Detaljplan för delar av Sotenäs Uleberg 1:3, 1:4 och 1:81

Munkebo, Etapp 2

UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

Hur granskningen har bedrivits

Granskning av detaljplan för delar av Sotenäs Uleberg 1:3, 1:4 och 1:81 Munkebo, Etapp 2 har genomförts i enlighet med PBL 2010:900.

Granskningshandlingar för detaljplanen daterade 2020-05-18, har varit utställda för granskning under tiden 10 juli - 31 juli 2020. Planhandlingarna har funnits tillgängliga i Kommunhuset, Kungshamn och varit utlagda på kommunens hemsida: www.sotenas.se. Granskningen kungjordes på anslagstavlan på kommunens hemsida, samt genom annons i Bohusläningen 10 juli 2020.
Berörda myndigheter och fastighetsägare, enligt särskild sändlista samt fastighetsförteckning, har genom utsända granskningshandlingar getts tillfälle att yttra sig.

Inkomna synpunkter och kommentarer

Med anledning av granskningen har 20 yttranden inkommit från 8 remissinstanser, 11 sakägare och 1 övrig. 10 sakägare har invändningar mot detaljplanen. Yttrandena har pga. sin omfattning här i vissa fall sammanfattats.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas, **under förutsättning att Trafikverkets yttrande beaktas och kommunen redovisar ett förtydligande kring fri sikt.**

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Synpunkter på granskningshandlingen

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar till SGI:s yttrande i helhet, Länsstyrelsen gör dock bedömningen att underlaget och kommunens bedömningar är tillfyllest. Det förutsätts att bedömning

kring risk för bergras grundas i de platsbesök som utförts av bergtekniskt sakkunnig. Det anges att bergteknisk sakkunnig bör involveras i projekteringsfas och att kontinuerligt och erforderligt underhåll av geotekniska konstruktioner och slänter bör ske. Dessa uppgifter bör följa planen under och efter ett genomförande, planbeskrivning bör således kompletteras med dessa uppgifter och säkerställas på lämpligt sätt.

Trafik

Anslutning Ett väg-PM har tagits fram i planarbetet men det beskriver inte påverkan eller trafiksäkerheten i anslutningen mot väg 888. Trafikverket anser att det väg-PM som tagits fram ska revideras och behandla anslutningen mot väg 888. Sikten i anslutningen är mycket begränsad västerut. Kommunen behöver redovisa en lösning där sikten förbättras till att uppnå helst 80 meter fri sikt i vardera riktningen men minst 60 meter (enligt gällande VGU). Ett alternativ kan även vara att flytta befintlig anslutning en bit söderut så att siktlinjerna klaras. Trafikverket kan inte tillstyrka planförslaget innan en lämplig lösning presenterats.

Kommentar

Geoteknik: se kommentar till SGI:s yttrande.

Trafik: se kommentar till Trafikverkets yttrande.

2. **Lantmäteriet**

Lantmäteriet ser att följande frågor måste förbättras för plangenomförandet:

1 *Omprövning av Uleberg ga:24:* Trafiken till det nya området kommer enligt planförslaget att använda en del av Arons väg som ingår i Uleberg ga:24. I planförslaget ingår dessutom allmän plats för NATUR och LOKALGATA$_2$ som i dagsläget är upplåten för Uleberg ga:24. Exploateringen innebär därför att gemensamhetsanläggningen behöver omprövas. Detta är en viktig konsekvens av plangenomförandet och måste redovisas i planbeskrivningen.

2 *Fastighetsrättsliga frågor:* I planbeskrivningen anges att avtal finns om att mark från Uleberg 1:3 och 1:4 ska förvärvas av exploatören. Utöver de angivna fastigheterna berörs också samfälligheterna Uleberg s:7 och s:8 vilket också behöver beskrivas.

3 *Anslutning av dagvattenledningar:* I planbeskrivningen står det på s.43 att ”Dagvattenledningar från hus 1-4 planeras att kopplas på befintlig anslutningspunkt.” Är detta en anslutningspunkt till en dagvattenledning som ingår i befintlig gemensamhetsanläggning? I så fall behöver det framgå att så är fallet och att fastigheterna behöver träda in i ga:n t.ex. genom en omprövning. Om det istället är en kommunal dagvattenledning behöver detta anges.

4 *Motivering till val av enskilt huvudmannaskap:* När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, istället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Detta skulle enligt

samrådsredogörelsen ha åtgärdats till granskningen, men verkar tyvärr saknas även i granskningshandlingarna.

Lantmäteriet ser att följande frågor bör förbättras:
5 *Villkor för starbesked:* Den administrativa bestämmelsen ” Startbesked får inte ges för bostäder förrän gator samt vatten och avlopp har kommit till stånd.” har 4 kap. 14 § PBL som lagstöd. Villkoren i sådana bestämmelser får inte gälla sådana anläggningar som kommunen ska vara huvudman för. Enligt en formulering på s. 42 i planbeskrivningen är avsikten att ledningarna för vatten och spillavlopp ska överlåtas till Sotenäs Vatten AB när dessa är utbyggda. Med anledning av att kommunens bolag ska vara huvudman är frågan om det är okej att krav på utbyggnad av just vatten- och spillvattenledningarna finns med i bestämmelsen.

Kommentar
1 Gemensamhetsanläggningen Uleberg ga:24 behöver omprövas införs i planbeskrivningens genomförandedel. Informationen förtydligas i planbeskrivningens genomförandedel.

2 Avtal om markförvärv av fastigheterna Uleberg 1:3, 1:4 och samfälligheten Uleberg s:8 ska redovisas och beskrivas i planbeskrivningens genomförandedel. Uleberg s:7 ligger utanför planområdet.

3 Kommunen äger dagvattenledningen (ledningsrätt 1427-657.1) vilket ska förtydligas i planbeskrivningens genomförandedel.

4 Planbeskrivningen kompletteras med motiveringen för val av huvudmannaskap.

5 Villkor för startbesked ändras från ”startbesked får inte ges för bostäder förrän gator samt vatten och avlopp kommit till stånd” till ”startbesked får inte ges för bostäder förrän gator kommit till stånd”.

3. SGI

I planhandlingarna anges att större delen av planområdet ligger direkt på berg och att inga geotekniska problem bedöms föreligga. I Projekterings-PM Geoteknik, upprättad 2020-05-14 anges dock att förstärkningsåtgärder erfordras för slänt söder om lokalgata / parkering i den södra gränsen av planområdet. Åtgärden är tryckbank/utflackning av slänt. Området där förstärkningsåtgärd föreslås i Projekterings PM bör redovisas tydligt i planbeskrivningen och på plankartan. Alternativt kan kompletterande geotekniska undersökningar utföras för att erhålla ytterligare parameterunderlag för stabilitetsberäkningarna.

SGI noterar att det i Projekterings-PM:et görs en bedömning att risk för bergras eller blocknedfall som kan påverka detaljplaneområdet inte föreligger. SGI ser dock inget underlag för denna bedömning, men konstaterar att genomförandeskedet av planen involverar bergschakt i stor omfattning.

SGI anser därför att det är viktigt att bergteknisk kompetens kopplas in till projektet. Dels behöver vägsträckning optimeras med avseende på lokala berggrundsgeologiska förutsättningar och dels behöver konstruerade slänter i planområdet göras långsiktigt stabila. För bergsslänter kan det innebära att bergteknisk sakkunnig medverkar i utformandet bergschakt och efter utförd schakt ger instruktioner för vilken bergsäkring som erfordras. I samrådshandlingarna står det att det ska finnas en bestämmelse i plankarta angående bergsäkring, men SGI kan inte finna denna. SGI anser att det är lämpligt att slänter längs vägen är säkra innan mark- och bygglov ges för enskilda tomter.

Den långsiktiga stabiliteten i konstruerade bergslänter inom planområdet kan även kräva systematiskt återkommande besiktningar och eventuellt underhållsåtgärder. I första hand anser SGI därför att sådana slänter ska ligga på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. I det planerade området är enskilt huvudmannaskap tänkt gälla för allmän plats. Det är därför av vikt att kommunen tillser att underhåll av geotekniska konstruktioner, inklusive bergsslänter, finns med som ansvarspunkt i samfällighetsföreningens stadgar. SGI kan dock inte avgöra hur detta kan säkerställas plantekniskt på bästa sätt.

Kommentar
Området där förstärkningsåtgärd föreslås i Projekterings PM för tryckbank/utflackning av slänt, ska redovisas tydligt i planbeskrivningen och på plankartan. Alternativt kan kompletterande geotekniska undersökningar utföras för att erhålla ytterligare parameterunderlag för stabilitetsberäkningarna.

Under genomförandet av detaljplanen ska blivande slänter längs föreslagen väg säkras och besiktigas av bergtekniskt sakkunnig. Information/upplysning införs i planbeskrivningen och på plankartan.

Underhåll av geotekniska konstruktioner, inklusive bergsslänter, ska finns med som ansvarspunkt i samfällighetsföreningens stadgar. Information införs i planbeskrivningens genomförandedel.

4. Trafikverket

Trafikverket yttrade sig i samrådsskedet 2016-04-25 och framförde då synpunkter på anslutningen mot väg 888. Efter samråd har diskussion kring anslutningen förts, Trafikverket har ansett att en ny anslutningsväg bör byggas och ansluta via Rosvägen till väg 888 då sikten är avsevärt mycket bättre på platsen. Enligt planbeskrivningen är ett anläggande av ny tillfartsväg från väster inte är möjligt pga. att dispens från biotopskydd inte kunnat ges. Problematiken för anslutningen kvarstår därmed och någon ansökan om ändrad anslutning har inte inkommit.

Anslutning: Ett väg-PM har tagits fram i planarbetet men det beskriver inte påverkan eller trafiksäkerheten i anslutningen mot väg 888. Trafikverket anser att det väg-PM som tagits fram ska revideras och behandla anslutningen mot väg 888.

Sikten i anslutningen är mycket begränsad västerut. Kommunen behöver redovisa en lösning där sikten förbättras till att uppnå helst 80 meter fri sikt i vardera riktningen men minst 60 meter (enligt gällande VGU). Ett alternativ kan även vara att flytta befintlig anslutning en bit söderut så att siktlinjerna klaras. Trafikverket kan inte tillstyrka planförslaget innan en lämplig lösning presenterats.

Kommentar
Väg-PM ska revideras och redovisa en anslutning till väg 888 som godkänns av Trafikverket.

5. Västvatten
Planbeskrivningen under rubriken Spillvatten: Ordet "avlopp" bör bytas ut mot "spillvatten". Beskrivningen av material ska följa Västvatten AB:s mest aktuella materialstandard genom hela texten.

Kommentar
Ordet ”avlopp” byts ut till ”spillvatten” i hela texten.

Frågor rörande materialstandard bör regleras i det avtal som ska tecknas mellan exploatören och Sotenäs Vatten AB.

6. Rambo
Framför att det är bra att det finns vändplatser för sopbilen men tänk på att skyltar ska påvisar att det råder parkeringsförbud. Ofta används dessa vändzoner till parkeringar för bilar. Det ska finns plats på tomten för 2 stycken kärl för hemsortering (2st 80x80 kärl). Rambo framför även att lutning på väg inte ska överskrida 10 %.

Kommentar
Skyltning av vändplatser regleras inte i detaljplan. Synpunkten överlämnas till exploatören. Kärlen får plats på de enskilda fastigheterna. Ingen vägsträckning föreslås med högre lutning än 10%.

7. Ellevio
Inom aktuellt område finns inga befintliga jordkabelledningar för högspänning 10kV samt lågspänning 0,4kV. För uppgift om befintliga ledningars läge vänligen använd Ledningskollen.

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. Vi föreslår placering av E-område enligt markering i bifogad karta. Den nya nätstationen måste kunna nås med lastbil för framtida drift- och underhållsarbete. (den bifogade kartan föreslår ett läge norr om Arons gata i Munkebo etapp1).

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
Ett E-område för transformatorstation införs i plankartan.

8. Miljönämnden
Avlopp: Inga synpunkter

1 *Dagvatten:* Miljönämnden förordar att möjligheten för att omhänderta dagvatten inom tomtmark med exempelvis gröna tak optimeras samt att lokalt omhändertagande av dagvatten skrivs in i planbestämmelserna.

2 *Klimatanpassning, energi och infrastruktur:* Planen bör gynna möjligheten till enskilda energianläggningar såsom soltak.

3 *Avfall:* Sotenäs planerar att införa ett nytt insamlingssystem med utökad källsortering vid bostaden. Det krävs då mer plats för kärlen samt för fordon som hämtar hushållsavfallet. Det behövs en anpassning av planen för framtida insamlingssystem.

Strandskydd: Inte aktuellt för det planerade området.

4 *Strålning:* Miljönämnden förordar att det anges i planbestämmelserna att husen ska uppföras radonsäkert.

Kommentar
1 Dagvattenhanteringen finns beskriven i VA-utredningen som följer med planen. Ett läge för fördröjningsmagasin finns angivet i kartan. Viss del av dagvattnet kommer att omhändertas inom tomtmarken.

2 Enskilda energianläggningar förhindras inte av detaljplanens bestämmelser

3 Planen är utformad så att renhållningsfordon kan köra fram till varje fastighet. Plats för sopkärl för hushållsavfall och källsortering ska finnas på varje tomt.

4 Bostadshusen ska uppföras radonsäkert, vilket säkerställs i samband med bygglov och slutbesked.

Sakägare enligt fastighetsförteckning:

9. Munkebogatans samfällighetsförening

Munkebogatans samfällighetsförening ser positivt på att det byggs och har inga generella synpunkter på förslaget men de önskar framhålla vikten av att få säkra och praktiska in- och utfartsvägar till det nya området. Sannolikt fördubblas trafiken jämfört med dagsläget och därmed även risken för olyckor.

Utfarterna före Ulebergsvägen (Munkebogatan, Arons gata, Ulebergsvägen Väg 888) är speciellt kritisk. Vägen är smal och trottoarer och cykelbanor saknas helt. (Röd cirkel nedan) Dessutom gäller högerregeln, dvs Arons gata ska lämna företräde till all trafik på Munkebogatan. Det behövs en trafikutredning för detta område, inklusive utfarten till Väg 888.

I samband med nyetablering av Munkebo 2 och Uleberg 6:2 önskar föreningen aktualisera avsaknad av detaljplan för 194 m^2 (blå trekant i bild) som Munkebogatans samfällighetsförening önskat ta över sedan 2007-11-142 då kommunen beviljade bygglov till 16 garage (finns inritat som en möjlighet sedan 1989-90 då området etablerades). I och med avsaknaden av detaljplan för dessa kvadratmeter fick föreningen ta fram en alternativ lösning 2014. De 194 m^2 saknas för att kunna erbjuda alla medlemmar i Munkebogatans samfällighetsförening ett garage i enlighet med dokumentation från 1989-90 då området detaljplanerades och bebyggdes.

Föreningen ger som förslag att i samband med utveckling/ny etablering av Uleberg 6:2 och Munkebo 2 etablera en cykel- och gångbana på höger sida när man kör av från Ulebergsvägen 888 (se orange linje i bild) in i området.
Sätta upp en stoppskylt i samband med Arons gatas post- och sopstation, där sikten dessutom är skymd mot Munkebogatan (vit streckad linje i bild).

Kommentar
Väg-PM ska revideras och redovisa en anslutning till väg 888 som godkänns av Trafikverket.

Denna detaljplan omfattar inte området inom blå trekant och dess användning kan därför inte hanteras inom ramen för detta planförslag.

Önskemål om cykel -och gångbana samt skyltning kan inte hanteras inom ramen för detta planförslag.

10. Arons gatas samfällighetsförening (Uleberg ga:24)
1 *Infart/utfart mot väg 888:* Trafiksäkerheten vid infarten/utfarten mot väg 888 är redan idag problematisk och ökad mängd trafik kräver åtgärder som stärker tryggheten. Det är många gång- och cykeltrafikanter som nyttjar väg 888 för såväl transporter som promenad/cykelstråk och eftersom det saknas markering för detta blir trafiksituationen extra osäker.

2 *Nya vägsträckningen:* Vid anläggning av den nya föreslagna vägsträckningen måste den påbörjas så långt österut som möjligt för att bibehålla den anlagda grönskan /växtligheten i områdets slänt. Om den befintliga grönskan tas bort kräver föreningen att få ersättning för nedlagda kostnader. Eventuell breddning ska ske på södersidan. Samfälligheten har fått muntlig information av exploatören att nivåskillnaden mellan befintlig väg och den tilltänkta vägen ska vara 3 meter. Det saknas stöd för det i planen. Mellan befintlig väg och den nu planerade vägen förutsätter föreningen att exploatören utför återställande av marken likt det nya förslaget med plantering av Bohuslänsk karaktär enligt krav i naturvärdesinventeringen.

Parkeringsplatsen: 1/3 av tillgängliga platser för gästparkering försvinner. Föreningen förutsätter att de kvarvarande p-platserna endast kommer att vara tillgängliga för fastighetsägarna och dess gäster i Munkebo 1 och att detsamma ska gälla för de p-platser som finns i övre delen av Munkebo 1. De påtalar att det vid den befintliga stora gästparkeringen vid infarten varit förutsättningar som medfört stora slukhål vid flera tillfällen. Förändringen som nu planeras måste genomföras så att fortsatt erosion undviks.

3 *Sprängningsarbetet:* Det finns en oro för påverkan och skador på Munkebo 1 vid sprängning i det nya området. Det gäller risk för påverkan på befintliga borrade energihål för bergvärme och att bergsslänter inom Munkebo 1 måste ses över, rensas och förstärkas. Föreningen önskar besiktning av samtliga fastigheter före och efter sprängningsarbeten med en riskanalys med avseende på vibrationsalstrande arbeten för byggnader och bergsslänter inom ca 500 meters avstånd från planerade bergschaktarbeten.

4 Det finns även oro för att ny vägsträckning kan innebära en frysrisk på befintlig vattenledning.

5 *Placering av husen:* Planerade fastigheter ligger mycket tätt inpå befintliga fastigheter i Munkebo 1 och på en helt annan nivå vilket ger stor insyn på de befintliga fastigheterna. Detta kommer försämra boendemiljön drastiskt för befintliga fastighetsägare. Kommunen har alltid hävdat att ny bebyggelse ska smälta in i befintlig natur och att bergets siluett inte får brytas, sett från havssidan. Förslaget bryter mot detta.

6 *Sophämtningen:* Sophantering vid varje enskild fastighet medför en större trafikering för stort och tungt fordon i området. Gemensam hade varit bättre. Kommunen väntas övergå i ett nytt system inom något år och förutsätter att den föreslagna hanteringen av sopor ligger i linje med det nya systemet.

Anslutning till Arons gata från Munkebo 2: Föreningen vill ha någon form av vägbom/hinder vid anslutningen till befintlig Arons gata för att undvika motortrafik och tydlig skyltning att endast gång/cykeltrafik från Munkebo 2 är tillåten.

7 *Ändring av gränsdragning för samfälligheten:* Enligt lantmäteriförrättning har Arons gatas samfällighet skötselansvar för gemensamhetsanläggningen GA:24. I denna ingår då bl.a den parkeringsplats och tillfarten dit, som nu föreslås delvis tas i anspråk för att möjliggöra ny vägsträckning. Kommer GA:24 att få ändrade gränser och ansvar? Det finns oklarheter som måste redovisas gällande hela GA:24.

Övrigt:
8 I PM för naturinventeringar anges att förutsättningarna för att hitta skyddsvärda rödlistade arter är beroende av vid vilken tidpunkt som undersökningen görs. Att man inte hittat något anmärkningsvärt utesluter inte att det finns skyddsvärda rödlistade arter. Föreningen menar att det ska göras förnyade undersökningar in till dess att byggstart sker för att säkerställa att byggnationen inte påverkar värdefulla delytor och naturvårdsarter.

9 Samfälligheten accepterar inte någon byggtrafik genom befintlig Arons gata, utan förutsätter att den nya tillfartsvägen är klar innan arbetena av det nya området påbörjas. Samfälligheten förutsätter att Naturvårdsverkets föreskrift NFS 2004:15 följs och att inga arbeten sker utanför tidsramen 07.00-16.00 helgfria vardagar. Exploatören måste utföra bullermätningar för att påvisa att arbetena håller sig inom givna gränsvärden. Föreningen utgår också ifrån att exploatören håller dem löpande informerade under projektets gång.

Kommentar
1 Väg-PM ska revideras och redovisa en anslutning till väg 888 som godkänns av Trafikverket.

2 Enligt Väg-PM för denna vägsektion är nivåskillnaden på vägen ca 2,6 meter och ca 2,8 meter lägre än närliggande fastigheters golvnivå.

3 Särskilda regler gäller vid sprängningsarbeten vilka inte kan inte påverkas genom planförslaget.

4 Befintliga ledningar i Arons gata skyddas med ledningsrätt, 1427-657.1. Vid vägbyggnationen får ledningarna inte komma till skada och allt arbete i ledningarnas närhet ska ske i samförstånd med ledningsägaren.

5 Planförslaget har förändrats efter samrådet bl.a. med hänsyn till det utökade strandskyddet och den föreslagna tillfartsvägen.

6 Renhållningen ska ske enligt kommunens planerade avfallshantering**.** Planförslaget är utformat så att renhållningsfordon kan köra fram till varje fastighet. Plats för sopkärl för hushållsavfall och källsortering ska finnas på varje tomt.

7 GA:24 bör omprövas i samband med genomförandet av detaljplanen. Planbeskrivningen kompletteras med en tydlig beskrivning av påverkan och förändring av gemensamhetsanläggningen.

8 Naturvärdesinventeringen ska uppdateras med hänsyn till att de boende sett och fotograferat groddjur i området och om åtgärder behöver vidtagas ska det säkerställas innan detaljplanen antas.

9 Reglering av byggtrafik hanteras inte inom ramen för en detaljplan. Exploatören har uppmanats att kontakta föreningen i frågan. Gällande regler och riktvärden ska följas.

Övriga synpunkter som inte kan säkerställas genom detaljplan vidarebefordras till exploatören.

11.Uleberg 1:3
Inga synpunkter på förslaget.

12.Uleberg 1:4
1 Vid områdets del mot 1:4, Hus 12, finns en plan på naturstig detta kommer att ge insyn på Uleberg 1:4 vilket inte kan godtas. Planområdet kommer därför att dras direkt mot tomtgräns vid hus 12, när avstyckning ska utföras. Hus 12 ligger även för nära och ska flyttas längre in för att slippa insyn.

2 Vägservitut ska vara upprättat för att fastigheten 1:4 ska kunna nås samt avtal upprättat med enskilda köpare för att inte kunna lämna någon senare klagan.

3 Emotser inte entreprenören detta så kommer ev. avtalet att hävas.

4 Då det förekommer stora höjdskillnader kan säkerhetshöjande åtgärder behöva vidtas tex. staket. Detta åligger entreprenören. Fastigheten 1:4 kommer inte att åtgärda några sådana brister i nutid eller framtid.

Kommentar
1 Hus 12 och den föreslagna plangränsen planeras inte att flyttas. Höjdskillnaden mellan hus 12 och befintlig bebyggelse på Uleberg 1:4 är ca 40 meter vilket bedöms vara ett tillräckligt avstånd med avseende på risk för insyn.

2 Några kända vägservitut till förmån för Uleberg 1:4 finns inte inom planområdet. Tillfartsväg till byggnaderna på Uleberg 1:4 finns öster om planområdet.

3 Avtal om markåtkomst till de delar av Uleberg 1:4 som ligger inom planområdet ska vara klart innan detaljplanen antas.

4 Om säkerhetsåtgärder behövs inom planområdet kan de underhållas av en samfällighetsförening. Detta kan beskrivas i planbeskrivningens genomförandedel.

13.Uleberg 1:5
Fastighetsägarna skriver att de planerar att utveckla sin fastighet Uleberg 1:5. De vill att man i planen skriver in ett servitut på väg samt VA-anslutningar ända fram till fastighetsgräns mot Uleberg 1:5 och ett u-område i samma läge som det var utritat på samrådskartan från april 2016. De vill också att man ritar in ett vägområde samt utvecklingsområde för detta ändamål i planen. (Bifogat yttrandet finns två bilagor, en med planskiss över tänkta tomter.) Framför att planskissen kommer att revideras vidare. Fastighetsägarna önskar att det tydligt ska framgå att vägen kan komma att nyttjas av ytterligare fastigheter i en tredje etapp, och att varje enskild fastighetsägare i Munkebo etapp 2 ska informeras om detta i ett skriftligt avtal och därmed fråntagas all rätt till eventuell framtida klagan.

Kommentar
Området som angränsar till Uleberg 1:5 har utgått ur planförslaget.

Några kända servitut till förmån för Uleberg 1:5 finns inte inom planområdet. De servitut som fastighetsägaren önskar kan inte ordnas inom ramen för denna detaljplan.

14.Uleberg 1:82
Fastighetsägarna är inte allmänt emot en fortsatt exploatering under förutsättning att det kan ske på ett sätt som tar hänsyn till den unika miljön och med en ambition att bevara de naturvärden som finns på och kring berget.

1 Fastighetsägarna framför att de känner sig lurade och är besvikna på exploatören som 2008 framfört att berget som ligger ovanför och i anslutning till tomten klassad som naturmark som aldrig kommer att bebyggas. Fastighetsägarna framför även att kommunens vid bygglovet krävt att byggnaden inte fick överträda en viss maxhöjd. Argumentet var att bergets siluett inte fick brytas sett från havssidan vilket fastighetsägaren följde med gott resultat. Kravet från kommunen och givna löften från exploatören sågs som en garanti om att marken ovanför huset inte skulle kunna bebyggas utan den

tomt de köpte skulle gränsa mot fri natur. Fastighetsägaren ställer sig frågande till hur kommunen så totalt kan ändra inställning.

2 I planförslaget planeras dammar att flyttas men Fastighetsägarna framför att det är naturliga källor som är en viktig del av Ulebergets karaktär och historia. Det är källor som aldrig sinar och som därmed är en livsnerv för växtligheten och djurlivet på berget. Inte minst är källorna en förutsättning för det bestånd av vattensalamander som i dag finns i området. En art som dessutom är fridlyst och med förbud att förstöra dess fortplantningsområden eller viloplatser. Fastighetsägarna framför att källorna genom historien har utnyttjas av gårdarna runt berget för bevattning av boskap under svåra torkperioder.

Fastighetsägarna informerar om att berget tidigare var en ”myrsamfällighet” som samtliga dåvarande delägare gick med på att avstå och samfälligheten upphörde. Detta visar det kulturhistoriska värdet och naturvärdet och är viktigt att bevara. Fastighetsägarna ställer frågan vad konsekvenserna blir av att fylla igen källorna, vilken väg vattnet kommer att ta? Hur påverkas växt- och djurliv? Fastighetsägarna framför oro för vattnet som idag sipprar ner för bergssidorna om det stoppas i sitt naturliga flöde. Fastighetsägarna anser inte att det är utrett eller konsekvensbeskrivet i förslaget. Fastighetsägarna anser inte att anlägga konstgjorda dammar kan ersätta de nuvarande naturliga källorna.

Fastighetsägarna hade inga invändningar mot tidigare presenterade förslaget där källorna var bevarade och de två fastigheter som möjligen skulle påverka Uleberg 1:82 var placerade så det skulle störa minimalt.

Fastighetsägarna anser inte att hindret med biotopen för den tidigare västliga anslutningsvägen kan motivera nuvarande förslag som inkräktar och skadar överlevnaden för den fridlyst art och hela bergets nuvarande orörda och unika karaktär förstörs.

3 Fastighetsägarna framför oro för olycksrisker med anledning av ökad trafik vid infarten vid Munkebogatan och väg 888. Anser att trafiksäkerheten är redan idag problematisk.

4 Fastighetsägarna har synpunkter på vägsträckningen uppe på bergsplatån och framför oro för sprängningsarbeten som krävs både för vägen och närliggande planerade bostadshus. Fastighetsägarna framför att de har en bergvägg med mycket sprickbildningar i nära anslutning till sitt garage med flera bultningar för att säkra berget.
Deras fastighet har halva bottenplattan på berg och den andra halvan på utfylld del och befarar att sprängning kan ge skador och sättningar. Fastighetsägarna kräver att exploatören bekostar och utför besiktning av fastigheten såväl före som efter utförda arbeten

Kommentar
1 Det finns ingen garanti för att det inte tillkommer bebyggelse intill befintliga bostadsområden då kommunen kan göra nya ställningstaganden i en ny detaljplan. Naturmarken intill fastigheten Uleberg 1:82 i den befintliga detaljplanen ändras inte.

2 Naturvärdesinventeringen ska uppdateras med hänsyn till att de boende sett och fotograferat groddjur i området och om åtgärder behöver vidtagas ska det säkerställas innan detaljplanen antas.

3 Väg-PM ska revideras och redovisa en anslutning till väg 888 som godkänns av Trafikverket.

4 Gällande regler vid sprängningsarbeten ska följas, vilket inte kan regleras genom detaljplan.

15.Uleberg 1:84

1 *Hus 16:* Fastighetsägaren anser att hus 16 är placerat så nära Uleberg 1:84 och med en höjdskillnad på 4 meter att det kommer menligt inkräkta på deras integritet. Själva huskroppens utformning gör att insynen från hus 16:s fönster och altaner kommer störa rejält vilket är helt oacceptabelt.

2 *Hus 11:* Fastighetsägaren framför att placering och altaner kommer vara starkt integritetstörande, då de vetter helt oskyddat mot Uleberg 1:84. Insynsskydd saknas helt mot fastighetens ”morgonsida". Insynsskydd måste uppföras, antingen kan skogsdungen bibehålls eller någon annan form av skydd uppföras.

Fastighetsägaren framför att exploatören vid kontraktsskrivningen lovat att en utbyggnad av Munkebo 2 inte skulle beröra dem nämnvärt. Som mest skulle de skönja en gavelspets från närmast liggande fastighet bortom befintlig gärdsgård och befintlig skogsdunge. Så var det också presenterat i det första förslaget. Berget söder och sydost om 1:84 skulle inte bebyggas och skulle förbli ett orört naturområde. Med den föreslagna Munkebo 2:s nuvarande läge är alla löften brutna. Fastighetsägarna känner sig lurade och anser att hus 11 och 16 ska flyttas alternativt att man återgår till den tidigare föreslagna husplaceringen.

3 *Sprängningsarbeten:* Fastighetsägarna ifrågasätter att sprängningar inte kommer att påverka befintliga hus då bergen runt fastigheten spricker och faller ner med jämna mellanrum utan större yttre påverkan. (Bifogat yttrandet finns ett besiktningsprotokoll). På "morgonsidan" är berget så poröst, att de kan plocka bort lösa stenblock för hand.
De fruktar starkt att sprängningar för i första hand hus 16 och hus 17, men även hus 11 och 15, kommer att medföra skador på bergen runt fastigheten och även ge skador på bottenplattor och huskroppar, samt att stycken av berg kommer att falla ner och skada fasaderna på sydsidan. Detta med tanke på att de största bergen ligger mycket nära, ca 1,1 m, från gaveln mot söder. Ingen expert kan garantera hur berget reagerar och skador och sprickor kan visa sig långt senare. Treglasfönstren är också starkt i fara. Om isoleringen mellan fönsterglasen skadas, bildas en mjölkvit hinna, som omöjliggör sikt. Fastighetsägarna har erfarenhet av ett bygge i Sävedalen, med sprängning på betydligt längre avstånd som resulterade i att alla fönster fick bytas. Kräver en noggrann besiktning av tomt och fastighet både före och efter sprängningar.

4 *Naturhänsyn:* De boende har vid flera tillfällen sett salamandrar på tomten. De vistas antagligen i dammen och i dess närhet och längs avrinningen. Vattnet rinner där året om. Dammen sinar aldrig utan det är en naturlig källa. Förr i tiden användes denna till djuren. Sprängningar kommer att göra att salamandrarna försvinner. Konstgjorda dammar tenderar att sina i torrperioder. De boende tycker det är underligt att man inte vid naturinventeringar inte tar kontakt med kringliggande fastighetsägare.

Exploateringen kommer att förstöra de fina berghällarna ovanför 1:84. Dessa naturvärden kan aldrig återställas eller återskapas. Detta talar starkt för att välja en annan placering av husen.

5 *Den långa byggnadstiden:* Byggnadstiden kommer att vara under många år. Av planeringsunderlaget framgår, att entreprenören kommer att färdigställa hus i den takt de säljs och i värsta fall får de bo i närheten av en byggplats i åratal. Ingen försäljning = inga hus = bara byggplats = skadad natur. Det är helt oacceptabelt!

Fastighetsägaren ställer sig frågande till att en sällsynt biotop stoppar en uppfartsväg från dalen och tvingar fram en ny planering och menar att i konsekvensens namn så borde salamandern framtvinga en ny plan.

Fastighetsägaren har i ett tilläggsyttrande framfört att de 20 augusti iakttagit en vattensalamander och en brun padda. Fastighetsägaren bifogar ett foto med bild på salamandern. Paddan hade till fototillfället hunnit försvinna.

Kommentar

1 Placeringen av hus 16 justeras så att avståndet ökar till Uleberg 1:84. Detta kan föra med sig att hus 17 utgår eller flyttas till östra sidan av lokalgatan. Om hus 17 flyttas medför det att ny kvartersmark tillkommer, viket kan föranleda att en ny granskning behövs.

2 Detaljplanen kan inte reglera att insynsskydd uppförs.

3 Gällande regler vid sprängningsarbeten ska följas, vilket inte kan regleras genom detaljplan.

4 Naturvärdesinventeringen ska uppdateras med hänsyn till att de boende sett och fotograferat groddjur i området och om åtgärder behöver vidtagas ska det säkerställas innan detaljplanen antas.

5 Byggtiden kan inte regleras i detaljplanen.

16. Uleberg 1:86

Fastighetsägaren anser att husen ska smälta in i berget. Då bör man inte tillåta några suterränghus utan endast enplanshus. Detta gäller speciellt hus 1, 2, 3 och 4.
Husen ligger väldigt nära befintliga byggnader. Varför inte flytta in dem ca 20 meter?

Kommentar
Med anledning av att marken sluttar är hus 5, 6, 7 och 8 föreslagna som suterränghus. Hus 1, 2, 3 och 4 föreslås bli enplanshus.

Byggnadernas placering har anpassats för att inte inkräkta på strandskyddat område och kan därför inte flyttas längre norrut.

17. Uleberg 1:100
1 Fastighetsägaren framför att korsningen från Arons Gata och väg 888 måste byggas om då den är en trafikfara. Det är viktigt att plantering sker mellan befintlig och planerad väg och att en trappa byggs till parkeringen.

2 Om den planerade vägen hamnar för nära den befintliga befaras befintlig ledning i gatan kunna frysa.

3 För de boende är det viktigt att det blir 3 meter höjdskillnad mot befintlig väg så att de inte ser trafiken.

4 I dammen finns salamander och de har funnits där sedan fastighetsägaren var barn.

Kommentar
1 Väg-PM ska revideras och redovisa en anslutning till väg 888 som godkänns av Trafikverket.

2 Befintliga ledningar i Arons gata skyddas med ledningsrätt, 1427-657.1. Vid vägbyggnationen får ledningarna inte komma till skada och allt arbete i ledningarnas närhet ska ske i samförstånd med ledningsägaren.

3 Den föreslagna tillfartsgatan planeras ca 2,8 meter nedanför befintlig gata vid fastigheten Uleberg 1:100.

4 Naturvärdesinventeringen ska uppdateras med hänsyn till att de boende sett och fotograferat groddjur i området och om åtgärder behöver vidtagas ska det säkerställas innan detaljplanen antas.

18.Uleberg 1:101
Om planerad väg placeras för nära befintlig väg kan ledningen frysa.

Enligt muntlig uppgift ska höjdskillnaden mellan befintlig och planerad väg vara 3 meter så man ej ser bilarna. Det är inte möjligt i början av vägen. Vid fastigheterna 1:101 och 1:102 är höjdskillnaden endast 0,5 meter.

Enligt naturvärdesinventeringen är dammen anlagd men det stämmer inte. Blommorna har boende planterat. Det finns salamander i dammen. En ny naturvärdesinventering måste göras före byggstart då föreslagen väg går över dammen.

Kommentar
Befintliga ledningar i Arons gata skyddas med ledningsrätt, 1427-657.1. Vid vägbyggnationen får ledningarna inte komma till skada och allt arbete i ledningarnas närhet ska ske i samförstånd med ledningsägaren.

Höjdskillnaden mellan befintlig gata och den föreslagna tillfartsgatan kan på grund av rådande terrängförhållanden inte ha 3 meter i höjdskillnad utmed den gemensamma sträckningen.

Naturvärdesinventeringen ska uppdateras med hänsyn till att de boende sett och fotograferat groddjur i området och om åtgärder behöver vidtagas ska det säkerställas innan detaljplanen antas.

19. Uleberg 1:102
Fastighetsägarna anser att Munkebo Etapp 1 är ett bra exempel på en lyckad förädling av ett gammalt stenbrott. Munkebo etapp 2 anses dock medföra en större negativ påverkan på orörd natur och trafik.

1 *Trafikanslutning/anslutningsväg i sydost:* Fastighetsägarna är oroade över den nya tillfartsgatan och dess effekt på området med hänsyn till utseende, upplevelse och trafikmiljö. Anser att den redan relativt höga exploateringen vid etapp 1 förstärks med trafiken från etapp 2. Många gator koncentreras till områdets infart och det blir en tråkig och inte trafiksäker entré till området.

Det krävs en gestaltning och utformning som medför att gående känner trygghet och bilarna färdas på de gåendes villkor. Vid ut/-infart mot väg 888 saknas markering i vägen för gående och cyklister. Det finns god anledning att se över trafiksäkerheten.

2 Vägen i planen kräver sprängning och utgör ett betydande intrång i de boendes närmiljö och är inte i samklang med naturen. Tillfartsvägsfrågan bör enligt fastighetsägarna utredas ytterligare med en vägprojektering eller djupare studie för att de boende ska få en tydligare bild av lösningen.

3 *Miljö:* Kraven på exploatörerna och kommunerna tycks under planarbetets gång ha ökat på att utveckla boendemiljöer som både erbjuder så mycket orörd natur som möjligt och samtidigt är bekväma, tillgängliga moderna boenden. I dammen som i naturinventeringen anges sakna högre naturvärden finns vattensalamander. Fastighetsägaren föreslås att det görs en kompletterande studie avseende skyddsvärda arter, vattensalamander och andra arter som kan vara aktuella. Annars är flera av de förslag till åtgärder och naturanpassningar som föreslås bra.

4 *Övrigt:* I gällande översiktsplan finns planer för ytterligare en boendeetapp. Kommer en utveckling vara framkomlig? Området kolliderar med strandskyddet. Hur påverkar en möjlig exploatering infrastrukturen i området? Hur ska en långsiktig trafikförsörjning i så fall se ut? Finns det någon annan trafiklösning som utgör en bättre övergripande framtida lösning för en maxexploatering för området?

5 Fastighetsägaren inkommer med ett tilläggsyttrande med synpunkten att då genomförandetiden inte gått ut för detaljplan för Munkebo etapp 1 (den går ut 2023-07-24) så anser fastighetsägarna att det är problematiskt och ställer sig negativa till att ändra planen för andra ändamål än de ursprungliga.

Kommentar
1 Väg-PM ska revideras och redovisa en anslutning till väg 888 som godkänns av Trafikverket.

2 Befintlig gata genom etapp1 är en naturlig tillfart även till etapp 2 och medför inga ingrepp i naturmiljön. Eftersom boende inom etapp 1 inte önskar en sådan lösning presenteras nu detta planförslag med en ny tillfartsgata som innebär betydande, men acceptabla, ingrepp i naturmiljön.

3 Naturvärdesinventeringen ska uppdateras med hänsyn till att de boende sett och fotograferat groddjur i området och om åtgärder behöver vidtagas ska det säkerställas innan detaljplanen antas.

4 Detaljplanen hindrar inte en framtida utbyggnad åt norr. Idag är det området belagt med strandskydd vilket gjort att denna detaljplan anpassats utifrån den nya strandskyddsgränsen.

5 Enligt PBL 4 kap, 39 § får inte en detaljplan ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Genomförandetiden för detaljplanen etapp 1 pågår t.o.m. 2023-07-24, vilket medför att berörda fastighetsägare ska godkänna föreslagna förändringar i detaljplanen om den ska kunna antas före genomförandetidens utgång. Berörda fastighetsägare är ingående fastigheter i Uleberg ga:24 samt Uleberg 1:81.

Övriga, ingår inte i fastighetsförteckningen

20. Uleberg 1:96

Fastighetsägaren anser inte att vision 2020 punkt 5” Alla finner sitt önskade boende”. möter visionen. Anser att projektet Munkebo 2 är lyxvillor och blir så dyra att endast ett fåtal människor har råd att ha dessa som bostad.

Naturmiljö: I planbeskrivningen står det att naturinventeringen inte visar några högre naturvärden. Förslaget innebär att man förstör ett bergsområde av granit som bildades för många miljoner år sedan. Det har ett högt naturvärde. Stora delar av Sotenäs

kommun har blivit söndersprängt och överexploaterat under de senaste hundra åren. Fastighetsägaren anser att det vore upplyftande och förtroendeingivande om kommunen någon gång kunde låta bli att stödja onödiga exploateringar utan krasst konstatera att vi inte behöver spränga sönder allt i vår närhet, den naturliga marken kan få vara i fred den här gången. Då kan man som politiker och kommuntjänsteman bli tagen på allvar. Till skillnad från Munkebo 1, som kan sägas vara en miljösanering av ett nedlagt stenbrott är Munkebo 2 inget annat än grov miljöförstöring.

Områdets gestaltning: I planbeskrivningen står det att ”Miljön på Sotenäset är unik …” Ändå låter kommunen utombys profitörer gång på gång förstöra naturen för att bygga lyxbostäder. Vad är logiken i detta?

Gator och trafik: Det är idag problem med utfarten till Ulebergsvägen, då det är svårt att se trafik som kommer söderifrån pga kurva och backkrön. Genom att bygga Munkebo 2 förvärras denna situation med ytterligare trafik.

Sociala konsekvenser: I planbeskrivningen står det att området kan attrahera mer helårsboende. Det ifrågasätter fastighetsägaren med hänvisning till närliggande likartade områden där endast ett fåtal hus har fastboende.

Ekonomiska konsekvenser: Det står att kommunen får intäkter från anslutningsavgifter för vatten och avlopp, men utgifterna ökar också. Dessutom får inte kommuner tjäna pengar på VA-avgifter, utan det får bara täcka kostnaderna. Därför är påståendet felaktigt.

Genomförandetid: Fastighetsägaren ifrågasätter att tidplanen är bestämd till 5 år. Att de boende på Arons gata, Munkebogatan och Ulebergsvägen ska stå ut med så omfattande störningar under 5 år är oacceptabelt och projektet kan byggas på betydligt kortare tid. Projektet kommer att påverka boendemiljön och livskvaliteten så negativt att det kanske blir omöjligt att bo kvar. Byggnationen kommer att förorsaka buller, vibrationer, stötvågor, tung trafik, damm mm. Menar Sotenäs kommun att privata intressen så menligt ska få förstöra livet för kommuninvånare?

Yttrandet avslutas med att det här projektet inte tillför någonting till Sotenäs kommun eller dess invånare. Det byggs på flera andra ställen i kommunen, vilket räcker gott och väl för att täcka behovet på marknaden. Projektet ger inga inkomster till kommunen och det generar inte bostäder till ungdomar eller kommuninvånare. Det förstör orörd natur som borde bevaras. Det förstör livet för kringboende. Sammanfattningsvis ber fastighetsägaren kommunpolitikerna att ha lite civilkurage och stoppa detta onödiga projekt och visa att de bryr sig om natur, miljö och kommuninvånare. Prioritera områden med bostäder som ungdomar kan köpa och bo i. I lagtexten talar man om synnerligen angelägna skäl, här finns inga synnerligen angelägna skäl.

Kommentar
Se kommentarer till övriga yttranden 1-19.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

- Bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas, under förutsättning att Trafikverkets yttrande beaktas och kommunen redovisar ett förtydligande kring fri sikt vid utfarten till väg 888.

Trafikverket

- Trafikverket kan inte tillstyrka planförslaget innan en lämplig lösning för utfarten från planområdet till väg 888 presenterats.

SGI

- Framför synpunkter om säkerhet och besiktning av blivande slänter under och efter genomförandet av detaljplanen.

Lantmäteriet

- Framför synpunkter på genomförandefrågor, planbestämmelse och motivering av enskilt huvudmannaskap.

Sakägare och närboende

- Framför synpunkter emot planförslaget eller delar av planförslaget. Frågor de tar upp är bl.a:
  - Trafiksäkerhet
  - Den föreslagna tillfartsgatan
  - Störningar under byggtiden och störningar på grund av sprängning
  - Nya hus placeras för nära befintliga hus, risk för insyn
  - Naturmiljö och befintliga dammar förstörs

Förslag till åtgärder och fortsatt arbete inför antagande

Efter genomförd granskning har synpunkter på planförslaget inkommit som föranleder justeringar av planförslaget. Under förutsättning att ny kvartersmark inte tillkommer bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att justeringarna är av den art att en ny granskning inte krävs.

Ändringar som föreslås:

Godkännande av berörda fastighetsägare inom detaljplanen för etapp 1 om denna detaljplan ska antas före genomförandetidens utgång.

Om anläggandet av den föreslagna tillfartsgatan behöver ianspråkta annans mark ska avtal tecknas med respektive markägare.

Avtal om markåtkomst av de fastigheter som ingår i planförslaget ska tecknas (Uleberg 1:3 och 1:4 och samfälligheten s:8).

Väg-PM ska revideras och redovisa en anslutning till väg 888 som godkänns av Trafikverket.

Naturvärdesinventeringen ska uppdateras med hänsyn till att de boende sett och fotograferat groddjur i området och om åtgärder behöver vidtagas ska det säkerställas innan detaljplanen antas.

Omdisponering av föreslagna tomter.

Planbeskrivningen

- Justeras och kompletteras i enlighet kommentarerna i utlåtandet och övriga ändringar i planförslaget.
- Genomförandedelen ska uppdateras och kompletteras.
- En utförlig motivering av valet av enskilt huvudmannaskap.

Plankartan

- Villkor för startbesked ändras från ”startbesked får inte ges för bostäder förrän gator samt vatten och avlopp kommit till stånd” till ”startbesked får inte ges för bostäder förrän gator kommit till stånd”.
- Ett E-område för transformatorstation införs i planen.
- Placeringen av hus 16 ska justeras.
- En upplysning om att blivande slänter längs föreslagen väg säkras och besiktigas av bergtekniskt sakkunnig.

Illutstrationskartan

- Illutstrationskartan uppdateras utifrån justeringarna i plankartan.

Sakägare med kvarstående invändningar mot planförslaget

- Munkebogatans samfällighetsförening
- Arons gatas samfällighetsförening
- Uleberg 1:4
- Uleberg 1:5
- Uleberg 1:82
- Uleberg 1:84
- Uleberg 1:86
- Uleberg 1:100
- Uleberg 1:101
- Uleberg 1:102

Håkan von Dolwitz
Plan -och byggchef