Detaljplan för Väjern 3:3 m.fl., Lindalskogen etapp 2
Sotenäs kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet har bedrivits

Samråd om förslag till detaljplan för Väjern 3:3 m.fl., Lindalskogen etapp 2, har genomförts i enlighet med plan -och bygglagen (2010:900). Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av bostadsbebyggelse genom en utökning av Väjerns samhälle.

Samråd har genomförts under tiden 16 december 2020 – 20 januari 2021. Förlängd svarstid till 27 januari 2021 gavs på begäran. Samrådstiden förlängdes också på grund av ett utökande av samrådskretsen. Samråd med den utökade samrådskretsen pågick den 11 – 25 februari 2021. Samrådshandlingar var daterade 2020-11-05.

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

Med anledning av samrådet har 80 yttranden inkommit från 9 remissinstanser, 47 sakägare och 24 övriga. 46 sakägare har invändningar mot planförslaget.

Inkomna synpunkter och kommentarer

1. Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet, geoteknik och riksintresse, miljökvalitetsnormer vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges i yttrandet för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagendebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

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

Geoteknik
Länsstyrelsen hänvisar till Statens geotekniska instituts yttrande i sin helhet.

Riksintresse obruten och kust och rörligt friluftsliv 4 kap miljöbalken
Planområdet omfattas av riksintresse obruten kust 4 kap miljöbalken samt riksintresse för rörligt friluftsliv, Länsstyrelsen önskar förtydligande av påverkan på riksintresseområdets landskapsbild och på rekreationsvärden utanför själva planområdet. Detta kan exempelvis göras med hjälp av fotomontage som visar hur planerad byggnation framträder från olika väderstreck, framförallt sett från hamnområdet väster om planområdet.

Kommunen behöver därav tydligare motivera hur föreslagen byggnationen påverkar landskapsbilden och hur risk för skada på riksintresset ska undvikas. Frågan är av särskilt intresse i relation till påbörjad exploatering etapp 1 samt sammanhanget till planerad exploatering Långevik 1:12 som ligger i geografisk anslutning till planområdet. De sammanvägda exploateringarna i sin helhet riskerar att skada riksintresset och kommunen måste uppvisa hur risk för skada på riksintresset ska undvikas.

Vatten
Länsstyrelsen vill uppmärksamma på att avskärande diken utförda för att skydda mot vatten betraktas som en markavvattningsåtgärd (miljöbalken 11:2§) som är dispens och tillståndspliktig. Det kan även behövas en rättighet att få släppa samlat vatten från dammen till ett dike utanför planen.

Genom planområdet går SMHI:s gräns för delavrinningsområde (vattendelare), har det tagits hänsyn till detta i dagvattenutredningen?

Enligt planbeskrivningen beskrivs det att miljökvalitetsnormerna för Hovenäset ej påverkas negativt, är det så att inget dagvatten kommer nå vattenförekomsten Kungshamns skärgård?

Råd enligt PBL och synpunkter enligt annan lagstiftning

Artskydd
Naturinventeringen (NVI) som utfördes inför framtagandet av detaljplan Lindalskogen, Väjern 2013 är drygt 8 gammal och den täcker inte heller in hela planområdet som nu är aktuell i etapp 2. Inventeringen är utförd innan 2014 vilket innebär att den är utförd innan det att Naturinventering enligt Svensk Standard (SS 19 90 00) började användas. Underlaget som den utförda inventeringen utgör är inte tillräckligt för att Länsstyrelsen ska kunna bedöma påverkan på naturmiljö och/eller arter som omfattas av artskyddsförordningen.

Sedan det att planen påbörjades har framtagandet av den intilliggande detaljplanen Långevik 1:12 initierats. I samband med NVI:n som utfördes för denna plan (2019) framgår det bland annat att det finns flera dammar med förekomst av större vattensalamander inom fastigheten Långevik 1:12. Då det även finns flera likvärda dammar i anslutning till det nu aktuella planområdet Väjern (Väjern 3:2 och 3:3) är det rimligt att anta att förekomst även finns här. Utöver fynden av större vattensalamander har det även noterats en rad olika fåglar med i nyss nämnda NVI.

Med hänvisning till ovanstående måste en ny naturinventering som följer gällande standard för NVI genomföras inom arbetet med detaljplanen för Väjern 3:3 etapp 2. Utöver den generella NVI bör tilläggen artinventering av groddjur och fågelinventering göras. Dammarna inom fastigheterna Väjern 3:2 och 3:3 ska ingå i groddjursinventeringen trots att de är utanför planområdet. Detta då det utifrån befintligt material inte går att utesluta att åtgärderna som ryms inom DP kan få en barriäreffekt på groddjurens rörelse mellan dammar i närområdet.

Resultatet av inventeringarna ska användas för att kunna visa på den påverkan detaljplanen får på groddjur och då främst på större vattensalamander. I bedömningen ska hänsyn tas till den tilltänkta planen norr om området (Långevik 1:12) och om det uppstår eventuella barriärer som påverkar rörelsen mellan reproduktionsområden och således påverkar metapopulationsdynamiken hos större vattensalamander negativt.

Fågelinventeringen ska kunna ge svar på huruvida fåglar som är markerade med B i bilaga 1 till artskyddsförordningen, är rödlistade och/eller som uppvisar en negativ trend återfinns inom detaljplaneområdet.

Kulturmiljö
Ett område med flera markanta bronsåldersrösen ligger i krönlägen på bergen norr och nordöst om planområdet. De närmaste rösena ligger ca 60 meter från plangränsen. Länsstyrelsen har i tidigare samråd rörande programområde Långevik 1:12 m.fl. bestämt fornlämningsområdet, det vill säga det skyddsområde enligt 2 kap 2 § kulturmiljölagen (KML), som behövs för att ”bevara fornlämningen och ge den ett tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse”.

Fornlämningsområdet är topografiskt avgränsat, vilket gör att avgränsningen varierar beroende på visuella samband i landskapet, men är upp emot 100–200 meter från fornlämningarna. Det betyder att det nordligaste området för bostäder inom detaljplan för Väjern 3:3 m.fl., också berörs av lagskyddat fornlämningsområde (se bifogad kartskiss). Länsstyrelsen framhåller att det är den visuella påverkan, att bygga tvåvåningshus uppe på berget, som är problematiskt här. Föreslagen bebyggelse inom detta område utgör en synnerligen olämplig placering utifrån lagskyddat av fornlämningsområde enligt 2 kap 6 § KML. Den visuella påverkan bedöms bli stor och åtgärden skulle kräva tillstånd enligt 2 kap 12 § KML. Området med rösen ska dessutom räknas in i höga kulturvärden, som enligt 4 kap 1, 2, 3 §§ MB skyddas av riksintresset obruten kust samt rörligt friluftsliv. Sammantaget utgör det nordligaste bostadsområdet risk för påtaglig skada enligt MB samt ingrepp i fornlämningsområde enligt 2 kap KML.

Länsstyrelsens bedömning är därför att planen behöver justeras så att denna påverkan elimineras.

Biotopskydd
Kommunen anger också att det finns ett stort antal stenmurar i planområdet som kan vara biotopskyddade. Dock redovisas inte dessa murars läge eller hur de påverkar planförslaget. Dessa murar behöver kartläggas och arbetas in i planen så att de kan bevaras i så stor utsträckning som möjligt. I blivande bostadsområden kan man med en god planering i regel ta till vara på de estetiska element som stenmurarna utgör genom att förlägga fastighetsgränser och vägar ut med de befintliga murarna. På så vis kan man också knyta an till och belysa områdets tidigare användning som jordbruksmark.

I de fall som man med motivering inte kan bevara de befintliga murarna behöver förlusten kompenseras genom att nya biotopskyddade murar anläggs.

Normalt sett bör kommunen ha identifierat aktuella stenmurar redan innan planen skickas på samråd för att sedan i tiden mellan samråd och granskning söka biotopskyddsdispens för de murar som inte kan bevaras. På så vis kan dispensfrågan bli löst innan planen skickas till Länsstyrelsen för granskning och biotopskyddet riskerar inte att bli ett hinder för att genomföra detaljplanen i ett senare skede.

Kommunen bör därför så snart som möjligt identifiera aktuella murar och utifrån dess sträckningar anpassa sin plankarta. Behöver man sedan ändå ta bort någon stenmur ska detta vara väl motiverat och skickas in till Länsstyrelsen för prövning i god tid innan planen kommer in för granskning. Om tidplanen tillåter kan naturinventeringen med fördel kombineras med identifieringen av biotopskydd.

Trafik
Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande i sin helhet.

Kulturhistorisk bakgrund
Länsstyrelsen hänvisar till Bohusläns museums yttrande i sin helhet.

Kraftledningar
Länsstyrelsen hänvisar till Vattenfalls yttrande i sin helhet.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar

Geoteknik:
Se kommentar till yttrande från SGI.

Riksintresse:
Påverkan på landskapsbilden ska tydliggöras genom presentation av 3D-modeller av förslaget i miljön sett från olika håll (däribland hamnområdet).

De sammantagna effekterna av utbyggnad enligt detaljplanen och andra planer i området ska förtydligas. Åtgärder för att inte skada riksintresset ska beskrivas och säkerställas i detaljplanen.

Vatten:
Dagvattenutredningen uppdateras.

Att tillstånd och dispens kan krävas för markavvattning förtydligas i planbeskrivningen.

Till vilken eller vilka recipienter dagvatten avleds kontrolleras och förtydligas. I fall det finns risk att avrinning sker till Kungshamns skärgård, ska detta beskrivas i dagvattenutredning och planbeskrivning.

Artskydd:
En ny naturvärdesinventering ska upprättas med tillägg i form av artinventering groddjur och fågelinventering. Avgränsningen av det område som ska inventeras ska stämmas av med Länsstyrelsen. Eventuella fynd av skyddade arter och naturvärdesobjekt ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

Kulturmiljö
Påverkan på fornlämningsområdet ska utredas och om det behövs ska åtgärder vidtas.

Biotopskydd:
I samband med att en ny naturvärdesinventering genomförs ska en kartläggning göras om huruvida de stenmurar som finns i dalgången omfattas av det generella biotopskyddet eller inte.

Trafik:
Se kommentar till yttrande från Trafikverket.

Kulturhistorisk bakgrund:
Se kommentar till yttrande från Bohusläns museum.

Kraftledningar:
Se kommentar till yttrande från Vattenfall.

2. Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Befintliga avtalsservitut
I fastighetskonsekvensbeskrivningen på s. 34 under Väjern 3:2 står att avtalsservitut för väg till förmån för Långevik 1:2 kan upphävas då mark överlåts till förmånsfastigheten. Detta kan förtydligas till att endast innefatta kvartersmark, då det inte är lämpligt att reglera allmän platsmark till en bostadsfastighet. Det redovisas också att samtliga avtalsservitut är ”olokaliserade”. Inom plan bör alla servitut utredas för att på ett korrekt sätt kunna bedöma hur varje servitut påverkas av planförslaget.

Osäker gräns
I planförslaget har planområdesgräns lagts ut i direkt anslutning till gränsen för Väjern 3:2 mot Långevik 1:2. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs dess gränser. Även gränsen mot Vägga s:2 kan ha ett osäkert läge. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av den planlagda marken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

Inlösen av allmän plats
Skrivningen ang. inlösen av allmän plats bör förtydligas så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Nya gemensamhetsanläggningar
I planbeskrivningen på s. 33 under rubriken ”Tillkommande anläggningar” står att gemensamhetsanläggningar kan bildas för drift och underhåll av gemensamma anläggningar. Det framgår inte för vilket ändamål en gemensamhetsanläggning kan vara aktuellt, och inte vilka fastigheter som kan tänkas delta i anläggningen.

Befintlig bebyggelse
I planbestämmelserna finns bestämmelse om placering, p1-2. Befintlig byggnad belägen delvis på Väjern 3:2 och delvis på Väjern 3:3 ser inte ut att uppfylla denna planbestämmelse mot allmän plats GATA. Konsekvenser för byggnaden bör därför redovisas i planbeskrivningen.

Bekostnad av servitutsåtgärder
På s. 36 i planbeskrivningen anges att exploatören ska bekosta servitutsåtgärder. Det är endast avtalsservitut som berörs av planförslaget. Dessa är bildade genom ett avtal mellan fastighetsägarna och kan inte ändras genom lantmäteriförrättning. Ett upphävande eller ändring sker genom kontakt mellan avtalsparterna.

Gatukostnadsersättning
På s. 37 i planbeskrivningen redogör kommunen för exploateringskostnader. Det står att exploatören bekostar anläggandet av gatan genom gatukostnadsersättning. Innebörden av gatukostnadsersättning skulle gärna kunna utvecklas, så att varje fastighetsägare förstår vilka konsekvenser det kan innebära för den. Då det finns olika principer för gatukostnadsersättning kan det vara bra att tydliggöra påverkan.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Höjdkurvor
För att lättare kunna tyda plankartan skulle höjdkurvorna i grundkartan kunna tonas ner.

Kommentar

Befintliga avtalsservitut:
Skrivelse på s. 34(32) om att avtalsservitutet för väg kan upphävas då mark överlåts till Långevik 1:2 förtydligas till att endast innefatta kvartersmark.

Eftersom konsekvensen av upphävandet av nuvarande servitut inom planområdet blir att förmånstagarna istället får tillfart genom allmän platsmark (och tillfarten därmed är säkerställd) bedöms en utredning av servitutens läge inte behövs.

Osäker gräns:
Upplysning kring osäker gräns och eventuella konsekvenser noteras. En fastighetsbestämning ska göras innan planen antas för gränsen mellan Väjern 3:2 och Långevik 1:2.

Gränsen för Vägga S:2 bedöms inte behöva bestämmas då marksamfälligheten föreslås upphävas och dess funktion kommer att ersättas av allmän platsmark, gata.

Inlösen av allmän plats:
Skrivningen angående inlösen av allmän plats förtydligas i planbeskrivningen.

Nya gemensamhetsanläggningar:
Information om nya gemensamhetsanläggningar ska förtydligas i planbeskrivningen.

Befintlig bebyggelse:
Planbestämmelserna för befintlig bebyggelse justeras och konsekvenserna beskrivs i planbeskrivningens genomförandedel.

Bekostnad av servitutsåtgärder:
Information om servitutsåtgärder ska förtydligas i planbeskrivningen.

Gatukostnadsersättning:
Information om gatukostnadsersättning ska förtydligas i planbeskrivningen.

Exploatören ska ensamt stå för kostnaderna för utbyggnad av gata, inga övriga fastighetsägare ska belastas med kostnader.

Höjdkurvor:
Höjdkurvorna i grundkartan tonas ner för att öka läsbarheten.

3. Trafikverket

Anslutning till statlig väg

Planområdet planeras anslutas genom två befintliga anslutningar till den statliga vägen 174. I handlingen konstateras att den ena anslutningen har dålig standard i form av begränsad sikt (Såtthagenvägen/174) och således tveksam ur trafiksäkerhetshänseende.

Det saknas gång och cykelbana för de oskyddade trafikanterna. Likväl planeras det att leda ytterligare trafik till denna anslutning från det nya planområdet. Då denna väg är kortare än den andra föreslagna vägen, så kan man misstänka att merparten av trafiken kommer att gå till den sämre korsningen.

Synpunkter

Trafikverket anser utifrån trafiksäkerhetshänseende/hälsa och säkerhet, att all trafik till och från det nya planområdet ska ske genom Lindalskogen etapp 1 och inte ledas till Såtthagenvägens anslutning till väg 174.

Sotenäs kommun behöver ta ett större ansvar för sin exploatering i Väjern genom att ta initiativ till och bekosta vägåtgärder som höjer trafiksäkerhetsstandarden på delar av väg 174. Vidare så kan man i detta sammanhang ifrågasätta om väg 174 fortsättningsvis ska vara en statlig väg genom Kungshamn/Väjern?

Kommentar

En trafikutredning ska upprättas och påverkan på befintliga samt blivande fastigheter utmed tillfartsvägen beskrivas/beräknas samt påverkan på befintligt gatunät inklusive utfarten till väg 174. Planförslaget ska omarbetas så att trafik från planområdet inte leds/eller leds i mindre omfattning via Såtthagen.

4. SGI

Geoteknik

Området utgörs av en dalgång i nordöstlig-sydvästlig riktning. I norr och söder ansluter högre belägna bergpartier. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs jordlagren av lera i dalgången. Marknivån inom lerområdena varierar mellan ca +1 och ca +10. Inom de centrala delarna är marken relativt flack medan marken sluttar mot bergpartierna. Ingen geoteknisk utredning är utförd.

Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas i planskedet. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska en stabilitetsutredning utföras.

Stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008. Framkommer det efter utredning att det erfordras åtgärder eller restriktion för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i detaljplanen.

Bergteknik

Det är oklart för SGI vilka områden som ingått i den bergtekniska utredningen [2]. Detta behöver tydliggöras så att det framgår att hela planområdet, samt närmast intilliggande slänter bedömts med avseende på dess stabilitet i nuvarande skick. Det gäller både lösa block och brantare slänter som skulle kunna utgöra risker. Även slänter längs tillfartsväg behöver bedömas. I den mån det föreligger befintliga risker som kräver åtgärd anser SGI att dessa ska vara åtgärdade då planen antas.

I övrigt anser SGI att de rekommendationer som ges i [2] behöver säkerställas i planbestämmelserna på ett plantekniskt godtagbart sätt.

Vidare så vill SGI påtala vikten av att beakta risker som kan skapas i byggskedet, i form av schaktslänter och branta slänter vid utfyllnader. Dessa behöver konstrueras så att de blir långsiktigt stabila. De kan också behöva återkommande besiktningar och eventuellt underhåll, varför sådana slänter i första hand behöver lokaliseras till allmän plats, där kommunen har huvudmannaskap. Där så inte är möjligt bör i första hand en gemensamhetsanläggning skapas, och i andra hand risker och underhållsbehov påtalas för enskilda, berörda fastighetsägare.

Kommentar

Geoteknisk utredning alternativt ett geotekniskt utlåtande ska tas fram inför granskning.

Den bergtekniska utredningen förtydligas och kompletteras.

Om det bedöms lämpligt införs planbestämmelser för att säkerställa rekommendationerna i utredningarna.

Blivande slänter ska inte ligga på allmän plats.

5. Rambo

Ni skriver enligt nedan:

”Planförslaget

För flerbostadshusen ska plats anordnas inom egen fastighet för avfallshantering. Det är möjligt att köra runt hela området, med undantag för gatan på kvartersmark i den norra delen av planområdet där en vändplats föreslås anläggas.

För planerade villatomter ska sophämtning ske vid varje tomt.”

Vill förtydliga att när gemensamma kärl ska påbörjas bör en dialog föras med Rambo innan utsättning och de ska bekostas av flerbostadsägarna eller samfälligheten. Samt att vägbredd om minst 3,5 meter med 1 meter på var sida fritt utrymme, totalt 5,5 meter.

Bebyggelsen i planens södra del på bergssidan med utfart mot Tjärnskogsvägen får inte vägnätets lutning överstiga 10 %.

Kommentar

Synpunkterna noteras och tas i beaktning i det fortsatta planarbetet.

Gatans lutning regleras i planen och får ej överstiga 10 %.

6. Västvatten

Sotenäs Vatten AB har av samhällsbyggnadsförvaltningen i Sotenäs kommun fått möjligheten att yttra sig angående rubricerad detaljplan.

Synpunkter

Dricksvatten:
Inga synpunkter.

Dagvatten:
I dagvattenutredningen står det under kapitel 5.1 om Västvatten på tre ställen. Det ska stå Sotenäs Vatten.

I samma kapitel står det om ansvar för skötsel av öppna diken. Sotenäs vatten ansvarar enbart för de öppna diken som har fördröjande funktion som till exempel makadamdiken och som inte enbart är avsedda för att ta hand om naturvatten. Denna senare markavvattning ska hanteras av ett markavvattningsföretag enligt Lag med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Eventuellt även med väghållaren som deltagande part.

Om den östra dammen ligger på höjden 1,5 m över havet, nästan inne på strandskyddat område, så lär det aldrig byggas några ytterligare fastigheter österut ner mot Klevekilen. Denna damm förefaller därför onödig när den inte behövs ur ett reningsperspektiv heller.

Spillvatten:
Inga synpunkter.

Övrigt:
Fastigheter i södra delen av planområdet, på sluttningen, kan komma att behöva pumpa sitt spill- och dagvatten till föreslaget va-nät i gatan om de byggs som suterränghus. Ett alternativ för att eventuellt undvika pumpning kan vara att utreda om de kan anslutas söderifrån istället, med nackdel att u-område tar i anspråk på i nuläget byggbar mark.

För kännedom finns en privat vattenledning som förser fastigheter norr om planområdet. Denna lednings placering är okänd för Sotenäs Vatten men korsar troligen planområdet. Vattenledningen har symboliskt ritats ut i VA-utredningen. Ledningens läge behöver lokaliseras på plats när det väl börjar byggas och eventuellt flyttas. Viktigt att den inte faller bort.

Planbeskrivning
Under ”Genomförande” tabell på sidan 28:

Sotenäs Vatten AB kommer att bygga ut och ansvara för drift av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom allmän plats. Sotenäs Vatten AB kommer att bygga ut och ansvara för drift av pumpstation. Respektive fastighetsägare debiteras enligt gällande taxa.

Plankarta
Om det kan bli aktuellt att utöka ledningsnätet till de fastigheter som ligger norr om planområdet behöver ett markreservat för underjordiska ledningar läggas ut i den remsa med prickad mark som ligger nordväst om E-området.

I övrigt har Sotenäs Vatten AB ingen erinran.

Kommentar

Dagvatten:
Dagvattenutredningen ska uppdateras.

Text justeras enligt yttrandet.

Ansvarsfördelning gällande skötsel av diken förtydligas.

Behovet av dagvattendammen i östra delen av planområdet kontrolleras och förtydligas vid behov.

Övrigt:
Enligt nuvarande planförslag och utredning är tanken att fastigheterna i södra delen av området ska anslutas från naturmarken i norr, nedanför sluttningen. Dialog med Sotenäs vatten ska ske för att tydliggöra den föreslagna lösningen.

Läget för den befintliga, privata, vattenledningen ska utredas innan planförslaget granskas.

Markreservat för underjordiska ledningar läggs in i plankartan där det behövs.

7. Västtrafik

För att transportsystemet i kommunen ska utvecklas på ett hållbart och effektivt sätt och negativa effekter från persontransporter minska måste en övergång från transporter med personbil till hållbara trafikslag så som t.ex. gång, cykel och kollektivtrafik ske. Inom samhällsplaneringen görs detta framförallt genom att tillkommande bebyggelse sker på platser med rätt förutsättningar för hållbara transportalternativ, inte minst i nära anslutning till kollektivtrafikens stråk. För att kollektivtrafiken ska vara effektiv och upplevas attraktiv behöver gena stråk med god framkomlighet eftersträvas. Väjern är en tätort som är sammanväxt med Kungshamn-Sotenäs kommunens centralort. Det prioriterade regionala stråket för kollektivtrafik går mellan Kungshamn och Munkedal. Det finns dessutom lokala kollektivtrafikstråk, där ett följer kusten norr ut från Kungshamn förbi Väjern och vidare mot Hunnebostrand och Bovallstrand.

Planområdet är beläget utanför nuvarande tätortsområde. Tillfarter till området planeras lösas genom förlängning av två befintliga vägar. Planen innebär att Väjern växer ytmässigt och den del av planområdet som ligger längst bort får då ca 700 meter till Väjerns busshållplats som ligger på ”rätt sida” om väg 174 från planområdet sett. Den avståndsmässigt kortaste vägen att ta

sig till hållplatsen i centrala Väjern är via gatan Såtthagen. Här uppges dock siktförhållandena vara dåliga och den, för gång och cykel bättre utformade vägen – Lindalsskogen innebär alltså ett något längre faktiskt avstånd till hållplatsen. Kommersiell och offentlig service, t.ex. skola finns att tillgå i centrala Kungshamn. Mellan planområdet och centrala Kungshamn/Smögen är det drygt 3 km. Dinglevägen/174:an som förbinder Väjern med Kungshamn har en parallell GC-bana vilket är positivt ur hållbart resande synpunkt.

Generellt innebär planen att det potentiella underlaget för kollektivtrafiken ökar om planen realiseras. Västtrafiks bedömning är dock att planområdet eventuellt ligger något för långt från kollektivtrafikstråket för att kollektivtrafiken ska kunna få någon större marknadsandel i det tillkommande bostadsområdet. Långa gångavstånd till kollektivtrafiken har, förutom att det bidrar till en bristande komfort, stor påverkan på den totala restiden (dörr till dörr). Detta är ofta helt avgörande vid val mellan kollektivtrafik och bil. I planområdet uppges det även finnas höjdskillnader som utöver avstånd påverkar benägenhet och möjlighet att nyttja andra transportslag än bil.

Det är viktigt att i fortsatt planarbete och i genomförandeskedet, lägga stor vikt vid, och prioritera trygga och gena gång- och cykelkopplingar mellan området och viktiga målpunkter, så som exempelvis hållplatsen Väjern för att värna om att förutsättningarna för hållbara persontransporter i området ska bli så bra som möjligt.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

Då antalet boende och förbipasserande förväntas bli begränsat bedöms den gata med blandad trafik och trottoar på delar av sträckan som tillräcklig för framkomligheten för alla trafikslag. Den smalare gatusektionen är en förutsättning för att anpassningen till landskapet och terrängen ska bli så bra som möjligt.

8. Miljönämnden

Yttrande

Miljönämnden i mellersta Bohuslän har följande synpunkter på rubricerat förslag till detaljplan:

Avlopp
Miljöenheten förutsätter att bostäderna ansluts till det kommunala VA-systemet.

Avfall
Sotenäs kommun är i startgroparna att införa ett nytt insamlingssystem med utökad källsortering vid bostaden, där det krävs större bilar för att hämta hushållsavfallet. Om man har tagit höjd för det nya insamlingssystemet är oklart.

Kommentar

Bostäderna ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Hänsyn till det nya insamlingssystemet för avfall och förpackningar har tagits i planen och samråd sker med Rambo under planarbetet.

9. Bohusläns museum

Ärendet

Bohusläns museum har fått rubricerat ärende för yttrande. Detaljplanen berörde i programsamrådet ett större område (Väjern 3:2 mfl Lindalskogen, VA 542-2013) och Bohusläns museum yttrade sig kring denna plan 2013. Det ursprungliga området delades sedan upp i två etapper och Bohusläns museum yttrade sig i granskningsskedet för etapp 1 (södra delen av området).

Kulturhistorisk bakgrund

Väjern är ett av flera kustsamhällen i Sotenäs kommun. Samhället är inte framlyft i kommunens kulturmiljöunderlag men här finns i den äldre samhällskärnan värden att vårda i form av enstaka äldre välbevarade byggnader invid det inre av viken. Som på många ställen i anslutning till samhällena i Sotenäs kommun så har det här förekommit täktverksamhet för granit.

Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Att bebygga höga lägen på berg är vi i allmänhet emot men har förståelse att det i Väjern inte finns så många andra alternativ. Vi anser dock att byggnation ska ske på ett sätt som följer landskapet utan alltför stor åverkan och vi ser en fara i att detta inte kommer att ske när det gäller anslutningsvägen från etapp 1 samt de fyra hus som ligger i södra delen av detaljplaneområdet uppefter berghällarna då de enligt planen är placerade en bit upp på berghällarna.

Även om vissa begränsningar gjorts i och med bestämmelserna som medger suterränghus samt att nivåskillnader ska tas upp av murar om vardera högst 1 m så anser vi ändå att placeringen av vägen och husen inte har placerats enligt PBL 2 kap. 6 § med hänsyn till landskapsbilden på platsen. Vi ser hellre att utvecklingen av samhället sker naturligt och stegvis och skulle därför gärna se att vägen och husen lades på annat sätt.

Kommentar

3D-modeller tas fram för att visa påverkan på landskapsbilden och planförslaget justeras om det behövs.

Sakägare enligt fastighetsförteckning:

10. Ellevio

Inom aktuellt område finns befintliga ledningar i luft och mark för lågspänning 0,4kV.

För uppgift om befintliga ledningars läge vänligen använd Ledningskollen. Det är en kostnadsfri webbtjänst för ledningsanvisning, som nås via www.ledningskollen.se.

Beroende på utformning av området och elbehovet, måste en ny nätstation (transformatorstation) 10/0.4kV placeras inom planområdet. Minsta horisontella avståndet mellan nätstation och närmsta byggnadsdel får ej understiga 5 meter. Hänsyn måste tas till detta vid placering av E-områden för nätstationen. Den nya nätstationen måste kunna nås med lastbil för framtida drift- och underhållsarbete. Placering av E-område i detaljplan är bra förutsatt att man tar hänsyn till Ellevios krav på avstånd och framkomlighet.

För att klara områdets elförsörjning måste nya jordkabelledningar läggas till den nya nätstationen och från befintliga nätstationer och den nya nätstationen till de olika huskropparna. Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning inom planområdet bekostas av exploatören.

Vi önskar att i god tid bli kontaktade av exploatören för eventuell samordning och samförläggning i området. För övrigt har vi inte något att erinra mot det upprättade planförslaget.

Kommentar

Storleken och placeringen av E-områdena ses över för att säkerställa ett minsta avstånd 5 meter mellan transformatorstation och andra byggnadsdelar.

Övriga synpunkter och upplysningar noteras.

11. Vattenfall

Vattenfall har elanläggningar i närheten av planområdet, se bifogad karta. Grön linje = 40 kV högspänningsluftledning. Notera att ledningarna är schematiska i kartan. För att få exakta avstånd mellan ledningar och ny bebyggelse måste avståndet mätas fysiskt på plats. Kartan får inte redovisas för allmänheten.

Vid arbete i närheten av ledning så ska bevakning beställas via: https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestallbevakning/

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Enligt Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Enligt planbeskrivningen på sida 23 är avståndet mellan luftledningar och ny bostadsbebyggelse cirka 40 meter.

Vattenfall vill ur ett säkerhet- och underhållsperspektiv att avståndet mellan en 40 kV luftlednings yttersta anläggningsdel och ny bostadsbebyggelse ska vara minst 20 meter. För att undvika att byggnader kommer för nära är det lämpligt att placera bostadstomterna minst 20 meter från ledningen.

Utöver detta säkerhetsavstånd (20 meter) tillkommer tillämpningen av försiktighetsprincipen för frågan kring elektriska och magnetiska fält (EMF) samt Telestörningsnämnden (TSN). Det är upp till kommunen att ta ställning till EMF-frågan i detaljplanprocessen, men Vattenfall rekommenderar att ny bostadsbebyggelse uppförs så långt ifrån som möjligt. Detta för att minimera eventuell framtida oro etc. hos de boende. Eftersom det är kommunen som ska ta ställning till EMF så måste kommunen ta ställning till ett ”EMF-gränsvärde” för bostadshus.

Vattenfall har följande riktlinjer som måste följas:

Ny byggnad invid en luftledning

En ny byggnad intill en luftledning med spänningsnivå över 24 kV, där människor kan antas vistas stadigvarande, bör placeras på ett avstånd av minst 20 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk.

Telestörningsnämnden – TSN

För ny elanläggning som placeras i närheten av Vattenfalls nätanläggning gäller att matningen till denna skall vara försedd med extra yttre isolation på så lång sträcka att isoleravstånden uppnås.

I detta sammanhang hänvisas till Telestörningsnämndens (TSN) meddelande nummer 21.

I TSN meddelande nummer 21 under rubrik ”Avstånd mellan friledningar för högspänning och annan markförlagd anläggning med hänsyn till markpotential” står:

- För att förebygga risk för skador på i marken nedgrävda ledningar och kablar vid åsknedslag eller jordfel på närliggande friledning för högspänning bör angivna avstånd hållas mellan de nedgrävda ledningarna och friledningens i markförlagda metalliska delar (stolpar, stag, jordtag, genomgående markledare).

För gällande avstånd se TSN meddelande nr 21.

Allmänna hänsynsregler, försiktighetsprincipen och EMF

Försiktighetsprincipen är en av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken som är formulerad i 2 kapitlet, 3 §:

- ”Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I samma syfte skall vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik. Dessa försiktighetsmått skall vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.”

Eftersom hälsoeffekter från Elektriska och magnetiska fält (EMF) från kraftledningar på lång sikt inte helt kan uteslutas har svenska myndigheter valt att rekommendera en viss försiktighet både för allmänheten och i arbetslivet.

Därför ger Strålsäkerhetsmyndigheten tillsammans med Socialstyrelsen, Arbetsmiljöverket, Elsäkerhetsverket och Boverket rekommendationer vid samhällsplanering och byggande. Detta kallas Försiktighetsprincipen och i denna ger myndigheterna följande rekommendationer vid samhällsplanering och byggande:

- Sträva efter att utforma eller placera nya ledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas.
- Undvik att placera nya bostäder, skolor och förskolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält.
- Sträva efter att begränsa fält som avviker från vad som kan anses normalt i hem, skolor, förskolor respektive aktuella arbetsmiljöer.

Kommentar

Upplysningar noteras.

Det elektromagnetiska fältet runt befintlig högspänningsledning ska beräknas och detaljplanen ska säkerställa ett tillräckligt stort avstånd till blivande bostadsområde enligt försiktighetsprincipen.

12. Vägga 10:2

Har erhållit detaljplanen för synpunkter.

Jag anser att detta är en alldeles utmärkt plan som på ett föredömligt sätt vägt in olika intressen.

Undertecknad har inget att erinra.

Kommentar

Noteras.

13. Långevik 1:2

Jag yrkar att den damm som planeras i nordost samt pumpstationerna för dagvatten hamnar så långt från min huvudbyggnad som möjligt då jag känner viss oro över dagvattenavrinningens påverkan på min egen fastighet Långevik 1:2. I utredningen framgår att beräkningarna med de två dammarna och diken borde räcka gott och väl som det beskrivs men det är ju trots allt bara beräkningar.

Angående trafiksituationen i området föreslår jag en enkelriktning av befintliga samt nya gator för att undvika möten samt styra trafiken till fler vägar ut respektive in från Dinglevägen.

Såtthagen, som är trång redan nu, riskerar att vara första valet att ta sig från och till Dinglevägen för att komma till det planerade området. Risk för köbildning, med tillhörande olägenheter, på Såtthagen ut mot Dinglevägen är dessutom stor.

Vem blir ansvarig för väghållningen? Då jag som fastighetsägare av Långevik 1:2 nyttjar servitut i dagsläget för att nå min fastighet så undrar jag över ansvar för avvattning av väg samt dikning på den del som går till min fastighet.

Jag undrar även över framkomlighet till min fastighet under byggnationen. Jag förutsätter att framkomligheten inte blir inskränkt.

Hur kommer sprängningsarbete att påverka min fastighet? Då flertalet hus nu planeras i berget norr om befintlig väg krävs mycket sprängning under byggtiden. Jag befarar att problem skulle kunna uppstå då de närmaste husen bara ligger 10-20 meter bort.

De träd som idag avgränsar min fastighet mot det nya området ligger i tomtgränsen. Dessa ger en tydlig avgränsning för allmänheten var min tomtgräns går varför jag på inga villkor vill att dessa tas ner.

Kommentar

Dagvattendammen är placerad i den naturliga lågpunkten och är därav svår att placera längre söderut. Strandskyddsgränsen sammanfaller med plangränsen i öster och därför kan området för dammen inte heller flyttas längre österut.

Planförslaget ska omarbetas så att trafik från planområdet inte leds via Såtthagen, se kommentar till yttrande från Trafikverket.

Om det blir som föreslaget att kvartersmarken för den del av vägen som leder fram till Långevik 1:2 tillfaller fastigheten, så blir ansvaret för väghållningen på den sträckan fastighetsägarens.

Framkomlighet och störningar till följd av sprängning under byggtiden regleras inte inom ramen för detaljplan och behandlas därför inte i planen. Det är byggherrens ansvar att se till att lagar och regler följs.

En naturvärdesinventering ska utföras och därefter tar kommunen ställning till eventuella skydd för träd eller andra naturvärden.

Övriga synpunkter och förslag noteras.

14. Väjern 1:117 och Väjern 1:45

1. Synpunkter på planförslaget

Med anledning av kommunens detaljplan för Lindalskogen etapp 2 (som nu är ute för samråd) vill vi, fastighetsägare på Väjern, inkomma med följande synpunkter.

Det framgår i planbeskrivningen (sida 5) att detaljplanen ska samrådas med ”sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen”. Vår bedömning är att samtliga boende, åtminstone de som bor i den ”gamla” delen av samhället, är berörda i två väsentliga avseenden.

A. Förslaget att förlänga Tjärnskogsvägen österut genom ytterligare sprängning samt byggnation av 4 villor söder om fotbollsplanen.

B. Ökningen av trafikmängden genom samhället, framförallt på Såtthagen.

A. En förlängning av Tjärnskogsvägen genom ytterligare sprängning i Valberget innebär en avsevärd miljöpåverkan och går stick i stäv med det ni själva skriver (i kommunens strukturplan) på sida 7.

Där står ”strukturplanen tar fasta på att Norra Bohuslän är ett attraktivt område tack vare kvalitéer som naturen och landskapsbilden, god tillgänglighet till natur och hav…”. Där står också att kommunen ”ska planera för en god och långsiktig utveckling för att främja dessa kvalitéer”.

Kommunfullmäktige har den 2009-11-14 antagit denna strukturplan och därmed förbundit sig att följa den avseende mark och vatten.

Som anges på s. 10 i planbeskrivningen är stora delar av kustområdena i Bohuslän av riksintresse enligt 4 kap. 1 § och planområdet ligger inom riksintresset (se även nedan avsnittet om strategisk miljöbedömning).

Ni skriver också att landskapet och landskapsbilden kommer att påverkas av den bebyggelse som planeras på bergssluttningarna. Er bedömning är dock att bebyggelsen inte kommer att medföra påtaglig skada av riksintresse. Där har undertecknade fastighetsägare en annan uppfattning, då Valberget är ett mycket populärt friluftsområde för de boende i samhället och för turister som kommer till kommunen. Under sommaren är det många människor som tar sig upp i berget för att njuta av utsikten över skärgården och landskapet i övrigt och/eller solnedgången. Så länge bebyggelsen i berget inte sträcker sig längre än till den nuvarande vändplatsen, så finns denna möjlighet kvar.

På sida 11 skriver ni vidare att naturvårdsområdet Klevekilen är bevarandevärt för friluftslivet. Klevekilens naturvårdsområde, som enligt 9 § lagen om införande av miljöbalken numera skall anses vara ett naturreservat, är dock en helt annan typ av rekreationsområde än Valberget, som besöks för att njuta av utsikten. Klevekilen är därför inte ett alternativ till Valberget. Det är tragiskt att en del av berget redan har exploaterats under etapp 1, men desto mer angeläget att bevara det som finns kvar. Berget är mycket bevarandevärt, då det är lättillgängligt, attraktivt och har stort skönhetsvärde.

Till detta kommer att Klevekilen knappast kan nås från Väjern, inte heller den del av området som ligger i anslutning till den tänkta bebyggelsen. Detta p.g.a. de markförhållanden som råder och då det ligger privata fastigheter inom och i anslutning till området. Området väster om naturreservatet är dock betydelsefullt för friluftslivet.

Vår bedömning går sålunda stick i stäv med resultatet av den fältstudie miljöavdelningen gjorde år 2013.

På sida 18 skriver ni vidare att det fortsatt kommer att vara enkelt att röra sig från samhället ut i naturen. Detta kan knappast gälla möjligheten att ta sig upp i Valberget, som är det enda återstående berget i Väjern som inte är sargat p.g.a. byggnation eller tidigare stenbrytning.

B. Vad gäller trafiksituationen så är förslaget att Såtthagens förlängning norr om fotbollsplanen skall utgöra en av två in- och utfarter till det nya området. På sida 19 skriver ni att mängden trafik kommer att öka, men att trafikökningen ”bedöms som begränsad”.

Enligt er beräkning kommer 40-50 nya hushåll innebära en trafikökning med cirka 100 bilresor per dygn och 160 resor med andra färdmedel. Enligt vår bedömning är detta en grov underskattning och varje planerad ökning av trafikmängden på Såtthagen eller de övriga vägarna i den gamla delen av samhället är oacceptabel.

Såtthagen har idag 25 fastigheter, varav en är ett flerbostadshus. Av dessa 25 är 10 bebodda året runt. Vägen är mycket smal och saknar dessutom trottoar. Fyra av fastigheterna ligger med fasaden i direkt anslutning till gatan, varav en med en balkong som går ut över gatan (Såtthagen 15, Väjern 1:99) och en som har husets entré rakt ut i gatan (Såtthagen 29, Väjern 1:45). För den sistnämnda fastighetsägaren innebär en ökad trafikmängd en direkt fara.

Att planera för ökad trafik norr om fotbollsplanen, lika väl som på övriga delar av Såtthagen, är att bädda för olyckshändelser. Gatan är så smal att det knappt går att mötas med två bilar. Oftast får en bil stanna för att släppa förbi den som kommer från motsatt håll. Om det kommer större bilar, såsom sopbil eller någon form av transportbil, är det i princip omöjligt att mötas.

Förutom detta är sikten vid utfarten från Såtthagen till Dinglevägen kraftigt skymd och där har redan skett flera olyckstillbud. Vidare är trafiken tidvis intensiv på Dinglevägen. Man måste därför anta att det ibland uppstår köbildning av bilar på Såtthagen. Detta blir en kraftig försämring av boendemiljön (buller, förorening och trängsel) för de berörda närliggande fastigheterna.

Under en stor del av året är det mörkt på kvällar och morgnar. Att då gå på Såtthagen är förenat med stor olycksrisk då det inte finns någon trottoar. Vintertid kan situationen bli ännu värre p.g.a. halka och snö-strängar som sannolikt kommer att ligga kvar längs vägkanterna.

Vi kan anta att 40-50 hushåll genererar minst 75 bilar i det planerade området. Vi kan också anta att de flesta som kommer att bo i det nya området är personer i arbetsför ålder. Det innebär att det är personer som skall fram och tillbaka till sina respektive arbeten morgon och kväll,

hämta och lämna barn på förskolan, åka till affären och annan service, få besök av vänner och släktingar etc.

Med tanke på att de som idag bor på Såtthagen huvudsakligen är pensionärer och inte dagligen åker till jobbet, kommer det att ske en mångdubbling av trafiken, d.v.s. en mycket stor trafikökning och inte en begränsad ökning som er bristfälliga utredning visar. Vad de sommarboende beträffar åker inte heller de till jobbet eller har andra skäl att dagligen använda sina bilar i någon större utsträckning.

Trafikverkets beräkningsverktyg kan inte ersätta en beräkning gjord på plats och med ett faktiskt underlag av nuvarande trafikmängd.

Ni skriver också att det beräknas bli 11 resor med kollektivtrafik in i området per dygn. Vad för slags kollektivtrafik är det?

Sammanfattning:
Vi motsätter oss å det bestämdaste vidare sprängning och förlängning av Tjärnskogsvägen med bebyggelse söder om fotbollsplanen samt en ökning av trafikmängden genom den gamla delen av Väjern, framförallt Såtthagen som sannolikt blir mest utsatt.

Vi motsätter oss på inget sätt en utvidgning av samhället, men tillfartsvägarna måste ändras och större hänsyn tas till boendemiljö, trafikmiljö och naturvärden.

Vi föreslår därför att:

1. Vägen norr om fotbollsplanen (förlängningen av Såtthagen) blir en gång- och cykelväg som knyter an den nya bebyggelsen med det gamla samhället. Detta bör genomföras oavsett hur kommunen ser på förslagen under punkt 2 och 3.
2. Förlängningen av Tjärnskogsvägen efter vändplatsen samt de fyra villatomterna strax därefter slopas.
3. En ny infart till det planerade området går via Långevik och knyter ihop Lindalskogen etapp 2 med det planerade området Långevik 1:12.

Dessutom anser vi att det fortsatta arbetet med detaljplanen måste upphöra och föregås av en strategisk miljöbedömning. Vi utvecklar detta under avsnittet 2 nedan.

2. Behovet av strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

I beslut 2015-08-12 bedömde Miljö- och byggförvaltningen i Sotenäs kommun att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I beslutet sägs att planområdet ”påverkar varken naturvårdsområde, riksintressen, miljömål eller miljökvalitetsnormer avsevärt”.

6 kap. 6 § miljöbalken kräver att kommunen ”identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan”. Enligt 5 § miljöbedömningsförordningen ska då undersökas bl.a. ”miljöproblem som är relevanta för planen” och ”i vilken utsträckning det går att avhjälpa de sannolika miljöeffekterna”. Förvaltningens beslut tar inte upp alla relevanta miljöproblem, inte heller hur dessa kan avhjälpas (framför allt problemet med trafikökning). Inte heller planförslaget belyser problemen tillräckligt.

Vi vill särskilt framhålla följande:

1. *Trafikökningen*

Den ökande trafikmängden på Såtthagen och andra trånga gator i gamla Väjern, väster om planområdet, nämns inte alls i förvaltningens beslut 2015 och i planförslaget undervärderas trafikökningen och dess konsekvenser, se ovan avsnitt 1, B. Redan denna påverkan innebär att genomförandet av planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning ska därmed ske, som analyserar ”rimliga alternativ med hänsyn till planens eller programmets syfte och geografiska räckvidd” (6 kap. 11 § 2 p miljöbalken), närmare bestämt alternativet att motorfordon leds till och från bostadsområdet enbart via Långevik (jfr ovan, förslaget i avsnitt 1, punkt 3). Om kommunen framhärdar i byggandet av Tjärnskogsvägen och de fyra villorna, trots de negativa miljökonsekvenserna, måste man utreda alternativet att styra trafiken av motorfordon till denna väg istället för genom gamla Väjern.

2. *Natur- och rekreationsvärden*

De områden som ska exploateras enligt planförslaget har stor betydelse för det rörliga friluftslivet idag. Det gäller inte minst Valberget (se ovan avsnitt 1). Även områden i närheten av exploateringsområdet har höga natur- och rekreationsvärden. Avståndet till Klevekilens naturreservat är endast 200 meter. Sammantaget berörs ett relativt stort område, som dagligen besöks av boende i Väjern. Även många andra personer vandrar, rastar hundar eller cyklar i detta relativt orörda område, främst under sommartid och vid helger. Tillkomsten av flera nya moderna hus och nya gator skulle avsevärt försämra rekreationsvärdet i området som helhet. Landskapets karaktär skulle markant förändras.

Dessa konsekvenser för natur- och rekreationsvärdena avfärdas alltför lättvindigt i beslutet 2015 och i planförslaget, trots att området är av riksintresse enligt 4 kap. 1 och 2 § miljöbalken på grund av dess natur- och kulturmiljövärden. Området får därmed inte ”påtagligt skadas” (1 §). Vidare ska ”turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön” (2 §). Även om riksintresset omfattar hela det vidsträckta ”kustområdet och skärgården i Bohuslän från riksgränsen mot Norge till Lysekil”, är just området vid och i anslutning till den föreslagna exploateringen sedan lång tid tillbaka mycket populärt för det rörliga friluftslivet. Därför bör de lagliga kraven enligt 4 kap. 1 och 2 § miljöbalken prövas mot bakgrund av en strategisk miljöbedömning i detaljplaneärendet.

I detta sammanhang vill vi även kommentera upplysningen i planbeskrivningen (s.12) att området kan innehålla biotopskyddade stenmurar och att ingrepp i sådana kan föranleda att dispens måste sökas. Man kan vidare utgå från att länsstyrelsen skulle meddela dispens enligt 7 kap. 11 § 2 st. miljöbalken i en intresseavvägning, om exploateringen först har accepterats i en lagakraftvunnen detaljplan och därefter vägs mot vissa stenmurars värde enbart. För att inte dispensprövningen ska bli en ren formalitet, och därmed urholka det lagliga biotopskyddet, måste frågan om stenmurar utredas redan i planärendet och (om sådana finns) beaktas tillsammans med andra miljökonsekvenser av planförslaget. Frågan kan tas upp i samband med en strategisk miljöbedömning.

3. *Störningar under byggfasen*

Varken i beslutet 2015 eller i planförslaget utreds hur miljön påverkas under byggfasen. Under denna period kommer sprängningar och andra arbeten att ske och tung trafik köra inom, till och från exploateringsområdet. Buller, skakningar m.m. kommer att påverka livsmiljön negativt för de boende. De fastigheter som ligger nära exploateringsområdet påverkas särskilt mycket. Re-

kreationsvärdet i omgivningen försämras också avsevärt. Det saknar i detta sammanhang betydelse att byggtiden är begränsad. Kommunen måste beakta även ”tillfälliga” effekter vid bedömningen av om betydande miljöpåverkan kan antas uppkomma (6 kap. 2 § miljöbalken).

Vi anser, sammanfattningsvis, att redan trafikökningen och den bristande styrningen av trafikflödet i planförslaget, innebär att ett genomförande av det utställda planförslaget kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Slutsatsen stärks ytterligare av de negativa effekterna på natur- och rekreationsvärden och av störningarna under byggfasen. Detta innebär att en strategisk miljöbedömning ska göras, något som påverkar planprocessen. Bl.a. ska samråd ske och en miljökonsekvensbeskrivning utarbetas (6 kap. miljöbalken). Detta måste ske innan detaljplanearbetet i övrigt fortsätter.

Anslutna till yttrandet:

Totalt 49 fastigheter i Väjern har anslutit sig till yttrandet. 31 fastigheter är sakägare enligt fastighetsförteckningen:

Väjern 1:148, 1:150, 1:83, 1:134, 1:146, 1:145, 1:144, 1:42, 1:149, 1:77, 1:70, 1:131, 1:122, 1:116, 1:121, 1:14, 1:124, 1:79, 1:99, 1:17, 1:8, 1:28, 1:114, 1:119, 1:120, 1:69, 1:84, 1:74, 1:130, 1:131 och 1:133.

För övriga fastigheter som har anslutit sig till yttrandet men inte ingår i fastighetsförteckningen, se yttrande nr. 20.

Kommentar

Synpunkter på planförslaget
Angående placeringen av vägen och de fyra villorna i sluttningen hänvisas till kommentarer till yttranden från Länsstyrelsen och från Trafikverket.

För bemötande av synpunkter på trafiksituationen och trafiksäkerhet, se kommentar till yttrande från Trafikverket.

Behovet av strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning
En strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte nödvändig för denna detaljplan. Länsstyrelsen delar den bedömningen.

En trafikutredning ska upprättas och planförslaget ska omarbetas så att trafik från planområdet inte leds via Såtthagen, se kommentar till yttranden från Trafikverket.

Naturvärden kommer att utredas i en Naturinventering och effekter på landskapsbild, rekreation och friluftsliv ska undersökas vidare och tydliggöras i det fortsatta planarbetet. Se kommentarer till yttranden från Länsstyrelsen och från Trafikverket.

Gällande störningar under byggfasen regleras detta inte inom ramen för detaljplan och behandlas därför inte i planen. Det är byggherrens ansvar att se till att lagar och regler följs.

15. Väjern 1:84, Väjern 1:74 m.fl.

Yttrandet kommer gemensamt från 9 fastigheter i Väjern. 4 fastigheter är sakägare enligt fastighetsförteckningen:

Väjern 1:84, 1:74, 1:130 och 1:131.

För de övriga fastigheterna som inte ingår i fastighetsförteckningen, se yttrande nr. 21.

Vi vill med detta underlag motsätta oss följande planerade åtgärder som finns beskrivet i planbeskrivningen:

1. En förlängning av Tjärnskogsvägen norrut på berget mot ny planerad bebyggelse.
2. 4 st. småhus placerade på berget mot Myrkällevägen/Sandersvägen.

Följande dokumentation är vårt underlag som ligger till grund och stöd för vårt motsättande av ovanstående punkt 1 och 2.

Vi förväntar oss att ni tar ställning till dessa, utreder ytterligare opartiskt samt återkommer till oss om det krävs kompletteringar.

Vi har lyft fram brister och frågeställningar från tidigare material samt kompletterat med nya motargument, brister och frågeställningar till Planbeskrivning Dnr: BN 2020/641.

Bifogas handlingar från Sotenäs kommun, Länsstyrelsen och Naturvårdsverket som varit till grund för våra motargument.

Bifogar också 2 presentationer som visar konsekvenser av hus och väg på berg samt alternativa placeringar av 4 småhus.

Brister i tidigare dokumentation rörande Väjern etapp 1 och etapp 2:

- *Dokument Dnr: 2011-232 Väjern 3:2 m.fl. Etapp 1 sidan 6 och sidan 7 (Landskapsanalys)*

Fotomontage är missvisande och vilseledande då det inte visas hur man har byggt upp och schaktat berget för tomterna. För långt avstånd på bilderna för att kunna ge en korrekt uppfattning av åverkan på berget. Ingen hänsyn tas vid dessa fotomontage till närliggande drabbade fastigheter.

- *Dokument Dnr: 2011-232 Väjern 3:2 m.fl. Etapp 1 sidan 5 (Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB, ”Obrutna kusten”)*

Föreslagen exploatering har inte planerats och utförts utan att alltför irreversibla skador på området har uppstått.

Det finns en inlämnad anmälan till kommunen rörande Tjärnskogendammen i södra delen av Väjern 3:2. Dammen har tagit skada av det sprängnings- och markarbete som utförts i närliggande område. Troligen spricka i berget eftersom vattennivån inte kan bibehållas.

Det har även avverkats träd i detta område som skulle bevaras orört enligt Byggnadsnämndens utlåtande 2018-01-09.

Miljöenheten varnade också i samma protokoll för risker med sprängning i närheten av dammen. Finns ingen dokumenterad riskbedömning eller konsekvensanalys utförd.

Det framgår inte i underlaget vem som ansvarar för att hänsyn tas till att slänter och utfyllnader anpassas till topografin i området.

Hänvisar till 2:6 i plan- och bygglagen:

2 kap 6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, (…)

- *Dokument Dnr: 2011-232 Utlåtande efter granskning 2018-01-09*

Punkt 9 Utlåtande från Väjern 1:113.

Med hänvisning till resultatet av det markarbete som utförts anser vi inte att Byggnadsnämnden har tagit ett korrekt evidensbaserat beslut. Planbeskrivningen som låg till grund för utlåtande om Etapp 1 var felaktigt beskriven och felaktigt illustrerad med avseende på den åverkan som nu skett på berget.

Fastighetsägaren för Väjern 1:113 påpekade i överklagande 2017 att planen och de argument som framfördes: ”Genom att bevara de högre partierna av berget ska den nya bebyggelsen ge mindre påverkan för den närliggande bebyggelsen” inte stämde.

Fastighetsägarens påpekande bemöttes inte och var dessutom korrekt utifrån hur det ser ut idag. Fastighetsägaren kommer att driva saken vidare.

- *Dokument Dnr: 2011-232 Utlåtande efter granskning 2018-01-09*

Byggnadsnämnden har inte bejakat flertalet av de berördas åsikter om begränsade möjligheter att med enkla medel kunna nyttja berget med avseende på rekreation och friluftsliv. Om enskild individ har synpunkter om förändringar kan dessa i vissa fall förbises. Men om det är en samlad och enad bild från berörda över ett problem och förändring som innebär betydande olägenhet ska detta tas i beaktande.

- *Dokument Dnr: 2011-232 Behov av miljöbedömning 2015-08-12*

Genomförd behovsplanering påvisar att det finns punkter som ska utredas vidare. Beskrivs under fortsatt arbete. ”Det saknas dokumenterad studie i planarbetet avseende omfattning/behov av sprängning för byggnation av vägar och byggnader dels med hänsyn till landskap/landskapsbild och dels av hänsyn till bullerstörningar/transporter under byggskedet”. Denna utredning har ej offentliggjorts och delgetts till berörda sakägare.

Motargument för Väjern 3:3 m.fl. Lindalskogen etapp 2 Planbeskrivning Dnr: BN 2020/641

- *Dokument Detaljplan för del av Väjern 3:3 m.fl. Lindalskogen etapp 2 Planbeskrivning Dnr: BN 2020/64*

9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL

Vår utsikt är inte havsutsikt utan en naturvy med ett i stort sett orört berg fyllt med Ljung, Enbärsbuskar och även inslag av landskapsblomman Kaprifol. Detta var huvudskälet och helt avgörande för sakägare till fastigheterna 1:113, 1:74 och 1:130, 1:131 och 1:84 när man valde att köpa fastigheter i Väjern. Möjligheten till den direkta närheten av natur i kombination med ett lugnt samhälle värderades högst vid valet av ort/samhälle.

Den förlorade utsikten på grund av 4 småhus riktade mot Myrkällevägen/Sandervägen utgör en betydande olägenhet för oss eftersom vår utsikt och vy förändras drastiskt.

Vår förändrade utsikt och vy ska värderas högt och tas i beaktande.

Det saknas evidensbaserat underlag som ligger till skälig grund för att bevilja bygglov till 4 småhus som får havsutsikt, samtidigt som vi får betydande olägenheter.

Växjö tingsrätt målnummer P 257-13 är bara ett exempel där bygglov inte beviljats på grund av förlorad utsikt är betydande olägenhet om hus kan flyttas till annan plats.

Vi får också en betydande olägenhet med insyn till vårt hus och trädgård från 4 småhus. Hänvisning till Svea hovrätt Mark- och miljööverdomstolen Mål nr. P10184-17.

I er utredning skriver ni att skuggstudie inte behövs, vilket vi ifrågasätter starkt. Opartisk skuggstudie ska utföras för att påvisa förändrade vyer och betydande olägenheter med fastigheter placerade med höjdskillnader mot befintliga fastigheter.

Enligt 9 § PBL framgår att byggnadsverk inte får placeras eller utformas på ett sätt som medför en betydande olägenhet för omgivningen. Vid bedömning av vad som utgör betydande olägenheter måste områdets karaktär och förhållandena på orten beaktas (se prop. 1985/86:1 s. 484).

- *Dokument Länsstyrelsen 2000:8 Kustområdet och skärgården i Bohuslän – en*

värdebeskrivning av ett nationallandskap enligt 4 kap miljöbalken

Sidan 10. Kvaliteter – en sammanfattning.

Byggnadsnämnden har inte tagit hänsyn till punkt 2, 5, 9 vid en tänkt exploatering inom Väjern 3:2 och 3:3 (etapp 1 och etapp 2).

Man har brustit i riktlinjer för U14 Lindalskogen enligt ÖP2010 översiktsplan för Sotenäs kommun, där det tydligt framgår att angränsande närrekreationsområdes kvaliteter ska beaktas. Tydliga bevis för detta finns över stora områden inom Etapp 1.

Utgångspunkten vid en tänkt exploatering är att dessa värden inte ska skadas genom kompromisser i förhållande till andra intressen. Värdena får inte skadas påtagligt.

Hänvisar till 2:6 i plan- och bygglagen:

2 kap 6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, (…)

- *Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB, ”Obrutna kusten”*

Saknar grundläggande dokumentation att föreslagen exploatering kan säkerställa att det utförs utan att alltför irreversibla skador på området uppstår.

Det framgår inte i underlaget vem som ansvarar för att hänsyn tas till att slänter och utfyllnader anpassas till topografin.

Det framgår inte vem som har dokumenterat ansvar för återställande av topografin efter sprängning och schaktning.

Det saknas dokumentation och ansvarsfördelning över säkerställandet att dammar som finns i området på berget inte tar skada vid sprängning och markarbete.

- *Dokument Naturvårdsverkets författningssamling. Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser [till 2 kap. och 26 kap. 19 § miljöbalken]; AFS 2005:16*

Fastighetsägare till Väjern 1:74 har dokumenterade bullermätningar som överstiger gällande riktvärden för buller från byggplatser.

Byggnadsnämnden har inte tagit hänsyn till dessa riktvärden i deras bedömning om lämplighet att exploatera inom Väjern Etapp 1.

Byggnadsnämnden har på grund av den uteblivna bullerkartläggningen/bedömningen också brustit mot att ta ställning och följa upp gällande krav om skyddsåtgärder och försiktighetsmått som är till för att inte medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö.

Om det inte finns dokumenterat underlag som bevisar att förundersökning är gjord samt att man kan garantera gällande riktlinjer, kommer det omgående att lämnas in en anmälan till Arbetsmiljöverket. Detta krav gäller för det fortsatta arbetet som fortgår i Etapp 1 och även för kommande Etapp 2.

Dessutom har bygget hittills inom Etapp 1 bedrivits under semesterperiod med inte bara höga bullernivåer utan andra störningar från maskiner etc.

Under semesterperioden 2020 hade fastighetsägaren för 1:113 kontakt med Sotenäs Kommun/Miljöenheten som muntligt bekräftade att byggen under denna period i så kallade rekreationsområden av stor vikt (som Väjern anses vara) inte ska förekomma.

Med tanke på den långsamma försäljningstakten av tomter och därmed den utdragna byggprocessen där enskilda byggherrar/privatpersoner gör omfattande markarbeten ser vi en stor risk att detta kommer fortsätta och skada möjligheten för rekreation och bidragandet till en levande bygd.

Dessutom gör bullret det omöjligt att hyra ut vilket ger negativ ekonomisk effekt och det faktum att Väjern fortsatt är en levande och attraktiv bygd.

- *Alternativ placering av fastigheter*

Vi kräver opartisk utredning för alternativ placering av 4 småhus ovanför Myrkällevägen/Sandervägen. Finns inga tvingande eller styrande dokument som ligger till grund för denna placering. Väjern 3:3 och 1:109 innefattar områden som inte är utredda och kan innefatta alternativ placering av 4 småhus.

Växjö tingsrätt målnummer P 257-13 är bara ett exempel där bygglov inte beviljats på grund av förlorad utsikt är betydande olägenhet om hus kan flyttas till annan plats.

Genom att omplacera 4 småhus och planera in en vändplats eller alternativa vägar för utryckningsfordon kan berget bevaras intakt.

Det finns heller inga beslut och ingen skälig grund för att tomterna måste vara exakt så stora som planbeskrivningen presenterar dom.

Mindre tomter innebär större möjligheter att omplacera dom på andra ställen inom Väjern 3:3 och 1:109. Alternativt tas dessa 4 småhus bort permanent från planbeskrivningen. Ursprungliga Väjern 3:2 Dnr: 2011-232 2015-07-13 innefattade ett mycket större område av Väjern 3:3. Det finns med andra ord alternativa placeringar som måste utredas.

- *Dokument Dnr: 2011-232 Utlåtande efter granskning 2018-01-09*

Punkt 12 Utlåtande från Väjern 1:160. Byggnadsnämnden har uttryckligen och ordagrant skrivit att ”område benämnt NATUR på plankartan ska skyddas så långt möjligt, inga ingrepp planeras i området”. Detta innebär att plankarta lagakraft 1427-2018/4 omöjliggör förlängning av väg på berg från nuvarande vändplats Etapp 1 i riktning norrut mot Etapp 2, eftersom området är markerat som NATUR och ska skyddas enligt påvisat beslut från Byggnadsnämnden.

- *Fotomontage på nära håll och på avstånd*

Det finns inga fotomontage i planbeskrivningen som på ett verklighetstroget sätt visar graden av inverkan på landskapsbilden över området.

Väjern 3:2 Dnr: 2011-232 2015-07-13 innehöll fotomontage från både etapp 1 och etapp 2.

Dessa fotomontage visade inget av den åverkan som nu är gjort på berget i form av uppbyggnad sprängstensmurar för tomter, vilket innebär att de är ofullständiga och därmed felaktigt utförda. Dessa får inte ligga till grund för beslut om Väjern 3:3. De visar på intet sätt en sanningsenlig bild över det verkliga utseendet när sprängning och schaktning har utförts.

- *Dokument Bygg med känsla från Sotenäs kommun Bygg och Miljö från 2004*

Denna skrivelse från er stödjer vårt yttrande och motsättande på samtliga punkter. Hur kan en kommun frisläppa en handling som så varmt beskriver det unika med Sotenäs, och samtidigt gå emot det när man tar beslut om detaljplaner och bygglov?

Vi kräver att detta dokument efterföljs och att ni justerar detaljplanen för Väjern 3:3 etapp 2 för att leva upp till er egen bild av hur ni vill att Sotenäs kommun ska bevaras.

- *Trafikbullerutredning sidan 18-19*

Den trafikutredning som är gjord avseende ökad trafikbelastning i området är baserad på felaktiga grunder. Man har inte tagit i beaktning, beräknat och presenterat risker och konsekvenser på det ökade trafikflödet via Linddalsskogen fram till Tjärnskogsvägen med tanke på Detaljplan Vägga 2:408 som vunnit laga kraft efter avslag på överklagan.

Det finns dokumenterad trafikbullerutredning för detaljplan Vägga 2:408 Förålarna utförd 2018-03-20. Se Vänersborgs tingsrätt Mål nr. P 161-19 där man tydligt beskriver konsekvenserna av Bebyggelse på Förålarna. Deras utredning har inte med någon fakta om Väjern 3:2 Etapp 1, men beskriver ändå en ökad trafikbullersituation i berört område.

Deras utredning tillsammans med er utredning skall knytas samman, granskas ytterligare och presenteras för berörda sakägare innan någon form av beslut tas.

- *Pågående/Planerade detaljplaner förutom Väjern 3:3 m.fl Etapp 2*

Det finns ingen skälig grund eller belägg för att 4 småhus mot Myrkällevägen/Sandervägen måste byggas samt en förbindelseväg mellan Etapp 1 och Etapp 2 för att uppfylla behov av nya bebyggelser. Nedanstående detaljplaners utbyggnad av olika bebyggelsetyper inom Sotenäs Kommun anser vi vara fullgott stöd för ökad befolkning och bebyggelse inom Sotenäs kommun.

1. Detaljplan Väjern 3:2 m.fl. Etapp 1 Lindalskogen har fortfarande kvar (20-01-03) osålda tomter.
2. Detaljplan Vägga 2:408 Förålarna Väjern innehållande 50-70 bostäder har nu efter överklagan till Mark- och miljödomstolen vunnit laga kraft.
3. Projekt Väjern 1:162 Tryggöskär innehåller 1 tvåvåningshus med 16 lägenheter.

4. Detaljplan Långevik 1:12, Väjern innehåller en utbyggnad av cirka 500 bostäder i varierande bebyggelsetyper.
5. Detaljplan Vägga 1:7 m.fl. Stavsäng, Kungshamn innehåller cirka 5 bostadsfastigheter med tillhörande garage och sjöbodar.
6. Detaljplan Finntorp 2:285, Bovallstrand innehåller avstyckning och möjlighet till uppförande av en- till tvåvåningshus.
7. Detaljplan Vägga 2:17 m.fl. Kungshamn innefattar 25–30 lägenheter.

Skrivelse nedan är hämtad från samrådsyttrande från fastighetsägare till Väjern 1:117 och Väjern 1:45. Deras skrivelse står även vi undertecknade fastigheter bakom, och ska ligga med i vårt samlade yttrande och motsättande av en förlängning av Tjärnskogsvägen norrut på berget mot ny planerad bebyggelse samt 4 st. småhus placerade på berget mot Myrkällevägen/Sandervägen.

En förlängning av Tjärnskogsvägen genom ytterligare sprängning i Valberget innebär en avsevärd miljöpåverkan och går stick i stäv med det ni själva skriver på sida 7.

Där står ”strukturplanen tar fasta på att Norra Bohuslän är ett attraktivt område tack vare kvalitéer som naturen och landskapsbilden, god tillgänglighet till natur och hav …”. Där står också att kommunen ”ska planera för en god och långsiktig utveckling för att främja dessa kvalitéer”.

Kommunfullmäktige har den 2009-11-14 antagit denna strukturplan och därmed förbundit sig att följa den avseende mark och vatten.

Som anges på s. 10 i planbeskrivningen är stora delar av kustområdena i Bohuslän är av riksintresse enligt 4 kap. 1 § och planområdet ligger inom riksintresset (se även nedan avsnittet om strategisk miljöbedömning).

Ni skriver också att landskapet och landskapsbilden kommer att påverkas av den bebyggelse som planeras på bergssluttningarna. Er bedömning är dock att bebyggelsen inte kommer att medföra påtaglig skada av riksintresse. Där har undertecknade fastighetsägare en annan uppfattning, då Valberget är ett mycket populärt friluftsområde för de boende i samhället och för turister som kommer till kommunen. Under sommaren är det många människor som tar sig upp i berget för att njuta av utsikten över skärgården och landskapet i övrigt och/eller sol-nedgången. Så länge bebyggelsen i berget inte sträcker sig längre än till den nuvarande vändplatsen, så finns denna möjlighet kvar.

På sida 11 skriver ni vidare att naturvårdsområdet Klevekilen är bevarandevärt för friluftslivet. Klevekilens naturvårdsområde, som enligt 9 § lagen om införande av miljöbalken numera skall anses vara ett naturreservat, är dock en helt annan typ av rekreationsområde än Valberget, som besöks för att njuta av utsikten. Klevekilen är därför inte ett alternativ till Valberget. Det är tragiskt att en del av berget redan har exploaterats under etapp 1, men desto mer angeläget att bevara det som finns kvar. Berget är mycket bevarandevärt, då det är lättillgängligt, attraktivt och har ett stort skönhetsvärde.

Till detta kommer att Klevekilen knappast kan nås från Väjern, inte heller den del av området som ligger i anslutning till den tänkta bebyggelsen. Detta p.g.a. de markförhållanden som råder och då det ligger privata fastigheter inom och i anslutning till området. Området väster om naturreservatet är dock betydelsefullt för friluftslivet.

Vår bedömning går sålunda stick i stäv med resultatet av den fältstudie miljöavdelningen gjorde år 2013.

På sida 18 skriver ni vidare att det fortsatt kommer att vara enkelt att röra sig från samhället ut i naturen. Detta kan knappast gälla möjligheten att ta sig upp i Valberget, som är det enda återstående berget i Väjern som inte är sargat p.g.a. byggnation eller tidigare stenbrytning.

Sammanfattning:

Vi motsätter oss å det bestämdaste vidare sprängning och förlängning av Tjärnskogsvägen med bebyggelse söder om fotbollsplanen.

Vi motsätter oss på inget sätt en utvidgning av samhället, men tillfartsvägarna måste ändras och större hänsyn måste tas till boendemiljö, trafikmiljö och naturvärden.

Vi föreslår därför att:

1. Förlängningen av Tjärnskogsvägen efter vändplatsen samt de fyra villatomterna strax därefter slopas.
2. En ny infart till det planerade området går via Långevik och knyter ihop Lindalskogen etapp 2 med det planerade området Långevik 1:12.

Dessutom anser vi att det fortsatta arbetet med detaljplan måste upphöra och föregås av en strategisk miljöbedömning. Vi utvecklar detta under avsnittet 2 nedan.

2. Behovet av strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

I beslut 2015-08-12 bedömde Miljö- och byggförvaltningen i Sotenäs kommun att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I beslutet sägs att planområdet ”påverkar varken naturvårdsområde, riksintressen, miljömål eller miljökvalitetsnormer avsevärt”.

6 kap. 6 § miljöbalken kräver att kommunen ”identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan”. Enligt 5 § miljöbedömningsförordningen ska då undersökas bl.a. ”miljöproblem som är relevanta för planen” och ”i vilken utsträckning det går att avhjälpa de sannolika miljöeffekterna”. Förvaltningens beslut tar inte upp alla relevanta miljöproblem, inte heller hur dessa kan avhjälpas (framför allt problemet med trafikökning). Inte heller planförslaget belyser problemen tillräckligt.

Vi vill särskilt framhålla följande:

Natur- och rekreationsvärden
De områden som ska exploateras enligt planförslaget har stor betydelse för det rörliga friluftslivet idag. Det gäller inte minst Valberget (se ovan avsnitt 1). Även områden i närheten av exploateringsområdet har höga natur- och rekreationsvärden. Avståndet till Klevekilens naturreservat är endast 200 meter. Sammantaget berörs ett relativt stort område, som dagligen besöks av boende i Väjern. Även många andra personer vandrar, rastar hundar eller cyklar i detta relativt orörda område, främst under sommartid och vid helger. Tillkomsten av flera nya moderna hus och nya gator skulle avsevärt försämra rekreationsvärdet i området som helhet. Landskapets karaktär skulle markant förändras.

Dessa konsekvenser för natur- och rekreationsvärdena avfärdas alltför lättvindigt i beslutet 2015 och i planförslaget, trots att området är av riksintresse enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken på grund av dess natur- och kulturmiljövärden. Området får därmed inte ”påtagligt skadas” (1 §). Vidare ska ”turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön” (2 §). Även om riksintresset omfattar hela det vidsträckta ”kustområdet och skärgården i Bohuslän

från riksgränsen mot Norge till Lysekil", är just området vid och i anslutning till den föreslagna exploateringen sedan lång tid tillbaka mycket populärt för det rörliga friluftslivet. Därför bör de lagliga kraven enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken prövas mot bakgrund en strategisk miljöbedömning i detaljplaneärendet.

I detta sammanhang vill vi även kommentera upplysningen i planbeskrivningen (s. 12) att området kan innehålla biotopskyddade stenmurar och att ingrepp i sådana kan föranleda att dispens måste sökas. Man kan utan vidare utgå från att länsstyrelsen skulle meddela dispens enligt 7 kap. 11 § 2 st. miljöbalken i en intresseavvägning, om exploateringen först har accepterats i en lagakraftvunnen detaljplan och därefter vägs mot vissa stenmurars värde enbart. För att inte dispensprövningen ska bli en ren formalitet, måste frågan om stenmurar utredas redan i planärendet och (om murar finns) beaktas *tillsammans* med andra miljökonsekvenser av planförslaget. Kommunen har inte laglig rätt att bryta ut biotopskyddet från prövningen enligt plan- och bygglagen. Frågan bör analyseras i en strategisk miljöbedömning.

Störningar under byggfasen
Varken i beslutet 2015 eller i planförslaget utreds hur miljön påverkas under byggfasen. Under denna period kommer sprängningar och andra arbeten att ske och tung trafik köra inom, till och från exploateringsområdet. Buller, skakningar m.m. kommer att påverka livsmiljön negativt för de boende. De fastigheter som ligger nära exploateringsområdet påverkas särskilt mycket. Rekreationsvärdet i omgivningen försämras också avsevärt. Det saknar i detta sammanhang betydelse att byggtiden är begränsad. Kommunen måste beakta även "tillfälliga" effekter vid bedömningen av om betydande miljöpåverkan kan antas uppkomma (6 kap. 2 § miljöbalken).

Vi anser, sammanfattningsvis, att redan trafikökningen och den bristande styrningen av trafikflödet i planförslaget, innebär att ett genomförande av det utställda planförslaget kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Slutsatsen stärks ytterligare av de negativa effekterna på natur- och rekreationsvärden och av störningarna under byggfasen. Detta innebär att en strategisk miljöbedömning ska göras, något som påverkar planprocessen. Bl.a. ska samråd ske och en miljökonsekvensbeskrivning utarbetas (6 kap. miljöbalken). Detta måste ske innan detaljplanearbetet i övrigt fortsätter.

Alternativa placeringar av småhus

Den första utgåvan av Väjern 3:2 m.fl Lindalskogen var planerat inom ett större område.

Med följande underlag vill vi påvisa att det finns alternativa placeringar av fyra småhus som måste och skall utredas.

Med en omplacering av dessa fyra småhus behövs det inte göra någon åverkan på berget. Vi får en bebyggelse i norra och södra delen, vilket är bra för kommunens ambition att växa och erbjuda möjligheter till boende.

Vi får också ett i stort sett orört berg som alla kan nyttja till friluftsliv, rekreation och samkväm.

Kommentar

Angående placeringen av vägen och de fyra villorna i bergssluttningen i den södra delen av planområdet hänvisas till kommentarer till yttranden från Länsstyrelsen och från Trafikverket.

Brister i tidigare dokumentation som inte rör det aktuella planförslaget behandlas inte i samrådsredogörelsen. Synpunkterna noteras.

Påverkan som berör de närliggande fastigheternas utsikt och insyn ska tas i beaktning vid översyn och avvägning av tillfartsvägar samt fastigheter i södra delen av planområdet.

Beroende på eventuella omarbetningar av förslaget så kan det bli aktuellt att genomföra en skuggstudie.

Angående påverkan på riksintresset och de särskilda hushållningsbestämmelserna, 4 kap MB, ”Obrutna kusten”, se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Gällande buller och andra störningar under byggtiden regleras detta inte inom ramen för detaljplan och behandlas därför inte i planen. Det är byggherrens ansvar att se till att lagar och regler följs.

Områden som får användningen NATUR i detaljplan ska mycket riktigt inte tas i anspråk för andra ändamål. En ny detaljplan möjliggör dock att användningen ändras eftersom den nya planen ersätter den gamla och markanvändningen i och med detta omvärderas. På den del av planen som också omfattas av detaljplanen för Lindalskogen etapp 1, blir denna detaljplan för etapp 2 och den nya användningen gällande.

Påverkan på landskapsbilden ska tydliggöras genom visuell presentation av förslaget i miljön. Intentionen är att de 3D-modeller som tas fram ska bli så sanningsenliga som möjligt.

För bemötande av synpunkter på trafiksituationen och trafiksäkerhet, se kommentar till yttrande från Trafikverket.

Synpunkter återgivna från samrådsyttrande från fastighetsägare till Väjern 1:117 och Väjern 1:45 bemöts i kommentarerna till detta yttrande.

Övriga synpunkter, upplysningar och förslag noteras.

16. Väjern 1:84 och 1:130

Efter granskning av Länsstyrelsens samrådsyttrande framkommer det tydliga krav på ytterligare utredningar och kompletteringar avseende Planbeskrivningen och dess brister.

Då länsstyrelsen är tydlig i ansvarsfrågan för vem som ansvarar för dessa kompletteringar och utredningar, vill vi härmed försäkra oss om att det går korrekt till.

Följande vill vi säkerställa att det sker på ett korrekt sätt:

1. Det ska enbart vara kommunen som ensam ansvarar för utredningarna och deras utfall.

2. Om externa företag är tvungna att anlitas för utredningarna ska dessa vara granskade och 100% opartiskt valda.

3. Det ska inte finnas någon koppling till exploatören och deras intressen i sakfrågan.

Detta baserar vi på externa utredningar gjorda vid ursprungsplanen Väjern 3:2 och Väjern 3:2 etapp 1.

Där finns bevis på att kommunen använt sig av externa företag som har tydlig koppling till exploatören, vilket kan leda till att utredningar vinklas till favör för exploatören.

Detta klassas som icke opartisk utredning och kan ligga till grund för anmälan till Länsstyrelsen.

I Samrådet ser vi följande underlag som framtagits på uppdrag av Camparus AB, Bengt Gunnarsson.

Under övriga handlingar på sid 2 ser vi att Naturvärden arkivstudie från 2013-02-28 utförd av Rio Kulturkooperativ på uppdrag av Sjölén & Hansson Arkitekter AB ligger med.

Sjölén & Hansson Arkitekter AB som på sid 27 i Planbeskrivningen Lindalskogen lagakraft 181211 har fått uppdraget av Camparus AB.

Samt Bergteknisk utredning 2014-07-02 Petro-Team AB som vi ser ligger till underlag på sid 16 i Samrådshandlingarna under rubriken Geoteknik, samt på sid 38 under rubriken Tekniska frågor, Allmän platsmark och kvartersmark Bergteknik. Petro Team Engineering ABs utredning från 2014-07-02 utfördes på uppdrag av Camparus AB.

Bengt Gunnarsson som även arbetar med (är del av) Exploatör samt delägare i b la Lindalskogen Holding AB, Lindalskogen Västra AB.

Kommentar

De utredningar som är framtagna tidigare och nämns i yttrandet har granskats och godkänts av kommunen. Med anledning bland annat av Länsstyrelsens yttrande ska ett flertal utredningar upprättas och kompletteras. Kommunen ansvarar för att de utredningar som bifogas planförslaget håller tillräcklig kvalitet.

17. Väjern 1:42

De synpunkter vi har gällande planen: är främst att trafiken på Såtthagen måste lösas på ett annat sett eftersom gatan är alldeles för smal för att få plats med en trottoar och då kan inte två bilar mötas. Dessutom blir det stora problem vid korsningen Dinglevägen- Såtthagen då sikten är dålig, det är stora olycksfallsrisker.

Kommentar

Se kommentar till yttrande från Trafikverket.

18. Väjern 3:6

Som eier av fritidshus i Väjern, har vi mottatt planer for utbygging i området Linddalsskogen etappe 2.

Vår begrunnelse for å velge fritidsbolig i dette området, er at vi setter stor pris på den Svenske kystlinjen mot vest, og at man har vært forutsigende og hindret bebyggelse i strandsonen slik at det i dag framstår store offentlige friområder.

Väjern som tettsted har utfordringer ved mange uheldige utviklingsgrep i nyere tid. Den gamle idylliske fiskerlandsbyen, som vi stadig ser rester av, er splittet ved tilfeldige byggeprosjekter og store ødslige parkeringsområder. Dersom det nå ligger an til ny vekst i området, kan muligheten ligge for en ny start for igjenvinning av skala og typoligi som respekterer den eldre bebyggelsen og kan gjøre Väjern til et attraktivt sted både for fastboende og turister.

Landskapet i området er generelt krevede å bygge ut ved de bratte nakne fjellformasjonene som eksponerer inngrep som store sår i landskapet. Dette setter særlige krav til framføring av veisystemer og innpassing av boliger. Vi har dessverre sett flere eksempler på uheldige løsninger med brutale terrenginngrep og boliger liggende på toppen av mektige steinmasser.

Det nye boligprosjektet vil danne en slags videreføring av den eldre bebyggelsen i tilknytning til Såtthagen og Olas hage, og er planlagt også å beslaglegge deler av fjellskråningene.

Våre betraktninger rundt planforslaget knytter seg særlig til to forhold:

Vi som ferdes i Väjern har lært å sette stor pris på bygningsmiljøet i Olas hage som en slags hageby, med velstelte forhager og en variasjon av terningformede bolighus som rekker langs gata. Dette forener kvalitetene fra by og frittliggende boligområder innenfor en klar orden.

I den nye illustrasjonsplanen savner vi en holdning både til skala og typologi i bebyggelsen. Vi-opplever at husene ligger tilfeldig plassert med store hull av svært eksponerte parkeringsområder.

De deler av utbyggingen som beveger seg i fjellskråningen stiller vi oss litt spørrende til. Spesielt gjelder dette de fire boligene opp mot Valberget hvor veien er lagt på oversiden av boligene og tilkomst til boligene enten må etableres på gangbro, eller kraftig utfylling. Hvordan garasjer skal innpasses virker enda vanskeligere. Dersom det her kun oppnås fire boligenheter, melder spørsmålet seg om det er verd de landskapsmessige inngrep det medfører.

Kommentar

Husens placering är inte bestämd i planen, illustrationen visar en möjlig placering av många, med högsta tillåta exploatering och medföljande parkeringsplatser.

För bemötande av synpunkter på de fyra villorna i sluttningen, se kommentar till yttrande från Trafikverket.

Övriga, ingår inte i fastighetsförteckningen:

19. Intresseföreningen Friska Vindar

Vi har tagit del av planbeskrivningen, men saknar Bohusläns museums arkeologiska utredning och Naturvärdesinventering. Vi tycker det är viktigt att ta hänsyn till dessa värden, för att boende ska kunna utnyttja naturen och även fortsättningsvis ha ett givande motion- och fritidsområde. Området är idag uppskattat rekreations- och friluftsområde.

Det finns inte så många kvarvarande berg som är orörda, och sprängningar kan inte göras ogjorda, varför vi önskar att hänsyn tas vid byggnadernas utformning.

Om den planerade stora laxodlingen på Hogenäset blir av, så tycker vi att det med fördel kan byggas en anslutningsväg över bergen, för att biltrafiken inte ska behöva öka genom Väjerns samhälle.

Såtthagen är en gammal gata, som är smal och inte tål så stor belastning, speciellt när det kommer till stora tunga arbetsfordon.

Trafikmängden är redan idag stor på grund av bland annat att Norrvägen är avstängd mot Dinglevägen och att även boende på till exempel Olas Hage åker ut och in via Såtthagen. Såtthagen har ingen fartbegränsning, inga farthinder och barn kan lätt springa rätt ut i gatan från lekplatsen. Om bilarna kommer i full fart kan vad som helst hända.

In-/utfarten Såtthagen – Dinglevägen är redan med dagens trafik problematisk. Genomfartsleden Dinglevägen har nedsatt hastighet till 40 km/tim, men det respekteras inte, därav flera olyckstillfällen. Så ser det ut idag, så vad händer med ökad belastning på Såtthagen?

Vår stora oro är vad som ska hända under byggtiden, både trafik- och bullermässigt. Såtthagen kan, enligt ovan, inte användas för byggtrafik. Den trafiken måste ledas om till en annan väg.

Buller vid sprängning och så vidare kan orsaka stora ljudproblem, och måste styras till mitt på dagen inte tidiga mornar och sena kvällar, eller helger.

Vi önskar att kommunen ska ställa krav på byggherrarna, så att det blir även hyresrätter i området, eftersom behovet av hyresrätter är stort i kommunen.

Vi ser fram emot att vi återfår förskola i Väjern om det blir en utbyggnad på 40–50 bostäder.

Fler boende kommer också att ge ett större tryck på önskemål i hamnområdet, frågan är då hur kommunen arbetar med detaljplan för hamnområdet.

För övrigt uppskattade vi mötet med Astrid Johansson, det var både informativt och givande.

Kommentar

Det har inte bedömts nödvändigt att utföra en arkeologisk utredning. En bedömning som delas av Länsstyrelsen. Anpassning till omkringliggande fornlämningar kommer att beaktas.

Gällande detaljplanens påverkan på rekreationsvärden, landskap och trafik hänvisas till kommentarer till yttranden från Länsstyrelsen och från Trafikverket.

Trafikökning och buller under byggtiden regleras inte inom ramen för detaljplan och behandlas därför inte i planen. Det är byggherrens ansvar att se till att lagar och regler följs.

En detaljplan får inte reglera upplåtelseform, därav kan andelen hyresrätter inte regleras i detaljplanen. Synpunkten noteras.

Eventuell anslutningsväg till Hogenäset, etablerandet av en förskola samt utvecklingen av hamnområdet är egna kommunala beslut som tas utanför ramen för denna detaljplan.

20. Väjern 1:142, 1:55 m.fl.

18 fastigheter i Väjern har anslutit sig till yttrande nr. 14 från Väjern 1:117 och Väjern 1:45 men ingår inte i fastighetsförteckningen:

Väjern 1:142, 1:55, 1:158, 1:159, 1:128, 1:29, 1:143, 1:66, 1:126, 1:88, 1:60, 1:82, 1:160, 1:113, 1:64, 1:104, 1:61, 1:160

Kommentar

Se kommentar till yttrande från Väjern 1:117 och Väjern 1:45.

21. Väjern 1:113, 1:64 m.fl.

Yttrande nr. 15 kommer gemensamt från 9 fastigheter i Väjern. 5 av dessa fastigheter ingår inte i fastighetsförteckningen:

Väjern 1:113, 1:64, 1:104, 1:61 och 1:160.

Fastigheten Väjern 1:153 har anslutit sig till yttrandet.

Kommentar

Se kommentar till yttrande från Väjern 1:84, Väjern 1:74 m.fl.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Synpunkter från remissinstanser

- Länsstyrelsen har synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning gällande geoteknik, riksintresse för obruten kust och rörligt friluftsliv samt vatten. Övriga synpunkter rör naturvärden (artskydd och biotopskydd), kulturmiljö, trafik, kulturhistorisk bakgrund och kraftledningar.
- Lantmäteriet har synpunkter på delar av planen som bör förbättras beträffande befintliga avtalsservitut, osäker gräns, inlösen av allmän plats, nya gemensamhetsanläggningar, befintliga bebyggelse, bekostnad av servitutsåtgärder och gatukostnadsersättning.
- Trafikverket har synpunkter som berör planens konsekvenser för trafiksäkerhet utanför planområdet.
- SGI kräver klarläggning av geotekniska förhållanden och tydliggörande av bergteknik.
- Bohusläns museum har synpunkter om anpassningen till landskapsbilden
- Övriga synpunkter berör bland annat bredd och lutning på vägar, hantering av dagvatten och ledningsnät, tillgänglighet till kollektivtrafik samt säkerhetsavstånd till nätstation och kraftledning.

Synpunkter från fastighetsägare i Väjern

- Fastighetsägarna motsätter sig anslutningen till etapp 1 och villorna i den södra delen av planområdet med hänseende på bl.a. natur- och rekreationsvärden, riksintresse samt utsikts- och insynsförhållanden.
- Det finns synpunkter om trafiksäkerhet och olägenheter kopplade till ökad trafik på Såtthagen.
- Det finns synpunkter om att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning ska göras för detaljplanen.
- Övriga synpunkter handlar bl.a. om störningar under byggtiden, att planlagd naturmark inte bör ianspråktas, att en skuggstudie bör tas fram och att det bör säkerställas att skador på områdets topografi och naturvärden minimeras.
- Flera yttranden från fastighetsägare innehåller också förslag på alternativa lösningar.

Förslag till fortsatt arbete

Inför granskningen ska detaljplanen kompletteras med följande:

- Geoteknisk utredning

- Naturvärdesinventering
- Trafikutredning
- Uppdatering av Dagvattenutredningen
- 3-D modell för landskapsanalys och påverkan på riksintresset

Planbeskrivningen och plankartan ska justeras enligt nedan:

Plankartan

- Plankartan justeras med resultat från de utredningar som ska upprättas.
- Kvartersmark för tekniska anläggningar E_1 och E_2 justeras för att säkerställa ett tillräckligt avstånd mellan anläggningarna och föreslagen bebyggelse

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen justeras med information och resultat från de utredningar som ska upprättas.
- Beskrivning av effekter på riksintresset (sammantaget med andra planer) och hur risk för skada på riksintresset kan undvikas förtydligas/utvecklas.
- Ansvar för diken och tillståndsplikt och dispens för markavvattning förtydligas
- Justeringar av skrivelser enligt kommentarer till Lantmäteriets yttrande

Detaljplaneprocessen

De synpunkter som kommit in under samrådet ligger som grund för fortsatt planarbete. Förslaget till detaljplan kommer att justeras och nya handlingar, granskningshandlingar, skickas därefter ut till berörda sakägare och remissinstanser. Inkomna yttranden under granskningen sammanställs och kommenteras i ett granskningsutlåtande. Därefter upprättas det planförslag kommunen avser att anta. När detaljplanen antagits vinner den laga kraft tre veckor efter antagandet under förutsättning att ingen har överklagat detaljplanen.

Astrid Johansson

Planhandläggare