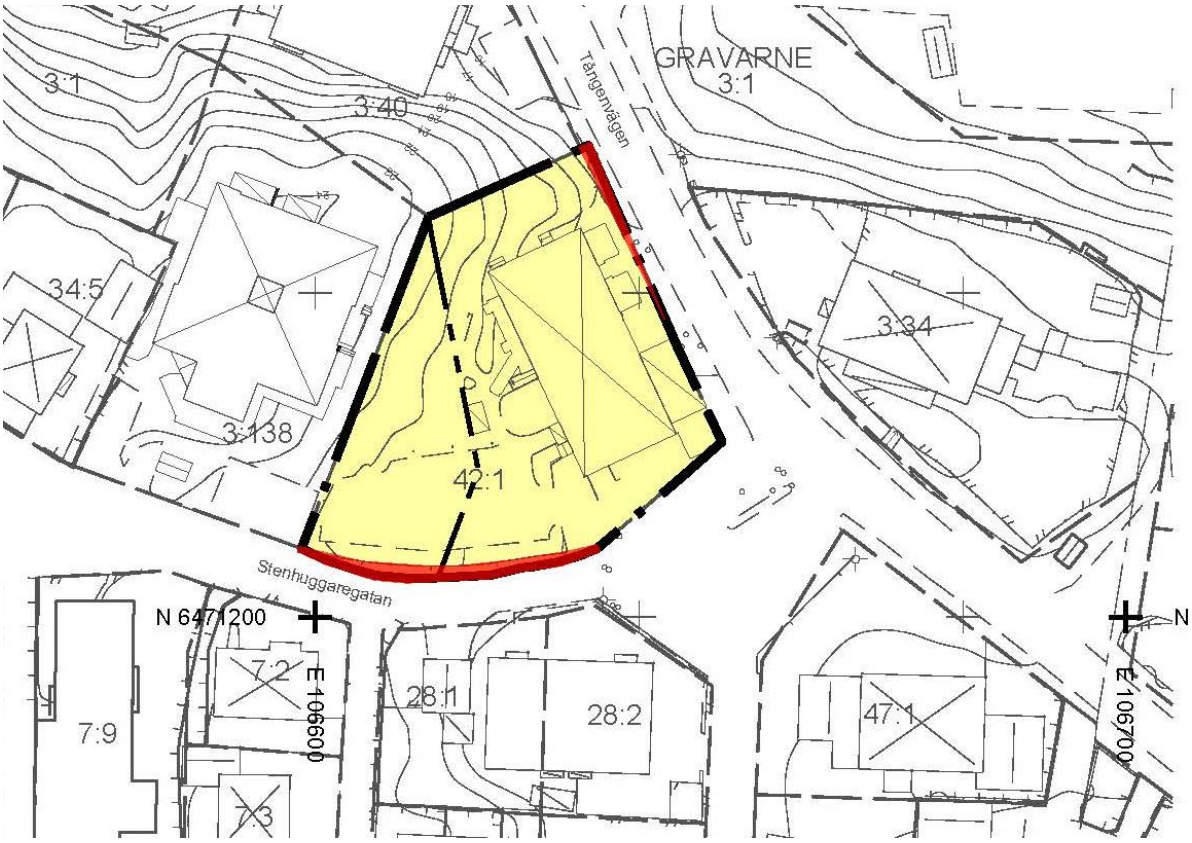


Kartan redovisar hur nya fastigheter kan skapas.

Från Sotenäs Gravarne 42:1 ska det avstyckas två separata fastigheter för bostadsändamål och en för bostads- och centrumändamål.

Anläggningar som tillgodoser flera fastigheters behov bör överlämnas till en nybildad gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening, som ansvarar för framtida drift och förvaltning av anläggningarna.

Kommunens gata ligger delvis inom fastigheten i söder och i norr. En reglering bör ske mellan allmän plats och kvartersmark. Vid angöring som sker idag invid korsningen Tångenvägen/Stenhuggaregatan behövs gata nyttjas av de boende. Gatumarken ägs av kommunen.



Kartan visar lägen där kommunens gata tangerar Gravarne 42:1

Servitut och gemensamhetsanläggning

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till nya servitutsupplåtelser. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna.

Fastigheten belastas inte av några kända servitut.

Ny fastighet kan anslutas till VA via en gemensamhetsanläggning med befintlig fastighet.

Ledningsrätt

I anslutning till fastigheten har Skanova och Ellevio ledningar och i gatan finns ledningar för dagvatten, avlopp och vatten som Sotenäs Vatten ansvarar för.

I detaljplanen finns inga reservat för underjordiska allmänna ledningar (u-område). Nya ledningar kan säkerställa genom servitut.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms ej kräva omläggning av ledningar. Ledningshavarna ansvarar själva för att säkerställa rättigheter för sina ledningar.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägaren/Exploatören ansöker om, och bekostar lantmäteriåtgärder såsom avstyckning och fastighetsreglering.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Fastigheten Gravarne 42:1 belastas inte av några avtalsservitut.

Avtal mellan kommunen och exploatör

Exploateringsavtal kommer inte att upprättas mellan kommunen och exploatören.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

Dispenser och tillstånd

Dispenser m m

Inga dispensansökningar bedöms föreligga.

Teknisk försörjning

Trafik

Eventuella trafikåtgärder utom planområdet till följd av ny in- och utfart, genomförs i samråd med Sotenäs kommun.

Parkering

Parkeringsbehovet har beräknats till 16 parkeringsplatser inklusive gästparkering. För parhus tillgodoses parkering på den egna fastigheten och för flerbostadshus anordnas gemensamma parkeringsplatser.

All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas av fastighetsägaren/exploatören inom kvartersmark.

Parkering för pizzerians gäster regleras genom befintliga avtal.

Vatten- och avlopp

Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp finns i gata som framtida fastigheter gränsar till. Nybyggnation kan anslutas via ny ledning till befintlig inom fastigheten. Inga nya serviser behöver anläggas.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta kommunens tekniska förvaltning för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutning.

Drift och underhåll av allmänna VA- och dagvattenledningar ansvarar Västvatten för.

Dagvatten

Detaljplanen reglerar utbyggnad av två dagvattenmagasin inom planområdet. Exploatören ansvara för och bekostar utbyggnad av dagvattensystem inom kvartersmark. Dagvattenanläggningen bör ingå i en gemensamhetsanläggning som ansvarar för drift och förvaltning.

El

För planens genomförande bedöms kapaciteten vara tillräcklig. Flytt och behov av omläggning av el-ledningar inom planområdet till följd av exploateringen bekostas av fastighetsägaren/exploatören. Ombyggnad och kapacitetshöjande åtgärder och drift ansvarar Ellevio för.

Tele och fiber

Anslutningspunkt för bredband finns i till planområdet angränsande gata.

Geoteknik

Rekommendationerna i de geotekniska utredningarna ska följas.

Utredningarna visar att markytan inom och i anslutning till aktuellt område till stora delar består av berg i eller nära i dagen bedöms exploatering av området inte försämra

totalstabiliteten. Vidare detaljerade utredningar kan krävas i samband med nybyggnadens grundläggning.

I områden där organisk jord förekommer och marken skall bebyggas bör jorden grävas ur och ersättas med friktionsmaterial. I områden där berg i dagen förekommer kan planerad byggnad grundläggas direkt på berg alternativt på packad fyllning ovan plansprängt berg.

Innan planens antagande ska blocken säkras och dokumenteras av sakkunniga bergtekniker.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen genom kan få kostnader för utbyggnad av nya anslutningspunkter, vilket då finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen bedöms inte få ökade kostnader för drift och underhåll av VA-och dagvattenledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband-och va-ledningar med mera.

Exploatören får en inkomst i samband med försäljning av de nya bostäderna som tillskapas genom detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Samråd kring detaljplanen kommer att ske med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen. Inkomna synpunkter på förslaget kommer att sammanställas och bemötas i en så kallad samrådsredogörelse, När det slutliga planförslaget är färdigarbetat ställs det ut för granskning. Därefter kan kommunen besluta om att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas får detaljplanen laga kraft.

Preliminär tidplan

- Samråd 1:a kvartalet 2023
- Granskning 2:a kvartalet 2023
- Antagande 3:e kvartalet 2023

Medverkande i planarbetet

Plankonsult har varit Fredrik Bergqvist, Linnea Blixt och Jeanna Otterdahl från Arkitekterna Krook & Tjäder AB.

Från kommunen har planarkitekt Jaqueline Dahllöf medverkat.