



Detaljplan för LINDALSKOGEN, Väjern 3:2 m fl, Kungshamn, Sotenäs kommun, Västra Götalands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet har bedrivits

Samråd om förslag till detaljplan för Lindalskogen, Väjern 3:2 m fl, Kungshamn, har genomförts i enlighet med 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen arbetas fram enligt reglerna för så kallat normalt planförfarande.

Samrådshandlingar för detaljplan daterad 2015-07-03, har varit ute för samråd under september månad 2015. Planhandlingarna har även funnits utlagda på kommunens hemsida: www.sotenas.se. Berörda myndigheter och intresseföreningar, enligt särskild sändlista, samt berörda sakägare enligt fastighetsägarförteckning, har genom utsända samrådshandlingar getts tillfälle att yttra sig. Med anledning av samrådet har 23 yttranden inkommit. Vissa yttranden har på grund av utrymmesskäl sammanfattats.

Synpunkter, inkommet datum och kommentarer

<p>1. Länsstyrelsen, 2015-09-28</p> <p>Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att området är lämpligt att förtäta då planområdet ligger i direkt anslutning till den samlade bebyggelsen i Väjern, bussförbindelse finns på promenadavstånd och social och kommersiell service finns på cykelavstånd söderut. Rekreatiomsområden ligger nära och sammantaget bör dessa faktorer innebära en lämplig markanvändning.</p> <p>Anpassning till terräng och bebyggelse karaktär är viktig.</p> <p>Planområdet berörs av strandskyddsförordnande i den nordöstra delen där fyra småhus föreslås uppföras. I planbeskrivningen anges att inför planens antagande avses dispens från förordnandet sökas. Detta är ett felaktigt förfarande, strandskydd ska upphävas enligt 4 kap 17§ plan- och bygglagen och tillämpa 7 kap 18§ miljö- balken i samband med att planen antas. Länsstyrelsen kan enligt 11 kap 10§ upphäva</p>	<p>Kommunens kommentarer:</p> <p>Noteras</p> <p>Anpassning till terräng och bebyggelse är vägledande i det fortsatta planarbetet.</p> <p>Kommunens miljöförvaltning anser att det inte finns skäl nog för att upphöra strandskyddet. Plankartan kommer därför omarbetas, där föreslagna tomter inom strandskyddet kommer tas bort eller eventuellt förflyttas.</p>
---	---



<p>kommunens beslut. I förekommande fall ska upphävandet införas som en administrativbestämmelse på plankartan.</p> <p>Råd enligt 2 kap. PBL</p> <p>Det saknas information om eventuellt förekommande objekt som omfattas av det generella biotopskyddet.</p> <p>Enligt Länsstyrelsen kan det vara olämpligt att leda dagvattnet från ett utjämningsmagasin vidare till den södra dammen. Leds dagvatten vidare till den befintliga dammen kan detta vara mycket negativt exempelvis för förekommande groddjur.</p> <p>Enligt Länsstyrelsen bör en fördjupad dagvattenutredning utföras med fokus på rening av dagvattnet. Utredningen bör bland annat redovisa hur dagvattnet ska renas så att ingen negativ påverkan sker på de förekommande naturvärdena i Klevekilen.</p> <p>Klevekilens naturvårdsområde ingår inte i EU's ekologiska nätverk av skyddade områden, Natura 2000.</p> <p>Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området.</p> <p>Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.</p>	<p>Noteras</p> <p>Fortsatt arbete skall behandla dagvattnen flödet och eventuellt rening av det.</p> <p>Noteras, text ändras i planbeskrivningen</p> <p>Noteras.</p> <p>Noteras</p>
<p>2. SGI, 2015-10-05</p> <p>Rekommendationerna i den bergtekniska utredningen finns beskrivna i planbeskrivningen, men måste säkerställas i plankartan på plantekniskt godtagbart vis.</p> <p>Det framgår heller inte tydligt i den bergtekniska utredningen om det erfordras någon form av åtgärd för de bergblock som är rester från tidigare stenbrytning, förutom i</p>	<p>Resultatet från den bergtekniska utredningen förs in i plankartan.</p> <p>Noteras, ses över.</p>



<p>samband med sprängningsarbeten.</p> <p>Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att synpunkter enligt ovan beaktas.</p>	Noteras
<p>3. Trafikverket, 2015-10-01</p> <p>Trafikverket förklarar sig nöjd med förslaget och har därför inget ytterligare att erinra</p>	Noteras
<p>4. Skanova, 2015-09-04</p> <p>TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av rubricerad plan och vill meddela att det ej finns något att erinra mot förslaget.</p> <p>På bifogad lägeskarta har Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område markerats.</p>	Noteras
<p>5. Vattenfall, 2015-10-05</p> <p>Vattenfall Eldistribution har inget att erinra mot planförslaget</p>	Noteras
<p>6. Lantmäteriet, 2015-10-01</p> <p>För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:</p> <ul style="list-style-type: none">-Användningsgränser i vägkorsningar-Upphävande av strandskydd-Högsta byggnadshöjd-Gång- och cykelväg saknas bland planbestämmelserna-Beteckningar, ändra typsnitt-Grötig plankarta-Svårt att urskilja fastighetsgränser-Avsaknad av e1, f1, f2, och v1 på kvartersmark-I-område krävs inte för nuvarande ledningsrätt-Sophus-Samfälligheter-Beskrivning av skötsel av PARK-Ägande av transformatorstation-Ägande av allmän plats-Hur påverkas servituten?-Färg på vattenområde-Vägga 3:4 fritidshus eller Småhusenhet, helårsbostad?-Hänvisar till bild som inte existerar	Lantmäteriet föreslår många värdefulla råd om hur planen kan förbättras. Detta kommer vi ta hänsyn till vid fortsatta arbete.



<p>7. Rambo, 2015-10-06 Sophusen med beteckning E₃ finns, vad vi kan se, inte med på plankartan. Vi kan därför inte bedöma placeringen av dessa.</p> <p>Vid gemensamma utrymmen ska uppställningsplats för sobbil vara i direkt anslutning till soputrymmet så att kärnen kan tömmas utan dragväg. Marken mellan sophus och uppställningsplats ska ha hårdgjord yta.</p> <p>Vi ställer oss positiva till att det finns två möjliga alternativ till sophämtning, både via gemensamma utrymmen och för ev. framtida fastighetsnära insamling av källsorterat hushållsavfall.</p>	<p>Noteras, placering för sophus ska ses över och kommuniceras med Rambo.</p> <p>Noteras</p> <p>Noteras</p>
<p>8. Tekniska avdelningen, Sotenäs kommun, 2015-10-02. Avtal som tecknas mellan kommunen och exploitören bör, förutom i texten uppräknade punkter innehålla att exploitören bekostar säker övergång på Lindalsskogen (vägen söder om området) ifall det blir nödvändigt och att exploitören bekostar den förstärkning av den nuvarande allmänna VA-anläggningen som behöver förstärkas pga av utbyggnad av denna detaljplan.</p> <p>Områdena på plankartan som anger "Park" bör ändras till "natur" eller "kvartersmark".</p> <p>Är det Vattenfall AB som är elnätägare?</p>	<p>Noteras och förs in i planhandlingarna.</p> <p>Noteras, kommer ändras.</p> <p>Nej, Ellevio.</p>
<p>9. Räddningstjänsten, 2015-09-09 Räddningstjänsten vill försäkra sig om att vägstandarden möjliggör möte mellan lastbil och personbil.</p> <p>Utformning av brandpostsystemet skall ske enligt VAV P76</p>	<p>Planförslagets gatubredd möjliggör möte mellan lastbil och personbil</p> <p>Noteras</p>
<p>10. Ellevio, 2015-09-15 Ny transformatorstation vid E 1 kommer att behöva byggas för områdets elförsörjning.</p> <p>Ellevio har distributionsledningar inom planområdet. Ellevio önskar behålla befintliga elledningar inom planområdet. Om arbetet</p>	<p>Noteras</p> <p>Enligt genomförandebeskrivningen ansvarar exploitören för genomförande av el, tele och fiber.</p>



<p>skulle innebära att vi måste göra speciella åtgärder, flytt av ledningar och kablar eller sänkning av kablar, förutsätter vi att ekonomisk kompensation utgår för den fördyring som kan uppstå.</p> <p>Alla schaktningsarbeten för området elförsörjning inom planområdet bekostas av exploitören.</p>	
<p>11. Vattenfall Eldistribution, 2015-10-05 Vattenfall Eldistribution har inget att erinra mot planförslaget. Ny byggnation placeras på ett godtagbart avstånd från ledningarna ur säkerhetssynpunkt.</p>	Noteras
<p>Berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen:</p> <p>12. [REDACTED] Vägga 10:2, 2015 Har inga synpunkter på förslaget.</p>	Kommunens kommentarer: Noteras
<p>13. [REDACTED] Väjern 3:7, 2013-08-06 Det enda jag vill, är att tomten mellan Smedjevägen 21 och 25 blir obebyggd, däremellan ser jag havet.</p>	Detta har redan tagit hänsyn till och ingen ny bebyggelse inom planområdet är planlagd mellan fastighet 3:7 och havet.
<p>14. [REDACTED] Långevik 1:12, 2015-09-24 Sakägare har inga synpunkter på förslag till detaljplan.</p>	Noteras
<p>15. [REDACTED] Vägga 2:2, 2015-09-24 Sakägare har inga synpunkter på förslag till detaljplan.</p>	Noteras
<p>16. [REDACTED] Långevik 1:12 Sakägare har inga synpunkter på förslag till detaljplan.</p>	Noteras
<p>17. [REDACTED] Vägga 4:1 Sakägare har inga synpunkter på förslag till detaljplan.</p>	Noteras
<p>18. [REDACTED] Långevik 1:12 Sakägare har inga synpunkter på förslag till detaljplan.</p>	Noteras



<p>19. [Redacted] Vägga 10:2, 2015-09-15 Menar att detaljplanen är en viktig möjlighet att utvidga Kungshamn och attrahera nya grupper av inflyttade.</p>	<p>Noteras.</p>
<p>20. [Redacted] Väjern 1:159 Den tillåtna byggnadsytan för de fristående husen i södra delen av området bör anpassas efter nuvarande detaljplan för närliggande fastigheter.</p>	<p>Avsikten med utformningen i den södra delen är att de nya byggnaderna ska anpassas till omkringliggande byggnader. Sadeltak, rödfärgat tegel och begränsad våningshöjd.</p>
<p>21. [Redacted] Långevik 1:2 Driver verksamhet beroende av lugn miljö och framkomlighet. När och hur lång tid förväntas byggnationerna ta och kommer jag och mina gäster/kunder kunna ta oss ner till min fastighet obehindrat?</p> <p>Vid perioder då det varit översvämningar i området då t o m vägar har fått stängas av har vattnet stigit från Klevekilen en bra bit upp på min mark redan som det är. Jag oroar mig kring de stora mängder dagvatten som kommer slussas via ängspartiet (våtmarken) ner förbi min fastighet och ut i Klevekilen. Hur påverkar detta vattennivån i Klevekilen och min mark?</p> <p>Ställer krav på utformning av pumpstation samt placering av den, Vill att den ska anpassas till miljön och omgivningen.</p> <p>Jag har eventuellt för avsikt att själv kunna stycka av några tomter nedanför min befintliga fastighet. Idag tror jag att det skulle vara möjligt att bygga åtminstone ett par hus på marken nedan mig. Tillgängligheten till naturen skulle dessutom underlättas då min mark idag stängt av en tidigare naturlig väg ner till endan på Klevekilen och lederna som utgår därifrån. Jag vill därför lyfta frågan om det vore möjligt att utvidga planen till att omfatta även en sådan byggnation?</p>	<p>Tiden för byggnation utreds inte i detaljplanearbete, enligt ansvarsfördelningen under genomförandefrågor är det exploitören som ansvarar för genomförandet av planen.</p> <p>Noteras, Eventuellt tas det fram en utförligare dagvattenutredning.</p> <p>Områdets nuvarande gräns kommer bibehållas. Anledningen är att utökning av området innebär med största sannolikhet en fördröjning av det nuvarande planarbetet. Markägaren har möjlighet att själv söka plantillstånd i en separat detaljplan.</p>



22. [REDACTED] Vägga 4:1, 2015-09-21 Sakägare har inga synpunkter på förslag till detaljplan.	Noteras.
23. [REDACTED] Väjern 1:84, 2015-10-04 Det material som vi tagit del av tidigare innehåller en serviceväg utanför vår tomt. Det kan vi godkänna, om det sätts upp hinder som omöjliggör genomfartstrafik av boende i området.	Noteras och förs in i handlingarna.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Både länsstyrelsen och lantmäteriet har yttrat sig om strandskyddet och fyra tomter i norra delen av området som planerats på strandskyddat område. De ifrågasätter förfarandet som föreslås i planbeskrivningen.

Både sakägare och remissinstanser har belyst problematik kring dagvatten och ökade dagvattenflöden.

Både sakägare och remissinstans påpekar vikten av att anpassa bebyggelsen till områdets natur och befintlig bebyggelse.

Lantmäteriet, SGI, tekniska kontoret och rambo redogör för felaktigheter och brister i planens utförande, ger även värdefulla råd och om hur planen och förståelsen av den kan förbättras.

Kommunens tekniska kontor och Ellivo ber om förtydligande vad det gäller att exploitören ansvarar för förstärkning av den allmänna va-anläggningen, övergången lindalskogen och flytt av ledningar.

De flesta utav sakägarna har inget att erinra eller är positiva mot förslaget. En sakägare föreslår att utvidga området. Två sakägare oroar sig över påverkan på deras egen fastighet under byggnationen och miljön. En sakägare vill försäkra sig om att vägen utanför deras fastighet endast används som serviceväg.

Förslag till fortsatt arbete

- Anpassning till terräng och bebyggelse är vägledande i det fortsatta planarbetet.
- Plankartan kommer omarbetas och ses över, föreslagna tomter inom strandskyddet kommer tas bort eller förflyttas.
- Dagvattenavrinningen ses över.
- Behovet av en klimateffektsanalys ses över och förs eventuellt in i planbeskrivningen.



- Plankartan ses över för att öka tydligheten, beteckningar, linjer och se på möjligheter att föra in resultatet från den bergtekniska utredningen.
- Placering av gemensamma sophus skall utredas och betecknas med E³ i plankartan.
- Ett exploateringsavtal bör upprättas där exploatören bland annat skall ansvara för en eventuell övergång vid Linddalskogen (vägen) och förstärkning av den nuvarande va-anläggningen.
- Förslag till väghinder utanför fastighet 1:84 förs in i planbeskrivningen

Detaljplaneprocessen

De synpunkter som kommit in under samrådet ligger som grund för fortsatt arbete. Förslaget till detaljplan kommer att justeras och nya handlingar skickas därefter ut en andra gång, under det så kallade granskningsskedet, till berörda sakägare, externa och interna remissinstanser. Yttranden sammanställs och kommenteras på nytt. Kommunen annonserar och presenterar därefter det planförslag man avser att anta. Detaljplanen antas och vinner laga kraft tre veckor efter antagandet under förutsättning att ingen har överklagat detaljplanen.

Kungshamn, 2015-11-05

Måns Hallén
Plan- och byggschef

Amanda Jansson
Planhandläggare/ Bebyggelseantikvarie