Sotenäs kommun

Detaljplan för del av Väjern 3:3 m fl,

LINDALSKOGEN ETAPP 2

Väjern, Sotenäs kommun

Dnr: BN 2020/641

Granskningshandling

Upprättad 2022-05-23

PLANBESKRIVNING

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser, skala 1:1000, format: A1

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Illustrationskarta, skala 1:1000, format: A1
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning, 2022-05-23

Övriga handlingar:

- Naturvärdesinventering, 2021-06-10 (Naturcentrum AB)
- Geoteknisk undersökning: Tekniskt PM Geoteknik, 2021-11-12 (WSP)
- Bergteknisk utredning, 2014-07-02 (Petro Team Engineering AB)
- Trafikflödesuppskattning, 2021-06-23 rev 2022-03-15 (Rådhuset arkitekter AB)
- Bullerutredning, 2022-04-06 (Soundcon AB)
- Förprojektering för gata och VA (Tekniskt PM), 2020-06-30 rev 2022-03-14 (ALP Markteknik AB)
- Dagvattenutredning, 2021-12-08 (ALP Markteknik)
- Fastighetsutredning, 2020-11-26 (Hovås Mätkonsult AB)

RÅDHUSET ARKITEKTER
SAMHÄLLSPLANERING & MILJÖ

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

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

Uppdragsnummer: 19012

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING 2
Bakgrund 2
Planförslagets syfte och huvuddrag 3
Planområdet 3
Planprocessen 4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 6
Översiktsplaner 6
Detaljplaner 6
Planprogram 8
BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN 9
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB 9
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB 9
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB 11
Skydd av områden, 7 kap MB 13
Artskydd, 8 kap MB 14
PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER 15
Natur 15
Bebyggelse 19
Friytor och rekreation 23
Trafik 24
Service 26
Teknisk försörjning 26
Hälsa och säkerhet 27
UNDERSÖKNING 35
Sammanfattning 35
Förslag till ställningstagande 36
MILJÖMÅL 37
GENOMFÖRANDE 38
Allmänt 38
Organisatoriska frågor 38
Fastighetsrättsliga frågor 41
Ekonomiska frågor 46
Tekniska frågor 47
ADMINISTRATIVA FRÅGOR 49
Fortsatt arbete 49
Preliminär tidplan 49
Medverkande i planarbetet 49

INLEDNING

Bakgrund

Området Lindalskogen är utpekat som ett utredningsområde i Sotenäs kommuns översiktsplan 2010 (ÖP10).

Det finns ett övergripande behov av att tillföra tätorterna i kommunen fler bostäder, för att förstärka befintlig infrastruktur och öka underlaget för skolor och annan samhällsservice. Planområdet ligger relativt nära större arbetsplatser och kan ge möjlighet för inflyttning med ett attraktivt läge.

Ett planprogram upprättades år 2013 för ett större område. Samråd om detaljplan för hela området hölls 2015. Därefter har detaljplanen år 2017 delats upp i två etapper. Detaljplanen för etapp 1 vann laga kraft 2018 och håller på att byggas ut. Planarbetet för etapp 2 har påbörjats 2019.

Efter samrådet har planområdet minskat och gatusträckningen har ändrats så att anslutning sker från gamla Väjern nere i dalgången.

Planområden för Lindalskogen etapp 1 och 2. Detaljplanegränser markerade med vit prickstreckad linje. Detta planförslag omfattar etapp 2. Planområdet för etapp 2 illustreras med tjockare linje.

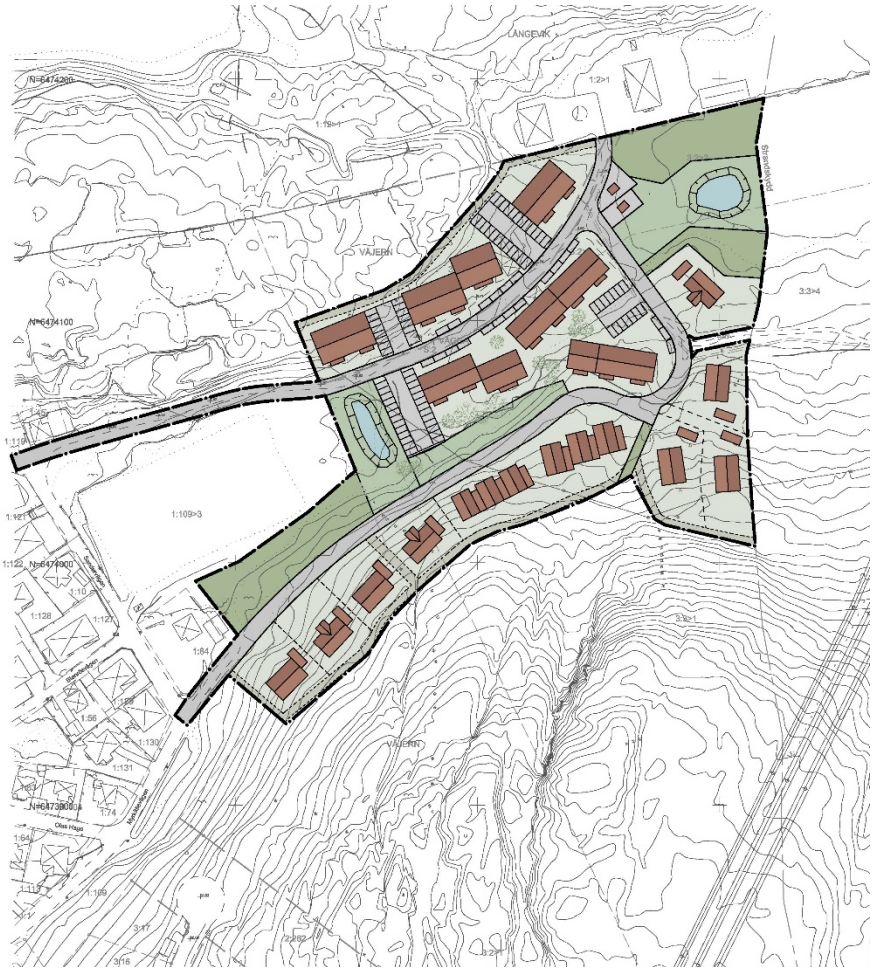
Detaljplanen möjliggör upp till cirka 70 nya bostäder inom etapp 2. Utbyggnaden ska prövas genom detaljplanen.

Planförslagets syfte och huvuddrag

Syftet med denna detaljplan är att pröva lämpligheten av bostadsbebyggelse genom en utökning av Väjerns samhälle.

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra ca 70 bostäder i en blandning av villor, radhus, kedjehus och flerbostadshus.

Planområdet nås från Dinglevägen via befintliga gator genom Väjerns gamla samhälle. Nya gator utgör förlängning av Såtthagen och Myrkällevägen som länkas samman inom planområdet.



Utsnitt ur illustrationskartan. Illustrationen visar endast en av flera utbyggnadsmöjligheter inom ramen för detaljplanens bestämmelser.

Översiktskarta som visar planområdets Lokalisering.

Planområdet

Läge, areal och avgränsning

Planområdet omfattar cirka 3 ha och ligger nordost om Väjerns samhälle.

I norr gränsar planområdet till hällmark samt befintlig bostadsfastighet Långevik 1:2. I väster gränsar planområdet till ett bostadsområde som är en del av Väjerns samhälle. I öster avgränsas området av strandskyddsgränsen mot Klevekilen och i söder av hällmarker.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Väjern 3:2 och Väjern 3:3 som båda ägs av exploatören, samt delar av Väjern 1:109 och Vägga 2:262 som ägs av Sotenäs kommun. Inom planområdet finns även marksamfälligheten Vägga S:2 och delar av en outredd samfällighet för väg.

En fastighetsutredning har utförts av Hovås Mätkonsult AB 2020-11-26 som underlag till planläggningen. Fastighetsutredningen omfattar fastigheter inom planområdet och i dess närhet.

Traktgränsen mellan Långevik och Väjern är enligt utredningen svårbedömd och är inte fastställd.

Fastighetsgränsen till Väjern 1:84 går heller inte att fastställa enligt utredningen, dock har kompletterande utredning gjorts i samband med uppdatering av grundkartan 2022-04-08, där fastighetsgränsen uppskattas ha en noggrannhet på cirka 5-15 cm.

Fastighetsbestämning föreslås ske i samband med granskningen och eventuella justeringar av gränser kan göras inför planens antagande.

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

Fastigheter inom och i anslutning till planområdet. Fastighetsgränser markerade med vita streckade eller prickstreckade linjer. Ungefärlig plangräns markerad med röd heldragen linje.

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.

Detaljplanen ska samrådas med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen. Planen har varit ute på samråd och sakägare har därmed givits 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. Det har ingått i bedömningen av planprocessen att ändringen inte medför betydande miljöpåverkan. En särskild behovsbedömning behöver därför inte göras.

Standardförfarandet innebär att samråd, underrättelse (om granskning) granskning, granskningsutlåtande, antagande och laga kraft ingår i planprocessen.

Samråd har genomförts mellan december 2020 och februari 2021. Inkomna synpunkter har sammanställts i en samrådsredogörelse.

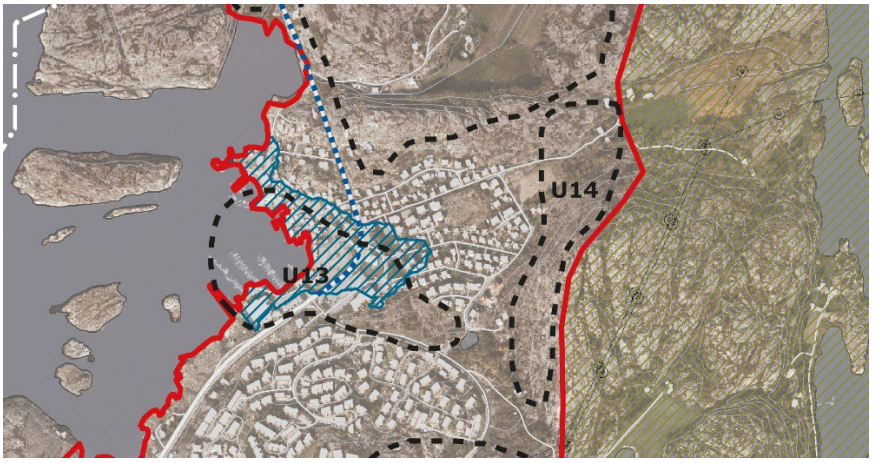
Planprocesspilarna visar ett så kallat standardförfarande med underrättelse och granskning. I det nu aktuella skedet ska planförslaget granskas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Översiktsplan (ÖP)

För Sotenäs kommun finns en gällande översiktsplan från 2010. Arbetet med en ny översiktsplan har påbörjats.



Utdrag ur översiktsplanens karta med utvecklingsmöjligheter för Kungshamn-Smögen-Hasselösund-Väjern-Hovenäset. U14 = utredningsområde Lindalskogen. Området är markerat med svart streckad linje. Området skrafferat med gröna ränder markerar område för närrekreation.

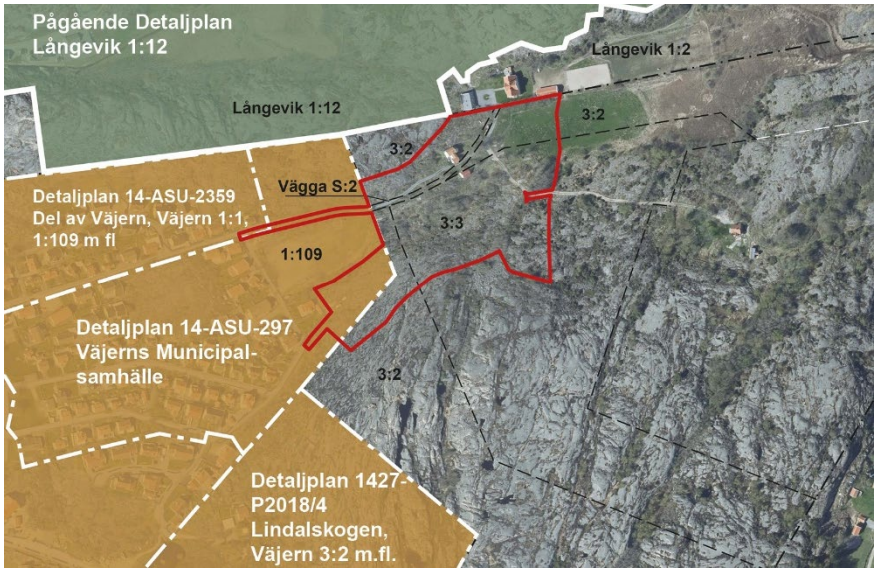
Planområdet är i den gällande översiktsplanen för Sotenäs kommun (ÖP10) markerat som ett utredningsområde för bostäder.

Strukturplan norra Bohuslän

Kommunfullmäktige har 2009-10-14 antagit ”Strukturplan/ överenskommelse avseende användning av mark och vatten kopplat till Kustzonplanering och landsbygdsutveckling i norra Bohuslän”. Planen ska vara vägledande för den fysiska planeringen i kommunerna i norra Bohuslän och gäller från 1 januari 2010. Strukturplanen tar fasta på att norra Bohuslän är ett attraktivt område tack vare kvalitéer som naturen och landskapsbilden, god tillgänglighet till natur och hav, kulturhistoriska värden samt levande kustsamhällen. Kommunerna ska planera för en positiv och långsiktig utveckling för att främja dessa kvalitéer. Planens genomförande stärker ett lokalt centrum som nod i samhällsservicen och planen utformas så att landskapsbild, natur- och rekreationsvärden inte påverkas påtagligt negativt. Detaljplanen följer intentionerna i Strukturplan norra Bohuslän.

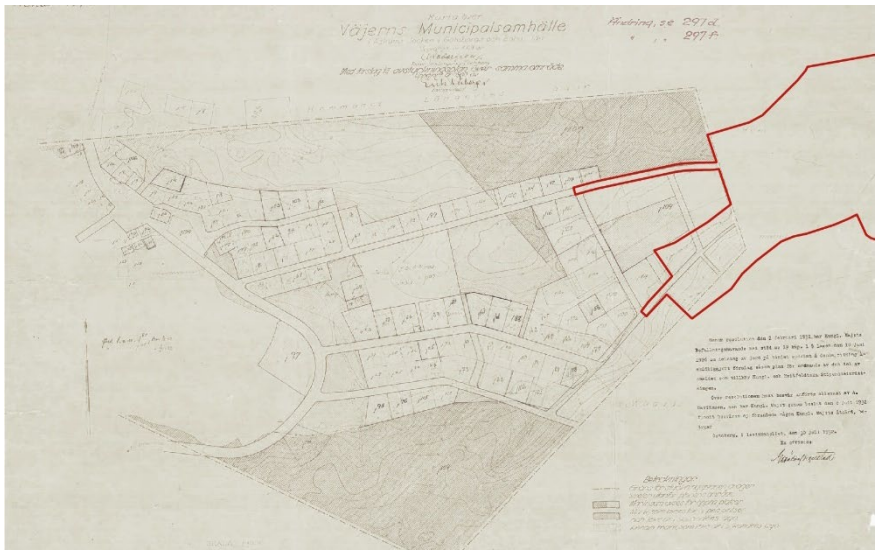
Detaljplaner

Angränsande detaljplaner med i huvudsak bostadsändamål redovisas på kartan nedan. Endast mindre markytor inom planområdet omfattas av gällande detaljplaner.



Detaljplaner i anslutning till planområdet. Gällande detaljplaner markerade i orange med vita prickstreckade linjer. Pågående detaljplan markerad i grönt med heldragen vit linje. Ungefärlig plangräns markerad med röd linje.

En markyta i sydväst på cirka 3200 m², föreslagen som naturmark och gata, samt en annan markyta i väster på cirka 600 m² föreslagen som gata, omfattas av en plan fastställd år 1932 (14-ASU-297, Avstyckningsplan för Väjerns municipalsamhälle). Avstyckningsplanen ändrades 1933 samt 1940, men ändringarna berör inte det aktuella området. Området som ingår i den gällande planen (14-ASU-297) och som den nya detaljplanen tar i anspråk, är i den gällande detaljplanen (14-ASU-297) markerat som ”Annan mark som icke är i sökandens ägo” samt väg. Området kommer i och med antagandet att omfattas av den nya detaljplanen och den gällande planen föreslås upphävas i det område där planerna överlappar.



Detaljplan för Väjerns Municipalsamhälle 14-ASU-297. Ungefärlig plangräns markerad med röd linje.

Planprogram

Ett planprogram för både etapp 1 och 2 upprättades år 2013. Planprogrammet var ute på samråd under sommaren 2013. Planprogrammet låg till grund för detaljplanen för Lindalskogen etapp 1 som antogs år 2018. Detaljplanen för etapp 1 inkluderade även planområdet för denna detaljplan i samrådsskedet. Samrådet hölls i september 2015.

Området för planprogrammet omfattar inte hela planområdet för detta planförslag för etapp 2 och handlingarna skiljer sig åt i planerad utbredning och omfattning av bebyggelse.

I programmet föreslogs en blandning av småhus och flerbostadshus. Småhusen placerades i södra delen av planområdet för etapp 2 samt längs en anslutande väg, där även mindre flerbostadshus/parhus anges som alternativ. Längst norrut i programområdet är flerbostadshus föreslagna.

I stora drag överensstämmer detaljplanen med intentionerna i programmet. Det som skiljer sig är dels planområdets omfattning och dels antalet planerade bostadshus. Planområdet inkluderade i programmet stora delar av hällmarken och sträckte sig även in i Klevekilens strandskyddsområde i öster. I tidigare samråd framkommer att det inte finns tillräckliga skäl att upphäva strandskyddet.

I detta planförslag har planområdet reducerats till att avgränsas av strandskyddsgränsen och enbart omfatta området för den planerade bebyggelsen. Planområdet har även utökats något norrut och tillfart sker enbart genom Såtthagen och Myrkällevägen, den tilltänkta tillfarten från etapp 1 har tagits bort ur planen.

Antalet planerade bostadshus som i planprogrammet illustrerats som 13 småhus och 4 flerbostadshus har utökats något då detaljplanen tillåter en bebyggelse som enligt illustrerat förslag uppgår till 8 småhus, 6 kedjehus och 9 flerbostadshus.

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.

Planområdet omfattar inga utpekade områden av riksintresse enligt 3 kap miljöbalken.

Jordbruksmark

Enligt 3 kap 4 § i miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Inom planområdet finns en gammal betesmark, som omfattar cirka 5000 m^2, bevuxen med sälg och annan lövsly. Marken består också av ängsmark som Föreningen Bohusläns flora och Sveriges Naturskyddsförening beskriver som en artrik ängsmark. Marken bedöms dock inte vara brukningsvärd och omfattas därav inte av bestämmelsen.

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.

Stora delar av kustområdena i Bohuslän är av riksintresse enligt 4 kap 1 § miljöbalken med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området. Planområdet ligger inom riksintresset.

Landskapsbilden kommer att påverkas i och med den nya bebyggelsen. Då området går från att vara ett område präglat av hällmarker och natur till att bli ett bostadsområde kommer områdets karaktär förändras. Planen hindrar dock inte allmänhetens tillgänglighet till omkringliggande kvarvarande naturområden och detaljplanens genomförande bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset.

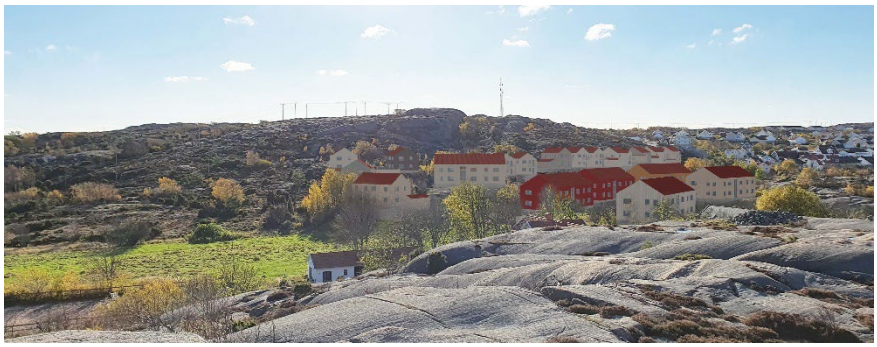
Landskapsbild

En volymstudie har gjorts för att visa hur detaljplanens genomförande kommer att påverka omkringliggande landskap. Volymstudien har tagits fram med hjälp av en 3D-modell av planerad bebyggelse som sedan har lagts in i fotomontage.

Bebyggelsen ligger som högst på +23 meter över nollplanet och marken inom planområdet varierar mellan ca +1 m och ca +19 meter. Illustrationen nedan visar de punkter varifrån de olika bilderna och modellvyerna är tagna.

Illustration som visar fotopunkter för fotomontage.

Fotomontage från söder. Foto av nuläge ovan och fotomontage som visar planerad bebyggelse nedan.



Fotomontage från norr. Foto av nuläge ovan och fotomontage som visar planerad bebyggelse nedan.

Fotomontage från Väjerns hamn i sydväst. Foto av nuläge ovan och fotomontage som visar planerad bebyggelse nedan.

Volymstudien visar att den nya bebyggelsen blir relativt framträdande från omkringliggande höjder men smälter väl in i befintlig bebyggelsestruktur, framförallt från längre avstånd. Bebeyggelsen förväntas knappt bli synlig från Väjerns hamn. Endast ett fåtal av byggnaderna förväntas kunna bli synliga från hamnen, vilket går att se i fotomontaget där endast delar av två tak/takåsar går att se bakom den befintliga bebyggelsen.

Sammantaget bedöms planens påverkan på landskapsbilden och riksintresset inte bli påtaglig.

Från söder kommer i förlängningen inte bara den planerade bebyggelsen i Lindalskogen bli synlig, utan även planerad bebyggelse i Långevik. Bebyggelsen norr om planområdet kommer då att sträcka sig längre österut.

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 närliggande kustvatten i öster, Klevekilen, som ingår i Hovenäset-området, omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten. Enligt den senaste klassningen är den ekologiska statusen för vattenområdet Hovenäset-området *god,* dock har klassningen en låg tillförlitlighet och påverkansanalysen visar på en betydande påverkan i form av övergödning. Vattenmyndigheten har beslutat att kvalitetskravet *god* ekologisk status med avseende på näringsämnen ska uppnås till år 2027. Det är tekniskt omöjligt att uppnå *god* ekologisk status med avseende på näringsämnen till 2021 på grund av att majoriteten av tillförseln av näringsämnen kommer från havet.

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 (december 2015) får dock inte öka.

Dagvattenutredning har utförts av ALP Markteknik AB (2020-10-13). Föroreningshalterna förväntas ligga under riktvärden efter exploatering av området enligt utredningen. Ett dagvattensystem med fördröjningsdammar ska anläggas inom planområdet vilket bidrar till fastläggning av partiklar och därigenom rening av dagvattnet. Planförslaget innebär exploatering med ytor som har låg föroreningsbelastning. Med den föreslagna dagvattenlösningen bedöms det ur dagvattensynpunkt inte ha betydande negativ påverkan för Klevekilen och vattenförekomsten Hovenäset. Alla föroreningar kommer att vara lägre än riktvärdena för halter i dagvatten. Det bedöms därmed att föreslagen rening i diken och dammar är tillräcklig.

Fisk- och musselvatten

Klevekilen 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.

Med föreslagen dagvattenhantering bedöms planförslaget inte medverka till att statusen försämras.

Skydd av områden, 7 kap MB

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

Naturreservat och naturvårdsområden

Öster om planområdet, på cirka 200 meters avstånd, ligger det 118 hektar stora naturvårdsområdet Klevekilen. Det är den säregna landskapsbilden av korsande spricksystem, förekomsterna av skaljordsavlagringar och stromatolitkalksten, ekologiskt känsliga strand- och vattenmiljöer, ornitologiska värden samt områdets betydelse för friluftslivet som gör området bevarandevärt.

I det angränsande naturvårdsområdet är de bevarandevärda aspekterna i huvudsak fysiskt knutna till den geografiska platsen, vilket framför allt gäller de geologiska formationerna samt floran och faunan knutna till skaljordsavlagringarna.

Strand- och vattenmiljöerna är även av betydelse för det lokala fågellivet. Arter som är knutna till dessa miljöer är mindre beroende av de miljöer som finns inom planområdet och det är troligt att byggnation av det planerade slaget inte kommer att påverka fågellivet i naturvårdsområdet. Naturvårdsområdet utgör även en attraktiv miljö för rekreation.

Om en eventuell byggnation skulle generera en betydligt högre besöksfrekvens kan det påverka den lokala floran och fågellivet negativt. Det är dock mindre troligt att den planerade byggnationen kommer att påverka besöksfrekvensen i den omfattningen. Dagvatten från hårdgjorda ytor ska renas innan det leds vidare ut i Klevekilen.

Strandskydd

Planområdet gränsar till strandskyddat område vid Klevekilen i öster. Ingen del av planområdet omfattas av strandskydd.

Generellt biotopskydd

Det finns stenmurar inom betesmarken i dalgången. Enligt genomförd naturvärdesinventering (Naturcentrum AB) bedöms de stenmurar som finns i området inte falla under biotopskyddsbestämmelserna.

Artskydd, 8 kap MB

Hotade eller på annat sätt skyddsvärda växt- och djurarter är fridlysta och har skydd genom miljöbalken och Artskyddsförordningen.

Naturvärdesinventering har genomförts för planen under granskningsskedet. Tretton prioriterade fågelarter (rödlistade eller upptagna i EU:s fågeldirektiv Bilaga 1) påträffades under inventeringen. Av dessa är åtta påträffade med häckningskriterium, varav fyra inom inventeringsområdet: björktrast (NT), grönfink (EN), gulsparv (NT) och ärtsångare (NT). Arterna gråtrut (VU), nattskärra (Fågeldirektivet), stare (VU) och tornseglare (EN) är noterade med häckningskriterium strax utanför inventeringsområdet.

Genom hänsyn och naturvårdsåtgärder i samband med bebyggelse kan områdets naturvärden bevaras och utvecklas. Enbart en rödlistad art5 förekommer inom inventeringsområdet; ask (EN), vid sidan av tillfälligt besökande och stationära fågelarter.

Trädslaget ask är rödlistat på grund av hot på nationell nivå (sjukdomar) och inte av lokala exploateringar.

Inga amfibiearter har påträffats under inventeringen. Sammantaget är området söder om planområdet där dammar finns inte gynnsamt för större vattensalamander, som har ett särskilt skyddsvärde enligt Art- och habitatdirektivet, eller övriga amfibier som är tänkbara i denna del av landet.

För mer information om påträffade arter, se Naturvärdesinventering (Naturcentrum AB).

PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark, terräng och vegetation

Förutsättningar

Området utgörs av en dalsänka med omkringliggande berg, öster om Väjern. I dalsänkan ligger en fotbollsplan (utanför det utpekade planområdet) och strax öster om denna finns igenväxande kulturmarker, en gårdsmiljö samt ännu längre mot öster ett öppet fält/åker/betesvall.

Norr om området ligger en bergsrygg som avgränsar detta område mot Långevik. Här dominerar hällmarksmosaiker med inslag av gamla stenbrott.

Söder om området ligger ett höglänt bergsområde med hällmarker, ljunghedsfragment, små klåvor och med träd och buskar. Längre mot söder, och utanför det inventerade området, finns ett tiotal större dammar.

Naturvärdesinventering har i granskningsskedet genomförts för planen av Naturcentrum AB (2021-06-10). Tidigare har även en arkivinventering av naturvärden har utförts av Rio Kulturkooperativ (2013-02-28).

Enligt Naturcentrums naturvärdesinventering finns det inga höga eller mycket höga naturvärden i området och objekt med vissa naturvärden (klass IV) dominerar men det finns också några objekt med påtagliga naturvärden (klass III). Det är främst hällmarksmiljöer, stenbrott, klapperstensfält och lövmiljöer som utgör dessa naturvärden. Även enstaka halvgrova till grova träd förekommer, bland annat ask.

Tretton prioriterade fågelarter (rödlistade eller upptagna i EU:s fågeldirektiv Bilaga 1) påträffades under inventeringen. Av dessa är åtta påträffade med häckningskriterium, varav fyra inom inventeringsområdet.

Dammarna söder om planområdet bedöms ha vissa eller påtagliga naturvärden (klass III–IV), men inga amfibiearter har påträffats under inventeringen. Dammar bedöms dock regelmässigt ha naturvärden även om groddjur inte noteras.

Området genomkorsas av ett flertal stenmurar. Murar på berg är inte biotopskyddade. Murarna på betesmarken bedöms enligt naturvärdesinventeringen inte omfattas av det generella biotopskyddet för stenmurar på jordbruksmark.

Foton tagna norr om fotbollsplanen, dels söderut mot fotbollsplanen och befintlig bebyggelse i Väjern och dels österut mot planområdet

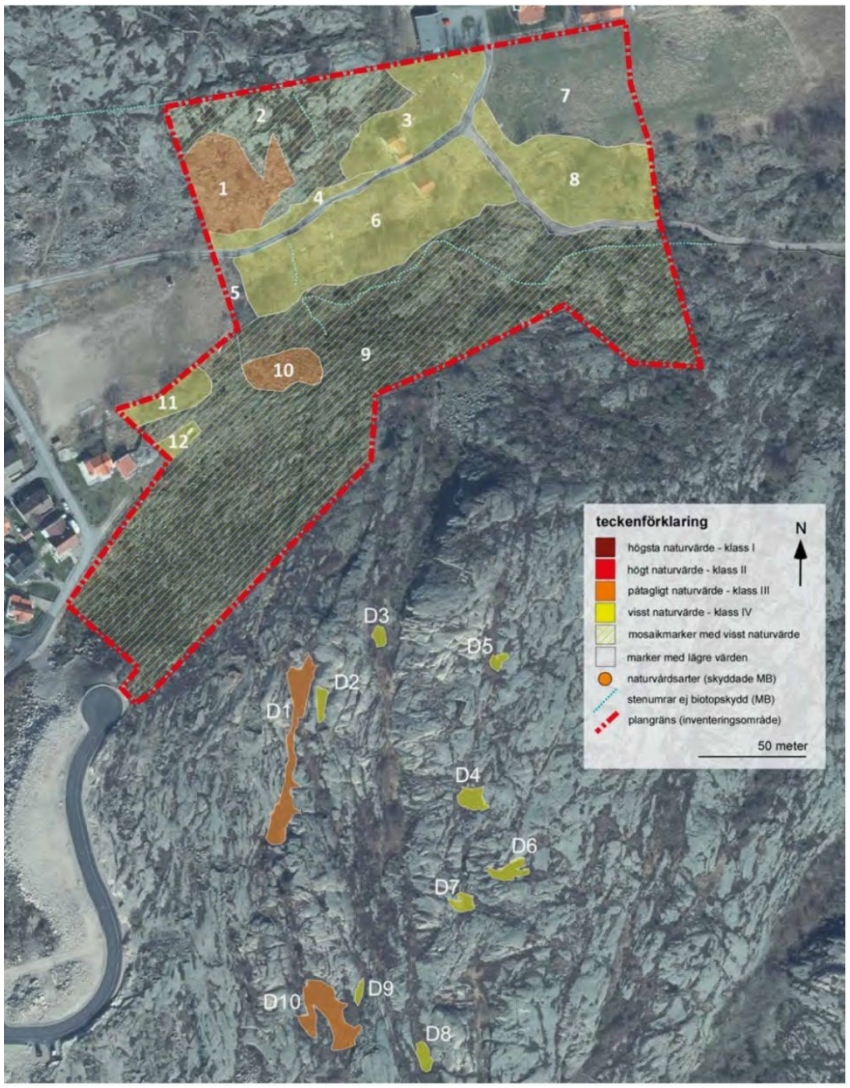


Illustration från Naturvärdesinventering av utpekat område samt inventerade dammar i bergsområdet i söder (Naturcentrum AB). Röd prickstreckad linje visar schematisk avgränsning av primärt inventeringsområde, utöver detta område har även dammar på berget söder om planområdet inventerats.

Stenbrottet (objekt 1 i illustrationen ovan) bedöms ha "påtagliga naturvärden" genom förekomst av små, grunda våtmarker/dammar och genom att de erbjuder goda möjligheter för övervintring för grod- och kräldjur. Lövmarkerna utmed vägen och kring gården bedöms ha vissa värden genom ett rikt fågelliv, förekomst av en del grövre lövträd (ask, sälg) och en artrik (men trivial) flora med rikligt med blommande buskar (slån, rönn, med mera).

Objekt 10 är en svallad klapperstensvall från en äldre havsnivå. Objektet har geomorfologiska (ovanliga landformer) värden men även en del biologiska (rönn, tillflyktsort för smådjur, lavflora) och bedöms därför ha påtagliga naturvärden – klass III.

Planförslaget

En del naturvärden inom området kommer att påverkas av planens genomförande. Landskapet kommer att förändras i och med den nya bebyggelsen och genom att berg kan komma att sprängas bort i delar av planområdet. På grund av sprängning och utjämning av terrängen får hällmarkerna en ny karaktär i dessa delar. Planförslaget innehåller en bestämmelse om suterrängvåning i sluttningen i söder och i sydost och begränsning av nockhöjd samt byggnadshöjd från marknivån för all kvartersmark för att minska risken för fler stora ingrepp i terrängen.

Stenbrottet (objekt 1 i illustrationen på föregående sida) hålls i granskningsförslaget till största delen utanför planområdet. En liten del av området som utgör naturvärdesobjektet planläggs som kvartersmark.

Klapperstensfältet (objekt 10 i illustrationen på föregående sida) kommer inte kunna bevaras i planen då det behöver tas i anspråk för den nya gatan och dess slänter. Det finns även ett klapperstensfält söder om planområdet, vilket till största delen lämnas utanför planområdet och kommer därför kunna finnas kvar. Den del av klapperstensfältet som ingår i planområdet tas i anspråk då marken planläggs som kvartersmark, gata samt makadamdike.

Som en konsekvens av planens genomförande kan artrikedomen på platsen minska i och med att betesmarken/ängsmarken försvinner. Stenmurar kan komma att tas bort då hanteringen av dem inte regleras i planen.

Geoteknik och bergteknik

Förutsättningar

Planområdet är kuperat med en total höjdskillnad på cirka 18 meter. Marken består till största delen av berg, men i dalgången finns även mjukmark.

En geoteknisk undersökning har tagits fram för detaljplanen av WSP (2021-11-12). Fältundersökningen genomfördes i oktober 2021.

Enligt undersökningen utgörs jorden överst av mulljord alternativt av fyllning och därunder av skalsandigt grus på siltig skalsand. Ingen lera förekommer och jorddjupet varierar mellan 0 till 3 meter. Marklutningen är dessutom flack (mindre än 1:10), vilket gör att det saknas förutsättningar för stabilitetsproblem i området.

Stabilitetsförhållandena inom området bedöms som tillfredställande både för befintliga förhållanden och för givet planändamål.

En bergteknisk utredning har utförts av Petro Team Engineering AB i Göteborg 2014-07-02, i samband med tidigare planarbete. Berggrunden utgörs av Bohusgranit med nord-östliga storskaliga strukturer. De låglänta delarna är plana och med tunna jordlager av lerjord. Berget har god hållfasthet och är stabilt för grundläggning.

Karta över ungefärlig tidigare plangräns för etapp 1 (2014-12-08), vilken motsvarar underökningsområdet för den bergtekniska utredningen.

Planförslaget

Den föreslagna exploateringen kommer att förändra marknivåer i delar av planområdet för att möjliggöra utbyggnad av väg och bebyggelse. Det handlar främst om relativt omfattade utfyllnader för planerad gatusträckning i söder, men även troligtvis sprängningsarbeten för att få till angöring och suterrängvåning för byggnader placerade i bergssluttning.

Inga restriktioner eller åtgärder krävs för att marken ska anses lämplig utifrån geotekniskt säkerhetsperspektiv.

Sättningsförhållandena i friktionsjord är mycket goda. Några nämnvärda sättningar bedöms inte uppstå under förutsättning att det befintliga mullhaltiga ytjordskiktet samt den översta jorden med lös lagringstäthet schaktas bort under blivande byggnader och uppfyllnader.

Vad gäller bergtekniken bedöms inte heller några bestämmelser behövas för att säkerställa stabiliteten. Instabila block kan i framtida bergskärningar stabiliseras med konventionella helingjutna bergbultar. Bergskärningar rekommenderas att i den mån det är möjligt placeras i riktning nord-nord-väst eller öst-nord-öst för att utnyttja bergets naturliga stabilitet.

Eftersom berggrunden har förhöjd radioaktivitet ska den planerade bebyggelsen utföras med radonsäker grundläggning. Detta regleras i Boverkets Byggregler (BBR).

En riskanalys för sprängningsarbeten bör tas fram där behovet av byggnadsbesiktning och vibrationsmätning samt vibrationskrav fastställs.

Fornlämningar

Förutsättningar

I hällmarkerna nordost om planområdet inom angränsande fastighet Långevik 1:12 finns fornlämningar i form av rösen, som beskrivs av Riksantikvarieämbetet som förhistoriska gravanläggningar. Det finns även ett röse klassat som fornlämning inom Väjerns samhälle väster om planområdet.

Det finns inga indikationer på att det finns fornlämningar inom planområdet.

Planförslaget

Planförslaget har i granskningsskedet anpassats för att ta hänsyn till de rösen som finns inom Långevik 1:12 norr om planområdet.

Siktlinjerna mellan rösena i nordost och röset inom bebyggelsen i väster bedöms redan brytas av den befintliga bebyggelsen i Väjern väster om planområdet. Även befintliga byggnader på den angränsande fastigheten Långevik 1:2 ligger mellan dessa rösen. Planområdet omfattar dock ändå endast ett litet område av marken norr om Såtthagen, vid foten av berget. Höjden undantas i planen och kommer kunna förbli oexploaterad. Bebyggelsen som möjliggörs i detaljplanen ligger också vid befintligt bostadshus (som planeras rivas) och har en motsvarande höjd. Påverkan på fornlämningen bedöms därför bli mycket begränsad.

Bebyggelse

Omgivande bebyggelse/stadsbild/landskapsbild

Förutsättningar

De omkringliggande bebyggelseområdena har olika karaktär. Det gamla Väjern runt fiskehamnen, väster om genomfartsvägen, är den äldsta delen av samhället bestående av sjöbodar och magasin vid vattnet och bostadshus på det lilla berget bakom. Bebyggelsen har få bevarade detaljer på de gamla husen men det täta byggnadssättet och enstaka detaljer talar om dess ålder.

Området öster om vägen har en annan karaktär med en bebyggelse uppförd relativt regelbundet i trädgårdar längs gator. Det finns goda representanter för byggnader från olika tidsåldrar efter 1890-talet. Några hus har tidstypiska detaljer som brutna tak, uthus istället för källare, stenpelare under trappor och vackra verandor med snickarglädje. Området bjuder på en provkarta av de vanliga förändringarna på bostadshus i kustbandet, liksom insprängda terrasser och lådliknande garage.

Bild av östra delen av Väjerns samhälle, som ligger i anslutning till planområdet.

Direkt söder om planområdet ligger villaområdet som utgör etapp 1 av Lindalskogen och som är under uppbyggnad vid upprättandet av denna detaljplan.

I sydvästra delen av Väjern består bebyggelsen av flerbostadshus som uppfördes under 1980- och 1990-talet. Här har man en samstämmighet av bebyggelsen med sadeltak, ljusa träfasader och balkonger som är typiska för denna tidsepok. Utformningen av området är anpassat till den kuperade terrängen och är trafikseparerade med samlad parkering och garagebyggnader längs med infartsvägen Lindalskogen. Infartsvägen är utformad med god trafikstandard och har gång- och cykelbana, vilket skiljer sig mot de gamla delarna med trånga gator och passager utan separata gångbanor.

Planförslaget

Konsekvenserna för den bebyggda miljön är att samhället Väjern utökas med en blandad bostadsbebyggelse som kommer att representera en ny epok i samhällets historia.

Anslutningen till det äldre bostadsområdet väster om planområdet markeras av ett uppehåll i bebyggelsen. Platsen mellan bostadsområdena utgörs av den befintliga fotbollsplanen och hällmarker som inkluderar anslutning till Soteleden. I söder får den nya bebyggelsen en mer flytande övergång till befintlig bebyggelse. Den nya bebyggelsen kommer att vara placerad på södra sidan av den nya förlängningen av Myrkällevägen, medan den befintliga bebyggelsen ligger norr och väster om vägen. Inom planområdet kommer området närmast befintlig bebyggelse, söder och öster om fotbollsplanen, utgöras av naturmark.

Planområdet och den nya bebyggelsen ligger på ett avstånd av cirka 70 meter från vändplanen i etapp 1, vilket innebär att den del av berget som finns mellan etapp 1 och etapp 2 kommer bli kvar som idag.

Delar av den nya bebyggelsen kommer att vara synlig från omkringliggande bostadsområden. Villorna längs bergssidan i söder kommer att synas på visst avstånd västerifrån.

Bebyggelsen i planområdet blir generellt synlig från höjder i närområdet.

Bostäder

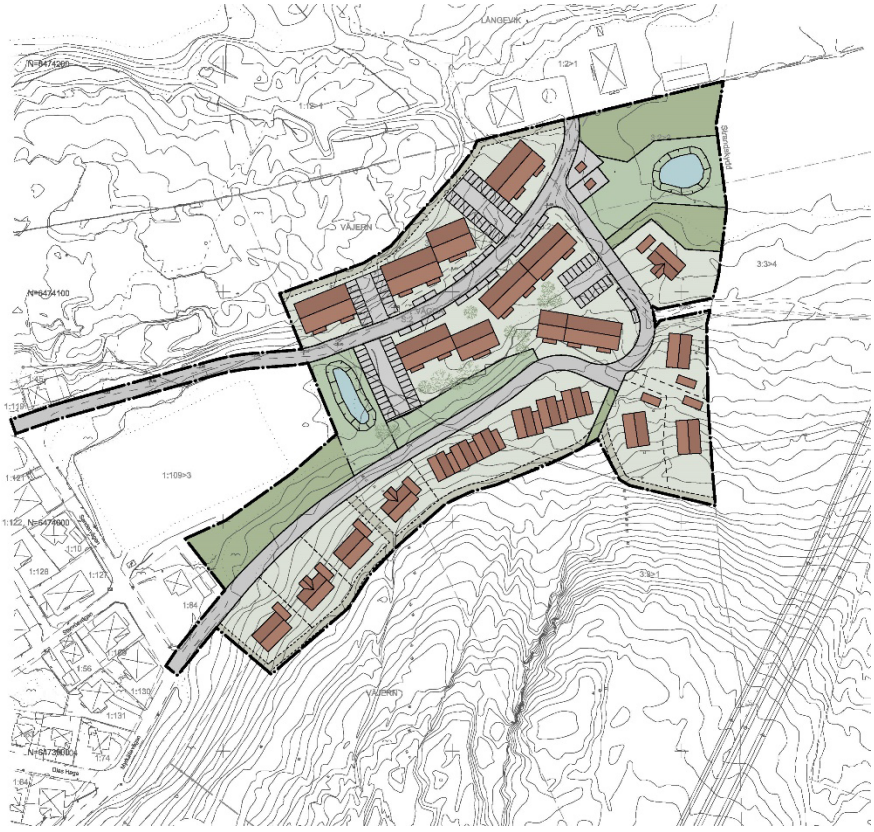
Förutsättningar

Inom planområdet finns två befintliga bostadshus på fastigheten Väjern 3:2.

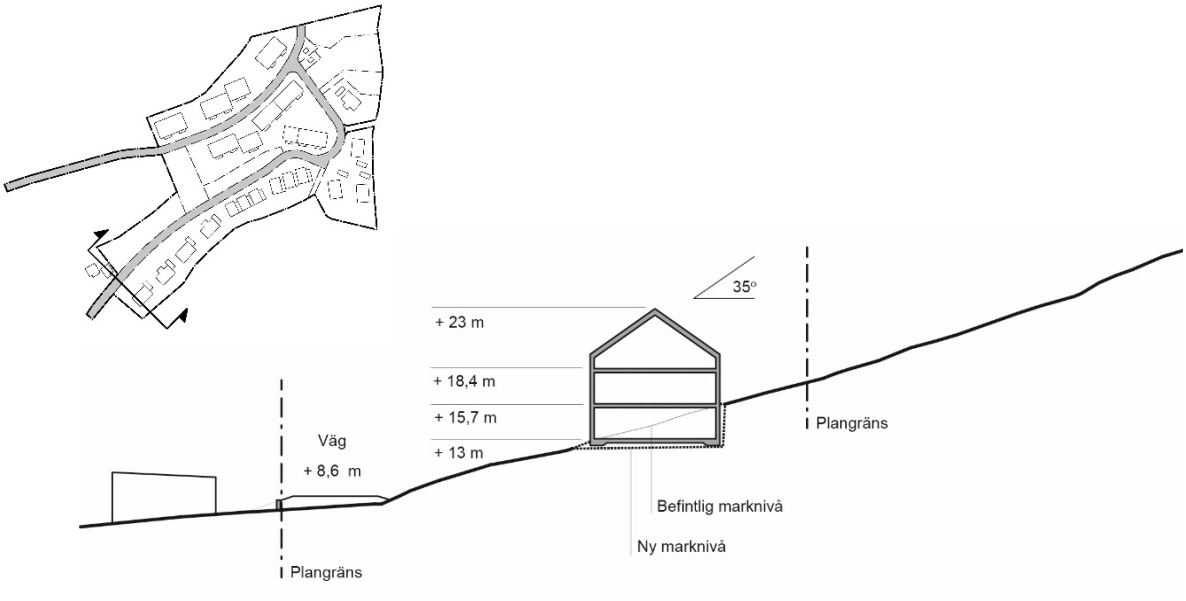
Planförslaget

Planförslaget innebär ett tillskott på cirka 70 nya bostäder i samhället Väjern. De två befintliga bostadshusen inom planområdet planeras att rivas.

I planförslaget föreslås en klättrande bebyggelse med småhus på bergssidan i söder och mindre flerbostadshus i dalgången. Utgångspunkten är att följa bergets sluttning med vägen och att anlägga mark för bebyggelsen relativt nära denna väg.



Utsnitt ur illustrationskartan. Illustrationen visar endast en av flera utbyggnadsmöjligheter inom ramen för detaljplanens bestämmelser.



Sektion i planområdets södra del. Sektionen visar planerad ny gata, markförhållandena i sluttningen och möjlig placering av hus i terrängen, med placering enligt illustrationskarta och modell. Illustrationen visar högsta tillåtna nockhöjd.

Planförslaget innehåller möjligheten till att bygga småhus eller flerbostadshus i en till tre våningar. På kvartersmarken för bostäder längst i söder och i östra delen av planområdet är största tillåtna byggnadsarea 180 m² per fastighet, varav högst 50 m² får utgöras av komplementbyggnader. Där det är brant lutning i terrängen ska husen utformas som suterränghus för att kunna ta upp den stora höjdskillnaden utan att landskapet förvanskas.

I de centrala delarna av planområdet är största tillåtna byggnadsarea 30% av fastighetsarean inom användningsområdet, vilket innebär en möjlighet till att bygga större huskroppar. I en del av kvartersmarken i söder är största tillåtna byggnadsarea 35% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Planområdet ligger på en nivå mellan 2-22 meter över havet. Högsta nivå för gatan är knappt +13 meter.

I de områden där terrängen är mycket kuperad finns en bestämmelse om att byggnaderna måste uppföras med suterrängvåning för att ta upp höjdskillnader. Med suterrängvåning menas ett våningsplan som delvis är beläget under markytan, men där minst en av våningens ytterväggar är helt ovan mark. Suterrängvåningen kan exempelvis uppföras enligt sektionen ovan.

Det finns även en bestämmelse om att nivåskillnader ska tas upp av murar om vardera högst 1 meter som ska motverka att större slänter anläggs på kvartersmarken i området.

Samtliga byggrätter omfattas av bestämmelser för både nockhöjd och byggnadshöjd. För kvartersmarken i södra delen av planområdet begränsas nockhöjden i förhållande till grundkartans nollplan. På denna kvartersmark finns möjlighet att inrymma två våningar inklusive suterrängvåning, vilket illustreras i sektionen ovan. Det är även möjligt att kunna få till en vindsvåning utöver dessa två våningar.

För kvartersmarken i norra delen av planområdet begränsas nockhöjden i förhållande till markplanet. Högsta tillåtna nockhöjd är 10 meter vilket inrymmer två våningar och vindsutrymme. Höjden begränsas även av en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter som tillåter uppförande av hus i två våningar samt eventuell vindsvåning. Takvinkeln ska vara 27–38°. I området längst i norr regleras även nockhöjd i förhållande till markplanet för att bebyggelse ska placeras i höjd med gatan och inte högt i terrängen.

Det finns bestämmelser för placering som gäller för hela planområdet och innebär att huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgränsen och komplementbyggnader minst 2 meter från fastighetsgränsen. Garage ska placeras så att det lämnas ett utrymme om minst 6 meter framför garageporten. I de centrala delarna av området är det tillåtet att bygga samman byggnader över fastighetsgränsen, vilket möjliggör för till exempel kedjehus eller radhus även över fastighetsgränserna. Även bestämmelser för utformning gäller för hela området och inkluderar att taken ska beläggas med rödfärgat taktegel. Solenergianläggningar i avvikande färger får monteras.

Dagvattenutredningen (ALP Markteknik) rekommenderar att byggnader höjdsätts minst 0,5 m över omgivande mark eller på så vis att dagvattnet kan passera förbi dem, samt att punkter som kan vara sårbara för kraftiga dagvattenflöden erosionskyddas.

Tillgänglighet

Vägnätet ska ha en maximal lutning på 10 % i de brantaste partierna, vilket säkerställs genom en planbestämmelse. Om den direkta angöringen till byggnader utförs på ett lämpligt sätt kan bebyggelsen bli tillgänglig trots vissa branta gatusträckor.

Friytor och rekreation

Förutsättningar

Det finns flera möjligheter för lek och rekreation. Väster om planområdet finns en fotbollsplan. Delar av fotbollsplanen används som terrängbana för cykel. I parken vid Olas Hage cirka 300 meter väster om planområdet finns en lekplats med gungor, rutschkana och sandlåda.

I anslutning till planområdet finns vandringsleden Soteleden som leder ut i naturen.

Planförslaget

Möjligheter till lek för barn kan anordnas inom kvartersmark.

Effekten på friluftsliv och rekreation blir att rekreationsområdet som planområdet idag är en del av minskar något. Planförslaget påverkar inte Soteleden direkt, men till viss del upplevelsen av att vandra längs den, genom att samhället Väjern utökas på befintlig naturmark. Den nya bebyggelsen kommer vara synlig från Soteleden och kommer som närmast kunna ligga cirka 50 meter från leden i den nordvästra delen av planområdet.

Det kommer fortsatt att vara enkelt att röra sig från samhället ut i naturen.

Trafik

Vägar/Gator, g/c-vägar

Förutsättningar

Inom planområdet går förlängningen av Såtthagen (sträckan efter fotbollsplanen fram till Långevik 1:2). Gatan leder till bostadshus i och utanför planområdet. Vägstandarden är enkel och anpassad för begränsade trafikflöden.

Gatan Såtthagen som ansluter området väster ifrån har inga separata gångbanor eller cykelstråk. Siktförhållandena i korsningen mellan Såtthagen och väg 174 (Dinglevägen) är dåliga eftersom det finns bostadshus i mycket nära anslutning till vägen.

Myrkällevägen som ansluter planområdet i söder, saknar också separata gång- och cykelstråk. Från Myrkällevägen kan man nå väg 174 via Olas Hage eller Smedjevägen/Tryggögatan. Båda korsningarna har goda siktförhållanden.

En uppskattning av trafikflöden har gjorts för att få en bild av hur ökningen av trafik kommer att kunna fördelas genom gamla Väjern. I uppskattningen antas att Såtthagen regleras med påbjuden körriktning som innebär att det endast går att köra in på gatan västerifrån, vilket hindrar trafik från planområdet att köra ut genom Såtthagen.

Planförslaget

Det finns två vägar som ansluter direkt till planområdet; Såtthagen i väst och Myrkällevägen i söder. Den planerade nya vägen löper genom hela planområdet, vilket innebär att det finns möjlighet för alla boende att ta sig in och ut via båda vägarna.

För att förhindra att Såtthagen belastas för tungt av tillkommande trafik från planområdet föreslås en lösning där skylt om påbjuden körriktning sätts upp. Skylten styr trafik som kommer från planområdet till att enbart kunna svänga vänster vid korsningen Såtthagen/Sandervägen och förhindrar att trafik ut från planområdet belastar Såtthagen. Gatan Såtthagen blir inte enkelriktad, de boende längs den befintliga Såtthagen kommer fortsatt kunna köra i båda riktningar. När man däremot korsningen österifrån (från planområdet) så innebär skyltningen att man blir tvungen att svänga ner på Sandervägen.

Påbjuden körriktning vid Såtthagen innebär alltså att utfart genom Såtthagen leds vidare via Sandervägen och Myrkällevägen till Smedjevägen eller Olas Hage. Detta leder till en ökad spridning av trafiken mellan de olika gatorna.

En utredning för VA, dagvatten och gata har utförts av ALP Markteknik. Planförslagets gator är anpassade efter denna förprojektering. Gatan inom planområdet föreslås vara 6,0 meter bred där körbanan utgör 5,0 meter och ett motveck om 1,0 meter. Då det går att köra även på den del av gatan som utgör motvecket, kan denna räknas in i körbanebredden. Total körbanebredd uppgår till 6,0 meter. Utöver detta inryms även en stödremsa om 0,25 meter på vardera sida av gatan. Total bredd för gatumarken är 6,5 meter.

Mängden trafik kommer att öka i de befintliga omkringliggande bostadsområdena. Ökningen av trafikflöden orsakade av planens genomförande bedöms som begränsad. Planen innebär cirka 70 nya hushåll inom planområdet och motsvarande trafikökning sker för anslutande vägar.

En uppskattning av trafikflöden har tagits fram för att tydliggöra förväntad trafikökning i Väjern till följd av planens genomförande. Enligt uppskattningen kommer planområdet bidra till totalt 385 fordonsrörelser dagligen. Dessa kommer att fördelas på de olika gatorna i anslutning till planområdet, vilket visas i illustrationen nedan samt i trafikflödesuppskattningen.

Trafikflödesuppskattningen baseras på att planförslaget medför en utbyggnad av 70 bostäder och att varje bostad antas alstra i snitt 5 trafikrörelser per dygn, med ett tillägg på 10% för nyttotrafik.

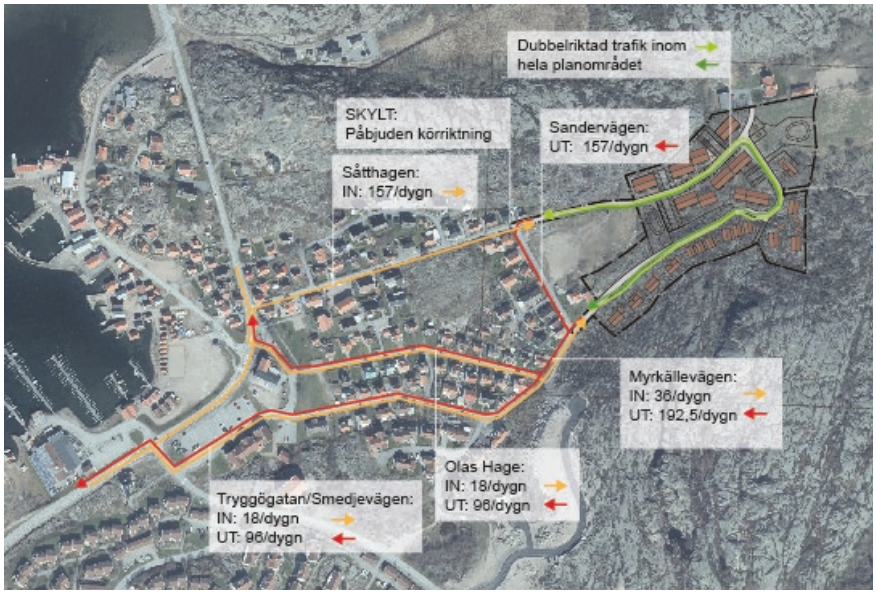


Illustration som visar uppskattad ökning av trafikflöden till och från planområdet.

In/utfarter, varumottag och parkering

Förutsättningar

Den enda befintliga infarten till planområdet ansluter till Såtthagen. Parkering sker idag i anslutning till de två befintliga bostadshusen.

Enligt parkeringsnormen för Sotenäs kommun (antagen av BN 2013-06-13) ska det vid flerbostadshus inom tätortszon anordnas 15 boendeplatser samt 3 besöksplatser per 1000 kvm BTA (bruttoarea).

Planförslaget

In och utfarter till respektive fastighet ansluts till den nya gatan. Parkering ska ske på den egna fastigheten. För flerbostadshusen i norr föreslås samlade parkeringar med möjlighet att bygga garage.

Antalet redovisade parkeringar i illustrationskartan motsvarar 18 per 1000 kvadratmeter bruttoarea bostäder, vilket överensstämmer med parkeringsnormen. Norr om vägen Såtthagen illustreras flerbostadshus med totalt cirka 1150 kvm BTA bostadsyta och 21 parkeringsplatser. Söder om Såtthagen

illustreras flerbostadshus om totalt cirka 2300 kvm BTA bostadsyta och 42 parkeringsplatser.

Kollektivtrafik

Förutsättningar
Avståndet till busshållplatsen i Väjerns centrum är cirka 500 meter från planområdet.

Planförslaget
Planförslaget innebär ett utökat underlag för kollektivtrafik.

Service

Förutsättningar
Allmän service finns inom tätortsområdet Kungshamn-Smögen-Hasselösund-Väjern-Hovenäset. Det finns förskola i Kungshamn och Smögen. Grundskola årskurs 1–9 finns i Kungshamn och årskurs 1–3 på Smögen. Livsmedelsaffär finns i Kungshamn och Smögen.
I Väjerns centrum finns restaurang vid Tryggögatan. Övriga affärer finns i Kungshamn och Smögen. Vårdcentral och apotek finns i Hälsans Hus beläget i Kungshamn. Idrottshall och bibliotek finns i Kungshamn. Träningsanläggning och simhall finns i Väjern.

Planförslaget
Förslaget innebär inget ändrat utbud av service. Planförslagets utbyggnad innebär ett utökat underlag för service i tätorten som helhet.

Teknisk försörjning

VA och dagvatten

Förutsättningar
Inom planområdet finns inga vattentäkter som är i bruk. Befintliga fastigheter är anslutna till det kommunala vattennätet och delvis även till det kommunala spillvattennätet.

I den norra delen av planområdet intill fotbollsplanen finns en våtmark som fungerar som dagvattenmagasin. De naturliga dammarna på berget samlar regnvatten. Områdets hällmark avleder snabbt nederbörden till områdena som ligger lägre.

Planförslaget
En utredning för VA, dagvatten och gata har utförts av ALP Markteknik. Den visar hur området kan anslutas till det befintliga nätet för vatten och spillvattenavlopp. Samtliga fastigheter inom planområdet ska kopplas på det kommunala VA-nätet. Bedömningen är att det inte finns några hinder för att ansluta det föreslagna bebyggelseområdet.

En ny pumpstation för spillvatten föreslås anläggas inom planområdet enligt utredningen. Vattenledningar, dagvattenledningar och spillvattenledningar föreslås placeras under gatan. En ny brandpost föreslås anordnas inom planområdet, men detta regleras inte i detaljplanen.

Genom att bygga ut dagvattensystemet enligt planförslaget avlastas det befintliga dagvattensystemet i Väjern. Förslaget innehåller två nya dagvattendammar som ska rena och fördröja avrinningen. Ett som jämnar ut avrinningen från befintligt bostadsområde väster om planområdet och ett som ska fungera som utjämningsvolym för planområdet. Dagvattnet leds via gatan till dagvattendammarna. Dagvattendammen i väster har även ett utlopp som när dammen fylls leder vattnet vidare via gatan ner mot den östra dammen.

Dagvattenutredningen rekommenderar också att fördröjning av dagvatten anordnas på respektive tomt. Det bedöms finnas möjlighet att fördröja dagvatten inom kvartersmarken.

Avskärande makadamdiken föreslås placeras inom kvartersmark för att avleda vatten från omkringliggande hällmarker.

Rening av dagvattnet sker genom fastläggning av partiklar i dagvattendammar och makadamdiken. Ytterligare rening av dagvattnet bedöms enligt dagvattenutredningen inte nödvändigt.

Exploatering enligt planförslaget bedöms ur dagvattensynpunkt inte ha betydande negativ påverkan på Klevekilen och vattenförekomsten Hovenäset.

El, tele och datakommunikation

En ny transformatorstation föreslås inom planområdet. Nya underjordiska ledningar för el och för datakommunikation kommer att anläggas då området byggs ut.

Värme och avfall

Förutsättningar

Avfallshanteringen bör ske i enlighet med kommunens renhållningsordning och avfallsplan, med målsättningen att alla verksamheter och boende ska källsortera och kompostera. Det finns en återvinningsstation vid centrumhusen/Tryggögatan. Enligt avfallsföreskrifterna ska vägen ha en körbana som är minst 3,5 m bred och vändplatser för hämtningsfordon ska ha en diameter av minst 18 m.

Planförslaget

De nya byggnaderna föreslås få enskild uppvärmning.

För flerbostadshusen ska plats anordnas inom egen fastighet för avfallshantering. Det är möjligt att köra runt hela området och nå samtliga fastigheter utan att vända.

För planerade villatomter ska sophämtning ske vid varje tomt.

Hälsa och säkerhet

Risk för skred/bergras

Förutsättningar

En geoteknisk undersökning har tagits fram för detaljplanen av WSP (2021-11-12). Enligt undersökningen saknas förutsättningar för stabilitetsproblem i området. Stabilitetsförhållandena inom området bedöms som tillfredställande både för befintliga förhållanden och för givet planändamål. Inga restriktioner eller åtgärder krävs för att marken ska anses lämplig utifrån

geotekniskt säkerhetsperspektiv. En bergteknisk utredning har utförts av Petro Team Engineering AB i Göteborg 2014-07-02, i samband med tidigare planarbete. Berget har god hållfasthet och är stabilt för grundläggning.

Planförslaget

Inga planbestämmelser som reglerar markbelastning införs i planen då stabilitetsförhållandena enligt genomförd geoteknisk och bergteknisk utredning är goda.

Instabila block kan i framtida bergskärningar stabiliseras med konventionella helingjutna bergbultar. Bergskärningar rekommenderas att i den mån det är möjligt placeras i riktning nord-nord-väst eller öst-nord-öst för att utnyttja bergets naturliga stabilitet.

En riskanalys för sprängningsarbeten bör tas fram där behovet av byggnadsbesiktning och vibrationsmätning samt vibrationskrav fastställs.

Radon

Nya bostadshus ska utföras enligt Boverkets byggregler så att gällande gränsvärden för radon inomhus inte överskrids. Det innebär att radonsäker grundläggning ska användas då berggrunden är klassificerad som högradonmark. Detta regleras i BBR och byggherren ansvarar för detta vid byggnation.

Buller

Förutsättningar

Trafikbullerutredning har tagits fram av Soundcon AB (xx-xx-xx). Utredningen omfattar planområdet samt gamla Väjern, där trafikflöden kommer att öka något till följd av planens genomförande.

Enligt utredningen är bullerförhållandena goda i området idag, med undantag för de befintliga bostäder som ligger i nära anslutning till väg 174.

Planförslaget

Utredningen visar att påverkan på ljudnivåer vid befintliga bostäder i Väjern blir liten i och med utbyggnaden av planområdet. Ljudnivåerna kommer att öka när planområdet byggs ut men de kommer fortsatt vara på mycket låga nivåer som ligger med god marginal under riktvärdena.

De befintliga bostäder som ligger i nära anslutning till väg 174 har dock fortsatt högre bullerutsatthet. Detta kan dock härledas helt och hållet till väg 174 och trafiken från planområdet bedöms ej påverka bullernivåerna för dessa fastigheter.

Inom planområdet beräknas bullernivåerna bli låga och de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad är med god marginal under riktvärdet 60 dBA. Maximala ljudnivåer kan överstiga riktvärdet 70 dBA mot gatan i något fall, men det är möjligt att anlägga uteplatser på den skyddade sidan om så är fallet.

Skyddsavstånd

Förutsättningar

Öster om planområdet finns kraftledningar. Enligt elsäkerhetslagen får bebyggelse inte tillkomma inom en zon av 10 meter på ömse sidor om kraftledning med en styrka på 40 kV.

Planförslaget

Avståndet mellan kraftledningarna öster om planområdet (som är 40 kV) och närmaste markyta som är föreslagen för bostäder är cirka 40 meter.

Risk för höga vattenstånd

Förutsättningar

Den nordöstra delen av planområdet riskerar att översvämmas till viss del vid högvatten. Lägsta punkt inom området är cirka +2 m. Enligt länsstyrelsens *Stigande vatten, faktablad - Kusten (version 2.0)* från 2014 beräknas framtida högsta högvatten år 2100 ligga på nivån +2,2 meter (i RH2000). Högsta högvatten är den nivå som statistiskt sett beräknas uppstå en gång per 100 år, plus ett tillägg för vindens påverkan.

Havsnivåhöjningen beräknas bli 0,67 m till 2100 vid närmsta mätstation i Smögen. Utifrån säkerhetsmarginaler på 0,5 respektive 1 meter har översvämningszoner tagits fram som stöd vid planering. Zon 1 innebär en placering på marknivå över +3,2. Zon 2 innebär mellan +2,7 och +3,2 m.

I handboken *Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden* (Länsstyrelserna i Västra Götalands och Värmlands län, 2011), presenteras tillåten markanvändning i de olika översvämningszonerna.

Grönytor och våtmarker/översvämningshantering kan placeras i alla zoner, även lägre än +2,2 m. Funktionen permanenta bostäder ska ligga som lägst inom översvämningszon 2, men då krävs riskreducerande åtgärder. Om inga åtgärder görs, ska bostäder placeras i zon 1. Utrymmen för distribution av el och hantering av avlopp ska enligt handboken undvikas i översvämningszon 2 och istället vara beläget i zon 1.

Planförslaget

I de allra lägst belägna delarna av planområdet som ligger på cirka +2 m ska en dagvattendamm anläggas, omgiven av naturmark. Denna kommer kunna översvämmas utan att orsaka fara för människor eller byggnader. Kvartersmarken för bostäder är som lägst belägen mellan +3 till +4 m. Pumpstationen och transformatorstationen är belägna i de lägre partierna av planområdet på cirka +3 m. Eftersom dessa funktioner inte ska placeras under +3,2 m föreslås pumpstationen och transformatorstationen anläggas i nivå med gatan på cirka +4 till +4,5 m. Slänt för utfyllnad av marken kan rymmas inom kvartersmarken.

Räddningsvägar

Förutsättningar

Brandposter finns utanför planområdet på Myrkällevägen, Smedjevägen och Lindalskogen.

Planförslaget

Genom att detaljplanen föreslår två anslutningsvägar till den befintliga bebyggelsen i Väjern, i söder och väster, skapas möjligheter för räddningsfordon att köra runt utan att behöva vända eller backa.

PLANBESTÄMMELSER – FÖRKLARING OCH MOTIVERING

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Utformning

Största lutning gata 10 %	Gatan får som mest luta med 10%. Bestämmelsen ska säkerställa att gatans lutning blir tillgänglig och säker.
damm – Damm för fördröjning av dagvatten	Inom egenskapsområdet ska dagvattendamm anläggas för fördröjning och rening av dagvatten. Dagvattendammarna i området ska förhindra att utflödet av dagvatten från området ökar, de bidrar också till rening genom fastläggning av partiklar.
dike$_1$– Dike för avledning av dagvatten	Dike i naturmark för avledning av dagvatten mot damm. Diket kan exempelvis utföras i form av ett öppet dike.
dike$_2$ – Makadamdike för avledning av dagvatten som ska vara tillgängligt för passage	Kombinerad funktion för avledning av dagvatten och passage för allmänheten. Diket kan förslagsvis utformas som ett makadamdike där allmänheten har möjlighet att gå ovanpå diket. Syftet med passagen är att möjliggöra tillgänglighet till berget och hällmarkerna söder om planområdet. Diket ska också kunna leda dagvatten från de avskärande dikena på kvartersmarken till dagvattenledningarna i gatan.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad

e$_1$ – Största tillåtna byggnadsarea är 180 m^2 per fastighet, varav högst	Bestämmelsen ska möjliggöra fristående mindre byggnader på egna fastigheter. Den största byggnadsarean ska begränsa byggnadernas storlek, för att bebyggelsen ska upplevas som småskalig och

50 m² får utgöras av komplementbyggnader	harmonisera med befintlig bebyggelse i Väjern.
e_2 – Största tillåtna byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet	Största byggnadsarea beräknas som en andel (30%) av de fastigheter som bildas eller kvarstår vid bygglovsprövningen. Arean räknas för den delen av fastigheten som ligger inom användningsområdet. Bestämmelsen ska möjliggöra en flexibel fastighetsindelning och större byggnadsvolymer, för att det ska vara möjligt att uppföra flerbostadshus men även vid behov mindre hus eller radhus.
e_3 – Största tillåtna byggnadsarea är 35% av fastighetsarean inom egenskapsområdet	Största byggnadsarea beräknas som en andel (35%) av de fastigheter som bildas eller kvarstår vid bygglovsprövningen. Arean räknas för den delen av fastigheten som ligger inom egenskapsområdet. Bestämmelsen ska möjliggöra en flexibel fastighetsindelning och större byggnadsvolymer, för att det ska vara möjligt att uppföra flerbostadshus men även vid behov mindre hus eller radhus.

Höjd på byggnadsverk

Högsta byggnadshöjd, räknat i meter från bottenbjälklagets överkant	Byggnadshöjden reglerar byggnadsvolymerna som är möjliga att uppföra, samt tillåten höjd i förhållande till bottenbjälklaget. Bestämmelsen gör det möjligt att bygga i två våningar, med en takvinkel och eventuell vindsvåning där utöver.
Högsta nockhöjd i meter över grundkartans nollplan	Nockhöjden begränsas i förhållande till grundkartans nollplan för att reglera hur högt bebyggelsen får ligga i förhållande till omgivande samhälle och terräng.
Högsta nockhöjd, räknat i meter från bottenbjälklagets överkant	Nockhöjden reglerar höjden till nock för att begränsa byggnadens höjd i förhållande till bottenbjälklaget och ge en tydligare bild av möjliga byggnadsvolymer.

Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 4,0 meter.	Höjden på komplementbyggnader regleras så att byggnaderna kan uppföras i en våning med takvinkel.

Takvinkel

Minsta respektive största takvinkel i grader	Takvinkeln regleras för de byggnader som uppförs i den västra delen av området, för att bebyggelsen ska harmonisera med befintlig bebyggelse i Väjern.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad	Bestämmelsen införs där marken ska vara tillgänglig för andra syften. Prickmark återfinns dels där avskärande diken ska anläggas och dels vid befintlig infart till Långevik 1:2 som ska vara kvar efter utbyggnaden.

Placering

p_1 – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns. Dock får byggnader byggas samman i fastighetsgräns. Garage och carport placeras så att det blir minst 6,0 meter fri yta framför porten/öppningen.	Placeringsbestämmelsen innebär att byggnader får byggas samman i fastighetsgräns. Det gäller både huvudbyggnader och komplementbyggnader. Detta möjliggör en flexibilitet där exempelvis radhus och kedjehus på egna fastigheter tillåts.
p_2 – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns. Garage och carport placeras så att det blir minst 6,0 meter fri yta framför porten/öppningen.	Placeringsbestämmelsen innebär att byggnader ej får byggas samman i fastighetsgräns. Det betyder att byggnader ska uppföras med avstånd från fastighetsgräns och blir fristående, vilket gör att bebyggelsen upplevs mer småskalig och genomsläpplig. Denna bestämmelse finns i områdets utkanter, där bebyggelsen bör ha dessa egenskaper för att harmonisera med omgivande bebyggelse och landskap.

Utformning och utförande

f_1 – Tak ska vara sadeltak och beläggas med tegelröda takpannor, undantaget solcellspaneler och solfångare	Bestämmelsen motiveras av att utformningen gör att bebyggelsen harmoniserar med närliggande bebyggelse och får en historisk anknytning till orten. Undantaget för solenergianläggningar är infört för att möjliggöra lokal förnybar energiförsörjning.
f_2 - Suterrängvåning ska anordnas för huvudbyggnad	Suterrängvåning ska anordnas för bebyggelsen inom egenskapsområdet då terrängen innebär att höjdskillnader behöver tas upp i byggnaden. Suterrängvåning ska inrymmas inom reglerad höjd på byggnadsverk. Det innebär att suterrängvåning utgör entrévåning och nås från den lägre delen av tomten, och en övervåning inryms ovan denna. Eventuellt kan även en vindsvåning inrymmas utöver dessa två våningar, enligt regleringen av byggnadernas höjd.
f_3 – Nivåskillnader ska tas upp av murar om vardera högst 1 meter	Bestämmelsen införs för att marknivåskillnader som uppkommer på kvartersmark i och med markarbeten ska tas upp av murar och inte utgöra större slänter. Murarna får högst vara 1 meter höga, vilket innebär att högre nivåskillnader kan behöva tas upp av flera murar. Bestämmelsen är till för att förhindra stora slänter.
f_4 – Takkupor som upptar högst 1/3 av takets längd får uppföras utöver gällande byggnadshöjd	Bestämmelsen införs för att möjliggöra utbyggnad av takkupor utanför den höjd och vinkel som regleras genom byggnadshöjden. Syftet är en flexibel utformning av bebyggelsen och att möjliggöra en byggnadsutformning som liknar traditionella bebyggelsetyper.

Markens anordnande och vegetation

n – Avskärande dike	Egenskapen möjliggör anläggandet av avskärande dike längs med kvartersmarksgränsen för att kunna avleda vatten från omgivande naturmarker.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g – Område som ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning	Egenskapsområdet ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning i syftet att sköta det avskärande diket som kan anläggas i samma område.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.	Genomförandetiden motiveras av områdets storlek och komplexitet.

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. Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och medför ingen betydande skada på natur- och kulturvärden i området.

Landskapet kommer att förändras genom att berg kommer att sprängas bort i delar av planområdet och hällmarkerna får en ny karaktär i dessa delar. Landskapsbild och möjligt bevarande av hällmarker ska behandlas i planarbetet genom att begränsa höjden på byggnaderna och genom bestämmelse om suterrängvåning i de brantaste partierna. Modellstudier har genomförts för att visa konsekvenser för landskapet och landskapsbilden.

Detaljplanen ska säkerställa att dagvattnet kan tas om hand så att mängden föroreningar i Klevekilen inte ökar.

Som konsekvens av planens genomförande kan artrikedomen på platsen minska i och med att ängsmarken försvinner. Enligt genomförd naturvärdesinventering (Naturcentrum AB) finns dock inga höga eller mycket höga naturvärden inom planområdet och den artrika flora som finns beskrivs som trivial.

Klimatpåverkan i och med ökning av utsläpp av växthusgaser bedöms ske genom bygg- och anläggningsarbeten och genom utsläpp från persontrafik till och från det nya bostadsområdet. Planområdet ligger dock i anslutning till befintlig tätort med service och kollektivtrafiksförbindelser.

Planförslagets påverkan på kustlandskapets värden för friluftsliv bedöms bli bestående men mycket liten. Effekten på friluftsliv och rekreation blir att rekreationsområdet, som planområdet idag är en del av, minskar något. Karaktären ändras kring den del av Soteleden som går förbi planområdet.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära ett överskridande av miljökvalitetsnormer eller att miljökvalitetsnormer inte uppfylls. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan.

De miljövärden som blir berörda bedöms inte vara av sådan karaktär eller omfattning att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Miljöeffekter och konsekvenser som planen bedöms medföra ska belysas i planbeskrivningen.

Förslag till ställningstagande

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning ska därför inte genomföras.

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.

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

1. Begränsad klimatpåverkan

Planförslaget bedöms bidra till att motverka miljömålet, i och med att en ökning av utsläpp av växthusgaser bedöms ske genom bygg- och anläggningsarbeten och genom utsläpp från persontrafik till och från det nya bostadsområdet. Planområdet ligger dock i anslutning till befintlig tätort med god tillgång till promenadvägar och gång- och cykelvägar för att nå service inom såväl Väjern som Kungshamn och Smögen.

2. Frisk luft

Planförslaget bedöms motverka miljömålet frisk luft i en liten utsträckning i och med ökade utsläpp lokalt från persontrafik.

10. Hav i balans samt levande kust och skärgård

Planförslagets påverkan på kustlandskapets värden för friluftsliv bedöms bli mycket liten. Effekten på friluftsliv och rekreation blir att rekreationsområdet som planområdet idag är en del av minskar något och att karaktären ändras för den del av Soteleden som går förbi planområdet.

Dagvattnet ska tas om hand så att mängden föroreningar i Klevekilen inte ökar. Förslaget bedöms inte motverka miljömålet.

15. God bebyggd miljö

Planförslaget möjliggör en vidareutveckling av tätorten Väjern och en god livsmiljö med möjligheter till rekreation. Planförslaget bedöms bidra till att målet kan nås.

Ett genomförande kommer att innebära sprängning av tidigare opåverkade berg. Planbestämmelser har införts för att begränsa påverkan av ingrepp på tomtmark.

16. Ett rikt växt- och djurliv

Det finns en risk att miljömålet för ett rikt växt- och djurliv kan påverkas i och med förlust av biologisk mångfald. Bedömningen är dock att denna påverkan är mycket liten då inga höga naturvärden har identifierats i området.

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 får 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 (ägare till fastigheterna Väjern 3:2 och 3:3) och Sotenäs kommun. Ansvarsfördelningen är översiktligt redovisad i tabellen på följande sida.

Anläggning	***Genomförande-ansvarig***	***Driftansvarig***
Allmän platsmark:		
GATA	Sotenäs kommun (exploatörens åtaganden regleras i exploateringsavtal)	Sotenäs kommun
GC-väg	Sotenäs kommun (exploatörens åtaganden regleras i exploateringsavtal)	Sotenäs kommun
NATUR	Sotenäs kommun (exploatörens åtaganden regleras i exploateringsavtal)	Sotenäs kommun
Ledningar för vatten och spillvatten, dagvattennät	Sotenäs Vatten AB. (exploatörens åtaganden regleras i exploateringsavtal)	Sotenäs vatten AB
El och tele	Sotenäs kommun	Ledningsägare
Kvartersmark:		
B - Bostäder	Fastighetsägare	Fastighetsägare. Gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering.
E_1 - Avloppspumpstation	Sotenäs Vatten AB. (exploatörens åtaganden regleras i exploateringsavtal)	Sotenäs vatten AB
E_2 - Transformator	Ellevio	Ellevio
Spill och dricksvattenledningar	Exploatör alternativt respektive fastighetsägare från en anvisad förbindelsepunkt (som regel vid fastighetsgräns).	Respektive fastighetsägare
El- och tele	Respektive ledningsägare	Respektive ledningsägare

Allmän platsmark

Inom planområdet finns allmän platsmark med beteckningen GATA, GC-VÄG och NATUR.

Sotenäs kommun ansvarar för att bygga ut allmän plats inklusive vatten-, spillvatten. Kostnader och ansvar regleras genom exploateringsavtal. Sotenäs kommun, Sotenäs vatten samt Västvatten ansvarar för driften. Exploatören ansvarar för utbyggnad av dagvattennätet. Sotenäs vatten ansvarar för skötsel.

Kvartersmark

Inom planområdet finns kvartersmark med beteckningen B – Bostäder, samt tekniska anläggningar för pumpstation för spillvatten (E_1) och transformatorstation (E_2). Kommunal mark som utgörs av kvartersmark i planen ska regleras.

Inom kvartersmark för bostäder ansvarar fastighetsägare för genomförandet inklusive att lägga nya ledningar för VA. Åtgärder för hantering av dagvatten i form av exempelvis avskärande makadamdiken kan skötas av en gemensamhetsanläggning. Respektive ledningsägare ansvarar för anläggning av el och tele. Kommunen ansvarar för eventuell flytt av befintliga ledningar. Kostnader och ansvar regleras genom exploateringsavtal. Respektive fastighetsägare ansvarar för driften förutom vad gäller el- och teleledningar, där ledningsägare ansvarar.

För pumpstationen ansvarar Sotenäs vatten AB. För transformatorstationen ansvarar Ellevio. Ellevio och Sotenäs vatten föreslås få tillträde till kvartersmarken och de tekniska anläggningarna genom nyttjanderätt.

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. Nedan redovisas huvuddragen i exploateringsavtalet.

- Den mark som i detaljplanen utgör allmän plats ska överföras till kommunen.
- Exploatören bekostar all fastighetsbildning inom detaljplanen.
- Exploatören ombesörjer och bekostar de tillstånd som erfordras för exploateringens genomförande.
- Kommunen är huvudman för allmän platsmark i detaljplanen. Kommunen övertar äganderätten och underhållsansvaret för allmänna anläggningar efter godkänd slutbesiktning.
- Ansvar för utbyggnad och av VA-ledningar och kostnader relaterade till utbyggnaden regleras i avtalet.
- Exploatören/respektive fastighetsägare ska erlägga anläggningsavgift till kommunen enligt gällande taxa. Betalning ska ske då förbindelsepunkt upprättats.
- Exploatören utför och bekostar anordningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Väjern 3:2 och Väjern 3:3 som båda ägs av exploatören, samt delar av Väjern 1:109 och Vägga 2:262 som ägs av Sotenäs kommun. Inom planområdet finns även marksamfälligheten Vägga S:2 och delar av en outredd samfällighet för väg, tillkommen vid laga skifte.

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

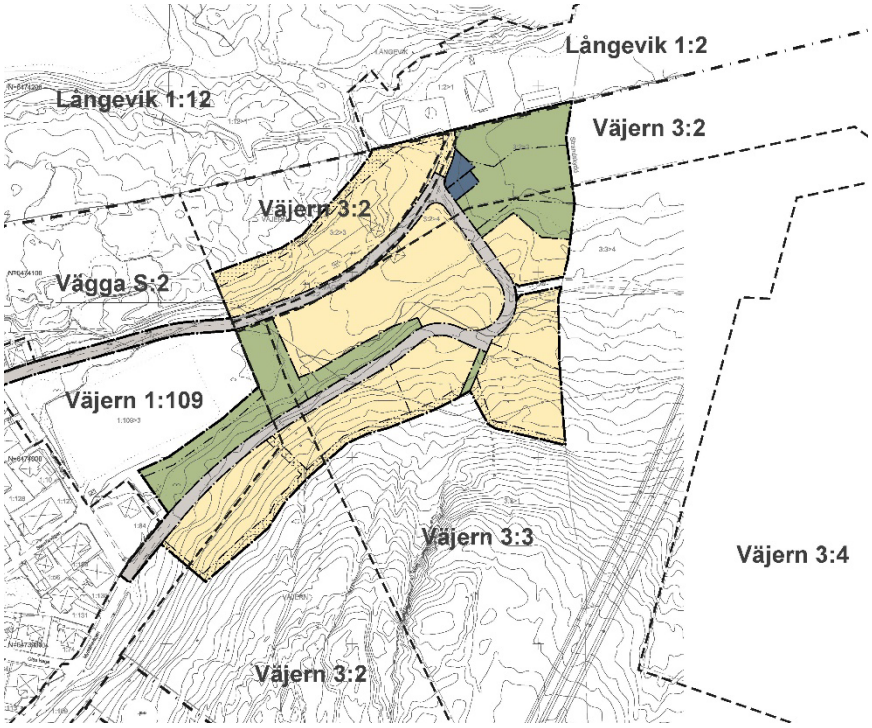
Karta över fastigheter i och omkring planområdet. Planområdet markerat med röd linje.

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.

Nya bostadsfastigheter samt fastigheter för tekniska anläggningar föreslås styckas av från fastigheterna Väjern 3:2 och 3:3. Fastigheten Väjern 1:109 föreslås utökas till att omfatta all allmän platsmark inom planområdet. Överlåtelse av en mindre bit mark från fastigheten Vägga 3:2 och marksamfälligheten S:2 till fastigheten Långevik 1:2 föreslås.

För mer information om fastighetskonsekvenser se fastighetskonsekvensbeskrivningen på sidan 41.



Karta över planområdet med planerad markanvändning och befintliga fastigheter. Gul färg representerar kvartersmark bostäder, grön färg allmän platsmark natur, blå färg kvartersmark teknisk anläggning och grå färg allmän platsmark gata.

Gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter

Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen fattas bl.a. beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drift- och underhållsfrågor med mera.

Befintliga anläggningar:

Inom planområdet finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar.

Tillkommande anläggningar:

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar och inom planområdet kan gemensamhetsanläggningar bildas.

Nya gemensamhetsanläggningar ska bildas enligt anläggningslagen (AL). Förvaltningen av anläggningen verkställs som regel genom bildandet av en samfällighetsförening. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten av exploatören. Förrättningen samordnas lämpligen med avstyckningsförrättningen för hela planområdet.

Servitut och rättigheter

Befintliga servitut

Både Väjern 3:2 och Väjern 3:3 belastas av ett avtalsservitut för vattenledning m.m. till förmån för fastigheten Dale 1:10. Väjern 3:2 belastas av ett avtalsservitut för väg till förmån för Långevik 1:2 norr om planområdet. Det finns ett färdselservitut för Väjern 3:2–4 som ger rätt att färdas över varandras mark för åtkomst av utmarken. Väjern 3:3 belastas av ett avtalsservitut

för kraftledning. Utöver detta belastas båda fastigheterna av tre ledningsrätter för starkström.

Lägenhetsarrende (03003320) för garage och mindre bod på kommunens fastighet Väjern 1:109 föreslås upphöra. Fastighetsägaren till Väjern 1:84 kan ges möjlighet att köpa till marken då den förläggs utanför planområdet.

Väjern 1:109 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning med mera. För fastigheten Vägga 2:262 finns fem servitut som belastar (ledningar och kraftledningar) fastigheten.

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, förändrad byggrätt eller marklösen.

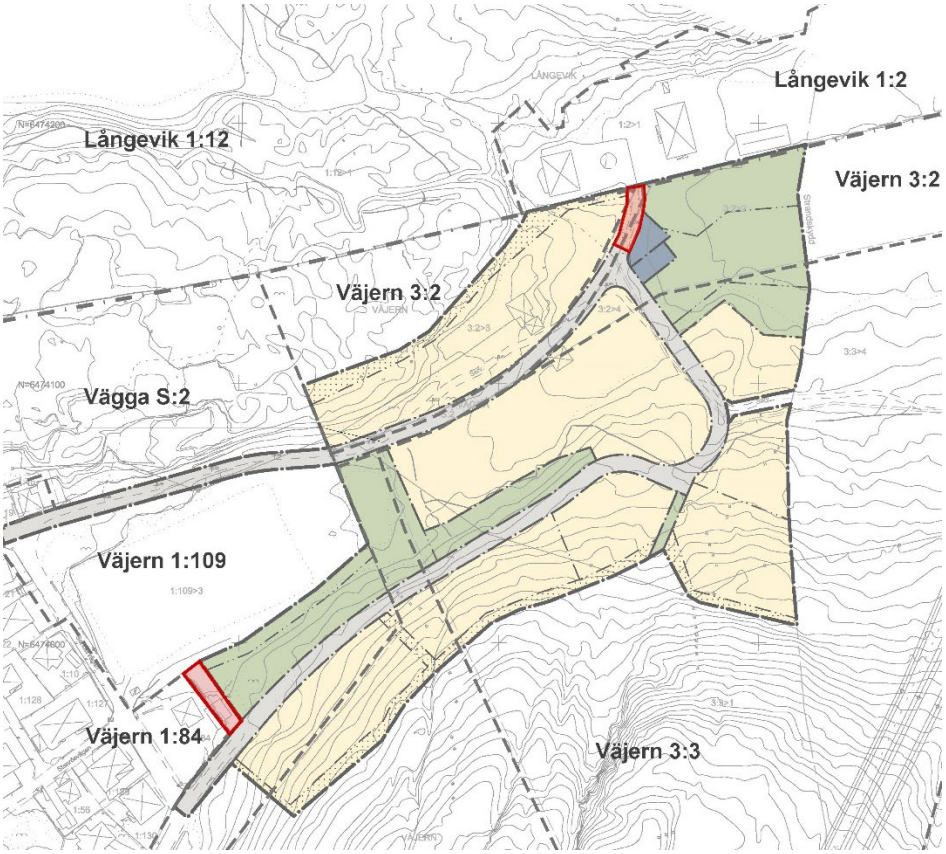
Konsekvenser för bostadsfastigheter i anslutning till planområdet blir ett något längre avstånd till närrekreation, men med god tillgänglighet. Landskapsbilden kommer att förändras och ny bebyggelse kommer att finnas på höjderna omkring befintligt bostadsområde. De nya fastigheterna bedöms inte påverka skuggbildning för befintliga fastigheter.

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 konse-kvens av planen***	***Övriga kommentarer***
Väjern 3:2	Minskad areal då fastigheten föreslås avstyckas till nya fastigheter. Naturmark och gata/gc-väg föreslås regleras till en kommunal fastighet, förslagsvis Väjern 1:109. Avtalsservitutet för väg som belastar fastigheten (till förmån för Långevik 1:2) kan upphävas då mark överlåts till Långevik 1:2	Ägs av exploatörerna. Delägande i den oregistrerade samfälligheten inom planområdet.
Väjern 3:3	Minskad areal då fastigheten föreslås avstyckas till nya fastigheter. Naturmark och gata föreslås regleras till en kommunal fastighet, förslagsvis Väjern 1:109.	Ägs av exploatörerna. Delägande i den oregistrerade samfälligheten inom planområdet.

Väjern 3:6	Tillfart till fastigheten säkerställs i planförslaget genom att allmän platsmark ansluter till befintlig tillfartsväg utanför planområdet.	Privatägd. Lokaliserad utanför planområdet.
Väjern 1:109	Ökad areal i och med föreslagen utökning av fastigheten till att omfatta all allmän platsmark inom planområdet. Minskad areal som faller bort då viss yta ligger inom planerad kvartersmark för bostäder. Anslutningsvägar till planområdet anläggs på fastigheten.	Ägs av Sotenäs kommun Den allmänna platsmarken inom planområdet utgörs av GATA, GC-väg och NATUR.
Långevik 1:2	Tillfart till fastigheten säkerställs i planförslaget genom att allmän platsmark ansluter till fastigheten.	Privatägd. Lokaliserad utanför men i anslutning till planområdet.
Väjern 1:84	Fastigheten ligger i direkt anslutning till planerad gata.	Privatägd. Lokaliserad utanför men i anslutning till-planområdet.
Vägga S:2	Marksamfälligheten föreslås upphävas, eftersom den helt omfattas av planområdet. Mark överlåts till fastigheten Långevik 1:2 för att säkerställa tillkomst till Långevik 1:2.	Delägande fastigheter: Vägga 1:2, Vägga 2:2, Vägga 2:262, Vägga 4:1 och Vägga 10:2. Funktionen kommer att ersättas av allmän plats – GATA samt kvartersmark med användningen bostad.
Oregistrerad samfällighet, väg. Väjern s.	Samfälligheten föreslås upphävas i den del som omfattas av planområdet.	Delägande fastigheter: Vägga 1:2, Vägga 2:2, Vägga 4:1, Vägga 10:1 Vägga 10:2, Vägga 10:3, Vägga 2:262, Väjern 3:2, Väjern 3:3 och Väjern 3:4.Funktionen kommer att ersättas av allmän plats – GATA.

Anläggnings-beteckning	*Bedömd konsekvens av planen*	*Övriga kommentarer*
Servitut 14-IM4-37/587.1	Bedöms ej påverkas.	Olokaliserat avtalsservitut, kraftledning. Belastar Väjern 3:3 och Väjern 3:7 till förmån för Trollhättan Lextorp 7:1.
Servitut 37/1049	Bedöms ej påverkas.	Olokaliserat avtalsservitut, kraftledning. Belastar Väjern 3:2 till förmån för Kungliga Vattenfallsstyrelsen.
Servitut 14-IM4-51/1822.1	Bedöms ej påverkas.	Olokaliserat avtalsservitut, kraftledning m m. Belastar Väjern 1:109 m.fl till förmån för Trollhättan Lextorp 7:1.
Servitut 14-IM4-64/1544.1	Om ledningar påverkas kan servitutet behöva omprövas.	Olokaliserat avtalsservitut, vattenledning m m. Belastar Väjern 3:2 och Väjern 3:3 till förmån för Dale 1:10.
Servitut 14-IM4-93/804.1 (Serv 2)	Servitutet bedöms kunna upphävas.	Olokaliserat avtalsservitut, väg. Belastar Väjern 3:2 till förmån för Långevik 1:2. Funktionen (väg) kommer till största delen att ersättas av allmän plats – GATA samt ett mindre vägavsnitt inom kvartersmark som föreslås överlåtas till fastigheten Långevik 1:2.



Karta över planområdet med föreslagna fastighetsregleringar för befintliga privata fastigheter markerade. Det rödmarkerade området i sydväst föreslås kunna regleras till fastigheten Väjern 1:84 och det rödmarkerade området i nordost föreslås kunna regleras till Långevik 1:2.

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 gatan genom gatukostnadsersättning. Exploatören bekostar även anläggandet av dagvattendammar och diken på naturmark enligt exploateringsavtalet. Kommunen bekostar driften inom allmän plats.

Kvartersmark

Exploatör eller respektive fastighetsägare bekostar genomförandet inom kvartersmark för bostäder. Respektive fastighetsägare bekostar driften.

Exploatör bekostar även anläggandet av pumpstation för spillvatten. Sotenäs vatten AB föreslås bekosta driften av pumpstationen.

Ellevio föreslås bekosta anläggandet och driften av transformatorstationen.

Fastighetsbildning/servitut

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

Exploatören ansöker om och bekostar förrättningskostnader för eventuell anläggningsförrättning för bildandet av nya gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Tekniska frågor

Allmän platsmark

Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts av WSP i detaljplanearbetets granskningsskede.

Stabiliteten i området är tillfredsställande både för befintliga förhållanden och för givet planändamål. Inga restriktioner eller åtgärder krävs för att marken ska anses lämplig utifrån geotekniskt säkerhetsperspektiv.

Sättningsförhållandena i friktionsjord är mycket goda. Några nämnvärda sättningar uppkommer inte under förutsättning att det befintliga mullhaltiga ytjordskiktet samt det översta jorden med lös lagringstäthet schaktas bort under blivande byggnader och uppfyllnader.

Kompletterande undersökningar rekommenderas vid detaljprojektering, då dimensioneringsparametrar skall framarbetas till konstruktör, alternativt för förfrågningsunderlag.

Bergteknik

En bergteknisk utredning har utförts i samband med tidigare planarbete (Petro Team Engineering AB). Nedan följer en kort sammanfattning av utredningens rekommendationer.

Instabila block i framtida bergskärningar kan stabiliseras med konventionella helingjutna bergbultar. Bergskärningar bör i den mån det är möjligt placeras i riktning nord-nord-väst eller öst-nord-öst för att utnyttja bergets naturliga stabilitet.

Bergytorna bör rensas från lösa block inom 10 meter från sprängningsarbeten för att blocken inte ska röra sig vid sprängning. Det korta avståndet till befintliga byggnader gör att sprängning ska utföras som försiktig sprängning. Risken för kast bör särskilt beaktas.

Utöver detta bör mätning med gammaspektrometer utföras, och en riskanalys för sprängningsarbeten tas fram.

Vatten- och avlopp, dagvatten

Va- och dagvattensystemet föreslås byggas ut enligt förprojekteringen för gata och VA respektive dagvattenutredningen som tagits fram av ALP Markteknik.

Va-systemet består av ledningar i gatan med servis till varje fastighet samt en pumpstation i norra delen av planområdet. Dagvattensystemet utgörs av en

kombination av ledningar i gatan, öppet dike och dagvattendammar på naturmark och avskärande makadamdiken på kvartersmark. De avskärande dikenas anslutning till ledningarna i gatan sammanfaller på två ställen med gångstråk för allmänheten på naturmark. I dessa lägen ska både avrinning och passage säkerställas.

El och tele

Ellevio har elledningar i området, framförallt i form av luftburna ledningar. Inom planområdet bör grävas ner i gatan alternativt omplaceras i samband med planens genomförande.

Även teleledningar som ägs av Skanova finns i planområdet och behöver ledas om vid utbygggnad.

Kvartersmark

Se rekommendationer under avsnittet Tekniska frågor – Allmän platsmark ovan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fortsatt arbete

Granskning av 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 ett så kallat granskningsutlåtande.

Därefter kan kommunen besluta om att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas får detaljplanen laga kraft.

Preliminär tidplan

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

Kv 2 2022	Granskning av förslag till detaljplan
Kv 3 2022	Antagande av detaljplan
Kv 3 2022	Laga kraft

Medverkande i planarbetet

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Kalle Gustafsson, planeringsarkitekt, Jakob Resare, arkitekt och Hanna Persson, arkitekt.

Planförslaget har handlagts av Astrid Johansson, planhandläggare samhällsbyggnadsförvaltningen på Sotenäs kommun.

Astrid Johansson

Planhandläggare,
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kalle Gustafsson

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö