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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet har bedrivits

Samråd 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 en ändrad användning från samlingslokal och bussterminal/taxistation till bostadsändamål.

Samråd har genomförts under tiden 24 mars- 28 april 2021. Samrådshandlingar var daterade 2021-02-23.

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

Med anledning av samrådet har 10 yttranden inkommit från 8 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.

- Riksintressen
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

Geoteknik
Stabilitetsförhållandena inom och i anslutning till planområdet är mycket goda. SGI delar konsultens bedömning och har från geoteknisk synpunkt inga invändningar mot planförslaget.

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

Kommentar

Noteras.

2. Lantmäteriet

Delar av planen som skulle kunna förbättras
Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.

Plankartan följer inte boverkets rekommendationer
Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Bestämmelsen för punktprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna.

Kommentar

Bestämmelsen för punktprickad ska justeras.

3. Trafikverket

Trafikverkets vägområde omfattar även gångbanan och plattformen för busshållplatsen. Gränsen för detaljplanen bör inte omfatta vägområdet. Trafikverket vill även upplysa om att befintlig hållplats är i drift, detaljplanen får därför inte begränsa möjligheten till trafikering vilket bör säkerställas i samråd med Västtrafik. Enligt planbeskrivningen finns närmsta busshållplats är Svenseröd cirka 1000 meter från planområdet, en ny hållplats är dock byggd cirka 300 meter från planområdet på väg 174.

Av trafiksäkerhetsskäl anser Trafikverket att backande fordon ut mot gångbana och väg 888 är ytterst olämpligt. Kommunen ska därför säkerställa att detta inte sker, förslagsvis bevakas detta när bygglov ges för byggnationen enligt detaljplanens bestämmelser. I övrigt har Trafikverket inget att erinra.

Kommentar

Gränsen för detaljplanen omfattar inte vägområdet.

Detaljplanen ska säkerställa att backning ut på väg 888 inte möjliggörs.

Ingen förändring görs av busshållplatsen Hunnebo torget.

Justering angående närheten till kollektivtrafik görs i planbeskrivningen.

4. Västtrafik

Västtrafik ser positivt på utbyggnad av bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse och kollektivtrafik. Genom att utveckla bostäder och verksamheter i närheten av befintlig kollektivtrafik ges förutsättningar för hållbara resval.

I planbeskrivningen står att närmsta kollektivtrafikhållplats är belägen vid Svenseröd ca 1000 m från planområdet och att den trafikeras av tre linjer där det är möjligt att med byten ta sig till

Trollhättan, Uddevalla och Göteborg. Denna information behöver uppdateras. Precis intill planområdet ligger hållplatsen Hunnebo Torget som trafikeras av linje 867. Hållplatsen trafikeras med ett fåtal turer per vardag. Ca 200m fågelvägen eller 300 m gångvägen från torget ligger hållplats Hunnebostrand. Denna hållplats trafikeras förutom av linje 867 även av linje 862 som har ett mer frekvent utbud av resmöjligheter i det lokala kollektivtrafikstråket som utgörs av väg 174 (Dinglevägen).

Om kommunen, som ett resultat av planarbetet, vidtar åtgärder som förändrar förutsättningarna för hållplatsen Hunnebo Torget i planområdets direkta närhet har vi från Västtrafiks sida gärna en fortsatt dialog rörande detta. Tillsvidare förutsätter vi att hållplatsen finns kvar. Till de nya bostäderna framgår det att bil- och cykelparkeringar ska byggas. Västtrafik vill understryka vikten av att skapa attraktiva cykelparkeringar för att stimulera hållbart resande. Detta kan uppnås genom att placera dessa parkeringen närmast entréerna och under tak.

Kommentar

Justering av närheten till kollektivtrafik görs i planbeskrivningen.

Ingen förändring görs av busshållplatsen Hunnebo torget.

Cykelparkeringar ska redovisas i planhandlingarna.

5. Ellevio

Ellevio har tagit del av Detaljplan för Ellene 1:412, Hunnebostrand och vi har inget att erinra gällande detta förslag.

Kommentar

Noteras.

6. Rambo

Plats för kärlskåp ska vara där Sotenäsbostäders kärlskåp står och det i samförstånd med dom. Om inte detta går ska skåp stå på egen fastighet vid samma plats. Vändplats ska vara fri från bilar. Bostadshus mot Stationsgatan: Kärl ska stå vid väg på plan mark som längst 3 meter in från hämtningsfordon. Plats ska finnas så att man kan erbjudas utsortering av matavfall som kommer införas i Sotenäs kommun ca 2023. Soprum/skåp bekostas och anläggs av exploatören. Marken ska vara plan och hårdgjord till sopbilens hämtningsplats vid väg enligt, Sotenäs kommuns avfallsföreskrifter ”Anvisningar för transportvägar”. Kontakt tas med Rambo innan färdigställande.

Kommentar

Avfallsföreskrifterna ska följas och planhandlingarna uppdateras. Vid genomförande kommer exploatören att ta kontakt med Rambo.

7. Västvatten

Det aktuella planområdet ligger inom det allmänna verksamhetsområdet för VA. 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. Ett förslag på lösning är att göra en koppling i Torggatan. Denna lösning kommer att minska tryckförlusterna till hälften vilket är acceptabelt vattentryck i området. I övrigt har Sotenäs Vatten AB ingen erinran i ärendet.

Förtydligande från Västvatten:
Föreslagen detaljplan kommer att ge höga tryckförluster och därmed försämrat vattentryck i området. Detta löses genom att koppla ihop vattenledningen som försörjer området med en huvudvattenledning i Torggatan. Kopplingen utförs och bekostas av Sotenäs Vatten AB och måste utföras innan ombyggnation sker inom planområdet.

Kommentar

VA-utredningen uppdateras med informationen från Västvatten.

8. Miljönämnden i mellersta Bohuslän

Inget att erinra.

Sakägare enligt fastighetsförteckning:

9. Ellene 1:240

Gemensamt yttrande med Ellene 1:253.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med sektioner som visar utsiktsförhållanden.

10. Ellene 1:253

Kommunen har i förslaget till detaljplan inte i något avseende tagit hänsyn till påverkan på Fastigheterna Sotenäs Ellene 1:253 och Sotenäs Ellene 1:240. Vid en byggnation i enlighet med planförslaget kommer utsikten mot havet och orten att begränsas avsevärt med påföljden att marknadsvärdet sjunker påtagligt. Då vi värdesätter denna utsikt över hav, solnedgång och orten Hunnebostrand väldigt mycket skulle detta vara förödande för oss.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med sektioner som visar utsiktsförhållanden.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Synpunkter från remissinstanser

- Trafikverket upplyser om att befintlig hållplats är i drift och att backning ut på väg 888 är olämpligt.
- Västtrafik upplyser om att befintlig hållplats är i drift och att cykelparkeringar bör redovisas i planhandlingarna.

Synpunkter från sakägare

- Ellene 1:253 och Ellene 1:240 anger bl.a att planförslaget medför en försämrad utsikt från fastigheterna.

Förslag till fortsatt arbete

Inför granskningen av detaljplanen ska följande åtgärdas:

- VA-utredningen ska uppdateras med information från Västvatten.

Plankartan

- Ändring av planbestämmelsen för punktprickad mark.
- Användningen av byggnaden längs stationsgatan ändras från bostadshus till komplementbyggnad.

Planbeskrivningen

- Cykelparkeringar ska redovisas.
- Utsiktsförhållanden för fastigheterna Ellene 1:240 och 1:253 ska redovisas.
- Redaktionella justeringar och kompletteringar.

Detaljplaneprocessen

De synpunkter som kommit in under samrådet ligger som grund för fortsatt planarbete. Förslaget till detaljplan kommer att justeras och nya handlingar, granskningshandlingar, skickas därefter ut till berörda sakägare och remissinstanser. 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