Detaljplan för Ellene 1:414 m.fl. Hunnebostrand, Sotenäs kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Hur granskningen har bedrivits

Granskning om förslag till detaljplan för Ellene 1:412 m.fl., Bostäder i Hunnebostrand, har genomförts i enlighet med plan -och bygglagen (2010:900). Detaljplanens syfte är att möjliggöra att byggnaden på fastigheten Ellene 1:412, f.d. Rikets hus, kan byggas om från samlingslokal till bostadsbyggnad innehållande ca 5 lägenheter.

Granskning har genomförts under tiden 21 juli- 7 september 2021. Granskningshandlingar var daterade 2021-07-08.

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

Med anledning av samrådet har 9 yttranden inkommit från 7 remissinstanser och 2 berörda grannfastigheter. Ägarna till de båda grannfastigheterna har framfört synpunkter emot planförslaget.

Inkomna synpunkter och kommentarer

1. Länsstyrelsen

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 detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagendebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Kommentar

Noteras.

2. Lantmäteriet

Delar av planen som skulle kunna förbättras
I sektion A-A (figur 8) på sidan 10 i planbeskrivningen anges att ”Ny fastighetsgräns” ska läggas i huslivet på den befintliga stationsbyggnaden. Planen möjliggör att gränsen ligger 2-3 meter öster om huslivet. Det kan eventuellt även vara bra att redovisa var befintlig fastighetsgräns mellan Ellene 1:412 och 1:383 ligger.

Endast fastighetsreglering vid fastighetsbildningen
I planbeskrivningen anges det på sidan 14 att *”Avstyckning av del av Ellene 1:383 behöver ske och regleras över till Ellene 1:412.”* När det är en befintlig fastighet som ska utökas krävs ingen avstyckning. Det räcker med att den aktuella delen av Ellene 1:383 överförs genom fastighetsreglering till Ellene 1:412.

Omprövning av gemensamhetsanläggning
Området som ingår i Ellene ga:5 är felaktigt redovisat både i Lantmäteriets registerkarta och i detaljplanens grundkarta. Gemensamhetsanläggningen omfattar även området med parkeringar längs gränsen mellan Ellene 1:281 och 1:383.

På sidan 14 i planbeskrivningen redovisas rättigheten avseende parkering som ingår i Ellene ga:5 under rubriken Servitut och beskrivs som ett servitut, vilket alltså är felaktigt. Angående parkeringen finns det regelverk om att platserna endast från användas av Ellene 1:412 när ”församlingen har sammankomster” och övrig tid ska användas av Ellene 1:281. Eftersom Ellene 1:412 i och med planen får en annan användning innebär detta att gemensamhetsanläggningen och dess regelverk bör göras om (en omprövning av ga:n), skrivningarna om att varken gemensamhetsanläggningarna eller servituten bedöms påverkas är enligt Lantmäteriets mening inte korrekta. Det borde kanske införas notering om detta i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen
På sidan 17 i planbeskrivningen redovisas ekonomiska konsekvenser för kommunen. Eftersom markområdet med stationsbyggnaden tillhör den kommunala fastigheten Ellene 1:383 kommer kommunen rimligen att få inkomster genom regleringslikvid/försäljning av mark. Att det är aktuellt med sådana inkomster bör redovisas i planbeskrivningen.

Kommentar

Sektionsmarkeringarna justeras. Texter angående fastighetsreglering, omprövning av gemensamhetsanläggning och servitut samt ekonomiska konsekvenser justeras i planbeskrivningen.

GA:5 ligger inte inom planområdet varför förvaltningen bedömer att grundkartan inte behöver justeras.

3. Trafikverket

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och noterar att kommunen bemött Trafikverkets synpunkter. Trafikverket har inga invändningar mot planförslaget.

Kommentar

Noteras.

4. SGI (statens geotekniska institut)

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs jordlagren inom fastigheten främst av fastmark bestående

svallsediment av grus ovan berg. SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. I enlighet med det tidigare yttrandet har SGI, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget.

Kommentar

Noteras.

5. Miljönämnden

Miljönämnden i mellersta Bohuslän har inga synpunkter på rubricerat förslag till detaljplan.

Kommentar

Noteras.

6. Rambo

Rambo har inget mer att yttra över detaljplanen för Ellene 1:412 mfl.

Kommentar

Noteras.

7. Västvatten

Fastigheten är ansluten till en ganska lång ledning med väldig liten dimension PE 40 vilket orsaker stora tryckförluster både för den nya planen och för redan anslutna fastigheter, tryckförlusterna beräknas vara ca 20 mvp vid maxtim förbrukning. Genom att göra en koppling mellan PE40 ledningen och huvudledningen PEH250 i Torggatan kommer tryckförlusterna minska till hälften vilket är acceptabelt vattentryck i området. Vattenmatningen till Ellene 1:412 får ej återaktiveras efter ombyggnation innan denna anslutning utförts. I övrigt har Sotenäs Vatten AB ingen erinran i ärendet.

Kommentar

Noteras. Att vattenmatningen inte får återaktiveras efter ombyggnation innan anslutningen genomförs vidarebefordras till den tänkta exploatören.

Sakägare enligt fastighetsförteckning:

8. Ellene 1:253

Vyer har tagits från fastigheterna Ellene 1:240 samt 1:253, både vyer som illustrerar befintlig bebyggelse samt vad förslaget tillåter, vilka är fastigheter öster om planområdet. Utsikten från de fastigheterna bedöms var i princip opåverkad vilket även är önskvärt ur landskapsbildssynpunkt”

Detta stämmer inte med verkligheten och kommer kraftig att inskränka på vår havsutsikt och solnedgång i havet samt utsikten över Hunnebostrand.

Föreslagen byggnation blir i höjd med skorstenarna på befintlig byggnad samt att det tillkommer takkupor, trapphus och balkong och tar där med bort vår utsikt. Vilket även inte är önskvärt ur landskapsbildsynpunkt som ni nämnde på sida 11/17 i granskningshandlingar 2021-07-08.

Då denna utsikt var en stor anledning till att vi fastnade för denna fastighet samt att detta påverkar marknadsvärdet negativt så borde ni ta detta i beaktning.

Kommentar:

Bedömningen är att utsiktsförhållandena påverkas marginellt och att synpunkterna därmed inte medför någon ändring av planförslaget.

Ellene 1:240

Har via kommunens företrädare Ellen Jansson, Samhällsbyggnadsförvaltningen införskaffat ofullständig information ang. fastigheten 1:412 flerfamiljshus , fd Rikets Sal. Har även varit i kontakt med Radar arkitekt o planerings AB, som inte kan ge ytterligande information mer än en s.k detaljplan.

Enligt skiss figur: 7 visas husets ev. kommande utseende endast från öst/norrsida. Efterlyser även utseendet från väst/sydsida. Ett hus har ju 4 sidor och antar att en arkitekt varit inblandad och att det då alltså måste finnas en fullständig ritning på ev. kommande ombyggnations alla sidor då man begär bygglovet. Vad beträffar figur:12 är det endast en illustration i miniformat som ej går att tyda, vilket absolut inte ger någon som helst information beträffande skymd sikt för mig och mina grannar. Är helt emot att min havsutsikt kommer att skymmas rejält, vad ni än anser enligt mätningar. Har inte haft någon som gjort någon värdering av denna inifrån mitt hus sett. Detta kommer ju i nästa steg att innebära en rejäl värdeminskning av min fastighet Ellene 1:240, vilket m.a.o avser att jag bestrider ombyggnationen.

Kommentar:

Se kommentar till Ellene 1:253.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

- Ingen erinran

Lantmäteriet

- Anser att skrivningar angående gemensamhetsanläggningar, servitut och fastighetsregleringar bör ses över i planbeskrivningen. Därutöver behöver sektionsmarkeringar ändras samt grundkartan revideras.

Västvatten

- Ger ett förslag på ny dricksvattenkoppling i Torggatan vilket bedöms vara i linje med det förslag som ges i den tillhörande vatten, spill och dagvattenutredningen.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

- Anser att ingen hänsyn är tagen till fastigheten Ellene 1:253 och 1:240 och är således emot förslaget i sin helhet.

Förslag till fortsatt arbete

Inför antagande av detaljplanen ska planbeskrivningen och plankartan justeras enligt nedan:

Planbeskrivningen

- Justering av texter gällande genomförande av planen samt påverkan på gemensamhetsanläggningar och servitut görs.

I övrigt görs redaktionella förändringar.

Detaljplaneprocessen

De synpunkter som kommit in under granskning ligger som grund för fortsatt planarbete. Inkomna yttranden sammanställs och kommenteras i ett granskningsutlåtande. Därefter upprättas det planförslag kommunen avser att anta. När detaljplanen antagits vinner den laga kraft tre veckor efter antagandet under förutsättning att ingen har överklagat detaljplanen.

Ellen Jansson

Planarkitekt