Sotenäs kommun

Detaljplan för

VÄGGA 1:7 m.fl.

Stavsäng, Sotenäs kommun

Västra Götalands län

Granskningshandling

2022-11-02

PLANBESKRIVNING

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse, 2021-09-22

Utredningar:

- Bergteknisk inspektion. Bergab, 2018-04-16
- Dagvattenutredning. ALP Markteknik AB, 2019-06-03, rev 2022-02-25
- Förprojektering VA och Gata. ALP Markteknik AB, 2020-05-14, rev 2022-10-12
- Naturvårdsutlåtande. Naturcentrum AB, 2018-06-09
- Trafikbullerutredning. Brekke & Strand Akustik AB, 2018-10-10
- Projekterings PM Geoteknik, Bohusgeo, 2021-11-26, rev 2022-10-10
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Bohusgeo, 2021-11-26

RÅDHUSET ARKITEKTER
SAMHÄLLSPLANERING & MILJÖ

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
www.radhuset.se

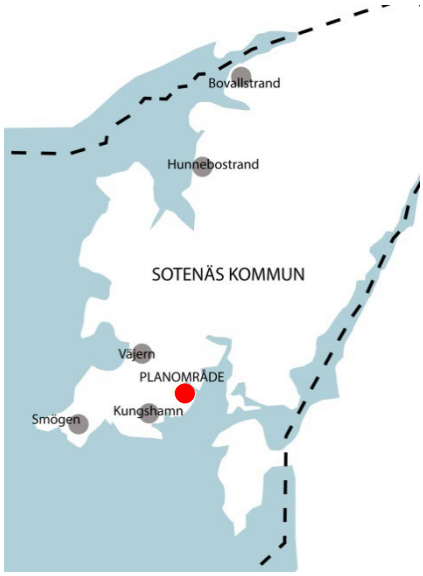
Uppdragsnummer: 17018

Bilder och illustrationer i planbeskrivningen är framtagna av Rådhuset Arkitekter AB om inget annat anges.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING 2
Bakgrund 2
Syfte och huvuddrag 2
Planområdet 3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 4
Översiktsplaner 4
Detaljplaner 4
Behovsbedömning 4
BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN 5
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB 5
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB 5
Vattenverksamhet, 11 kap MB 6
PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR . 7
Natur 7
Bebyggelse 8
Verksamheter 13
Vattenområden 13
Friytor och rekreation 13
Trafik 13
Service 16
Barnperspektiv 16
Teknisk försörjning 16
Hälsa och säkerhet 19
MILJÖMÅL 22
GENOMFÖRANDE 23
Allmänt 23
Organisatoriska frågor 23
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser 26
Ekonomiska frågor 31
Tekniska frågor 32
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER 33
ADMINISTRATIVA FRÅGOR 38
Planprocessen 38
Preliminär tidplan 38
Medverkande i planarbetet 39

INLEDNING



Planområdets läge i kommunen.

Bakgrund

Fastigheten Vägga 1:7 utgörs av ett bearbetat bergsparti samt tomtmark kring befintliga bostadshus. Strandlinjen är delvis bebyggd med sjöbodar och bryggor. På berget i den västra delen av fastigheten önskar fastighetsägarna stycka av ett mindre antal bostadsfastigheter. Intill befintliga sjöbodar är avsikten att nya sjöbodar ska kunna uppföras som bostadskomplement.

Området pekas i ÖP2010 ut som ett utredningsområde med möjlighet till komplettering med enstaka bostadshus vilket stämmer väl överens med inriktningen på föreslagna åtgärder. Området är inte detaljplanelagt men ligger inom tättbebyggt område. Det finns behov av utbyggnad av allmän plats, väg samt teknisk infrastruktur. Bebyggelsen behöver prövas i en ny detaljplan. Ansökan om planbesked beviljades av Sotenäs kommun 2012-09-12.

Syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra avstyckning av bostadsfastigheter med byggrätt för bostadshus samt komplementbyggnader såsom garage och sjöbodar. Planläggningen omfattar även gemensam tillfartsväg.

Huvuddragen i förslaget är att cirka fem fastigheter med en minsta storlek av 800 kvm kan avstyckas från fastigheten Vägga 1:7 och bebyggas med fristående villor. Byggnadsarean får inte överstiga 200 kvm inom respektive

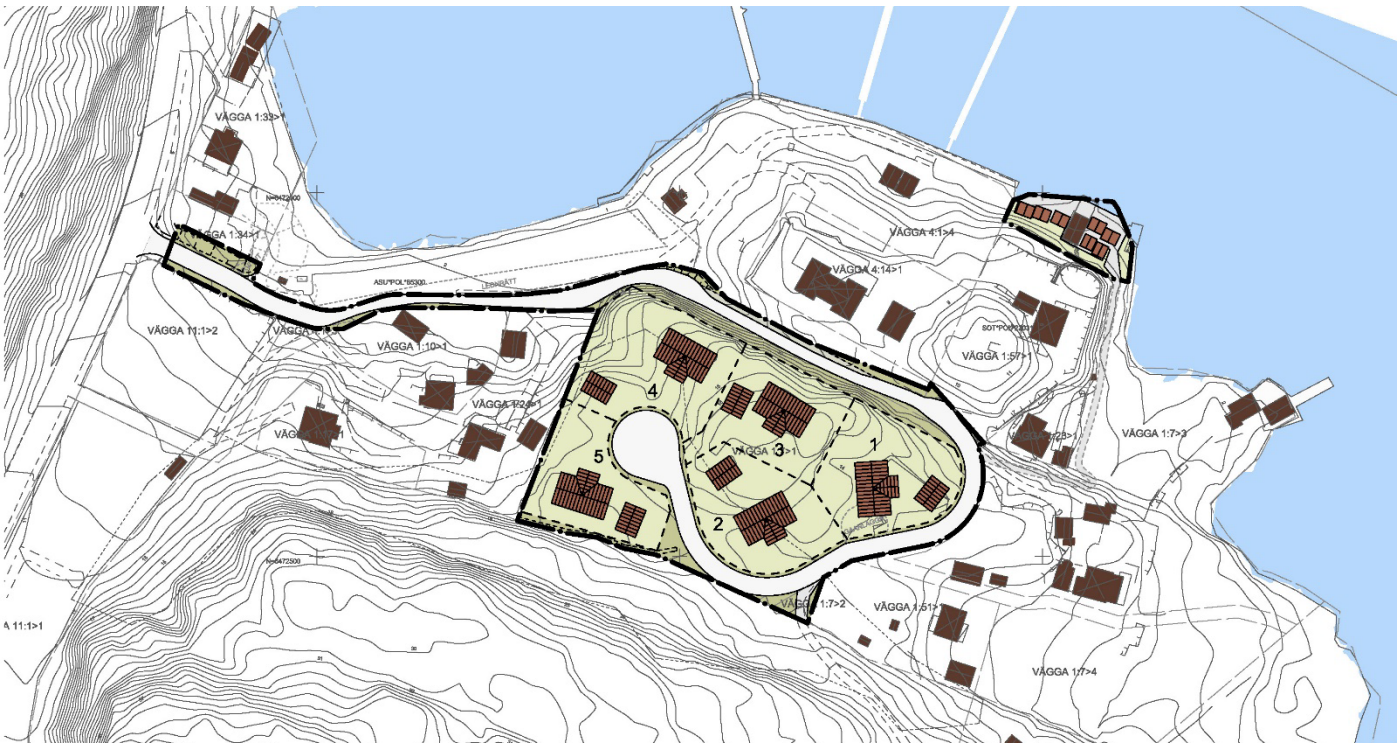


Illustration över planområdet med föreslagen utbyggnad av bostadshus, komplementbyggnader och väg.

fastighet. Planen möjliggör för standardhöjning av befintlig enskild väg samt förlängning av vägen fram till de planerade nya tomterna. Vägen avslutas med vändplan. I samband med utbyggnad av området utförs geotekniska stabilitetsåtgärder för vägen.

Planområdet

Läge, areal och avgränsning

Planområdet är beläget i Stavsäng cirka 2 km norr om Kungshamn, öster om Hallindenvägen, och gränsar till vattenområdet Näsekilen. Planområdet består av två separata delområden, omfattande de delar av fastigheten Vägga 1:7 som är avsedda att bebyggas med bostadshus och sjöbodar, samt områdets tillfartsväg. I väster gränsar planområdet till Trafikverkets vägområde för Hallindenvägen. Planområdets areal är sammanlagt knappt 1 ha. Planområdets avgränsning framgår av illustration nedan.

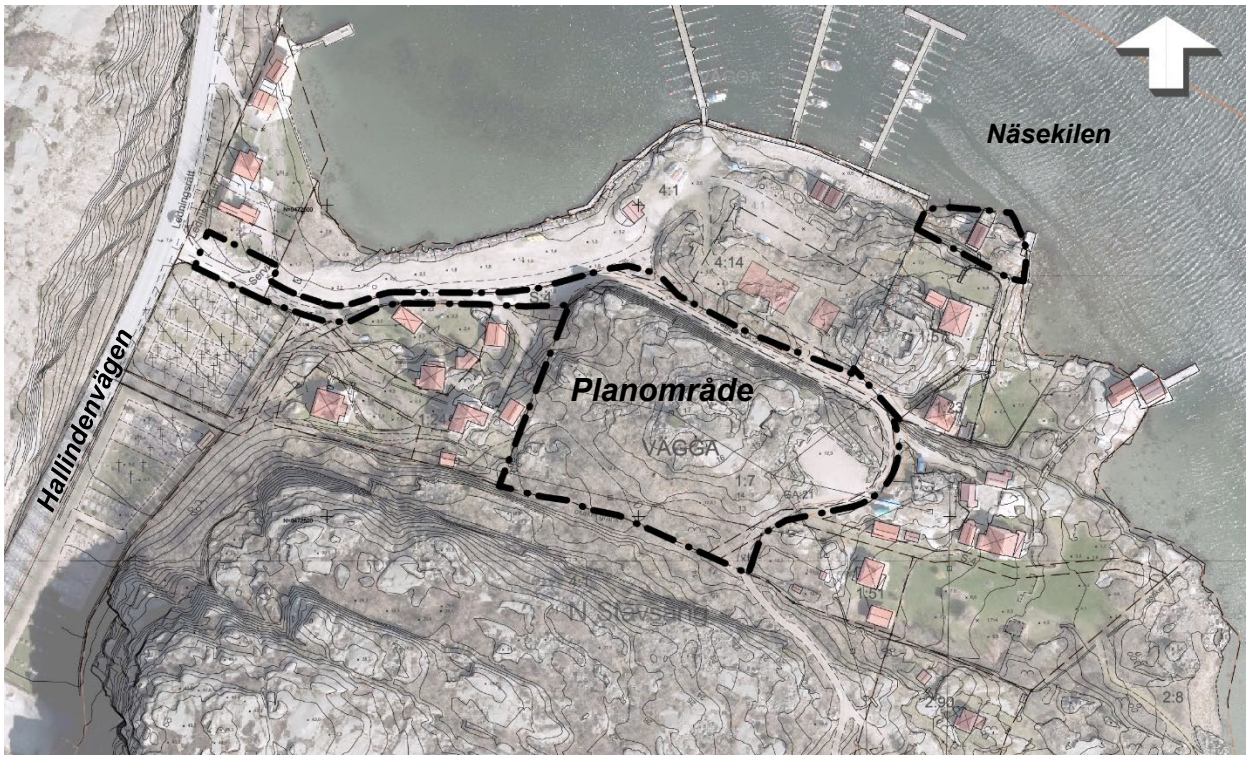


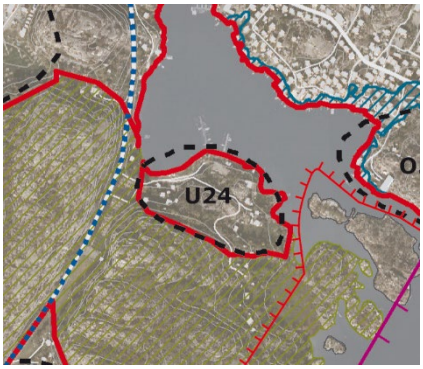
Illustration över Stavsäng med planområdet och dess närområde. Planområdet markerat med svart streckad linje.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av de privatägda fastigheterna Vägga 1:7 och Vägga 4:1. Även en mindre del av den kommunägda fastigheten Vägga 1:34 ingår i planområdet, samt del av samfälligheten Vägga S:4. Enskild väg inom planområdet förvaltas av vägförening. För fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner



Utsnitt ur ÖP 2010

Översiktsplan (ÖP 2010)

Planområdet ligger inom tätortsområde Kungshamn-Smögen-Hasselösund-Väjern-Hovenäset och utpekas i den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2010 som utvecklingsområde med beskrivningen ”U24 Stavsäng” – möjlighet till komplettering med enstaka bostadshus.

En ny översiktpslan för Sotenäs kommun är under framtagande. Enligt förslag till ny markanvändingskarta för tätorsområdet Kungshamn - Smögen - Väjern - Hovenäset ligger planområdet inom utvecklingsomårde ”Stavsäng, B4”, utvecklingsområde för huvudsakligen bostäder. De områdesspecifika rekommendationerna för området anger 5-10 bostäder i form av villor alternativt parhus. Det anges även att hänsyn bör tas till kulturmiljön på motsatt sida Näsekilen.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanerat och gränsar inte till detaljplanelagda områden.

Behovsbedömning

Under framtagandet av planhandlingarna har en så kallad behovsbedömning utförts för att bedöma om planförslaget kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap 11 § MB).

Sammanfattning

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Utbyggnaden utgör en komplettering inom tomtmark och ianspråktagen naturmark och bedöms inte medföra skada på natur- och kulturvärden i området. Området omfattas inte av strandskydd. Riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB och obruten kust enligt 4 kap 3 § MB bedöms inte påverkas negativt.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka förhållandena inom Hovenäsets vattenområde på ett sådant sätt att gällande miljökvalitetsnormer överskrids. Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Ställningstagande

Byggnadsnämnden har 2020-04-23 beslutat att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande daterat 2020-07-06 skrivit att Länsstyrelsen delar kommunens åsikt således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB

I miljöbalkens fjärde kapitel ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet” listas geografiska områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse. Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planområdet berörs av riksintresse för *Rörligt friluftsliv* enligt miljöbalkens 4 kap 2 §. Inom riksintresseområdet ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid exploateringsförslag.

Planområdet berörs även av riksintresse för den *Obrutna kusten* enligt miljöbalkens 4 kap 3 § vilket bland annat innebär att bebyggelse enbart får komma till stånd om den inte påverkar natur- och kulturmiljö negativt. Hela kustområdet i norra Bohuslän ingår i riksintresset.

Planförslaget innebär en komplettering inom ett befintligt bebyggelseområde och möjliggör för utveckling av den befintliga tätorten. Förslaget bedöms inte ha negativ inverkan på områdets kultur- och naturvärden.

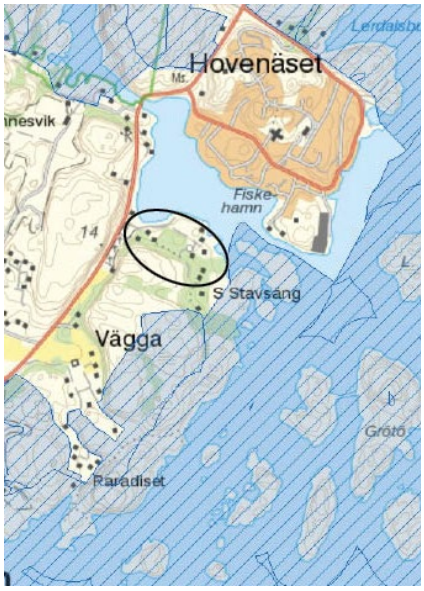
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

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.

Vattenförekomster

Planområdets omgivande kustvatten *Hovenäset* omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten. Enligt den senaste klassningen är den ekologiska statusen för vattenområdet *god*, men tillförlitligheten är låg. Vattenmyndigheten har beslutat att kvalitetskravet *god* ekologisk status ska uppnås till år 2027.

Vattenförekomstens kemiska status uppnår *ej god* ytvattenstatus med avseende på kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter (PBDE) enligt den senaste klassningen. Halterna av kvicksilver och PBDE i fisk bedöms överskrida EU:s gränsvärden i samtliga vattenförekomster i Sverige. Det går inte att avgöra inom vilken tid det är möjligt att minska halterna. Vattenmyndigheten har därför beslutat om ett generellt undantag i form av ett mindre strängt krav för kvicksilver, kvicksilverföreningar och PBDE. Ingen tidsram är satt för att nå kvalitetskravet om *god* kemisk ytvattenstatus. De nuvarande halterna får dock inte öka.



Strandskyddade områden visas med blåskraffering. Planområdet berörs ej av strandskydd. Planområdets läge markerat med svart ring.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära att den kemiska eller ekologiska statusen på vattenförekomsten försämras. Fastigheternas spillvattenledningar ska anslutas till det kommunala ledningsnätet och spillvattnet ledas till reningsverket på Omholmen. Enligt utförd dagvattenutredning finns goda möjligheter att omhänderta dag- och dränvatten från planområdet utan negativ påverkan på omgivande vattenområden.

Fisk- och musselvatten

Hovenäset är ett utpekat musselvatten och omfattas av förordningen om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten. För att bevara områdets vattenkvalitet gäller särskilda rikt- och gränsvärden för till exempel grumling eller förekomst av föroreningar.

Planens genomförande bedöms inte innebära en negativ påverkan på musselvattnet. Planerade bostadsfastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala spillvattennätet. Enligt utförd dagvattenutredning kan dag- och dränvatten från planområdet omhändertas utan negativ påverkan på omgivande vattenområden.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd. Strandskydd återinträder inte heller när en ny detaljplan upprättas, eftersom området inte är planlagt.

Vattenverksamhet, 11 kap MB

Arbeten i vatten såsom pålning, fyllning, muddring eller bortledande av vatten är exempel på åtgärder som innebär vattenverksamhet. Anläggande av bryggdäck kan kräva anmälan om vattenverksamhet.

PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet ligger i ett kuperat kustområde. Marken utgörs huvudsakligen av fast berg som på några ställen är mycket brant. Kustlinjen är delvis svårtillgänglig med klippstrand eller utfyllnader av lösa block.

Planområdet utgörs främst av en bergsplatå där det tidigare brutits sten. Gamla sprängstensmassor med stenblock i varierande storlekar täcker en stor del av berget. Planområdets högsta marknivåer återfinns på cirka +20 meter. På bergspartiet finns ett mindre område med blandlövskog och inslag av medelgrov ek. I lövskogsområdet finns också något som kan tolkas som rester av en gammal stenmur.

Söder om planområdet stiger berget och österut sluttar berget ned mot havet. I öster finns gräsytor som fungerar som trädgård för de befintliga bostadshusen inom fastigheten Vägga 1:7. Gräsytan övergår vid strandlinjen till klippstrand.

Naturvärden

Som underlag för planarbetet har områdets naturmiljöer inventerats och resultatet sammanställts i ett naturvårdsutlåtande vilket bifogas planhandlingarna och sammanfattas nedan (*Naturvårdsutlåtande, Vägga 1:7. Naturcentrum AB, 2018-06-09*). Inventeringar har utförts med fokus på skyddsvärda naturtyper och naturvårdarter av fåglar, kärlväxter, lavar och mossor, samt i förekommande fall insekter.

Markerna är huvudsakligen kalkfattiga och därför är floran och faunan tämligen artfattig och innehåller främst vanliga arter. Området innehåller flera olika naturtyper med vissa eller påtagliga naturvärden (klass IV eller klass III), vilka är de lägre klasserna i bedömningsskalan. Ovanliga naturtyper med förutsättningar för rödlistade arter har inte identifierats inom inventeringsområdet. Inga skyddsvärda arter har heller funnits.

Kärlväxt- och kryptogamfloran vid vattenområdet är relativt trivial.

Planförslaget

Vid ett genomförande av planförslaget kommer mark- och anläggningsarbeten för iordningställande av tomtmark och vägar innebära såväl avschaktningar som sprängningar och viss uppfyllnad av mark. Berget i väster kommer schaktas ned till en jämnare nivå på cirka +13 till +15 meter. Redan idag är dock bergsklacken upphackad till följd av tidigare stenbrytning. Den karaktäristiska bergväggen utmed tillfartsvägen lämnas orörd och planläggs som allmän platsmark.

Bergsplatå i väster som till stora delar är täckt av lösa block.

Brant bergvägg vid tillfartsvägen.

Utsnitt ur SGU:s Jordartskarta. Rödmarkerade områden består av fastberg och gulmarkerade områden av lera-silt. Planområdets läge är markerat med svart linje.

Huvudbyggnaden inom Vägga 1:7 med tillhörande trädgård.

Karta tillhörande naturvärdesinventering. Inom undersökningsområden finns delområden med naturvärdesklass 3 (orange yta) till klass 4 (gula yta). I söder finns medelgrova ekar (orange prick).

Utsikt mot öster, från bergsplatån inom planområdet.

Befintliga sjöbodar i anslutning till planområdet.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Bebyggelse

Landskapsbild, bebyggelsestruktur

Förutsättningar

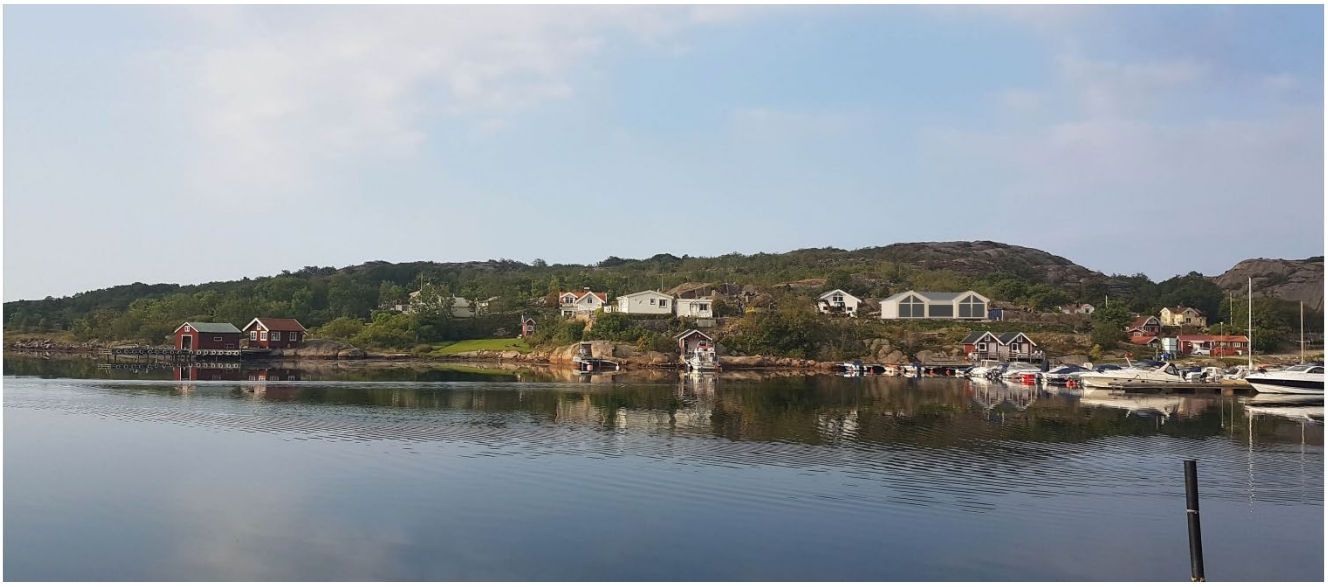
Planområdet vänder sig mot nordost och är synligt från Hovenäset och angränsande vattenområden. Området är även synligt från Hallindenvägen, som är en av infartsvägarna till Kungshamn.

Bebyggelsen kring Näsekilen orienteras mot vattnet. Äldre tiders fiskeverksamhet och stenindustri har tydligt präglat områdets framväxt. De höga bergen som omgärdar kilen bildar en skyddad naturlig hamn och vid vattnet finns sjöbodar och bryggor placerade i grupper. Sjöbodarna har i huvudsak rödfärgad träpanel och sadeltak med röda tegelpannor eller plåtbeklädnad.

Bostadshusen är placerade något högre i terrängen och är företrädelsevis uppförda i 1,5 plan. Husen har i huvudsak stående träpanel, ofta vitmålad, och tegelröda sadeltak. En del av husen har inbyggd veranda och/eller mindre takkupor. På Hovenäset ligger husen tätt placerade på berget, vid

Stavsäng är bebyggelsen mer gles med hällmark, berg och gräsytor mellan husen.

Samhället Hovenäset finns särskilt utpekat i *Kulturmiljöer i Sotenäs, kulturhistoriskt underlag för översiktsplan 2010*. Stavsäng är inte utpekat som särskilt värdefullt.



Planområdet sett från Hovenäset, foto.

Fotomontage med nya bostadshus, komplementbyggnader och sjöbodar utformat i enlighet med illustrationskarta och föreslagna planbestämmelser.

Vy mot Hovenäset och småbåtshamnen, från planområdets infartsväg.
Bostadshusen är placerade på berget och målade i ljusa färger. De rödmålade sjöbodarna är tätt placerade vid vattnet, ofta med gavlarna mot havet.

För att knyta an till omgivande bebyggelse föreslås tillkommande byggnader följa den placering, färgsättning och det materialval som gäller kring Näsekilen. Sjöbodar placeras vid vattnet och ges volym, fasadbeklädnad och färgsättning i likhet med befintliga sjöbodar. Bostadshus placeras högre i terrängen och förses med ljusmålad träpanel och tegelröda sadeltak.

Bostäder

Förutsättningar

Planområdet är obebyggt, förutom en sjöbod nedanför fastigheten Vägga 1:57. Angränsande till planområdet finns på fastigheten Vägga 1:7 ett bostadshus med flera mindre komplementbyggnader och sjöbodar. På omgivande fastigheter finns bostadshus i 1-1,5 våningar med tillhörande komplementbyggnader i form av förråd, garage och sjöbodar. Byggnaderna uppvisar en stor variation i storlek och utformning. Dominerande fasadmaterial är träpanel och dominerande taktäckning är takpannor.

Exempel på befintliga hus i planområdets direkta närhet.

Planförslaget

Genom avstyckning från Vägga 1:7 kan cirka fem friliggande småhus uppföras på avstyckade tomter.

Minsta tomtstorlek för bostadsfastigheter är 800 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea per fastighet är 200 kvm. Huvudbyggnad får uppta högst 150 kvm och komplementbyggnader högst 50 kvm byggnadsarea.

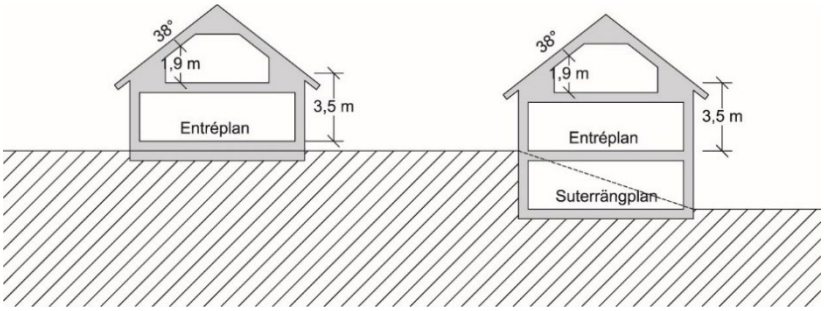
Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad anges till 3,5 meter beräknat från överkant bjälklag på entréplan, vilket möjliggör envåningshus, samt vid sluttande terräng även suterrängvåning. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter. Byggnader ska uppföras med sadeltak, med en takvinkel mellan 20 och 38 grader. Utöver angiven byggnadshöjd får huvudbyggnad förses med takkupor till högst 1/3 av takets längd. Takkupor får inte vara högre än takets nock.

Exempel på hustyper som skulle kunna uppföras på avstyckade tomter. Suterränghus med sadeltak i 23 graders vinkel.

Förslag på byggnadstyp med ett våningsplan och flack takvinkel.

Bostadshus ska ha taktäckning med tegelröda takpannor. Fasadmaterial ska vara träpanel täckmålad i ljus kulör. Komplementbyggnader ska ha taktäckning med papp, plåt eller röda takpannor. Fasadmaterial ska vara träpanel målad i röd slamfärg eller ljus täckande färg. Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter, och komplementbyggnad minst två meter, från fastighetsgräns.

Illustration över beräkning av byggnadshöjd enligt planförslag.
Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad anges till 3,5 meter beräknat från överkant bjälklag på entréplan, vilket möjliggör envåningshus, samt vid sluttande terräng även suterrängvåning.



Sjöbodar

Förutsättningar

Kring Näsekilen finns ett flertal sjöbodar intill strandlinjen. I planområdets norra del finns en befintlig sjöbod som har en byggnadsarea om cirka 30

kvm. Sjöboden ägs av Vägga 1:57 men ligger på fastigheten Vägga 1:7.

Planförslaget

Vid vattnet får sjöbodar får uppföras i anslutning till befintlig sjöbod norr om fastigheten Vägga 1:57. Avsikten är att sjöbodarna ska tillgodose förrådsbehovet för fastigheterna inom planområdet. Sjöbodarna får inte inredas för boende. Vatten och avlopp får inte installeras.

Största sammanlagda byggnadsarea för sjöbodarna inom området är 130 m². Största byggnadsarea för enskild ny byggnad är 15 kvm. Befintlig byggnad får uppta max 30 kvm byggnadsarea. Planbestämmelserna medger att befintlig sjöbod kan bevaras. Sjöbodarna kan angöras via en stig söderifrån, över Vägga 1:7, utmed fastighetsgränsen mot Vägga 1:23 och Vägga 1:57. Åtkomst till sjöbodar, mark och stig till sjöbodsområdet föreslås säkerställas med servitut.

Sjöbodar ska, i likhet med övriga förrråds- och sjöbodar utmed viken, utformas med sadeltak och förses med träpanel målad i röd eller svart färg. Taktäckning ska utföras med papp, plåt eller tegelröda takpannor. I likhet med sjöbodarna kring viken som har en varierande färgsättning på tak regleras enbart takmaterial, ej kulör.

Högsta byggnadshöjd för sjöbodar är 2,5 meter. Därtill gäller att högsta nock får ej överstiga +7,0 meter jämfört med grundkartans nollplan. Högsta nockhöjd är satt så att nockhöjden inte är överstiger marknivån för

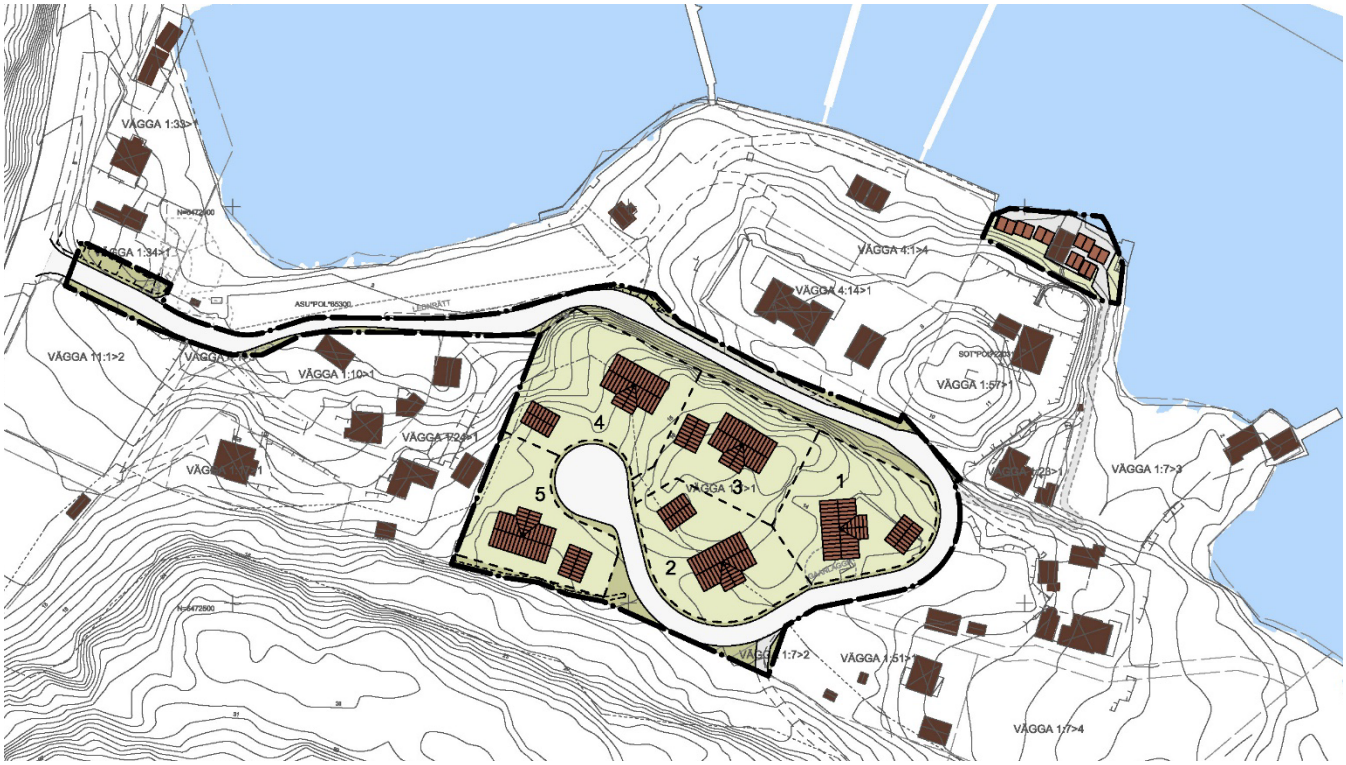


Illustration med tomtnumrering och föreslagna åtgärder för tillfartsväg.

ovanförliggande tomtmark. Nockhöjd i kombination med byggnadshöjd möjliggör en flexibel placering utifrån havsnivå och berg. Takvinkel ska vara 20-38 grader.

Tillgänglighet

Befintliga vägar inom området har i partier brant lutning. Inom tomtmark är det möjligt att anlägga parkeringar i anslutning till bostädernas entréer så att tillgänglighetskraven kan uppnås.

Verksamheter

Direkt norr om planområdet finns en småbåtshamn med ett 100-tal båtplatser och det bedrivs under turistsäsongen campingverksamhet i form av uppställningsplatser för husbilar.

Inga verksamheter finns eller planeras inom planområdet.

Vattenområden

Planområdet gränsar i öster till vattenområdet Näsekilen som utgör en mindre vik mellan Stavsäng och Hovenäset.

Friytor och rekreation

Förutsättningar

Vid Stavsäng och Hovenäset finns goda möjligheter till rekreation och friluftsliv, såväl på land som till sjöss. Området omgärdas av ett större kustnära berg- och naturområde med utblickar över den östra skärgården. I direkt anslutning till planområdet finns småbåtshamn och bryggor.

Planområdet är inte tillgängligt för närrekreation. Möjlighet finns dock att passera på den väg som löper genom området.

Planförslaget

Behovet av friyta invid bostad kan tillgodoses på kvartersmark inom planområdet. Närområdet erbjuder fortsatt goda möjligheter till rekreation och friluftsliv, bad- och båtliv. Vägen kommer att bekräftas vid planläggningen och passagemöjligheten kommer att bestå.

Trafik

Väg och trafik

Förutsättningar

Tillfart till planområdet sker via enskild väg som ansluter till Hallindenvägen (väg 872), direkt norr om kyrkogården, drygt 100 meter väster om Vägga 1:7. Hallindenvägen är en statlig väg med hastighetsbegränsning 60 km/h vid utfarten. Vilplanet vid utfart till Hallindenvägen är mycket kort, lutningen brant och sikten är begränsad. Trafikverket som är väghållare för väg 872 har i ett förhandsbesked om ändrad anslutning till allmän väg krävt förbättrad utfart.

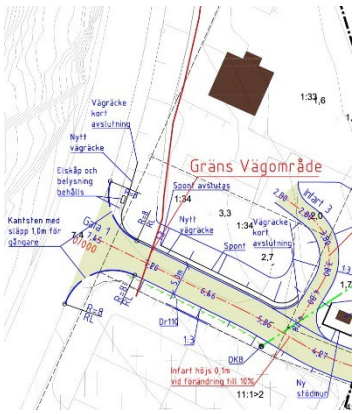


Illustration. Gräns för Trafikverkets vägområde för Hallindenvägen markerat med röd linje.

Gränsen för vägområdet mot öster redovisas på illustration.

Utanför planområdet, men i anslutning till utfarten har bostadsfastigheten Vägga 1:33 servitut för utfart över kommunens fastighet Vägga 1:34.

Den enskilda väg som utgör tillfartsväg till fastigheter inom och intill planområdet har enkel standard och utgörs av ett körfält med en bredd om cirka 3 meter. Bitvis har vägen brant lutning. Från anslutningen vid väg 872 är de första 25 metrarna asfalterade men vägen övergår sedan i en grusväg som löper förbi småbåtshamnen och vidare längs en bergvägg upp till exploateringsområdet. Vägen avslutas med en avgrusad yta. Vägen utgör en gemensamhetsanläggning (GA:21), fram till den avgrusade ytan centralt inom planområdet. Vägens läge sammanfaller i stort med marksamfälligheten Vägga S:4, men S:4 sträcker sig bortanför vägen österut ner mot vattnet och även utanför planområdet i väster.

Vägen nyttjas av omgivande bostadsfastigheter, vilka delvis används som fritidsbostäder. I vägens förlängning söderut finns en enkel grusväg som leder till fastigheter söder om planområdet. Trafik till och från småbåtshamnen och campingverksamheten nyttjar vägen i den västra delen.

Planförslaget

Planområdet kommer fortsatt angöras via Hallindenvägen och den enskilda vägen. Inom planområdet förlängs den enskilda vägen för att angöra de tillkommande bostadsfastigheterna.

Detaljplanen möjliggör för en standardhöjning av befintlig väg inom planområdet. Exploatören bygger ut väg i enlighet med den standard som samfällighetsföreningen anger. För att förbättra utfarten mot allmän väg och skapa väganslutning till nya fastigheter inom planområdet har en förprojektering av gata utförts. Förslag på utbyggnadslösning redovisas i *Förprojektering VA och Gata*, ALP Markteknik 2022-10-12, och sammanfattas nedan.

Utfart mot allmän väg 872, Hallindenvägen

För att förbättra utfarten mot väg 872 flyttas infartsvägen något norrut, vägen höjs, breddas till 5,0 meter och asfalteras på en sträcka av cirka 55 meter. Detta medför att bilar kan mötas i korsningen och hela vägen nerför backen. Vilplanet ökas till 10 meter och föreslagna radier blir 8 meter i anslutning till väg 872. Vägens lutning efter vilplanet blir med föreslagen utformning högst 10% istället för nuvarande 14%. Plangränsen i väster förläggs i Hallindenvägens angivna vägområdesgräns.

Anslutning Vägga 1:33

Utfarten från fastigheten Vägga 1:33 påverkas av förslaget till ändrad utfart mot väg 872. Befintligt utfartsläge bedöms medföra en alltför brant lutning på vägen och fastigheten behöver därför få ett nytt utfartsläge. Förslaget innebär att en ny infartsväg till fastigheten anläggs och ansluts cirka 10 meter längre österut jämfört med idag, över fastigheten Vägga 4:1.

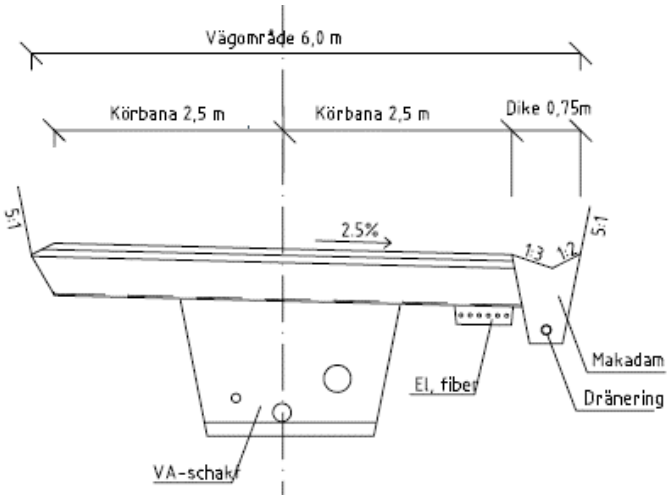
Servitutet över den kommunala fastigheten Vägga 1:34 kan därmed utgå,

men ett nytt servitut behöver skapas som reglerar utfarten över Vägga 4:1.

Enskild väg
I förprojekteringen föreslås att befintlig grusväg behålls upp till exploateringsområdet men att vägen förses med två mötesplatser, nedanför och ovanför backen. För att angöra de nya fastigheterna förlängs vägen med cirka 100 meter och avslutas med en vändplan. Planlagt vägområde är 6 meter brett vilket möjliggör för en vägsektion med 5 meters körbanebredd och en vändplan med radie 9 meter samt 1,5 meters hindersfritt utrymme. Utformningen möjliggör även för en flackare väglutning jämfört med idag, max 10%, vilket också regleras med en planbestämmelse.

På den flacka, låglänta sträckan förbi ställplatserna (utanför fastigheterna Vägga 1:10 och 1:24) föreslås inga åtgärder på infartsvägen då den bedöms fungera i befintligt skick för den trafikmängd som kommer att nyttja vägen.

Angöring till fastigheterna utmed vägen sker fortsatt som idag, förutom för Vägga 1:33, vilket beskrivs ovan.



Föreslagen vägsektion för ny vägsträcka inom planområdet. Förprojektering VA och Gata, ALP Markteknik.

Parkering

Förutsättningar

Parkering för Vägga 1:7 sker inom fastigheten. Inom fastigheten upplåts idag den avgrusade vändplanen centralt inom planområdet för närliggande bostadsfastigheters behov av bilparkering. Parkeringsplatserna upplåts utan avtal, men mot en viss årlig ersättning.

Planförslaget

Parkering för besökare och boende inom planområdet ska ske på kvartersmark, antingen inom egen fastighet eller inom gemensamhetsanläggning.

Parkeringsplatser för närliggande bostadsfastigheter kommer inte längre upplåtas inom planområdet. Parkering för dessa fastigheters behov hanteras lämpligen inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns vid Hovenäsbron, cirka 600 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinjerna 860 Kungshamn-Trollhättan via Munkedal och Uddevalla, 865 Smögen-Lysekil, 867 Soterundan och linje 866 Kungshamn-Bohus-Malmön. Linje 860, Kungshamn-Trollhättan, är den linje som har högst turtäthet och passerar hållplatserna cirka 17 gånger varje vardag i vardera riktningen.

Service

Planområdet ligger cirka två kilometer från Kungshamn och Smögen, som tillsammans erbjuder ett rikt utbud av offentlig och kommersiell service. Kungshamn är kommunens centralort och här finns offentlig service i form av förskola, grundskola, bibliotek, vårdcentral, räddningstjänst med mera. Kommersiell service utgörs bland annat av livsmedelsbutiker, bensinstation och diversebutiker. Det lilla samhället Hovenäset återfinns cirka en kilometer norr om planområdet. Hovenäset har ett mycket begränsat utbud av service men erbjuder gästhamn, vandrarhem, kyrka och badplats.

Barnperspektiv

Närmiljön utgörs av karaktäristisk kustmiljö med kuperad mark och angränsande kust och hav som kan vara osäker för små barn men som ger goda förutsättningar för natur- och upptäckarlek för äldre barn och ungdomar. Detaljplanen möjliggör för småhus med egen trädgård avskilda från strandkanten, vilket ger förutsättningar för trygga lekmiljöer på den egna tomten.

Skola och förskola finns på drygt två kilometers avstånd i Kungshamn. I Kungshamn finns även en stor del av utbudet för fritid och sport för skolbarn. Gångbana finns längs med Hallindenvägen fram till Kungshamn och Hovenäset, och därmed även till busshållplatserna utmed vägen. Inom planområdet finns ingen separat gångbana längs med vägen. Dock är farterna låga och trafiken begränsad.

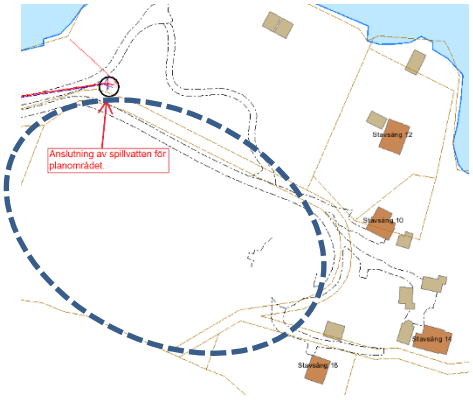


Illustration över aktuell anslutningspunkt för VA till planområdet. Planområdets läge markerat med streckad linje.

Teknisk försörjning

VA

Förutsättningar

Planområdet ligger utanför allmänt verksamhetsområde. Allmän VA-anläggning med vatten- och spillvattenledningar finns i direkt anslutning till planområdet, norr om tillfartsvägen.

Vägga 1:7 samt ytterligare tre fastigheter angränsande till planområdet ingår i en enskild VA-anläggning som är ansluten till det allmänna ledningsnätet som avtalskund. Anslutningspunkten finns direkt utanför planområdet, vid spillvattenpumpen väster om fastigheten 4:14. Spillvattnet leds till Omholmens reningsverk. För den enskilda VA-anläggningen finns en gemensamhetsanläggning ga:35.

Befintligt enskilt ledningsnät för vatten och spillvatten finns nedlagt från den allmänna spillvattenpumpen, utmed områdets tillfartsväg, över grusplanen och vidare österut, till en pumpstation sydost om befintligt bostadshus på Vägga 1:7.

Den allmänna VA-anläggningen har enligt uppgift från Västvatten kapacitet att försörja tillkommande fastigheter inom planområdet.

Planförslaget

Planområdet ska inte ingå i allmänt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Tillkommande fastigheter ska anslutas till den enskilda VA-anläggningen och därigenom ansluts planområdet till det allmänna VA-nätet som avtalskund. Befintlig enskild VA-anläggning ga:35 utökas med tillkommande fastigheter inom planområdet.

Anslutning till det allmänna VA-nätet sker vid befintlig spillvattenpump väster om fastigheten 4:14, invid tillfartsvägen. För att kunna få samma anslutningspunkt för vatten som för avlopp behöver en allmän vattenledning bytas till en större dimension på en cirka 50 meter lång sträcka mellan fastigheten Vägga 1:24 och pumpstationen. Förslag på utbyggnad av det enskilda ledningsnätet samt anslutning till det allmänna VA-nätet redovisas i *Förprojektering VA och Gata*, utförd av ALP Markteknik, 2020-05-14, rev 2022-10-12.

Utbyggnad av enskilt ledningsnät inom planområdet föreslås ske i ny väg. Alla fastigheter kan få anslutningspunkter vid fastighetsgräns och alla fastigheter kan anslutas med självfall till befintliga pumpstationer. De befintliga ledningar som är förlagda över föreslagen tomt 1 kan ligga kvar i nuvarande läge men då behöver nya byggnader placeras med hänsyn till dessa. Alternativt flyttas ledningarna och förläggs i väg vilket möjliggör en mer flexibel husplacering.

Dagvatten

Förutsättningar

Dag- och dränvatten från planområdet och omgivande marker tas idag omhand lokalt innan vattnet rinner ut i havet. Dag- och dränvatten får inte anslutas till spillvattennätet eller anslutas till det allmänna ledningsnätet.

Från höjdpartiet inom planområdet sker avrinning mot alla väderstreck. Mot söder fångas dagvattenflöden upp mot en bergvägg för att ledas vidare mot väster och öster. Större delen av flödet leds via ett dike österut och ut i havet, detta dike löper längs planområdets södra gräns. I söder finns ett naturmarksområde (berg i dagen med inslag av vegetation) som ligger uppströms planområdet, dagvattnet därifrån rinner huvudsakligen också ut via diket österut. Utmed tillfartsvägen finns ett makadamdike som avleder vattnet mot havet.

Planförslaget

Dagvatten från planområdet hanteras enskilt och omhändertas lokalt innan det med självfall leds till havet. Förslag på utbyggnadslösning redovisas i

Dagvattenutredning, ALP Markteknik, 2019-06-03, rev 2022-02-25.

Planförslaget innebär exploatering med ytor som är mindre föroreningsbelastade. En ökning av föroreningar kommer ske, men de kommer vara betydligt under riktvärden för halter i dagvatten och bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för recipienten negativt. Det bedöms därmed inte vara nödvändigt att anordna rening av dagvattnet från området.

Inom delar av planområdet kommer det finnas behov av en anordnad avledning av dagvatten. Dagvattensystem dimensioneras enligt Svenskt Vattens riktlinjer för ”tät bostadsbebyggelse”, för att kunna avleda och fördröja ett framtida regn med en återkomsttid om 20 år. Fördröjning anordnas för de tillkommande dagvattenvolymer som exploateringen medför.

Utmed nya vägavsnitt föreslås makadamdiken avleda och fördröja dagvatten från kvartersmark och gata. Befintliga diken utmed vägen leder sedan vattnet vidare mot havet. Markens topografi tillsammans med föreslagen dagvattenanläggning innebär att dagvatten avleds mot nya och befintliga diken. Diken utmed vägen leder sedan vattnet vidare mot havet.

För att avleda regnvatten som rinner ifrån berget söder om planområdet föreslås att dike ska anläggas inom allmän plats NATUR utmed bergskanten.

Ansvaret för dagvattenanläggningarna arrangeras i en samfällighet.

El, tele och datakommunikation

Förutsättningar

Ledningsnät för el, tele och datakommunikation finns utbyggt till planområdet och till bostadsfastigheterna i planområdets närhet.

Planförslag

Tillkommande fastigheter inom planområdet kan anslutas till el-, och tele och fibernät för området. Inom planområdet finns luftburna teleledningar, vilka behöver flyttas eller tas ned vid planens genomförande.

Värme och avfall

Förutsättningar

Hogenäs återvinningscentral är belägen knappt 2 km norr om planområdet. Rambo AB ansvarar för insamling och omhändertagande av hushållsavfall inom kommunen. Hushållsavfall hämtas idag vid gemensamt uppsamlingsställe utmed områdets tillfartsväg.

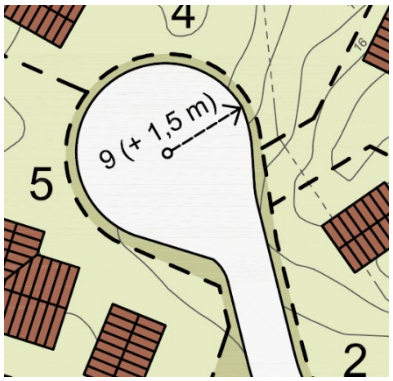


Illustration över dimensionerad vändplan. 9 meters radie och 1,5 meter svepyta.

Sophämtning sker i enlighet med gällande rutiner för Rambo AB. Uppställning av sopkärl och hämtning av avfall kan ske vid fastighetsgräns. Ny väg utformas med vändplan med 9 meters radie + 1,5 meters hindersfritt utrymme så att renhållningsfordon kan köra in och vända inom planområdet utan backmanöver. Tillfartsvägen utformas med en maximal lutning om 10%.

Uppvärmning kommer ske med enskilda lösningar.

Hälsa och säkerhet

Radon

Förutsättningar

Berggrunden utgörs av bohusgranit, vilket är en bergart med hög radonavgång. Fyllnadsmaterial bestående av granitkross kan också ge hög radonavgång.

Planförslag

Byggherren har enligt Boverkets byggregler (BBR) ansvaret för att säkerställa att gränsvärdet för radongas (200 Bq/m³) inte får överskridas. Detta betyder att det i de flesta fall krävs ett radonsäkert byggande. Eventuella åtgärder ska beaktas och bevakas vid bygglovsprövning.

Blocknedfall

Berget inom planområdet har besiktigats av Bergab i syfte att bedöma risken för ras och blocknedfall. Resultatet redovisas i rapporten *Bergteknisk inspektion, Vägga 1:7. Bergab, 2018-04-16* och sammanfattas nedan.

Det finns ingen risk för att branter och sluttningar inom planområdet kan påverka omgivande fastigheter. Inte heller bedöms berg utanför planområdet påverka förhållandena inom planområdet.

Vid den norra branten längs tillfartsvägen har löst material observerats i form av mindre block och stenar. De mindre stenarna utgör ingen fara för omgivningen. Löst material kan antingen tillåtas trilla ner i släntfot eller rensas bort. De större blocken ligger stabilt på plana ytor och bedöms inte riskera att falla ner.

I det fall bergschakt i befintliga branter/sluttningar blir aktuellt tillkallas bergsakkunnig för att bedöma eventuellt behov av förstärkning såsom bultning.

Utökad marklovplikt krävs för schaktning och fyllning för fastigheterna närmast den branta slänten i norr ner mot väg. Syftet är för att förhindra oförsiktigt bergschakt eller utfyllnad som kan skapa risker vid tillfartsvägen. Markarbeten för att jämna ut mark kommer troligen behöva ske i samband med iordningställande av tomtmark men ska då hanteras med försiktighet.

Stabilitet

En geoteknisk undersökning har utförts för planområdet, *Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo, 2021-11-26, rev 2022-10-10*.

Inom större delen av planområdet samt inom de delar där nya byggnader planeras består marken av berg. Där är marken stabil. I ett stråk öster om Hallindenvägen förekommer fyllnadsmassor, lera och gyttja. Leran bedöms vara högsensitiv och delvis kvick.

Släntstabiliteten vid hamnplanen samt vid infartsvägen i anslutning till Hallindenvägen beräknas inte uppnå de säkerhetsfaktorer som ställs vid planläggning. Främst på grund av att skred kan förekomma vid hamnplanen, vilket kan påverka planområdet. För att nå upp till erforderlig säkerhetsfaktor krävs geotekniska stabilitetsåtgärder.

Vid infarten till planområdet från Hallindenvägen föreslås en spont på den norra sidan av vägen, på vägavsnittet mellan Kyrkogården och Vägga 1:34. Inga andra åtgärdsalternativ har bedömts vara aktuella för vägasvnittet.

Åtgärder krävs även vid infartsvägen i sträcken längs hamnplanen. Vägsträckan kan säkras med spont eller kc-pelare inom planområdet, men ett alternativ är att schakta bort material vid vägen och i hamnplanen för att ersätta med lättfyllnad. Ytterligare geotekniska undersökningar kan behövas inför detaljprojektering av vald åtgärd.

Erforderliga stabilitetsåtgärder kan utföras inom planområdet. På plankartan finns skyddsbestämmelse och administrativ planbestämmelse om att geotekniska åtgärder ska vara utförda innan startbesked för byggnation får ges.

Buller

Som underlag för planarbetet har Brekke & Strand Akustik AB utfört en trafikbullerutredning i syfte att utreda om riktvärden för bullernivåerna innehålls för nya bostäder, samt hur den ökade trafikmängden påverkar den befintliga bebyggelsen, *Trafikbullerutredning, Hovenäset. Brekke & Strand Akustik AB, 2018-10-10*. Utredningen bifogas planhandlingarna och resultatet sammanfattas nedan.

Samtliga bostäder inom planområdet innehåller riktvärde för trafikbuller vid nya bostäder. Den tillkommande trafiken innebär endast en mindre ökning av bullernivåerna på upp till 2 dB(A). Befintliga bostadshus innehåller fortsatt riktvärdet 55 dB(A) vid fasad med undantag för en befintlig byggnad på fastigheten Vägga 1:17, utanför planområdet. Vägga 1:17 påverkas till störst del av den förväntade naturliga trafikökningen utmed Hallindenvägen och ett genomförande av planförslaget medför således inte någon överträdelse av riktvärden för befintlig bebyggelse.

Inga bullerdämpande åtgärder eller bullerrestriktioner erfordras.

Risk för höga vattenstånd

Enligt aktuellt planeringsunderlag, faktablad tillhörande Stigande vatten, ligger 100-årsnivån för framtida högsta högvatten år 2100 på 2,2 meter. 100-årsnivån är den nivån som beräknas uppstå en gång per 100 år och högsta högvatten är denna nivå plus ett tillägg för vindens påverkan.

Planområdets tillfartsväg har en lågpunkt som ligger på omkring två meter över havet. En kortare sträcka kan komma att stå under vatten med upp till 0,4 meters djup vid framtida högsta högvatten. Den lokala räddningstjänsten har bedömt att det är acceptabelt för räddningstjänstens fordon att ta sig

fram i 0,4 meter stående vatten.

Samtliga planerade bostäder ligger minst 3,2 meter över havet, vilket anges som den högsta säkerhetsnivån (säkerhetsnivå 2) enligt faktabladet. Risken för översvämning av bostäder bedöms som mycket liten. Förrådsbyggnader och sjöbodar behöver för sin funktion placeras vid vattnet, under 3,2 meter över havet. Det innebär risk för översvämning vid högvatten, men då byggnaderna är av enklare typ, och behöver ligga nära vattnet för sin funktion, anses risken vara acceptabel.

Skyfall

I bilagd dagvattenutredning har områdets känslighet vid skyfall studerats. Vid extrem nederbörd kommer ledningar, diken och magasin att bli fyllda. Då kommer dagvattnet att flöda ytledes ner mot områdets lägre belägna delar. Efter ombyggnad bildar gata och föreslaget makadamdike en förstärkt huvudsaklig avledningsväg från bostadsområdet. Detta medför att befintliga byggnader som idag ligger utsatt blir avlastade vid kraftiga regn. Höjdsättning av mark och byggnader kan ske så att nya byggnader inom planområdet ligger minst 0,3 meter över avrinningsstråk.

MILJÖMÅL

Det svenska miljömålssystemet innehåller ett generationsmål, 16 nationella miljökvalitetsmål med preciseringar samt etappmål. Generationsmålet anger inriktningen för den samhällsomställning som behöver ske inom en generation för att nå miljökvalitetsmålen. Etappmålen är steg på vägen för att nå generationsmålet och miljökvalitetsmålen. Miljökvalitetsmålen beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till.

För Västra Götaland finns regionala tilläggsmål. De kompletterar de nationella målen och lyfter fram regionala särdrag och områden som kräver ytterligare insatser.

Nedan görs en avstämning mot de miljömål som bedöms vara relevanta med avseende på aktuellt planförslag.

Begränsad klimatpåverkan
Området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse med gångavstånd till buss. På cykelavstånd finns kommersiell och offentlig service. Närområdet är dock glesbebyggt. Utbyggnaden bedöms inte medföra att antalet trafikrörelser ökar i någon betydande omfattning.

Hav i balans, Levande kust och skärgård samt Ingen övergödning
Avloppsvattnet från planområdet kommer att anslutas till det allmänna spillvattennätet och ledas till Omholmens reningsverk där det renas. Dagvatten från området bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för recipienten negativt. Att komplettera och förtäta bebyggelsen på Stavsäng med fler bostäder möjliggör för en utveckling av befintliga kustsamhällen, vilket bidrar positivt till en levande kust. Planområdet berör inte strandskyddat område.

God bebyggd miljö
Planförslaget innebär en komplettering i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Förslaget utnyttjar till stora delar redan befintlig infrastruktur och följer intentionerna i kommunens översiktsplan.

Rikt växt- och djurliv
Genom förslaget kommer främst bergsområden att tas i anspråk. En övergripande naturinventering har genomförts. Särskilt värdefulla naturområden finns inte inom planområdet.

Giftfri miljö
Inga potentiellt förorenade områden har identifierats inom eller intill planområdet.

GENOMFÖRANDE

Allmänt

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Beskrivningen av genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den mest väsentliga rättseffekten är att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter.

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. All allmän plats inom planområdet föreslås få enskilt huvudmannaskap.

Enskilt huvudmannaskap innebär att ägarna till fastigheter och anläggningar i området får ansvaret att förvalta och sköta delar av de allmänna platserna. Inget ansvar behöver dock som regel läggas på den enskilde utan skyldigheten fullgörs oftast genom att fastighetsägarna går samman i en samfällighetsförening (exempelvis en vägförening) som förvaltar gemensamhetsanläggningen.

Motivet till enskilt huvudmannaskap är att den befintliga tillfartsvägen inom planområdet har enskilt huvudmannaskap idag då den förvaltas via en vägförening. Denna förvaltning föreslås bestå då den anses ändamålsenlig och fungerande.

Ansvarsfördelning

Exploatören är inledningsvis ansvarig för att planen genomförs. För drift och underhåll av gemensamma anläggningar samt allmänna platser ansvarar olika samfällighetsföreningar. För enskilda fastigheter ansvarar respektive fastighetsägare. Ansvarsfördelningen är översiktligt redovisad i tabellen nedan.

Anläggning	*Genomförande-ansvarig*	*Driftansvarig*
Allmän platsmark		
GATA, NATUR	Exploatör	Ombildad samfällighets-förening för ga:21
Gemensamma vatten- och spillvattenledningar samt gemensamma dag-vattenanläggningar	Exploatör fram till angiven anslutningspunkt för påkoppling till kommunalt ledningsnät.	Samfällighetsförening för ga:35 fram till angiven anslutningspunkt för påkoppling till kommunalt ledningsnät, därefter Sotenäs vatten/Västvatten.
El och Tele	Ledningsägare	Ledningsägare
Kvartersmark		
B - Bostäder	Respektive fastighetsägare. Exploatör kan komma att ansvara för grovplanering av mark.	Respektive fastighets-ägare
Spill- och dricksvatten-nät samt vid behov dag-vattenanläggning	Respektive fastighetsägare från anvisad anslutnings-punkt	Respektive fastighets-ägare

Allmän platsmark

Inom planområdet finns allmän platsmark med beteckningen GATA och NATUR. Exploatören ansvarar för att väg (GATA) blir utbyggd inom området och att anläggningar inom NATUR iordningställs. För drift och underhåll av GATA och NATUR ansvarar samfällighetsförening.

Kvartersmark

Huvudprincipen är att respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark såsom uppförande av bostadshus och markarbeten för iordningställande av tomtmark. Exploatör kan komma att ansvara för grovplanering av mark i samband med utbyggnad av väg och VA-ledningar.

Respektive fastighetsägare ansvarar för framtida drift och underhåll av mark, byggnader och enskilda anläggningar inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för iordningställande av mark och sjöbodar inom planlagt område.

Tekniska anläggningar

Exploatören ansvarar för utbyggnad av gemensamma vatten- och spillvattenledningar samt gemensamma dagvattenanläggningar inom planområdet.

För utbyggnad, drift och underhåll av el, tele och fibernät ansvarar respektive ledningsägare. Utbyggnad inom planområdet samordnas lämpligen med utbyggnad av väg och VA. För samordning ansvarar exploatör.

Geotekniska stabilitetsåtgärder

För stabilitetsåtgärder inom planområdet ansvarar exploatör.

Ändrad utfart mot allmän väg

Inför genomförande av detaljplanen ansvarar exploatör för ansökan hos Trafikverket om ändrad utfart och tillstånd att utföra arbete inom trafikverkets vägområde (VL § 39).

Avtal

Följande avtal och överenskommelser finns eller kommer att upprättas med anledning av detaljplanens upprättande och genomförande:

Planavtal som reglerar förutsättningar, kostnader och åtaganden vid planens framtagande har upprättats mellan Sotenäs kommun och exploatören.

Exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören i syfte att reglera parternas ansvar för kostnader och åtgärder vid genomförandet av detaljplanen. I avtalet berörs upphävande av servitut avseende förändrad utfartsväg från fastigheten Vägga 1:33, markåtkomst till 1:34, lantmäteriåtgärder, kostnadsfördelning samt ansvar i byggskedet.

Medfinansieringsavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket. Kostnadsfördelningen redovisas i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Avtal tecknas mellan exploatören och Vägga 4:1 avseende markåtkomst för entreprenad geotekniska åtgärder.

VA-avtal ska upprättas mellan Västvatten och exploatören/gemensamhetsanläggning avseende inkoppling till allmän VA-anläggning för fastighetsägare utanför verksamhetsområdet. Avtalet tecknas vid anslutning.

Avtal bör tecknas mellan exploatören och respektive nätägare för att reglera eventuell omläggning, utbyggnad och anslutning till el, tele och fibernät.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser och upplåtelse/förändring av servitut. Fastighetsbildning prövas genom lantmäteriförrättningar av lantmäteriet.

Detaljplanen möjliggör, genom avstyckning från fastigheten Vägga 1:7 (och till en mindre del även Vägga 4:1), bildandet av nya bostadsfastigheter, gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter. Planområdet indelas i fastigheter efter att planen vunnit laga kraft. Initiativ till fastighetsbildning tas av exploatören.

Fastigheten Vägga 1:7 är tillkommen genom avsöndring. Fastighetens södra gräns mot Vägga 4:1 är inte bestämd av lantmäteriet och har en mindre osäkerhet i sin redovisade sträckning i grundkartan. Redovisad sträckning av plangränsen föreslås bekräftas som fastighetsgräns, vid fastighetsreglering alternativt vid fastighetsbestämning efter laga kraft.

Gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar inom planområdet bildas gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltningen av respektive anläggning verkställs genom bildandet av en samfällighetsförening. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs av exploatören hos lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen fattas bl.a. beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drift- och underhållsfrågor med mera.

Inom planområdet finns en marksamfällighet, Vägga S:4 för nuvarande tillfartsväg. Samfälligheten ägs av Vägga 1:2, 2:2, 2:262, 4:1 samt 10:2.

Befintlig vägsträcka och vändplats omfattas av en gemensamhetsanläggning, Sotenäs Vägga GA:21 och förvaltas av en samfällighetsförening. Deltagande fastigheter är Vägga 1:7, 1:10, 1:17, 1:23, 1:24, 1:33, 1:51, 1:57, 2:8, 2:90, 2:91 och 4:1. Vägen föreslås planläggas för allmän plats, GATA med enskilt huvudmannaskap. Befintlig gemensamhetsanläggning omlokaliseras så läget överensstämmer med planlagt område för GATA och omprövas så att även nytillkomna fastigheter inom planområdet ingår i denna. Vändplanen omlokaliseras från det befintliga läget till slutet av den nytillkomna vägen.

Förslagsvis inkluderas även allmän platsmark NATUR i gemensamhetsanläggningen. Syftet med att inkludera naturområdet i söder är att säkra gemensam drift av ett dike för dagvattenhantering. Naturmarksområdet i norr bör ingå i gemensamhetsanläggningen för att säkra gemensam skötsel av bergsslänten och förhindra enskilda ingrepp i berget. Skötsel av bergsslänt och diken bör skrivas in i anläggningsförrättningen.

Inom planområdet finns ytterligare en gemensamhetsanläggning, Vägga GA:35, för vatten- och avloppsledningar från kommunens anslutningspunkt fram till och med respektive deltagande fastighets avstängningsventil. Området omfattar ett två meter brett område med respektive ledning i mitten. Deltagande fastigheter är Vägga 1:7, 1:23, 1:51, 1:57 och 4:14. Planförslaget föreslår att gemensamhetsanläggningen omprövas så att de nya fastigheterna kan ansluta sig till befintlig ledning.

Den slutgiltiga omfattningen av gemensamhetsanläggningarnas utformning bestäms i efterföljande lantmäteriförrättning.

Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns att flertal servitut för vatten- och avloppsledning. Vägga S:4 belastas av fyra stycken officialservitut till förmån för Vägga 1:57(1427-2018/30.3), 1:23 (1427-2018/30.2) och 1:7 (1427-2018/30.4 och 1427-2018/30.5). Dessa servitut kommer inte påverkas av planen.

I anslutning till planområdet finns ett servitut till förmån för Vägga 1:33 som belastar Vägga 1:34. Servitutet avser rätt till utfart från Vägga 1:33 till GA:21. Då planförslaget avser en förbättring av befintlig väg, GA:21, kommer utfarten från 1:33 behöva flyttas lite österut. Det befintliga servitutet över 1:34 kommer därmed upplösas och ett nytt servitut upprättas på Vägga 4:1 för utfart till förmån för 1:33.

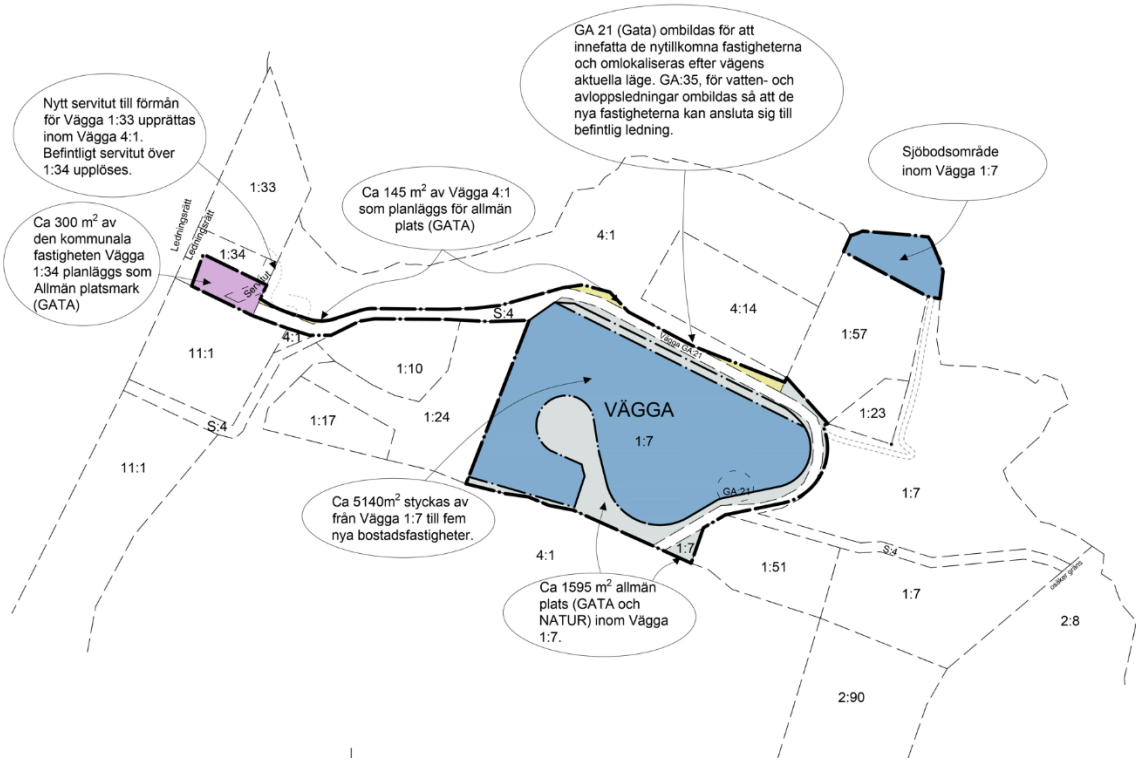
Vägga 1:34 belastas även av tre stycken ledningsrätter till förmån för Telia AB (1427-96/16.1) och Sotenäs kommun (1427-89/36.1 och 1427-89/36.2). Ledningsrätterna kan komma att påverkas vid ombyggnation av utfart till allmän väg 872.

Ledningsrätt 1427-2020/7.1 till förmån för Sotenäs Vatten AB belastar delvis S:4 och Vägga 4:1.

Upplåtande av sjöbodar, mark samt en ny stig fram till sjöbodsområdet föreslås hanteras genom avtalsservitut som belastar Vägga 1:7. Bildande av servitut initieras av fastighetsägaren till Vägga 1:7.

Konsekvenser för fastigheter

Ett genomförande av planförslaget innebär vissa konsekvenser för fastigheter inom och i anslutning till planområdet. Konsekvenser för fastigheterna inom planområdet kan till exempel vara avstående eller upplåtande av mark, förändrad byggrätt, marklösen.



På nästa sida redovisas de *bedömda* konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet. Observera att de redovisade fastighetsregleringarna endast är förslag på hur en reglering inom planområdet skulle kunna genomföras. Lantmäteriet genomför fastighetsreglering genom förrättning.

Fastighets-beteckning	*Bedömd konsekvens av planen*	*Övriga kommentarer*
Vägga 1:33	Befintlig utfartsväg flyttas något öster ut. Servitut som belastar Vägga 1:34 upplöses och ett nytt servitut upprättas på Vägga 4:1.	Servitut för utfart till väg (GA:21). Sotenäs kommun ansvarar för kontakt med fastighetsägaren till 1:33.
Vägga 1:34	Servitut till förmån för Vägga 1:33 om cirka 85 m^2 upplöses.	Cirka 300 m^2 planläggs för gata.
Vägga 4:1	Ett servitut till förmån för Vägga 1:33 på cirka 85 m^2 upprättas på fastigheten. Planlagd allmän platsmark GATA berör cirka 145 m^2 av fastigheten.	
Vägga 1:7	Minskad areal om cirka 5140 m^2 genom avstyckning till villatomter. Planlagd allmän platsmark GATA och NATUR berör cirka 1580 m^2 av fastigheten. Cirka 500 m^2 planläggs för sjöbodar, tillhörande mark, bryggdäck.	Kan eventuellt upplåtas som servitut till Vägga GA:21. Vägga 1:7 kan belastas med servitut för upplåtande av sjöbodar, mark samt en ny stig fram till sjöbodsområdet.
Vägga S:4	Planläggs inom planområdet som allmän platsmark GATA.	
Anläggnings-beteckning	***Bedömd konsekvens av planen***	***Övriga kommentarer***
Officialservitut 1427-514.1, Väg	Servitut upplöses.	Exploatören ansöker och bekostar lantmäteriförrättning.
Nytt servitut, Väg	Ett nytt servitut till förmån för Vägga 1:33 om cirka 85 m^2 upprättas på fastigheten Vägga 4:1.	Servitut avser utfart till GA:21.Exploatören ansöker och bekostar lantmäteriförrättning.
Officialservitut 1424-2018/30.3, Vatten- och avloppsledning	Servitutet påverkas inte av planen.	Till förmån för Vägga 1:57

Officialservitut 1424-2018/30.2, Vatten- och avloppsledning	Servitutet påverkas inte av planen.	Till förmån för Vägga 1:23
Officialservitut 1424-2018/30.4, Vatten- och avloppsledning	Servitutet påverkas inte av planen.	Till förmån för Vägga 1:7
Officialservitut 1424-2018/30.5, Vatten- och avloppsledning	Servitutet påverkas inte av planen.	Till förmån för Vägga 1:7
Vägga GA:21	Gemensamhetsanläggningen ombildas för att innefatta de nytillkomna fastigheterna och omlokaliseras efter vägens aktuella läge.	Gemensamhetsanläggning för väg till allmän väg 872. Innefattar även en vändplan som flyttas i samband med omlokaliseringen.
Vägga GA:35	Gemensamhetsanläggningen ombildas för att innefatta de nybildade bostadsfastigheterna.	Gemensamhetsanläggning innehållande vatten- och avloppsledningar.
Ledningsrätt 1427-89/36.1, Starkström, Tele	Servitutet kan komma att påverkas vid ombyggnad av allmän plats, GATA.	Ledningsrätt för högspänningsledningar till förmån för Sotenäs kommun. Ledningsägaren kontaktas vid ombyggnad av gata.
Ledningsrätt 1427-89/36.2, Vatten och avlopp	Servitutet kan komma att påverkas vid ombyggnad av allmän plats, GATA.	Ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar till förmån för Sotenäs kommun. Ledningsägaren kontaktas vid ombyggnad av gata.
Ledningsrätt 1427-96/16.1, Tele	Servitutet kan komma att påverkas vid ombyggnad av allmän plats, GATA.	Ledningsrätt för optokabel till förmån för Telia AB. Ledningsägaren kontaktas vid ombyggnad av gata.
Ledningsrätt 1427-2020/7.1	Servitutet kan komma att påverkas vid ombyggnad av allmän plats, GATA.	Ledningsrätt för vatten- och spillvattenledningar samt övriga anordningar som behövs för dess ändamål till förmån för Sotenäs vatten AB

Ekonomiska frågor

Planavgift

Exploatören svarar för samtliga kostnader vid framtagandet av detaljplan, i enlighet med tecknat planavtal. Planavgift ska därmed inte tas ut i samband med bygglov.

Fastighetsbildning

Exploatören bekostar förrättningskostnader med anledning av planens genomförande.

Exploateringskostnader

Allmän platsmark

Exploatören bekostar anläggandet av gata inom planområdet. Kostnader för framtida drift och underhåll av gata belastar samfällighetsföreningen.

Kvartersmark

Inom avstyckad fastighet bekostar respektive fastighetsägare samtliga åtgärder, uppförande och fortsatt underhåll av byggnader och markanläggningar.

Sjöbodar

Nya sjöbodar kan antingen bekostas av exploatören eller de blivande sjöbodsägarna. Underhåll av byggnader bekostas av respektive ägare.

VA, dagvatten

Exploatören bekostar utbyggnad och uppgradering av det enskilda VA-nätet och anläggningar för omhändertagande av dagvatten. Kostnader för framtida drift och underhåll av gemensamma vatten-, spill- och dagvattenanläggningar belastar samfällighetsföreningen.

Inom avstyckad fastighet bekostar respektive fastighetsägare utbyggnad av VA-ledningar och eventuella anläggningar för omhändertagande av dagvatten.

För anslutning till allmän VA-anläggning tar Västvatten ut anläggningsavgift enligt avtal. Västvatten tar därefter ut brukningsavgifter enligt gällande VA-taxa.

Exploatören bekostar byte av allmän vattenledning i anslutning till planområdet.

El, tele, fiber

Respektive nätägare bekostar eventuell omläggning eller utbyggnad av el, tele och fibernät för nya fastigheter inom planområdet och tar ut avgift för anslutning och nyttjande enligt avtal.

Tekniska frågor

Gator

Exploatören bygger ut gata i enlighet med den standard som samfällighetsföreningen anger. Detaljplanen möjliggör för en standardhöjning av befintlig gata inom planområdet. Förslag på utbyggnadslösning redovisas i *Förprojektering VA och Gata*, utförd av ALP Markteknik, 2022-10-12. Utbyggnaden ska vara utförd innan startbesked för bostäder. Detta föreslås säkerställas genom att sakkunnig lämnar in intyg om att åtgärden är utförd i samband med startbesked.

VA

Tillkommande bostadsfastigheter ska anslutas till enskild vatten- och spillvattenanläggning i området. Förslag på utbyggnadslösning redovisas i *Förprojektering VA och Gata*, utförd av ALP Markteknik, 2022-10-12. För anslutning av de nya bostadsfastigheterna enligt redovisat förslag krävs utbyggnad av det enskilda ledningsnätet inom planområdet samt byte av allmän vattenledning i anslutning till planområdet. Utbyggnaden ska vara utförd innan startbesked för bostäder. Detta föreslås säkerställas genom att sakkunnig lämnar in intyg om att åtgärden är utförd i samband med startbesked.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet omhändertas lokalt innan det med självfall leds till havet. Förslag på utbyggnadslösning redovisas i *Dagvattenutredning, ALP Markteknik, 2019-06-03, rev 2022-02-25*. För hantering av dagvatten enligt redovisat förslag krävs anläggande av gemensamma diken inom planområdet.

El, tele, fiber

Tillkommande fastigheter inom planområdet kan anslutas till el-, tele- och fibernät för området.

Inom planområdet finns luftburna teleledningar, vilka behöver flyttas eller tas ned vid planens genomförande.

Geoteknik

Inför utbyggnad av planområdet ska geotekniska stabilitetsåtgärder vidtas för att stabilisera infartsvägen. Föreslagna stabilitetsåtgärder är spont inom planområdet, eventuellt i kombination med avschaktning och återfyllnad med lättfyllnad beroende på vald lösning. Ytterligare geotekniska undersökningar kan krävas vid detaljprojektering av vald åtgärd. Kompletterande utredningar kan behöva lämnas in i bygglovsskedet. Innan startbesked ska åtgärden vara utförd. Detta föreslås säkerställas genom att sakkunnig lämnar in intyg om att åtgärden är utförd i samband med startbesked. Redovisning av föreslagna åtgärder och resonemang finns i Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo, 2021-11-26, rev 2022-10-12.

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

Användning av allmän platsmark

GATA – Gata

Tillfartsväg till området planläggs i enlighet med planens syfte och att säkerställa tillfartsväg fram till planområdet enligt 2 kap 6 §.

NATUR – Natur

Naturmark utmed bergsslänten i norr planläggs med hänsyn till landskapsbilden enligt 2 kap 6 §. Naturmark utmed berget i söder planläggs för att möjliggöra god vattenhantering enligt 2 kap 5 §.

Användning av kvartersmark

B – Bostäder

Område för bostäder planläggs i enlighet med planens syfte om att möjliggöra avstyckning av bostadsfastigheter med byggrätt för bostadshus samt komplementbyggnader.

V_1 – Sjöbodar

Område för sjöbodar planläggs i enlighet med planens syfte. Avsikten är att sjöbodarna ska tillgodose vattennära förrådsbehov för bostadsfastigheterna inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Utformning av allmän plats

slänt – Slänt

Bestämmelse om slänt utmed tillfartsvägen motiveras av planens syfte där det anges att planläggning ska omfatta tillfartsvägen. Slänten bidrar även till att stabilisera vägen, därmed säkerställs god trafikmiljö enligt 2 kap 6 §.

dike – Dike

Bestämmelse om dike utmed berget i den södra delen av planområdet inom allmän plats NATUR motiveras av att vatten som kommer från berget i söder ska avledas så att tillkommande bebyggelse inte påverkas. Därmed möjliggörs god vattenhantering enligt 2 kap 5 §.

Mark och vegetation

Största lutning är 10%

Bestämmelse om en största lutning om 10% inom allmän plats GATA säkerställer att sopbilen kan hämta avfall vid varje enskild fastighet, därmed säkerställs avfallshanteringen för tillkommande bostäder enligt 2 kap 5 § och god trafikmiljö enligt 2 kap 6 §.

Skydd mot störningar

geo_1 – Marken ska stabiliseras.

Bestämmelse om att gatan ska stabiliseras motiveras av behovet att förbygga risken för olyckor samt risker utifrån hälsa och säkerhet enligt 2 kap 5 §. Bestämmelsen är sammankopplad med bestämmelse om villkor för startbesked för bostäder.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Byggandets omfattning

e_1 – Friliggande bostadshus. Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) är 200 kvm per fastighet, varav huvudbyggnad får uppta högst 150 kvm och komplementbyggnader högst 50 kvm byggnadsarea.

Utformningen är anpassad till planens syfte om att möjliggöra avstyckning av bostadsfastigheter. Begräsningen i exploateringsgrad är anpassad till omgivande bebyggelsestruktur med småhus och tillhörande komplementbyggnader. God helhetsverkan uppnås enligt 2 kap 6 §.

e_2 – Största sammanlagda byggnadsarea är 130 kvm. Största byggnadsarea för enskild ny byggnad är 15 kvm. Största byggnadsarea för befintlig byggnad är 30 kvm.

Sjöbodar i anslutning utformas som fristående små volymer och fungera som komplementbyggnader/förråd, detta utgör en anpassning till befintliga sjöbodar kring Näsekilen. Befintlig sjöbod om 30 kvm ska dock få finnas kvar. Hänsyn har tagits till befintliga kulturvärden enligt 2 kap 3 §.

Marken får inte förses med byggnad

Remsan med mark som inte får föres med byggnad utmed den södra gränsen av sjöbodsområdet ger utrymme för en gångpassage bakom sjöbodarna. Detta ger också utrymme att underhålla sjöbodar inom den egna fastigheten. God helhetsverkan uppnås enligt 2 kap 6 §.

Endast komplementbyggnad får uppföras

Området där komplementbyggnader enbart får uppföras korsas av befintliga ledningar. Ledningarna kan flyttas när gata och nya ledningar byggs ut. Enklare byggnader kan uppföras utan att ledningarna påverkas. För lagstöd se 2 kap 5 §.

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek för bostadsfastighet är 800 kvm.

Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek motiveras av att exploateringsgraden inom området ska överensstämma med omgivande bebyggelse med hänsyn till god helhetsverkan enligt 2 kap 6 §.

Placering

Garage och carport ska placeras så att det blir minst 6 meter fri yta framför porten/öppningen.

Vid angöring ska bilar kunna stanna på kvartersmark innan infart till garage, på så sätt säkerställs god trafiksäkerhet enligt 2 kap 6 §.

p_1 – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns.

Enskilda intressen ska samverka. Fastighetsägare ska kunna underhålla byggnader på egen fastighet och bebyggelse ska placeras med avstånd till grannens byggnader. Hänsyn har tagits till att uppnå en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 §.

Utformning och utförande

Byggnader ska utformas med sadeltak. Takvinkel ska vara mellan 20-38 grader.

Tillkommande bebyggelse ska anpassas till utformningen av befintlig bebyggelse angränsande till planområdet. Merparten av angränsande bostadshus är utförda med sadeltak. Hänsyn har tagits till landskapsbilden, kulturmiljövärden och intresset god helhetsverkan enligt 2 kap 6 §.

f_1 – Huvudbyggnader ska ha taktäckning med tegelröda takpannor. Fasadmaterial på huvudbyggnader ska vara träpanel täckmålad i ljus kulör.

Tillkommande bebyggelse ska anpassas till utformningen av befintlig bebyggelse angränsande till planområdet. Husen har i huvudsak stående träpanel, ofta vitmålad, och tegelröda sadeltak. Hänsyn har tagits till landskapsbilden, kulturmiljövärden och intresset god helhetsverkan enligt 2 kap 6 §.

f_2 – Byggnad ska ha taktäckning med papp, plåt eller tegelröda takpannor. Fasadmaterial ska vara träpanel målad i röd eller svart slamfärg.

Sjöbodar ska utformas i likhet med övriga förråds- och sjöbodar utmed viken. Sjöbodarna har i huvudsak rödfärgad träpanel och sadeltak med röda tegelpannor eller plåtbeklädnad. Sjöbodarna har dock varierande färgsättning på tak och därför regleras enbart takmaterial, ej kulör vad gäller papp och plåt. Hänsyn har tagits till landskapsbilden, kulturmiljövärden och intresset god helhetsverkan enligt 2 kap 6 §.

f_3 – Högsta byggnadshöjd är 2,5 meter räknat från överkant färdigt golv. Högsta nock är +7,0 meter över grundkartans nollplan.

Sjöbodar ska utformas som små enheter i likhet med övriga förråds- och sjöbodar vid Näsekilen. Reglering av högsta nockhöjd i kombination med

byggnadshöjd möjliggör en flexibel placering utifrån havsnivå och berg. Hänsyn har tagits till landskapsbilden, kulturmiljövärden och intresset god helhetsverkan enligt 2 kap 6 §.

f_4 – Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter räknat från överkant bjälklag i entréplan. Utöver högsta byggnadshöjd får takkupor uppföras till 1/3 av takets längd. Takkupor får inte vara högre än takets nock.

Tillkommande bebyggelse ska utformas likt befintliga byggnader i området. På omgivande fastigheter finns bostadshus i 1-1,5 våningar. En del av husen har inbyggd veranda och/eller mindre takkupor. Regleringen av högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad beräknat från överkant bjälklag på entréplan möjliggör envåningshus, samt vid sluttande terräng även suterrängvåning. Hänsyn har tagits till landskapsbilden, kulturmiljövärden och intresset god helhetsverkan enligt 2 kap 6 §.

f_5 – Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter.

Bebyggelse ska utformas likt befintliga komplementbyggnader i området som har låg höjd. Hänsyn har tagits till landskapsbilden, kulturmiljövärden och intresset god helhetsverkan enligt 2 kap 6 §.

f_6 – Komplementbyggnader ska ha taktäckning med papp, plåt eller tegelröda takpannor. Fasadmaterial ska vara träpanel ålad i röd slamfärg eller ljus täckande färg.

Utformningen av ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse angränsade till planområdet. Byggnaderna i omgivningen uppvisar en stor variation i storlek och utformning. Dominerande är dock fasadmaterial av träpanel och taktäckning med takpannor. Hänsyn har tagits till landskapsbilden, kulturmiljövärden och intresset god helhetsverkan enligt 2 kap 6 §.

Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Kommunen får om det finns särskilda skäl för det, bestämma att huvudmannaskapet ska vara enskilt enligt 4 kap 7 §. Särskilt skäl i detta fall är att den befintliga tillfartsvägen inom planområdet idag har enskilt huvudmannaskap samt att vägens förvaltning bedöms vara ändamålsenlig och fungerande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden ska alltid anges enligt 4 kap 21 §. Detaljplanen kommer att byggas ut över tid och därför föreslås en genomförandetid om 10 år.

Villkor för startbesked

a_1 – Startbesked för nybyggnad får inte ges förrän marken inom egenskapsområde geo_1 uppfyller erforderliga stabilitetskrav.

Bostäder inom planområdet ska byggas ut först efter att gatan har stabiliserats. Avsikten är att förbygga risken för olyckor samt risker utifrån hälsa och säkerhet enligt 2 kap 5 §.

a_2 – Startbesked för nybyggnad får inte ges förrän allmän plats GATA samt vatten- och avloppsanläggning har byggts ut.

Allmän plats GATA samt vatten och avlopp ska byggas om i enlighet med planens övriga bestämmelser om gatulutning och geotekniska stabilitetsåtgärder innan nya bostäder tillkommer. Detta säkerställer att möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering enligt 2 kap 5 §.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för schaktning och fyllning.

Bestämmelsen syftar till att motverka oförsiktig schaktning och fyllning vid den branta slänten i norr. Markarbeten för att jämna ut mark kommer troligen behöva ske i samband med iordningställande av tomtmark inom fastigheterna närmast den branta slänten men ska då hanteras med försiktighet för att undvika olyckor enligt 2 kap 5 §.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

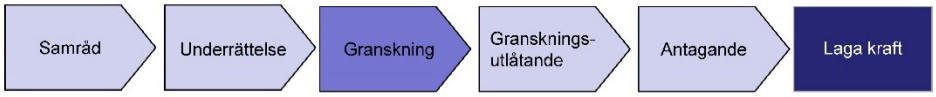
Planprocessen

Standardförfarande

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900 PBL). Planarbetet är påbörjat efter årsskiftet 2014/2015 och 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.

Standarförfarandet innebär att samråd, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande, antagande och laga kraft ingår i planprocessen.

Illustration över planprocessen med ett så kallat standardförfarande.



Samråd

Samråd har genomförts under tiden 18 juni - 16 juli 2020. Inkomna synpunkter har samställts i en samrådsredogörelse och förslaget har bearbetats.

Granskning

Länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen ska ges möjlighet att granska upprättat förslag till detaljplan, innan det kan antas av kommunen. De synpunkter som inkommer under granskningstiden sammanställs och bemöts i ett så kallat granskningsutlåtande.

Efter granskning kan kommunen besluta om att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft.

Preliminär tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet:

Sept 2012	Plantillstånd
2:a kvart 2020	Beslut om samråd
2:a kvart 2020	Samråd av förslag till detaljplanen med bland andra berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder.
4:e kvart 2022	Beslut om granskning
Årskiftet 2022/2023	Granskning av förslag till detaljplan
1:a kvart 2023	Antagande av detaljplan
2:a kvart 2023	Laga kraft

Medverkande i planarbetet

Planförslaget har upprättats på uppdrag av exploatören och tagits fram av Rådhuset Arkitekter AB genom Anna Eklund, Helena Bråtegren och Jakob Resare.

Planförslaget har inför granskning handlagts av Astrid Johansson, planarkitekt på Sotenäs kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Astrid Johansson
Planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sotenäs kommun

Anna Eklund
Landskapsarkitekt

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö