Detaljplan för fastigheten Malmön 1:4, Malmön

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet har bedrivits

Samråd om förslag till detaljplan för Malmön 1:4 på Malmön, har genomförts i enlighet med plan - och bygglagen (2010:900). Detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckning av upp till två nya villatomter från prästgårdens mark, samt att bekräfta prästgårdens funktion som samlingslokal.

Samråd har genomförts under tiden 13 februari – 13 mars 2023. Samrådshandlingar var daterade 2023-01-23.

Berörda myndigheter, berörda sakägare enligt fastighetsförteckning samt hyresgäster i angränsande hus, har getts tillfälle att yttra sig. Planhandlingarna har varit tillgängliga på kommunens hemsida: www.sotenas.se.

Med anledning av samrådet har 9 yttranden inkommit. Av dessa är 7 remissinstanser och 1 berörd fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen.

Inkomna synpunkter och kommentarer

1. Länsstyrelsen

Motiv för bedömningen
Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

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.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors säkerhet, geoteknik

Råd enligt PBL och MB

Kulturmiljö

Ett genomförande av planen innebär en nybyggnation av två bostadshus samt två komplementbyggnader på fd prästgårdens fastighet. Länsstyrelsen bedömer att byggnationen riskerar bli olämplig, utifrån Plan- och bygglagen 2 kap 6 § och kravet på lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av god helhetsverkan.

Kyrkan, uppförd 1907, och fd prästgården, uppförd 1917, är beskrivna och värderade i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister. Där lyfts särskilt fram den välbevarade helhet som dessa två utgör samt prästgårdsträdgårdens karaktär av trädgård. Att stycka av och bebygga fd prästgårdens fastighet kommer därmed att påverka denna helhet och karaktär negativt. Därför är placering, utformning och anpassning till befintlig miljö av stor vikt för att minska den negativa påverkan och för att ändringen ska kunna bedömas som lämplig. Samrådsförslaget placering av bebyggelsen behöver justeras så att den del av planområdet som är norr om fd prästgårdens norra fasad inte bebyggs och att prickmarken där kvarstår. Detta för att säkerställa att kyrkans karaktär inte kommer att påverkas negativt av framtida tillägg, som kan hamna närmare kyrkan än den befintliga fd prästgården.

De två komplementbyggnaderna, med tillhörande infartsvägar, hamnar i planbeskrivningen så nära kyrkan att de utifrån underlaget bedöms hamna på kyrkotomt. Det innebär att ändringen är tillståndspliktig enligt kulturmiljölagen. I fråga om kyrkotomt krävs alltid tillstånd för utvidgning av tomten samt för uppförande eller väsentlig ändring av byggnader, murar, portaler, andra fasta anordningar och vegetation på tomten eller ändring av medveten gestaltning av vegetation.

Kyrkotomt enligt kulturmiljölagen behöver inte hänga samman med fastighetsgränser utan är ett område kring en kyrkobyggnad som hör samman med byggnadens funktion och miljö. Komplementbyggnaderna och infartsvägarna kan i planförslaget hamna på den delen som miljömässigt bedöms som kyrkotomt.

Länsstyrelsen ser dock positivt på att planen anpassats för en anpassning till omgivande miljö genom att byggnaders utformning säkerställs genom planbestämmelser, samt varsamhetsbestämmelser för fd prästgården.

Kommentar

Planförslaget föreslås arbetas om i enlighet med Länsstyrelsens yttrande för att säkerställa att ingen ny bebyggelse kan placeras norr om prästgården. Tillfartsväg till den västra av de två planerade tomterna förutsätts dock kunna anläggas inom kyrkotomten efter att ansökan om tillstånd skickats till länsstyrelsen.

2. Statens geotekniska institut (SGI)

I [Geotekniskt PM, Detaljplan Malmön 1:4] bedöms det råda goda förutsättningar utifrån ett skred och stabilitetsperspektiv. SGI har inga invändningar mot denna bedömning och har heller inga övriga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Tack för synpunkterna.

3. Lantmäteriet

<u>För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras</u>

Ledningar för VA

I detaljplanen finns u-områden utlagda för VA ledningar. Det framgår dock inte på något tydligt sätt av planbeskrivningen vem som ska äga ledningarna inom planområdet. Ska dessa vara en del av det är allmänna VA-nätet och ägas av Sotenäs Vatten AB, ska var och en äga sin egen ledning fram till anslutningspunkten i gatan eller ska ledningarna inrättas som en gemensamhetsanläggning? På sidan 36 i planbeskrivningen anges visserligen att en flytt av VA ledningarna utförs av Sotenäs Vatten AB och bekostas av exploatören, men som sagt anges inget om vem som ska äga ledningarna.

Lantmäteriet vill påpeka att rent definitionsmässigt är så kallade u-områden inte ”Markreservat för gemensamhetsanläggningar” som det står som rubrik på sidan 12 i planbeskrivningen utan ”markreservat för allmänna ändamål”. Den enda typ av markreservat som finns för gemensamhetsanläggningar är så kallade g-områden.

Det står angivet i texten på sidan 35 i planbeskrivningen att det finns ett servitut för VA. I fastighetsregistret finns det dock varken något avtals- eller officialservitut som berör Malmön 1:4, så skrivningen behöver ändras. Även på denna sida behöver texten arbetas om så att det framgår vem som ska äga VA-ledningarna, vilken typ av rättighet som det är tänkt att man ska använda - om det är servitut, gemensamhetsanläggning eller ledningsrätt samt en beskrivning av hur denna rättighet ska upplåtas (genom lantmäteriförrättning eller avtal).

<u>Delar av planen som bör förbättras</u>

Begreppet fastighetsbildning jämfört med fastighetsreglering

På sidan 34 i planbeskrivningen finns det två kartor där det som bildtext anges att dessa är ”alternativ för fastighetsreglering” och på sidan 29 används begreppet fastighetsreglering som ett samlingsbegrepp för bland annat avstyckning.

Fastighetsreglering är en av flera lantmäteriåtgärder som är definierade i fastighetsbildningslagen. Fastighetsreglering är en åtgärd som görs mellan befintliga fastigheter och den kan inte tillämpas för att bilda nya fastigheter. Som en idé kan bildtexterna på sidan 34 i stället ange ”alternativ för fastighetsbildning” som är samlingsbegreppet för alla typer av lantmäteriåtgärder eller ”alternativ för avstyckning” som är den specifika lantmäteriåtgärden som kommer användas för att bilda de nya fastigheterna. På sidan 29 förefaller det ur Lantmäteriets synvinkel vara bättre att använda begreppet fastighetsbildning.

<u>Delar av planen som skulle kunna förbättras</u>

Skrivning om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen

om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

Ändra rubriknivå på rubriken genomförandetid

Rubriken Genomförandetid bland planbestämmelserna bör ändras så att den ligger på samma rubriknivå, det vill säga har samma utseende som bland annat rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”. På detta sätt framgår att genomförandetiden inte är en undergrupp till planens egenskapsbestämmelser utan en annan typ av information.

Bakgrund – För utformningen av plankartan finns rekommendationer i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6. Genomförandetid definieras numera inte som en planbestämmelse, men i de allmänna råden anges att genomförandetiden kan framgå i listan med planbestämmelser och i stycke ”2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m.” anges rubriken ”Genomförandetid” på *samma rubriknivå* som bland annat rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”.

Kommentar

Frågor gällande VA förtydligas i plankarta och planbeskrivning. Ordval kopplade till fastighetsbildning korrigeras i planbeskrivningen. Tydligare redovisning gällande vilka föreskrifter och allmänna råd som har följts läggs till. Rubriknivåer i planbeskrivningen ses över och justeras.

4. Miljönämnden i mellersta Bohuslän

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Nämnden delar bedömningen om att genomförande av planen inte riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan.

Avlopp

Miljönämnden förutsätter att fastigheterna ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Miljönämnden ser inga förutsättningar att lösa enskilda avlopp på platsen.

Avfall

Det framgår inte av planbeskrivningen hur man ska lösa avfallsfrågan. Tomterna bör planeras så att plats finns för fyrfackssystem.

Kommentar

De nya fastigheterna ska anslutas till kommunens spillvattensystem. Resonemang gällande avfallshantering läggs till i planbeskrivningen.

5. Västvatten

Spillvatten

För information närmar sig Omholmen ARV sin belastningsgräns och ytterligare påkopplingar är förenat med omfattande åtgärder.

Planbeskrivning

Sida 20 och 36. Ersätt spillvattenavlopp med spillvatten. Med avlopp avses både dag-och spillvatten.

VA- och dagvattenutredning

Sida 2. Ersätt spillvattenavlopp med spillvatten. Med avlopp avses både dag- och spillvatten.

”Det äldre huvudledningsnätet på ön har ett kombinerat system, med dagvatten som släpps i spillvattenledningarna. Nätet är trycksatt och bräddas via pumpning när kraftiga skyfall fyller ledningarna.”

Huvudledningsnätet består både av självfallsledningar och tryckledningar.

Dagvatten

Utbyggnad av dagvattenledning i Prästgårdsgränd har blivit försenad, preliminärt återupptas utbyggnaden igen tidigast i oktober 2023.

I övrigt har Sotenäs Vatten ingen erinran.

Kommentar

Kommunen är medveten om kapacitetsgränsen för Omholmens reningsverk och arbete med en lösning på frågan hanteras utanför detta detaljplanearbete. Planbeskrivningen justeras med korrekta termer för spillvatten.

6. Rambo AB

All sophantering ska, enligt nuvarande nationell miljö- och avfallslagstiftning, i första hand kunna lösas på varje enskild fastighet. Detta för att möjliggöra för de boende att kunna få fastighetsnära insamling av både matavfall, restavfall, förpackningar och tidningar. Hämtningen ska då, ur arbetsmiljösynpunkt, kunna ske utan backning in på återvändsgator.

Då grannarna i detta område nyss inventerats för gemensamma kärl kommer de nya bostäder i denna detaljplan tillhöra ett gemensamt kärlskåp. Framkomligheten in på området har bedömts som trång och smal.

2023 kommer det bli obligatoriskt att sortera ut matavfall och förpackningar i Sotenäs kommun.

Kommentar

Noteras. Information gällande gemensamma kärlskåp läggs till i planbeskrivningen.

7. Bohusläns museum

Prästgården bör få skydd mot rivning och förvanskning. I övrigt har vi inget att invända mot förslaget.

Motivering: Prästgården är en karaktärsbyggnad. Förtätning nära kyrkan är acceptabelt med tanke på kustsamhällenas speciella bebyggelsemönster och att byggnaderna anpassas till sin omgivning. Dessutom omges inte kyrkan av någon begravningsplats vilket kan motivera att

avståndet minimeras. Det är positivt att planbestämmelserna ger en god vägledning inför kommande bygglovshantering.

Det finns ingen känd eller registrerad fornlämning inom fastigheten eller dess närmaste omgivning som påverkas av planförslaget.

Kommentar

Reglering om att prästgården inte får rivas läggs till i detaljplanen. För att ytterligare säkra att viktiga kulturhistoriska värden inte förvanskas utökas varsamhetsbestämmelserna för att inkludera prästgårdens proportioner samt fönster- och dörrsättning.

8. Malmöns Hembygdsförening, Malmöns PRO, Föreningen Bohus-Malmön och Föreningen Stallebrottet

1. Samhällsplaneringsaspekter

Kyrkoområdet är ett viktigt område för års- och sommarboende samt besökare på Malmön. Hela året bedrivs gemensamhetsskapande aktiviteter på det kyrkliga området (både på tomten med kyrkan och på tomten med prästgården). Några gånger under höst respektive vår ordnar pastoratet mässa i kyrkan med efterföljande servering i prästgården.

Varje tisdag under vår och höst arrangeras välbesökt sopplunch i prästgården. Även yrkesverksamma på ön besöker dessa. Under senvåren arrangeras våffelcafé i prästgården. Vid gott väder serveras våfflorna i trädgården. En gång i månaden arrangeras välbesökta och stimulerande församlingsaftnar. På torsdagar sommartid arrangeras uppskattade konserter i kyrkan. I samband med att pastoratet dragit ner sina resurser har Malmönbor fyllt på med frivilliga ideella oavlönade insatser, vilket gjort det möjligt att bl.a. driva sopplunchcerna vidare.

Boulen engagerar ett 30–40 tal spelare tre gånger i veckan året om och spelas på en plan inom kyrkoområdet väster om prästgården.

Flera föreningar använder prästgården för styrelse- och medlemsmöten. Prästgården används också av enskilda för bröllop, födelsedagar, jubileum, etc. Sommartid används ytan nedanför prästgården för lekar och samvaro. På prästgårdens ovanvåning finns en lägenhet som hyrs ut året om till brudpar, gäster, någon som under en period är verksam på ön, etc.

Det är viktigt att dessa aspekter tas tillvara i nu förestående samhällsplanering. Klart är att kyrkoområdets innehåll och utformning har avgörande betydelse för hur Malmön upplevs. Kyrkoområdet har skapats som en grön oas i ett högexploaterat fiskesamhälle på en av stenbrytning sargad ö. Huvudsyftet med kyrkoområdet är att främja gemenskapen på Malmön. Det är nödvändigt att kyrkoområdet får behålla den rollen på Malmön.

2. Kyrkans roll på Malmön

Regelbunden kyrklig verksamhet (gudstjänst, andakt, etc.) har nästan upphört på Malmön. Bland icke regelbunden verksamhet genomförs i huvudsak vigsel och begravning i Malmöns kyrka under hela året. Bland gemenskapsskapande verksamheter bedrivs för närvarande församlingsafton, sopplunch, våffelcafé, konsert i kyrkan, etc. i pastoratets regi (se ovan). I samband med dessa aktiviteter erbjuds i nuläget inte ens en enklare andakt. Sommartid driver Pensionatet

några konfirmationsläger. Konfirmationsundervisning och avslutande konfirmationsgudstjänst hålls i Malmöns kyrka.

Det finns befogad oro för att regelbunden kyrklig verksamhet på sikt helt kommer att upphöra på Malmön. Pastoratet är tydliga med att en anledning är att intresset för kyrklig verksamhet minskar i takt med att antalet medlemmar blir färre.

Utifrån hur pastoratet agerar är slutsatsen att pastoratet successivt håller på att avveckla sina fasta resurser på Malmön. De fasta resurserna säljs till privata aktörer och intäkterna används för att hålla igång pastoratets verksamhet.

En detaljplan har en tidshorisont på minst 10 – 20 år. Därför behöver ovanstående scenario beskriva så att kommande detaljplan kan förhålla sig till detta på ett medvetet sätt. Scenariot ska beskriva hur kvaliteterna i första stycket kan bibehållas om än i en annan form än dagens.

3. Vem som har rätten till markområdet

Både tomten där kyrkan är belägen och tomten där prästgården är belägen är donerade av granitaktiebolaget C A Kullgrens Enka till Malmöns församling genom donationsbrev.

Genom sitt ägande av marken och stenindustrin på Malmön, dominerade bolaget den ekonomiska utvecklingen på ön. Bolaget visade ett stort socialt och framtidsinriktat engagemang genom att donera mark bland annat till en folkpark, skola, samt kyrka och prästgård. Bidrag lämnades även till en nykterhetsförening och ett folkbibliotek. När kyrkan (genom att Lysekils gamla kyrka transporterades till Malmön) uppfördes tillsammans med prästgården blev detta en skapelse av ”himmelsk skönhet”. Starkt bidragande till denna känsla är den luftighet, vackra natur, rymd och himmel samt närhet till havet som kännetecknar området.

Syftet med kyrkan och prästgården var att främja gemensamhetskapande verksamhet på Malmön. Vid den tidsperiod när donationen genomfördes hade Malmöns församling en viktig social och gemensamhetskapande roll och det var naturligt att donera tomterna till församlingen. Idag har samhället förändrats och nya aktörer trätt in.

Det sätt som pastoratet avvecklar sin verksamhet på Malmön innebär att kyrkoområdet steg för steg utarmas till dess att Malmönborna inte längre är stolta för området och området inte längre kan fylla en gemensamhetsskapande roll för ön.

4. Förslag till åtgärd

Enligt den uppfattning undertecknade föreningar på Malmön har är varken pastoratets sätt att sälja sina fasta resurser på Malmön till kapitalstarka privata aktörer eller sättet att successivt utarma kyrkoområdet förenligt med donationsbrevet.

Det är nödvändigt att processen med detaljplanen i nuläget stoppas. Det är viktigt att först och främst klargöra de rättsliga aspekterna samt att pastoratet, i samarbete med människorna på Malmön, beskriver det långsiktiga målet för kyrkoområdet. Detta är en förutsättning för det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Kommentar

Kommunen förstår föreningarnas oro att den kyrkliga verksamheten skulle påverkas negativt av en byggnation på Malmöns 1:4 östra del. Avstyckningen innebär dock inte att prästgårdsvillan

och dess funktioner upphör; kyrkans verksamhet kan fortsätta bedrivas och tillhörande boulebanor och lekytor kommer finnas kvar även efter planens genomförande. Det är endast den östra delen av fastigheten, som pastoratet menar är relativt oanvänd, som tas i anspråk för ny byggnation.

I den gällande detaljplanen från 1960 är prästgårdsvillan endast reglerad som bostad vilket innebär att dess nuvarande funktion som samlingslokal åt kyrkan inte har stöd i detaljplanen. Detaljplanen för Malmön 1:4 föreslår att bekräfta prästgårdens funktion som samlingslokal så att kyrklig verksamhet fortsatt kan bedrivas i byggnaden. Prästgårdsvillan behåller också sin reglering som bostad så att lägenheten på dess övre våning, vid behov, fortsatt kan användas för boende.

Att fastigheten är reglerad som kvartersmark för bostadsändamål innebär också att trädgårdsytan inte har planrättsligt stöd som plats för allmänheten. Att upp till två villatomter styckas av från marken innebär således inte en förändrad användning enligt PBL för de nya fastigheterna, utan endast att prickmark hävs och att ny byggrätt tillskapas. Detta kommer visserligen att minska de gröna ytorna i kyrkans omgivning, men intrånget bedöms vara acceptabelt med hänsyn tagen till de relativt stora ytor runt kyrkan och väster om prästgården som även fortsättningsvis kommer att finnas kvar.

Avseende donationsbrevet och dess innehåll så innebär förslaget till detaljplan att den befintliga prästgården, ”lägenheten” i gåvobrevet, även fortsättningsvis kommer att kunna innehålla boendemöjligheter, exempelvis för en präst. Planförslaget bryter på så sätt inte mot intentionerna i gåvobrevet då möjligheten för att använda den befintliga prästgården till förmån för en präst kvarstår.

Inga korrigeringar av planförslaget med hänsyn tagen till synpunkterna föreslås inför granskningen.

Sakägare enligt fastighetsförteckning:

9. Malmön 1:131

Vi vill inte att man skall bygga hus på Prästgårdens gräsmatta.

Den har alltid varit ett ställe där barn kan leka och konfirmander ha sina övningar på. Ytan ger ett fantastiskt fint intryck av öppenhet mitt i samhället. Den förtätning de nya husen skulle medföra tar för alltid bort den känslan av rymd som omger vår kyrka.

Efter genomgång av planbeskrivning dat 2023-01-23 har vi följande kommentarer;

1. sid 4 - Illustration visar huset vid vägen 90 grader fel för att överensstämma med övriga hus i området.
2. sid 5 - Hittar inga "motstående intressen" i planbeskrivningen.
3. sid 5 - Standardförfarande må va hänt men att det inte är av "betydande intresse för allmänheten" håller vi inte med om.
4. sid 10 - Kartutdrag saknar servisledningar söderut påstick till vår stuga som kan komma i konflikt med schaktning för husen.
5. sid 11 - Prickmark saknas mot Prästgårdsgränd 6.
6. sid 12 - h2; Högsta nockhöjd är för alla andra är 6 meter.
7. sid 13 - p2; Placering minst 4,5 meter från gräns.

8. sid 18 - Trafiksituationen på Malmön är fruktansvärd under högsäsong, att tro att två nya fastigheter inte påverkar trafiken lokalt är inte professionellt.
9. Flera p-platser försvinner, två bilar per fastighet får inte plats på tomten samt besökare gör att vi inte får utrymme med nuvarande fordon.
10. Hur många "enstaka fastigheter" kan tillfartsvägen genom Örn mäkta med? Snart brister det!
11. sid 19 - Hur omfattande utredningen om dagvatten än är nämner den ingenting om den äldre stentrumman som löper längs gärdsgården ner till sjön. Kan denna påverka utredningen?

Kommer kommunen att ställa krav på årsboende på dessa fastigheter?

Vi vill inte att man skall bygga hus på Prästgårdens gräsmatta.

Kommentar

1. Illustrationskartor som bifogas med detaljplaner redovisar endast exempel på hur byggnation kan ske utifrån de givna planbestämmelserna. Illustrationskartor har en begränsad rättsverkan och ska således inte ses som en representation för det slutliga resultatet av detaljplanens genomförande.
2. Motstående intressen och andra frågor kopplade till planens genomförande framgår i planbeskrivningens genomförandedel.
3. Kommunen bedömer att detaljplanen inte är av betydande allmänt intresse då fastigheten i fråga är reglerad som kvartersmark för bostad och inte som allmän plats.
4. Servisledningen som förser Malmön 1:131 har märkts ut i VA-underlaget som ligger till grund för VA-och dagvattenutredningen. Ledningen går i Prästgårdsgränd och inte över det aktuella planområdet. Ledningen kan komma att stängas av tillfälligt när de nya byggnaderna ansluts till VA-nätet men bedöms inte medföra några komplikationer för den angränsande fastigheten.
5. Placeringsbestämmelserna $\mathbf{p_1}$ och $\mathbf{p_2}$ syftar till att skapa avstånd till de angränsande fastigheterna. Då de tillåtna avstånden från fastighetsgräns skiljer sig mellan huvud- och komplementbyggnader är det i det här fallet mer lämpligt med placeringsbestämmelser än prickmark.
6. I den gällande detaljplanen från 1960 är höjder på byggnader reglerade med byggnadshöjd, det vill säga från den del av byggnaden där fasadlivet möter takutsprånget. I det aktuella planförslaget används nockhöjd för att reglera höjd på byggnader, det vill säga vid byggnadens högsta punkt som till exempel taknocken. Då nockhöjder generellt ligger högre än byggnadshöjder har högsta nockhöjden reglerats till 7 meter vilket innebär en anpassning till omkringliggande bebyggelse.
7. Det är korrekt att den gällande detaljplanen för området uppger att huvudbyggnader ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns men sett till stadsbilden på Malmön är det flertalet byggnader som står närmare fastighetsgräns än så. Detaljplanens föreslagna placeringsbestämmelse på 4 meter från fastighetsgräns syftar till att skapa minst 8 meters avstånd mellan huvudbyggnader för att uppfylla kraven på brandsäkerhet.
8. Då detaljplanen resulterar i högst två nya fastigheter gör kommunen bedömningen att trafikökningen är högst begränsad.
9. De avstyckade fastigheterna är tillräckligt stora för att rymma två bilar inom den egna tomten. Planförslaget kan inte lösa parkeringssituationen för angränsande fastigheter utan det är upp till respektive fastighetsägare lösa sitt parkeringsbehov inom den egna tomten.

10. Sotenäs översiktsplan som antogs 2022 uppger problematiken med den belastade tillfartsvägen förbi Örn men bedömer att mindre exploateringar om enstaka hus inom befintlig bebyggelse kan medges.
11. Frågan gällande stentrumman har stämts av med ansvarig dagvattenutredare. Avrinningen på de nya villatomterna kommer att ske i en nordöstlig riktning åt vilket håll det inte finns en stentrumma. Detaljplanen reglerar att dagvatten ska kunna magasineras inom respektive bostadstomt.

Angående årsboende kan varken detaljplanen eller kommunen reglera att fastigheter ska användas för helsårsboende.

Inga korrigeringar av planförslaget med hänsyn tagen till synpunkterna föreslås inför granskningen.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

- Länsstyrelsen framför synpunkter gällande de nya bostadshusens placeringar i förhållande till kyrkotomt.
- Lantmäteriet framför synpunkter gällande ordval kopplade till fastighetsbildning, önskar förtydligande gällande vilka föreskrifter som planarbetet har utgått ifrån, samt att rubriknivåer i planbeskrivningen ses över.
- Bohusläns museum önskar att prästgårdsvillan regleras med ett förbud mot rivning.
- Lokala föreningar på Malmön framför synpunkter att planen medför en negativ påverkan på kyrkans möjligheter att bedriva sin verksamhet och att planarbetet därför borde pausas.
- Sakägare och närboende har bl.a. framfört att husen i planförslaget är för höga, planområdet är av betydande intresse för allmänheten, ökad belastning på lokaltrafik och tillfarts-vägar samt att parkeringsplatser försvinner.

Förslag till fortsatt arbete

- Prickmark läggs in på den östra kvartersmarken så att ny bebyggelse inte kan placeras längre norrut än prästgårdsvillan.
- Prästgårdsvillan regleras med ett förbud mot rivning och varsamhetsbestämmelserna utökas för att inkludera byggnadsproportioner samt dörr- och fönstersättning.
- Planbeskrivningen justeras med korrekta begrepp kopplade till fastighetsbildning och spillvatten. Resonemang om avfallshantering läggs till.
- Detaljplanen förtydligas kring frågor gällande VA

Detaljplaneprocessen

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

Astrid Johansson, Planeringsarkitekt