Sotenäs kommun

Detaljplan för Smögenön 1:468 m fl

HOTELL SEA LODGE

Smögen, Sotenäs kommun

Västra Götalands län

Dnr: BN 2018/374

Samrådshandling

2021-12-15

PLANBESKRIVNING

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser, skala 1:500, format: A1

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Illustrationskarta, skala 1:500, format: A1
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om behov av miljöbedömning
- VA- och dagvattenutredning, 2021-11-11, AFRY

RÅDHUSET ARKITEKTER
SAMHÄLLSPLANERING & MILJÖ

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

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

Uppdragsnummer:
18012

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING 3
Bakgrund 3
Planförslagets syfte och huvuddrag 3
Planområdet 3
Planprocessen 5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 6
Översiktsplan 6
Detaljplaner/Områdesbestämmelser 6
Planprogram 7
BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN 7
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB 7
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB 8
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB 8
Skydd av områden, 7 kap MB 9
PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER 10
Natur 10
Bebyggelse 11
Trafik 19
Teknisk försörjning 20
Hälsa och säkerhet 21
UNDERSÖKNING 23
Sammanfattning 23
Förslag till ställningstagande 23
MILJÖMÅL 24
GENOMFÖRANDE 25
Allmänt 25
Organisatoriska frågor 25
Fastighetsrättsliga frågor 27
Ekonomiska frågor 30
Tekniska frågor 30
ADMINISTRATIVA FRÅGOR 30
Fortsatt arbete 30
Preliminär tidplan 31
Medverkande i planarbetet 31

INLEDNING

Bakgrund

Sea Lodge är en befintlig hotell- och konferensverksamhet i Smögen. Fastighetsägaren vill utöka antalet rum och skapa utrymme för en modern hotell- och konferensanläggning med restaurang. Detta innebär att hotellverksamheten kan bedrivas rationellt och ger möjlighet till en förlängd turistsäsong.

Kommunstyrelsen lämnade **positivt** planbesked 2012-09-12 § 125.

Kommunstyrelsen beslutade 2019-09-11 § 151 att avslå ansökan om utökat planbesked för en byggnad i fyra våningar, men att ge positivt planbesked för en byggnad i högst tre våningar.

Planförslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att utöka och modernisera befintlig hotellanläggning. Detaljplanen ska säkerställa att utbyggnaden, genom införandet av utformningsbestämmelser, inte leder till en påtagligt negativ påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön i närområdet.

Planförslaget gör det möjligt att ersätta befintlig hotellbyggnad i två våningar med en ny huvudbyggnad bestående av två byggnadskroppar uppförda i tre respektive två våningar. Utöver detta tillåts komplementbyggnader om totalt cirka 100 m². Upp till cirka 60 parkeringsplatser för bil kan skapas inom planområdet, varav 50 föreslås användas för hotellets behov och 10 föreslås användas av Sjöräddningssällskapet. Se även illustration på sidan 13.

Planområdet

Läge, areal och avgränsning

Området är cirka 3 900 m² stort och omfattar den befintliga hotell- och konferensbyggnaden Sea Lodge och dess närmaste omgivning inklusive gatan Nordmanshuvudet.

På Nordmanshuvudet, söder om planområdet, finns en sjöräddningsstation. Norr om befintlig hotellbyggnad finns en mindre verksamhetsbyggnad på fastigheten Smögenön 1:165. I övrigt är Nordmanshuvudet obebyggt.

Planområdets läge på Nordmanshuvudet, i den östra delen av Smögen, är markerat med streckad röd linje.

Markägoförhållanden och arrenden

Inom planområdet återfinns två fastigheter. Fastigheten Smögenön 1:468 som ägs av Smögenön i Sotenäs Fastighets KB. Fastigheten Smögenön 1:414 ägs av Sotenäs kommun. För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, rättigheter med mera, se tillhörande fastighetsförteckning.

Smögenön i Sotenäs Fastighets KB arrenderar i dagsläget ett markområde om cirka 759 m² av fastigheten Smögenön 1:414. Även Sjöräddningssällskapet arrenderar en del av fastigheten Smögenön 1:414.

Planprocessen

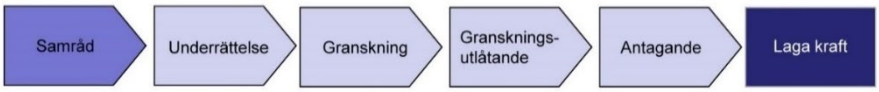
Planbeskrivningen (denna handling) ingår i de planhandlingar som tillhör en detaljplan. Planbeskrivningen innehåller bland annat förutsättningar, förändringar och konsekvenser som planförslaget innebär samt en redovisning av de överväganden som planförslaget baseras på. I dokumentet redovisas även motstående intressen samt överensstämmelsen med kommunens översiktsplan. Hur planen är avsedd att genomföras med tanke på organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor behandlas också i planbeskrivningen.

Detaljplanen ska samrådas med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen. Samrådet genomförs med syfte att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan i planeringsprocessen.

Standardförfarande

Planen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900 PBL). Planarbetet är påbörjat efter årsskiftet 2014/2015 och bedrivs med ett så kallat standardförfarande, eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Standardförfarandet innebär att samråd, underrättelse (om granskning) granskning, granskningsutlåtande, antagande och laga kraft ingår i planprocessen. Om planförslaget godkänns av samrådskretsen i samrådet kan förfarandet förenklas ytterligare till ett så kallat begränsat förfarande. Underrättelse och granskning utgår då och planförslaget kan antas direkt.



Planprocesspilarna visar ett så kallat standardförfarande med underrättelse och granskning. I det aktuella skedet ska planförslaget samrådas.

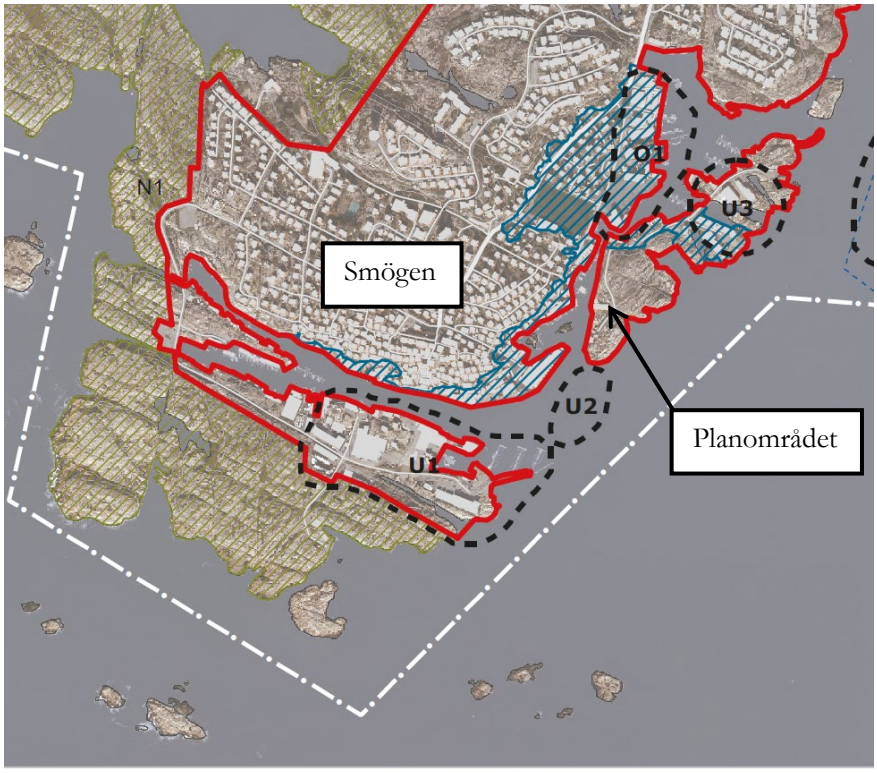
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För Sotenäs kommun gäller översiktsplanen ÖP2010 som antogs 2011-12-16. Planområdet ligger inom ”generellt område för utveckling inom tätorts-område”. Översiktsplanen anger också att etablering av hotell i attraktiva och centrumnära lägen ska förespråkas.

Teckenförklaring

- Tätortsutbredning
- Generellt område för utveckling inom tätortsområdet
- Områdesrekommendationer
- Område för närrekreation
- Närrekreation områdesrekommendationer
- Klimatåtgärder



Utdrag ur översiktsplanens karta med utvecklingsmöjligheter för Kungshamn-Smögen m fl. Kart-utsnittet visar de centrala delarna av Smögen.

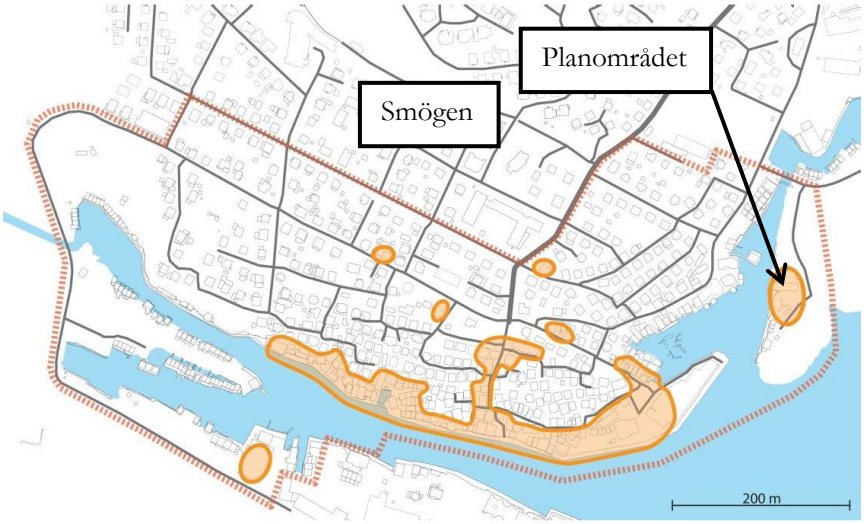
Detaljplaner/Områdesbestämmelser

Den största delen av planområdet omfattas inte sedan tidigare av detaljplan eller områdesbestämmelser. Området gränsar i väster till gällande detaljplan 14-ASU-2262, ”Ändring och utvidgning för del av Smögen, område vid hamnen”. Cirka 40 m² av planområdet längst i norr (vid korsningen mot gatan Omholmen) omfattas av gällande detaljplan 1427-P84/4, ”Ändring och utvidgning för del av Smögen, Omholmen 1:1 m.fl.” Denna detaljplan fastställdes av länsstyrelsen 1984-03-16 och genomförandetiden har gått ut. Marken som berörs är idag ianspråktagen som gata men planlagd som allmän plats – park eller plantering, dock med en områdesgräns från vilken mindre avvikelser i vissa fall får göras. Denna yta föreslås planläggas som allmän plats, GATA.

Planprogram

Ett planprogram för gamla delen av Smögen togs fram och godkändes av byggnadsnämnden i december 2015. Det aktuella planområdet ingick då i programområdet. Därefter har ett förslag till detaljplan tagits fram och skickats på samråd under augusti – september 2018. Denna detaljplan gränsar till, men omfattar inte, det aktuella planområdet.

Planprogrammet medger handel och service inom det aktuella planområdet.



Områden för handel och service

Karta från planprogrammet för gamla delen av Smögen (sidan 40).

BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

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

De centrala delarna av Smögen, inklusive planområdet, är av riksintresse för kulturmiljövård enligt miljöbalken 3 kap 6 § med motiveringen att området består av sammansatta kustsamhällen med bebyggelse från olika tidsepoker. Bryggan på Smögenön, med sina båtar, bodar och magasin, speglar samhällets utveckling från tidigt fiske till nutida sommarliv.

Riksintresset för kulturmiljövård bedöms påverkas genom att samhälls- och landskapsbilden förändras. Planförslaget innebär att en relativt stor byggnad kan uppföras på Nordmanshuvudet och för att anpassa byggnaden till den kulturhistoriska miljön föreslås flera detaljerade planbestämmelser om utformningen av hotellbyggnaden.

Planområdet ligger i utkanten av sjöövningsområdet för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken.

Smögens hamn är av riksintresse för yrkesfisket. Planområdet är beläget ca 400 meter från riksintresseområdet.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära påtaglig skada på berörda riksintressen.

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 de särskilda hushållningsbestämmelserna för den *obrutna kusten* och *det rörliga friluftslivet*, 4 kap 2–3 § MB.

Den *obrutna kusten* bedöms påverkas genom att samhälls- och landskapsbilden förändras. Stor hänsyn ska tas till Smögens kulturvärden, särskilt då området även omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Planförslaget innebär att en relativt stor byggnad kan uppföras på Nordmanshuvudet. För att anpassa byggnaden till den kulturhistoriska miljön föreslås flera detaljerade planbestämmelser om utformning.

Det *rörliga friluftslivet* bedöms påverkas i mindre utsträckning, eftersom den största delen av planområdet redan är ianspråktagen mark som används av den befintliga verksamheten.

Förslaget innebär en utveckling av befintlig tätort och det lokala näringslivet. Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada på den *obrutna kusten* och *det rörliga friluftslivet*.

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 (SFS 2004:660)

Planområdets omgivande kustvatten ”Kungshamns södra skärgård” omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten. Enligt den senaste klassningen i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är den ekologiska statusen för vattenområdet *måttlig*. Klassningen har baserats på miljökonsekvenstypen Övergödning som har måttlig status. Vattenmyndigheten har beslutat att kvalitetskravet *god* ekologisk status ska uppnås till år 2027.

Vattenförekomstens kemiska status uppnår *ej god* ytvattenstatus med avseende på halten av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) enligt den senaste klassningen. Ingen tidsram är satt för att nå kvalitetskravet om *god* kemisk ytvattenstatus.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte motverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för Kungshamns södra skärgård. Dagvatten från planområdet avrinner till havet. Vid ett genomförande av förslaget kan dagvatten från gatumark samlas upp och ledas via oljeavskiljare, vilket kan ge en minskad föroreningsbelastning jämfört med idag.

Se vidare under rubriken Teknisk försörjning – VA och dagvatten.

Skydd av områden, 7 kap MB

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

Planområdet berörs inte av något områdesskydd enligt 7 kap miljöbalken. Det omfattas varken av strandskydd eller av detaljplan, vilket gör att strandskydd ej inträder vid upprättande av ny detaljplan.

PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark, terräng och vegetation

Förutsättningar

Planområdet omfattar del av Nordmanshuvudet, en udde med kala klipphällar, lokaliserad i den östra utkanten av Smögen. Den obebyggda marken inom planområdet består till största del av berg i dagen samt större trädäck.

Den högsta punkten inom planområdet är belägen på ca +7 meter i höjdsystem RH 2000 (längs gatan i norr). På kvartersmarken med föreslagen byggrätt för hotell sluttar marken från havsviken i väster uppåt mot öster till ca +5 meter vid gatan.

En naturvärdesinventering har inte bedömts nödvändig för planarbetet.

Planförslaget

Marken där en ny byggnad föreslås är delvis bebyggd och i övrigt ianspråktagen. Om detaljplanen genomförs kan en ny byggnad uppföras med lägsta golvnivå på +2,2 meter, vilket innebär att den kommer att vara delvis nedsprängd i berget och kan ha en suterrängvåning.

Planförslaget innebär också att naturmark längs gatan Nordmanshuvudet kan tas i anspråk och iordningställas som parkeringsplatser. Detta kommer att påverka de befintliga berghällar som återfinns längs med gatan. Ingreppen bedöms dock bli relativt små.

Bebyggelse

Bebyggelse och kulturmiljö

Förutsättningar

Smögen är av riksintresse för kulturmiljövården, se rubriken Bestämmelser enligt miljöbalken. Kulturmiljön beskrivs i Bohusläns museums rapport 2009:48, ”Kulturmiljöer i Sotenäs kommun - Kulturhistoriskt underlag för översiktsplan 2010” som ett ”fiskesamhälle i det yttersta havsbandet med variationsrik bebyggelse: från enkla äldre dubbelhus till exklusiva trävillor från sekelskiftet 1900. Hundraårig tradition som semesterparadis”.

Byggnaden inom fastigheten Smögenön 1:165, direkt norr om planområdet, är upptagen i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister. Den kallas där ”Sea Lodge (f.d. Sjösportsgården)”. Byggnaden uppfördes någon gång mellan åren 1850 och 1900 och har särskilt kulturhistoriskt värde, klass B (regionalt intresse).

Planförslaget

Förslaget innebär att den nya bebyggelsen anpassas till den kulturhistoriska miljön genom bestämmelser om bebyggandets omfattning och utformning. Högsta nockhöjd föreslås vara +15,7 respektive +12,7 meter över grundkartans nollplan och lägsta nivå på färdigt golv +2,2 meter över nollplanet. Detta motsvarar en byggnad där den byggnadskropp som sträcker sig i väst-östlig riktning uppförs i tre våningar och den byggnadskropp som uppförs i nord-sydlig riktning uppförs i två våningar. Nockhöjden är satt utifrån önskad bebyggelse med avseende på våningshöjder. Våningshöjden är den lägsta möjliga med avseende på de funktioner i form av bland annat kök, restaurang och ventilation som önskas, se sektioner på sidan 16. Planförslaget medger takkupa för att inrymma trapphus på den norra byggnadskroppen. Byggnaden uppförs i sutteräng vilket innebär att våningsantalet åt öster är två respektive en våning plus sadeltak. Nordmanshuvudet är sparsamt bebyggt och på andra sidan vattnet finns

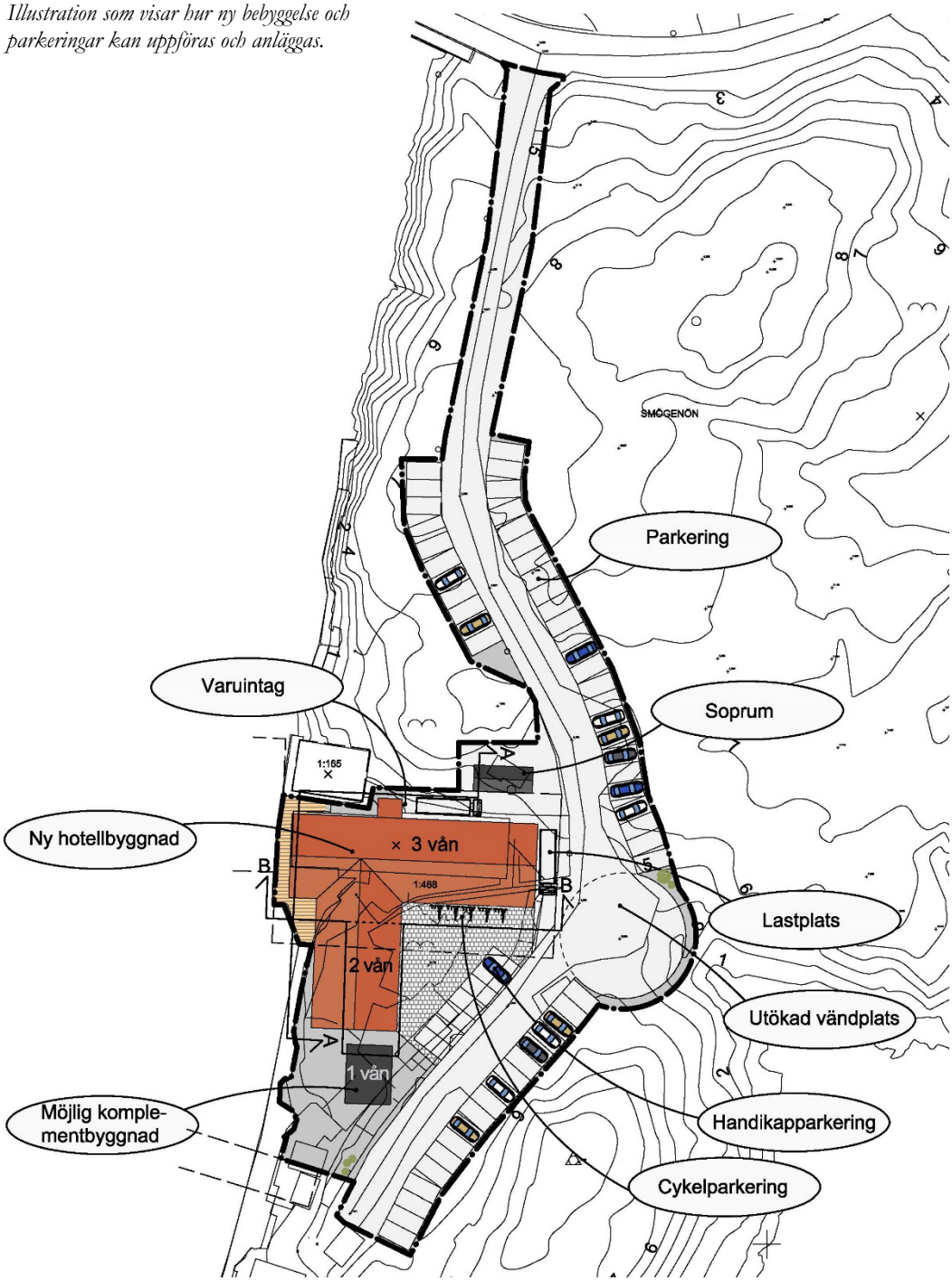
bebyggelse i en till tre våningar. En ny byggnad i tre och två våningar kommer att vara väl synlig i det närmaste landskapet. Den bedöms dock inte bli synlig från Smögenbryggan, Storgatan eller de mest centrala delarna av Smögen. Fotomontage som redovisar påverkan i förhållande till befintlig byggnation redovisas på följande sidor.

Konsekvensen för fastigheten norr om Sea Lodge, Smögenön 1:165, blir större skuggning under förmiddagen och mitt på dagen, medan denna fastighet fortsatt kommer att ha sol på eftermiddagen och kvällen.

Ovan: Foto från söder där nuvarande hotell Sea Lodge (två våningar) syns i mitten av bilden.

Ovan: Fotomontage som visar föreslagen byggnad.

Illustration som visar hur ny bebyggelse och parkeringar kan uppföras och anläggas.



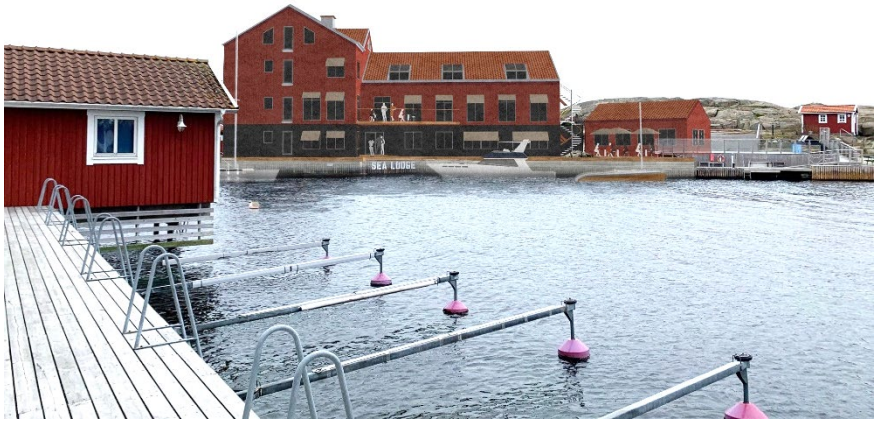
I huvudbyggnaden ingår utrymmen för hotellrum, restaurang, spa och konferens men även förråd och teknikutrymmen. Utöver huvudbyggnaden kan en friliggande komplementbyggnad och ett friliggande soprum uppföras i anslutning till huvudbyggnaden. Komplementbyggnaderna får uppföras i högst en våning och uppta totalt 100 m² byggnadsarea. I söder kan även altan, trädäck eller liknande anläggas inom kvartersmarken.

Enligt förslaget ska takvinkeln på hotellbyggnaden vara mellan 20 och 35 grader. Tak ska utformas som sadeltak i byggnadskropparnas längdriktning med matta takpannor i tegelröd kulör eller falsad bandplåt i tegelröd kulör. Fasader ska huvudsakligen utföras med stående panel av trä och målas med faluröd kulör. Fasad i suterrängvåning mot väster ska utföras med avvikande färg och material i syfte att minska den upplevda våningshöjden. Fönsterfoder, hörnbrädor, vindskivor och liknande detaljer ska målas vita, svarta eller röda.

Söder om huvudbyggnaden kan friliggande komplementbyggnader uppföras med en nockhöjd i förhållande till grundkartans nollplan om max +6,5 meter, vilket innebär högst en våning. Norr om huvudbyggnaden tillåts friliggande komplementbyggnader med en nockhöjd på +9,3 meter i förhållande till nollplanet. Eftersom marken här är något högre motsvarar även detta en våning. Här föreslås ett soprum.

Komplementbyggnadernas tak ska utformas med matta tegelröda takpannor, falsad bandplåt i tegelröd kulör eller svart takpapp. Fasaden ska utföras putsad eller med stående panel av trä som målas med faluröd kulör. Fönsterfoder, hörnbrädor, vindskivor och liknande detaljer ska målas vita, svarta eller faluröda.

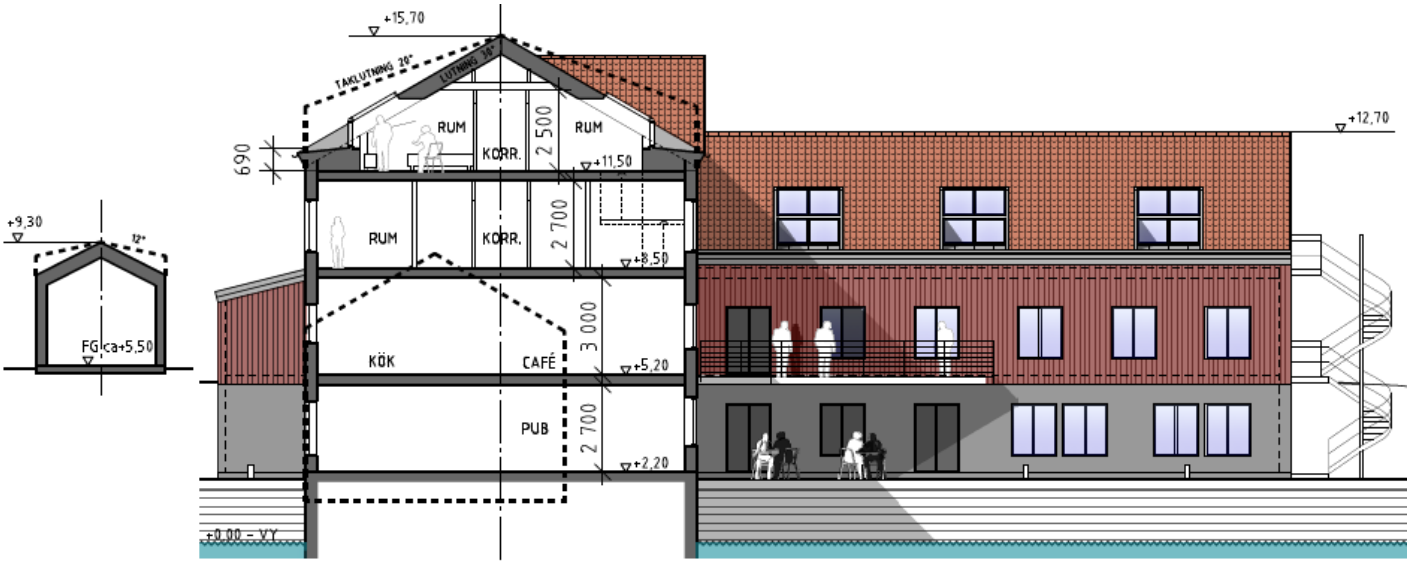
Fotomontage som visar föreslagen byggnad från sydväst.



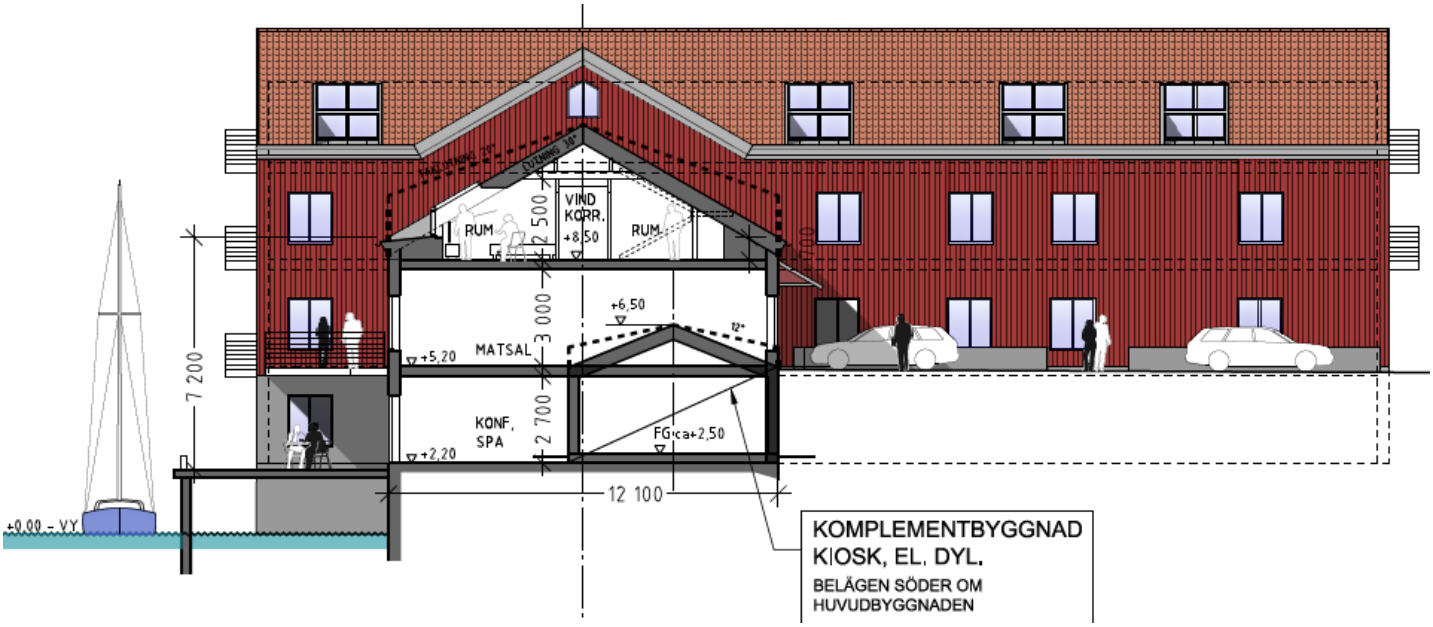
Fotomontage som visar föreslagen byggnad från väst.

Fotomontage som visar föreslagen byggnad från norr.

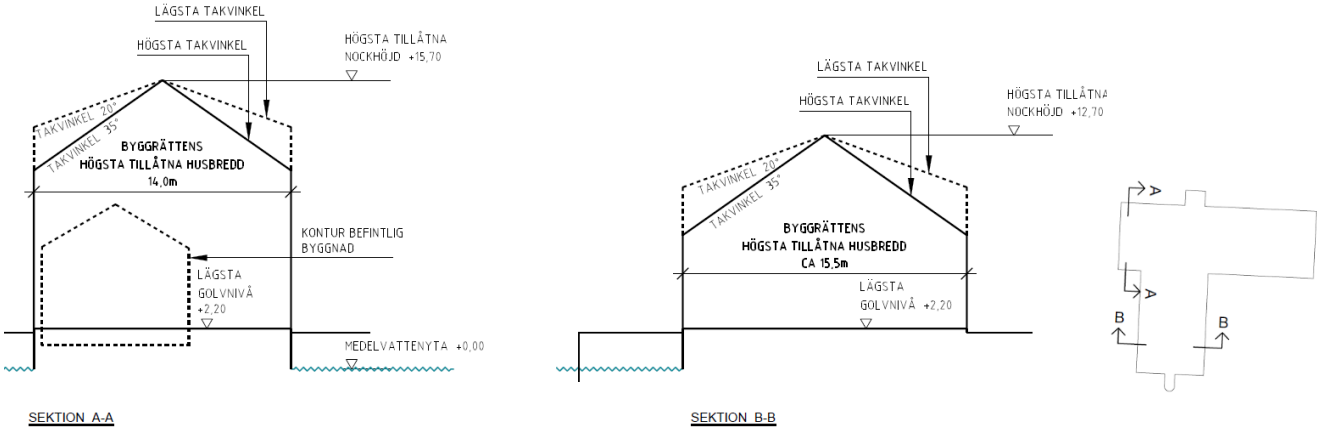
Sektionerna nedan visar önskad bebyggelse. Streckad huskontur i Sektion A-A illustrerar befintlig byggnad. Streckad linje för taklutning illustrerar minsta tillåtna taklutning enligt plankartans bestämmelser. Detta innebär att den största teoretiska byggnadsvolymen redovisas. Se illustrationskarta på sida 13 för sektionsmarkeringar.



Sektion A-A, fasad mot väster. Komplementbyggnad för återvinning till vänster i bild. Se illustrationskarta på sidan 13 för placering. Sektion av Göteborgshus AB Arkitekter



Sektion B-B, fasad mot söder. Se illustrationskarta för möjlig placering av friliggande komplementbyggnad i förhållande till huvudbyggnaden. Sektion av Göteborgshus AB Arkitekter



Sektionerna ovan visar maximal bredd på huskropparna. Orienteringskartan till höger redovisar sektionsmarkeringar. Sektioner av Göteborgshus AB Arkitekter.

Modellvy av föreslagen byggnad från sydost (modell av Göteborgshus AB Arkitekter).

Modellvy av föreslagen byggnad från sydväst (modell av Göteborgshus AB Arkitekter).

Modellvy av föreslagen byggnad från väst (modell av Göteborgshus AB Arkitekter).

Modellvy av entré till föreslagen byggnad (modell av Göteborgshus AB Arkitekter).

Verksamheter

Förutsättningar

Inom planområdet finns en befintlig verksamhet – Sea Lodge – med hotell, restaurang, konferens, seglingsutbildning och upplevelseaktiviteter.

Sjöräddningssällskapet arrenderar kommunal mark för sin verksamhet i anslutning till planområdet. Arrendet sträcker sig även genom planområdet och avser här vägframkomlighet och plats för parkering.

Planförslaget

Förslaget innebär att den befintliga verksamheten bekräftas i detaljplan genom användningen O_1 – Hotell och konferens. Användningen inkluderar även tillhörande restaurang. Detaljplanen ger förutsättningar för att uppföra en större byggnad, som kan användas för att utvidga verksamheten med fler hotellrum, större restaurang m.m. Sammantaget bedöms cirka 30 hotellrum med bar/pub och restaurang tillsammans med konferensmöjligheter inrymmas.

Genom planområdet föreslås en planlagd gata som kan ersätta Sjöräddningssällskapets arrende för framkomlighet. Parkeringsplatser tillgodoses på kvartersmark längs gatan.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Marken i området är kuperad och gatan Nordmanshuvudet är relativt brant särskilt i norra delen. Tillgängligheten med bil är dock god.

Planförslaget

Den planerade hotellbyggnaden bedöms kunna få en god tillgänglighet.

Trafik

Gator

Planområdet nås från Smögen via gatan Nordmanshuvudet, som har en körbanebredd på cirka 4 meter. Gatan föreslås breddas till 6,5 meter.

Föreslaget hotell med cirka 30 rum samt tillhörande restaurang bedöms ge upphov till cirka 50 till 100 trafikrörelser per dygn, men osäkerheten i siffran är stor. Som jämförelse kan nämnas att väg 1186, Storgatan genom Smögen, har en årsdygnstrafik (ÅDT) på mellan 4 000 och 8 000 fordon per dygn enligt Trafikverkets nationella vägdatabas. Om all trafik till Sea Lodge även kör via Storgatan innebär det att en utbyggnad av hotellet skulle ge en ökning av trafiken på Storgatan med cirka 1 – 2,5 %.

In/utfarter, varumottag och parkering

Inom planområdet finns en befintlig vändplats som föreslås utökas, och få en radie på 9 meter. I anslutning till vändplatsen kan leveranser till hotellet ske.

Sotenäs kommun har en parkeringsnorm, antagen av kommunfullmäktige i oktober 2013. Enligt normen krävs 20 parkeringsplatser för bil per 1 000 m² bruttoarea för hotell och tillhörande restaurang, vilket innebär att ca 50 parkeringsplatser krävs för den exploatering som planförslaget medger. Upp till 60 parkeringsplatser för bil kan rymmas inom planområdet. Därmed kan parkering för både hotellets och Sjöräddningssällskapets behov säkerställas inom planområdet.

Parkering föreslås placeras inom kvartersmark. Minst en av parkeringsplatserna föreslås vara en handikapplats som anordnas i nära anslutning till den nya hotellbyggnaden.

Parkeringsnormen omfattar även parkeringstal för cykel. Som exempel kan nämnas att mellan 5 och 9 cykelparkeringsplatser per 1 000 m² bruttoarea bör finnas i anslutning till handel. Specifika cykelparkeringstal för hotell och restaurang saknas. En bruttoarea på 2 500 m² skulle innebära att cirka 13 till 23 parkeringsplatser för cykel behövs, om man räknar utifrån parkeringstalen för handel.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Smögen busstation, ca 300 meter norr om planområdet.

Båttrafik

Planområdet gränsar till en havsvik i väster. Intill den planerade huvudbyggnaden kan möjlighet anordnas att lägga till med båt eller kanot, men detaljplanen reglerar inte detta.

Teknisk försörjning

VA och dagvatten

Förutsättningar

Fastigheten Smögenön 1:468 ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för VA-tjänster, men är ansluten till det kommunala VA-systemet. Anslutningspunkten ligger väster om planområdet, på andra sidan viken, se bild nedan.

Anslutningspunkten till kommunalt VA redovisas med rött kryss.

Planområdet är relativt litet (ca 3 900 m²) och till stor del redan exploaterat.

En tillkommande yta om ca 800 m² (0,08 ha) kan bli bebyggd och en tillkommande yta om ca 1 250 m² (0,1 ha) kan komma att iordningställas som parkering och gata.

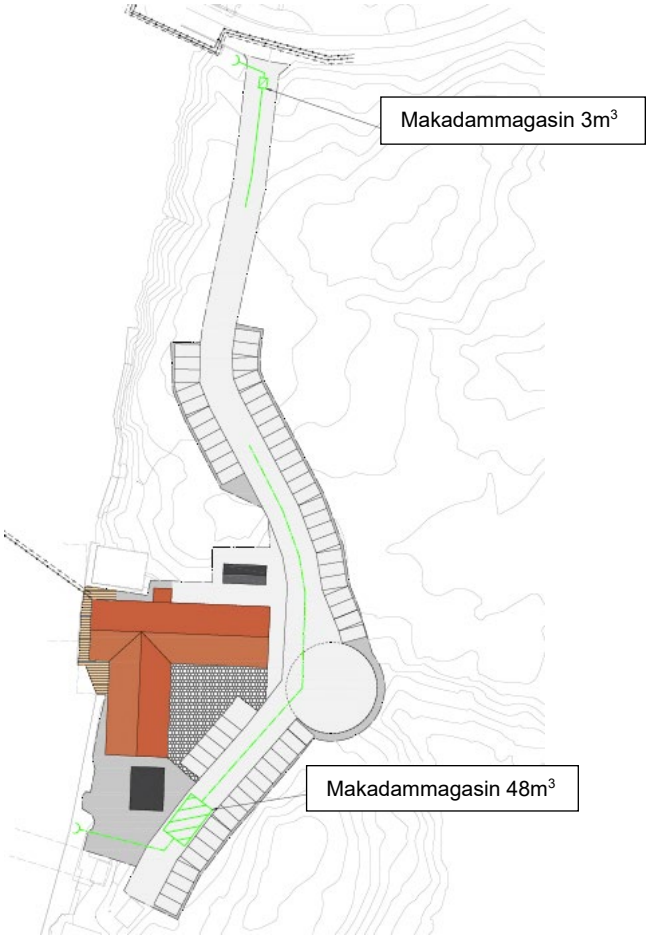
Dagvatten från området avrinner till havet, vattenförekomsten Kungshamns södra skärgård. Den största mängden föroreningar bedöms tillkomma i dagvattnet på gatumark och parkeringsytor, snarare än bebyggda ytor.

Planförslaget

En VA- och dagvattenutredning, AFRY 2021-11-11, har undersökt möjligheterna att anlägga eventuella nya ledningar i gatan norr om planområdet. Då ledningarna är trycksatta och direkt anslutande till reningsverk är det inte möjligt att göra en ny avsättning till fastigheten. Nya ledningar ska därför förläggas i befintligt läge.

VA- och dagvattenutredningen föreslår två makadammagasin för dagvattenhantering för att klara fördröjning och minska föroreningar till önskade nivåer. Magasin till den norra delen av planområdet, innefattande första sträckningen av vägen, ansamlar dagvatten via brunnar och släpps sedan ut i dike innan dagvattnet leds ut till recipienten med godkända utsläppsvärden. Magasin för avrinningsområde 2 (södra delen) ansamlar dagvatten vilket sedan leds ut till recipienten på planområdets västra sida.

Om dagvatten avleds, fördröjs och renas enligt föreslagen lösning minskar föroreningsbelastningen på recipienten jämfört med idag.



El, tele och datakommunikation

Fastigheten är ansluten till el, tele och internet.

Värme och avfall

Hur uppvärmning sker regleras inte i detaljplan.

Planförslaget ger möjlighet till en större vändplats med radie på 9 meter i anslutning till hotellet, vilket skapar bättre möjligheter för sopbilar att vända. Norr om hotellet, i anslutning till gatan, kan en komplementbyggnad med soprum uppföras.

Hälsa och säkerhet

Risk för skred/bergras

Risk för skred och ras bedöms inte finnas.

Radon

Grundläggning kommer att ske på berg vilket kan innebära en risk för måttliga till höga radonhalter. Att byggnader ska uppföras med lämpligt radonskydd regleras i Boverkets Byggregler, BBR.

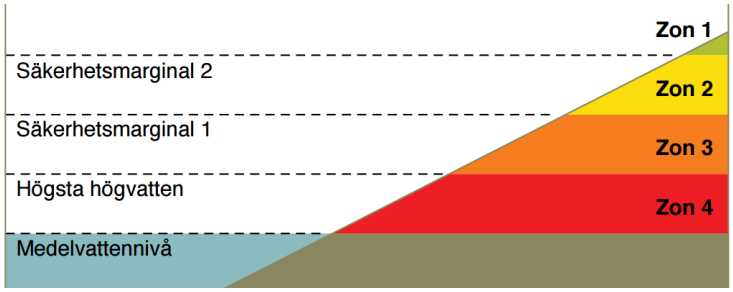
Risk för höga vattenstånd

Förutsättningar

Planområdet riskerar att delvis översvämmas vid högvatten.

Länsstyrelserna i Västra Götalands och Värmlands län har tagit fram ett regionalt planeringsunderlag i form av handboken *Stigande vatten* (2011). Handboken utgår från en planeringsmodell där översvämningsrisken kartläggs i fyra översvämningszoner. Aktuella planeringsnivåer (höjdsiffror) presenteras i tillhörande faktablad som kontinuerligt uppdateras i takt med att ny forskning tas fram.

Enligt *Stigande vatten, faktablad – Kusten (version 2.0)* (2014-12-29) beräknas havsnivåhöjningen fram till år 2100 bli 0,67 meter i Smögen. Framtida högsta högvatten år 2100 beräknas i Smögen ligga på nivån +2,2 meter i RH 2000. Högsta högvatten är den nivå som statistiskt sett beräknas uppstå en gång per 100 år, plus ett tillägg för vindens påverkan.



Planförslaget

För att skydda mot havsnivåhöjning föreslås att lägsta nivå på färdigt golv ska vara +2,2 meter över grundkartans nollplan (framtida högsta högvatten).

För att skydda mot översvämning föreslås att byggnaders tekniska utförande ska klara översvämmande vatten upp till +3,2 meter över grundkartans nollplan så att byggnaderna inte skadas.

Risk för skyfall

Marken bör höjdsättas och dagvatten avledas så att risken för skador på byggnader vid kraftiga regn minimeras. Dagvatten från gator och parkeringsytor föreslås avledas via brunnar till två makadammagasin för att inte skada planerad hotellbyggnad och klara krav för fördröjning och föroreningshalter.

Räddningsvägar

Brandstation finns i Kungshamn, ca 4,5 km eller 10 minuters färdväg från planområdet. Räddningstjänst kan nå planområdet och sjöräddningsstationen via gatan Nordmanshuvudet, som föreslås planläggas som allmän plats, och når planområdet från vattnet söderifrån. Gatan lutar dock brant i norra delen, upp till ca 12%, och det finns begränsade möjligheter att vända med stora fordon. I planförslaget finns utrymme för att skapa en större vändplats med radie på 9 meter.

UNDERSÖKNING

Kommunen ska i ett tidigt skede ta ställning till om genomförandet av planen kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan eller ej.

Under framtagandet av detta planförslag har en så kallad undersökning utförts för att bedöma om planförslaget kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap 11 § MB). Om ett genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Innan kommunen tar ställning om eventuell betydande miljöpåverkan ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig. Detta sker i samband med plansamrådet.

Sammanfattning

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken och bedöms inte skada de riksintressen som finns i området. Utbyggnaden utgör en komplettering i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och medför ingen skada på natur- och kulturvärden i området. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte heller innebära ett överskridande av gällande miljökvalitetsnormer. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan.

Förslag till ställningstagande

Kommunen bedömer att projektet inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning ska därför inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska inte upprättas.

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 riksdagens definition av respektive mål med preciseringar se vidare www.sverigesmiljomal.se

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

De miljömål som bedöms vara relevanta med avseende på aktuellt planförslag är *Hav i balans samt levande kust och skärgård* och *God bebyggd miljö*.

Planförslaget bedöms inte motverka att målet *Hav i balans samt levande kust och skärgård* kan nås, eftersom den tillkommande mängden föroreningar och näringsämnen i dagvattnet från området bedöms försumbar.

Planförslaget bedöms inte motverka att målet *God bebyggd miljö* kan nås, eftersom det bedöms utgöra en varsam utveckling av kulturmiljön i Smögen och ett resurseffektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur.

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 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Huvudprincipen är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet istället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser inom planområdet.

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet, huvudmannaskapet är således kommunalt.

Ansvarsfördelning

Ett genomförande av planen förutsätter samverkan mellan exploatören och Sotenäs kommun. Ansvarsfördelningen är översiktligt redovisad i tabellen på följande sida.

Anläggning	***Genomförande-ansvarig***	***Driftansvarig***
Allmän platsmark:		
GATA (inkl. dagvatten-magasin)	Exploatör	Sotenäs kommun
Spill- och dricksvattennät, (ledningar inkl. spillvatten-ledningar till kommunala ledningar)	Exploatör	Exploatör
El och Tele	Ledningsägare (ledningar som behöver flyttas p.g.a. förslaget bekostas av ex-ploatören)	Ledningsägare
Kvartersmark:		
O_1 – Hotell och konferens	Exploatör	Exploatör
P – Parkering	Exploatör	Sotenäs kommun
VA – ny anläggning	Exploatör, från en anvisad anslutningspunkt	Exploatör
El- och teleledningar	Exploatör (flytt av befintliga ledningar)	Respektive ledningsä-gare

Allmän platsmark

Inom planområdet finns allmän platsmark med beteckningen GATA. Exploatören ansvarar för att bygga ut den allmänna platsen, inklusive underjordiska magasin för dagvatten. Sotenäs kommun ansvarar för driften.

Kvartersmark

Inom planområdet finns kvartersmark med beteckningen O_1 – Hotell och konferens samt P – Parkering.

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom fastigheten Smögenön 1:468. Kommunen är i grunden ansvarig för drift och underhåll inom den kommunalägda marken inom kvartersmark. Ansvaret regleras sedan över till arrendator i det arrendeavtal som ska upprättas.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Sotenäs kommun och exploatören. Exploateringsavtalet kopplas till planen för att få överensstämmelse med intentionerna i planbeskrivningen. I avtalet regleras aktuella frågor, kostnader och ansvarsfördelning för utbyggnaden som planen ger tillåtelse till. Avtalet ska vara påskrivet av båda parter och godkänt innan planen antas.

Arrendeavtal

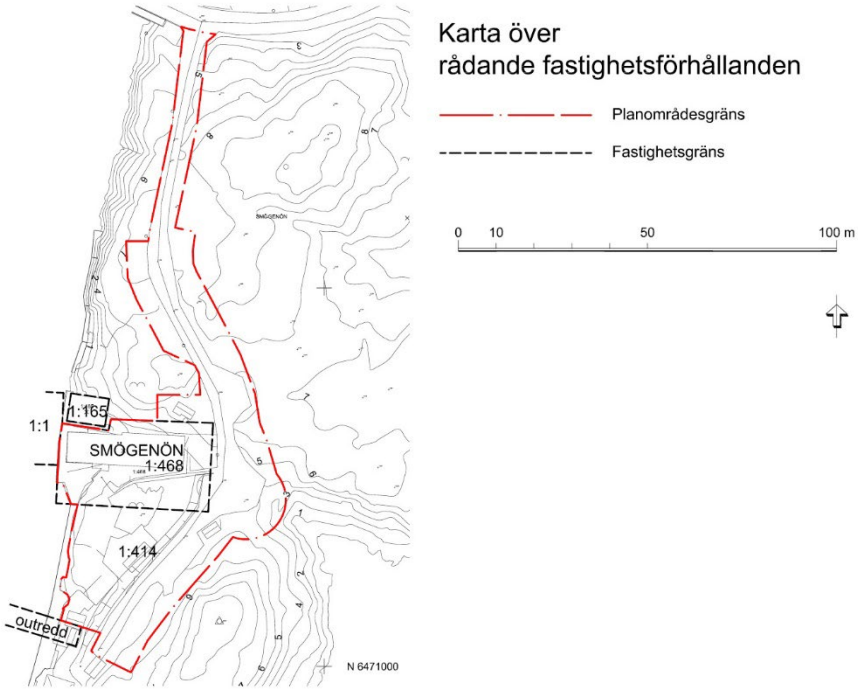
Ett arrendeavtal ska upprättas mellan exploatören och kommunen. Arrendeavtalet för byggnation och parkeringsytor på fastigheten Smögenön 1:414 är en förutsättning för att kunna bygga ut enligt planförslaget.

En del av fastigheten Smögenön 1:414, omfattande ca 759 m², arrenderas redan idag ut av Sotenäs kommun till exploatören. Denna yta behöver utökas till ca 1710 m².

Den sydöstra delen av planområdet arrenderas av Sjöräddningssällskapet. Då planförslaget kommer att säkerställa framkomst till sjöräddningsstationen genom allmän plats-GATA kan ytan som behöver arrenderas av sjöräddningen minska för att endast säkerställa parkeringsmöjligheter (ca 10 parkeringsplatser) inom kvartersmarken för parkering i den sydöstra delen av planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden



I planområdet ingår delar av fastigheterna Smögenön 1:468 och 1:414. I närheten av planområdet finns även fastigheterna Smögenön 1:1, 1:165 samt en outredd fastighet. Den outredda fastigheten omfattar till största del vattenområdet i hamnen.

Fastigheten Smögenön 1:468 ägs av Smögenön i Sotenäs Fastighets KB (exploatören).

Fastigheten Smögenön 1:414 ägs av Sotenäs kommun. En del av fastigheten 1:414, omfattande ca 759 m², arrenderas i dagsläget av Smögenön i Sotenäs Fastighets KB.

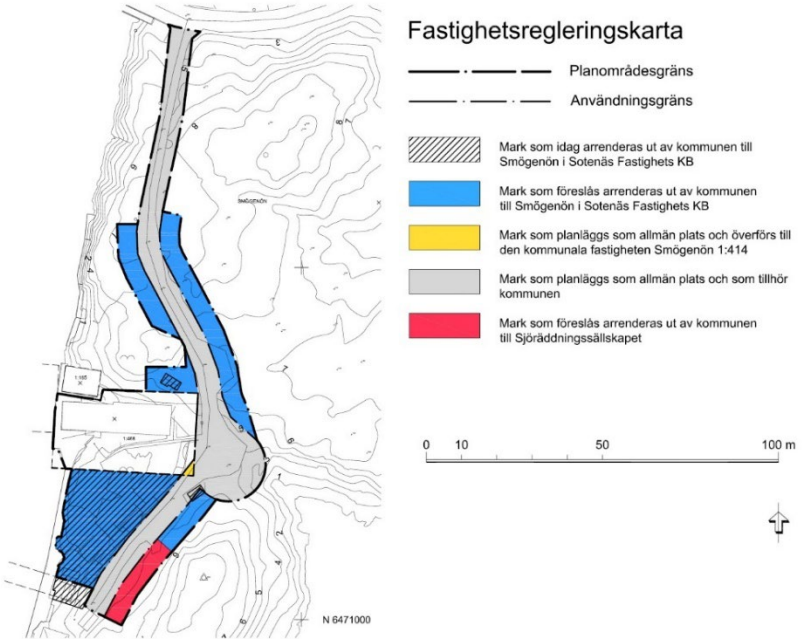
För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser och upplåtelse/förändring av servitut. Fastighetsbildning prövas genom lantmäteriförrättningar av lantmäteriet. Förrättningar som krävs för genomförande av planen söks av markägare/exploatör eller kommunen.

Cirka 8 m² mark som planläggs som allmän plats – GATA föreslås överföras från fastigheten Smögenön 1:468 till den kommunala fastigheten Smögenön 1:414.

Kartan nedan redovisar föreslagen fastighetsreglering och föreslagna arrenden. Exploatören föreslås arrendera mark som redovisas med blå färg, i stället för de skrafferade områdena som arrenderas idag. Se även rubriken Arrendeavtal på sidan 21. Sjöräddningssällskapet föreslås arrendera mark motsvarande 10 parkeringsplatser vid gatan i söder.



Servitut och rättigheter

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga kända servitut eller ledningsrätter. Eventuellt kan ett servitut som säkerställer tillkomsten till fastigheten Smögenön 1:165 inrättas för att säkerställa framkomst till fastigheten österifrån. Servitutet belastar i så fall fastigheten Smögenön 1:414.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

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 eller förändrad byggrätt.

I tabellen nedan 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***
Smögenön 1:468	Arealen minskar med ca 8 m^2. Den största delen av fastigheten planläggs som kvartersmark för hotell och konferens med byggrätt.	Ägs av Smögenön i Sotenäs Fastighets KB (exploatören)
Smögenön 1:414	Arealen ökar med ca 8 m^2. Denna mark planläggs som allmän plats – GATA. Delar av fastigheten planläggs som allmän plats – GATA, respektive kvartersmark för hotell och konferens samt parkering. Byggrätt skapas inom kvartersmark för hotell och konferens.	Ägs av Sotenäs kommun (arrenderas delvis av exploatören). Den av exploatören arrenderade markytan utökas med planlagd kvartersmark. Ytan för Sjöräddningssällskapets arrende bör ses över för att fortsatt motsvara 10 parkeringsplatser i söder vid den breddade gatan.
Smögenön 1:165		Tillkomst till fastigheten genom planområdet kan säkerställas via servitut.

Ekonomiska frågor

Allmänt, plankostnader

Kostnader förenade med planläggning belastar exploatören.

Fördelning av kostnader och ansvar mellan exploatören och Sotenäs kommun ska regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Exploateringskostnader

Allmän platsmark

Exploatören bekostar anläggandet av allmän plats.

Kommunen bekostar driften inom allmän plats.

Kvartersmark

Inom kvartersmark bekostar exploatören samtliga åtgärder, uppförande och fortsatt underhåll av byggnader och markanläggningar. Kommunen är i grunden ansvarig för drift och underhåll av kvartersmark på kommunal mark, men ansvaret överlämnas vid utarrendering.

Inom kvartersmark bekostar exploatören utbyggnad av VA.

Fastighetsbildning/servitut

Kommunen ansöker om och exploatören bekostar förrättningskostnader avseende fastighetsreglering med mera gällande hotellfastigheten inom planområdet. I ovanstående inräknas även eventuella servitutsåtgärder som exempelvis förändring av belastad fastighet och kostnader för förändring av gällande servitut.

Tekniska frågor

Inga särskilda tekniska frågor finns att avhandla i detta avsnitt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fortsatt arbete

Samråd kring detaljplanen kommer att ske med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen. Inkomna synpunkter på förslaget kommer att sammanställas och bemötas i en så kallad samrådsredogörelse.

När det slutliga planförslaget är färdigarbetat ställs det ut för granskning. Därefter kan kommunen besluta om att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft.

Preliminär tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

Sept. 2012	Beslut om planbesked
Juni 2021	Beslut om samråd
Dec 2021	Samråd av förslag till detaljplanen med bland andra berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder.
Mar. 2022	Beslut om granskning
Apr. 2022	Granskning av förslag till detaljplan
Jun. 2022	Antagande av detaljplan
Jul 2022	Laga kraft

Medverkande i planarbetet

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Kalle Gustafsson och Anna Davéus, planeringsarkitekter samt Jakob Resare, arkitekt på uppdrag av Smögenön i Sotenäs Fastighets KB.

Planförslaget har handlagts av Ellen Jansson, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Ellen Jansson
Planarkitekt

Sotenäs kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kalle Gustafsson
Planeringsarkitekt

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö