Sotenäs kommun

Detaljplan för

Malmön 1:4

Malmön, Sotenäs kommun

Västra Götalands län

Dnr: BN-2022-323

Granskningshandling

Upprättad 2023-06-14

PLANBESKRIVNING

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser skala 1:1000, format: A3

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Separat illustrationskarta skala 1:1000, format: A3
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

- Geoteknisk undersökning: PM beträffande geotekniska förhållanden, 2022-10-06 (MEC)
- VA- och dagvattenutredning – 2022-10-17 (AFRY)

RÅDHUSET ARKITEKTER
SAMHÄLLSPLANERING & MILJÖ

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

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

Uppdragsnummer:
22014

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING 3
SAMMANFATTNING 4
MEDVERKANDE I PLANARBETET 4
PLANSTART 5
PLANPROCESSEN 5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 6
Planområdet 6
Bakgrund 8
Befintligt 8
Kvartersmark 8
Genomförandetid 10
MOTIV TILL REGLERING 12
PLANERINGSUNDERLAG 17
Detaljplan 17
Översiktsplan 17
Undersökning 19
Övriga kommunala underlag 19
Utredningar 20
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 22
Planbesked 22
Riksintressen 22
Miljökvalitetsnormer 23
Miljö 25
Hälsa och säkerhet 25
Geotekniska förhållanden 26
Fysisk miljö 27
Kulturmiljö 28
KONSEKVENSER 30
Fastigheter och rättigheter 30
Natur 30
Miljö 30
Miljökvalitetsnormer 32
Riksintresse 32
GENOMFÖRANDE 33
Fastighetsrättsliga frågor 34
Tekniska frågor 36
Ekonomiska frågor 38
Organisatoriska frågor 38

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att stycka av en till två nya villatomter från fastigheten Malmön 1:4 och tillskapa byggrätt för att kunna bygga nya enbostadshus. Detaljplanen syftar också till att bekräfta prästgårdsvillans nuvarande användning som samlingslokal.

Illustrationsförslag för detaljplanen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Kalle Gustafsson, planeringsarkitekt, och Atle Heidarsson, planeringsarkitekt, på uppdrag av Sotenäs Pastorat. Planförslaget har handlagts av Astrid Johansson, planhandläggare på samhällsbyggnadsförvaltningen i Sotenäs Kommun.

Astrid Johansson, planhandläggare

Sotenäs Kommun, samhällsbyggnads-förvaltningen

Kalle Gustafsson, Planeringsarkitekt

Rådhuset Arkitekter AB

PLANSTART

Planarbetet påbörjades 2022-05-20. Den lagstiftning och de föreskrifter som var gällande när planarbetet påbörjades har varit vägledande i planarbetet.

Detaljplanen är upprättad enligt Plan- och bygglagen 2010:900 med ändringar till och med 2022-05-02. Även Boverkets författningssamling, BFS 2020:5 och 2020:6 ligger till grund för utformning av planhandlingarna med möjlighet att kunna följa BFS 2020:8.

PLANPROCESSEN

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

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

Standardförfarande

Planen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900 PBL). Planarbetet bedrivs med ett så kallat standardförfarande, eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det har ingått i bedömningen av planprocessen att genomförandet av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

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

Samråd har genomförts mellan februari och mars 2023. Inkomna synpunkter har sammanställts i en samrådsredogörelse.

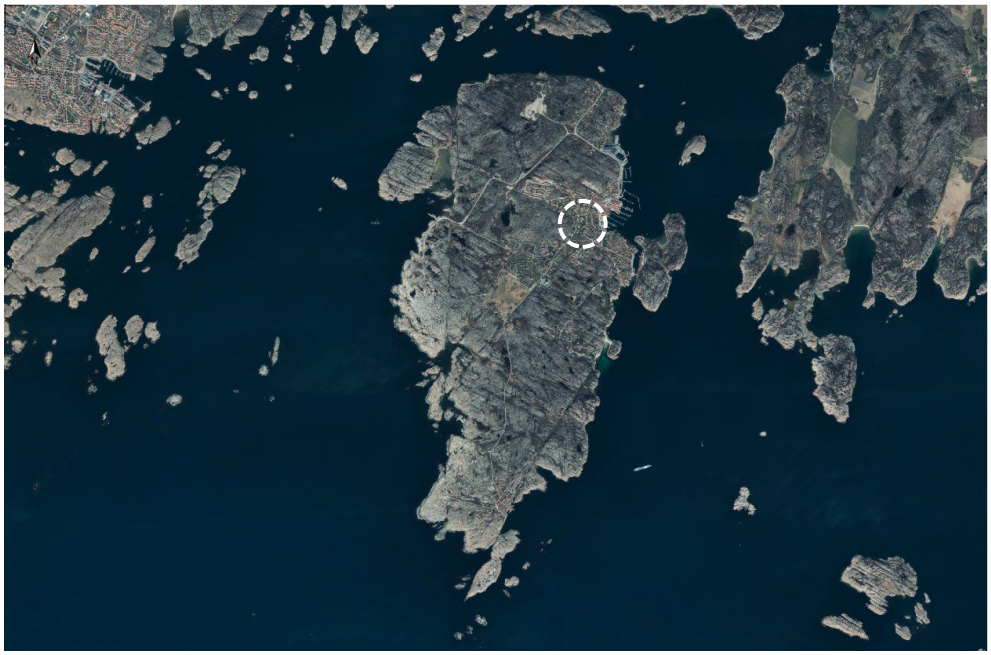
Planprocesspilarna visar ett så kallat standardförfarande med underrättelse och granskning. I det aktuella skedet ska planen granskas.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

PLANOMRÅDET

Läge, areal och avgränsning

Planområdet är drygt 2 700 m² stort och ligger centralt i tätorten på Malmön.



Kartbild över Malmön. Planområdets lokalisering är markerad med vitstreckad linje. (Ortofoto: Lantmäteriet)

Planområdet utgörs av fastigheten Malmön 1:4 som avgränsas i väst av Myrvägen och av tät villabebyggelse åt syd. Områdets östra gräns vetter mot Prästgårdsgränd och i norr avgränsas området av kyrkan.

Området utgörs av öppen ängsmark med inslag av träd och buskage. På dess västra del står sedan tidigare en prästgårdsvilla med en tillhörande komplementbyggnad. Prästgården är cirka 120 m² och dess komplementbyggnad cirka 50 m². Villan användes tidigare som prästbostad men används idag som samlingslokal åt kyrkan. Intill villan finns en tillhörande boulebana och lekplats. Fastigheten är i gällande detaljplan reglerad som bostad.

Kartbild över planområdet med omnejd. Planområdets lokalisering är markerad med vitstreckad linje. (Ortofoto: Lantmäteriet)

Trädgårdsytan inom planområdet med prästgårdsvillan i bakgrunden. (Foto: exploatör)

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar enbart fastigheten Malmön 1:4 som ägs av exploatören. Det finns inga samfälligheter inom planområdet.

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

BAKGRUND

Markägaren Sotenäs Pastorat avser att stycka av delar av Malmön 1:4 för att kunna tillskapa en till två nya villatomter. Marken i fråga utgörs av flack ängsmark tillhörande prästgårdsvillan men som inte används i någon nämnvärd utsträckning. Genom att nya tomter styckas av kan upp till två nya bostadshus byggas i tätortens kärna. Detaljplanen syftar också till att reglera om prästgårdsvillan till samlingslokal för att bekräfta dess nuvarande användning.

För att kunna genomföra den nya detaljplanen på Malmön 1:4 och möjliggöra byggnationen av de nya villorna så behöver byggrätt tillskapas. För att bekräfta prästgårdsvillans nya användning behöver regleringen samlingslokal läggas till. Exploateringen behöver därför prövas i en detaljplan.

Kommunstyrelsen beslutade 2022-04-13 § 90 att ge positivt planbesked. Detaljplanen var på samråd under perioden 13 februari till 13 mars 2023.

BEFINTLIGT

Idag utgör prästgårdsvillan och dess komplementbyggnad den enda bebyggelsen inom planområdet. Prästgårdsvillan har en byggnadsarea på cirka 120 m² och dess komplementbyggnad har en byggnadsarea på cirka 50 m². Resterande yta består av en större trädgårdsyta med en tillhörande boulebana och lekplats.

KVARTERSMARK

Bostäder

Detaljplanen medför att den östra delen av Malmön 1:4 styckas av till en till två nya fastigheter för bostadsbebyggelse. Den disponibla ytan som de nya tomterna kan styckas av ifrån är cirka 1 130 m² och det är upp till exploatören hur marken ska delas upp. För att säkerställa att högst två tomter kan styckas av reglerar detaljplanen att minsta fastighetsstorlek är 450 m².

För att anpassa de tillkommande villorna till Malmöns kulturmiljö regleras den östra kvartersmarken med egenskapsbestämmelser som stämmer överens med dess omgivande bebyggelse. Planområdets västra del regleras om till samlingslokal för att bekräfta prästgårdsvillans nuvarande användning men behåller bostad som en sekundär reglering ifall den ska återgå till sin ursprungliga funktion i framtiden. Den västra delen regleras med varsamhetsbestämmelser så att viktiga kulturmiljövärden fortsatt bevaras.

Prästgårdsvillans fastighet angörs genom befintlig infart från Myrvägen. Längs infarten finns ett parkeringsområde inom allmän plats som delas med kyrkan. Planen förväntas inte medföra ett ökat parkeringsbehov men det finns utrymme inom prästgårdsvillans mark att anlägga fler parkeringsplatser. De nya villatomterna angörs via prästgårdsgränd och hur infarterna utformas beror i stor utsträckning på hur fastigheterna delas upp. En nordlig och en sydlig tomt kan båda kan angöra direkt mot Prästgårdsgränd, medan en östlig och en västlig tomt innebär att den inre tomten behöver angöras antingen via skaft eller servitut över den yttre.

Beroende på hur marken delas upp kan fastigheterna nås direkt från Prästgårdsgränd (vänster), via skaft (mitten), eller via servitut (höger). (Ortofoto: Lantmäteriet)

Delar av planområdet föreslås regleras som prickmark vilket innebär att de inte får bebyggas. På de avstyckade villatomterna anläggs ett 10 meter brett prickmarksområde från gränsen mot fastigheten Malmön 1:5 i norr. Syftet är att ny villabebyggelse inte ska kunna placeras på ett närmare avstånd till kyrkan än prästgården. I Malmöns tätort finns en betydelsefull hierarki i kulturmiljön där kyrkan är överordnad prästgården som i sin tur är överordnad den övriga villabebyggelsen. Detta är synligt genom storlekarna på respektive byggnad samt deras placering i relation till varandra. För att inte förvanska dessa kulturhistoriska värden är det därför inte lämpligt att ny villabebyggelse placeras närmare kyrkan än prästgården.

Prickmarken är också förlagd över ytor under vilka det finns underjordiska ledningar. Syftet i att förbjuda byggnation här är att ledningarna ska hållas tillgängliga för underhåll.

Verksamheter

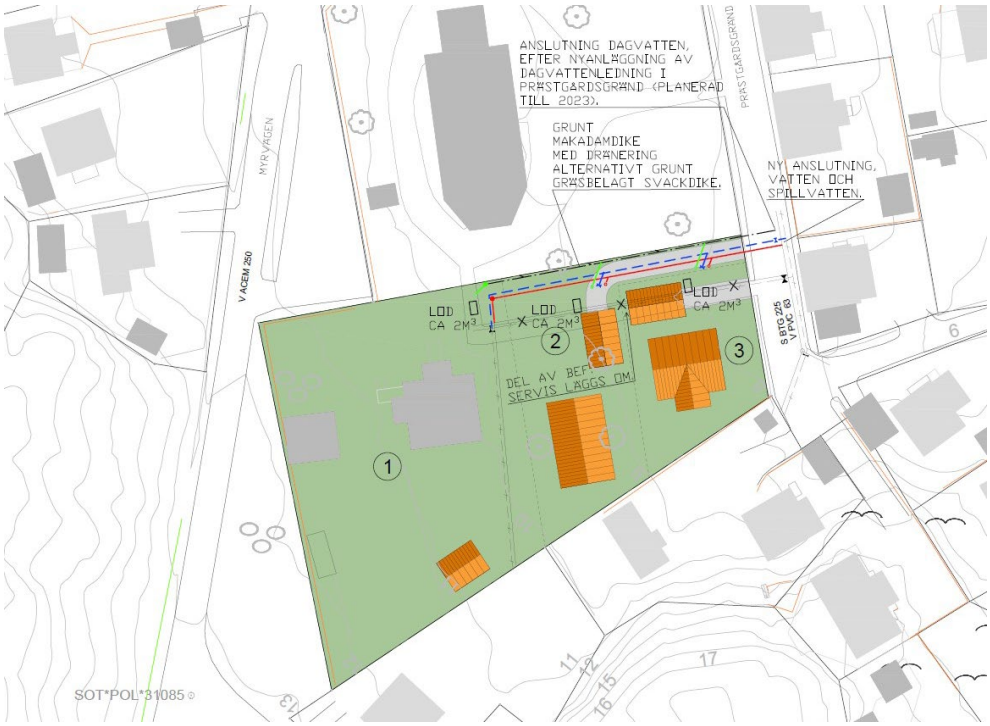
Planområdets västra del får en ny huvudsaklig reglering som samlingslokal för att bekräfta prästgårdsvillans nuvarande funktion. Inom denna del medges en högsta byggnadsarea på 200 m². Denna byggrätt innebär en ökning på cirka 15% från dagens och gör det möjligt att bygga ut prästgårdsvillan för att till exempel förbättra dess tillgänglighet.

Övriga egenskapsbestämmelser syftar till att bevara prästgårdsvillans kulturmiljövärden vid eventuella ombyggnationer. Inom den västra delen medger detaljplanen en högsta nockhöjd på 11 meter för huvudbyggnad, vilket motsvarar prästgårdsvillans befintliga höjd. Dess komplementbyggnad medges en högsta nockhöjd på 4 meter, vilket också överensstämmer med dess nuvarande nockhöjd. Prästgården regleras med varsamhetsbestämmelser beträffande byggnadens proportioner, takutformning, fasadmaterial samt dörr- och fönsterplacering så att viktiga kulturhistoriska värden bevaras.

Teknisk försörjning

VA och dagvatten

En VA- och Dagvattenutredning har tagits fram för detaljplanen av AFRY (2022-10-17). Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns förlagda i lokalgatorna runt planområdet och VA-nätet tillhör det kommunala bolaget Sotenäs Vatten AB. En servisavsättning löper idag fram till prästgårdsvillan. Servisen är ansluten i Prästgårdsgränd, öster om planområdet. Från denna anslutning finns även servisledningar som löper genom tomten och söderut till fastigheten Malmön 1:74. Ledningarna söderut är en anslutning av grannfastighetens vatten och spillvatten och kommer inte att röras vid en framtida utbyggnad, förutom just vid omkoppling till de nya servisledningarna mot Malmön 1:4.



Kartutdrag över befintliga och föreslagna VA-anläggningar. (Bild: AFRY) (obs: äldre illustrationskarta)

Avfall

Rambo AB, som ansvarar för avfallsinsamling, föreslår i sitt samrådsyttrande (2023-03-20) att de nya bostäderna ska utnyttja ett gemensamt kärlskåp för avfall tillsammans med närliggande bostadsfastigheter. Detta då framkomligheten till planområdet har bedömts som för trång och smal för större fordon.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den mest väsentliga rättseffekten är att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter.

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

MOTIV TILL REGLERING

Användning av kvartersmark

B – Bostäder

Hela planområdet föreslås planläggas som kvartersmark för bostad i enlighet med planens syfte. Prästgårdsvillan behåller sin befintliga reglering som bostad.

C_1 – Samlingslokal

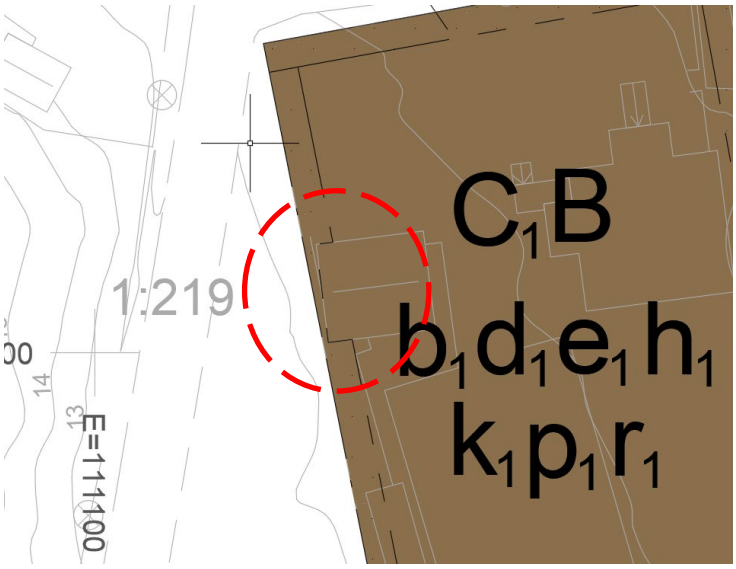
Planområdets västra del får en huvudsaklig reglering som samlingslokal i syfte att bekräfta prästgårdvillans nuvarande användning.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Ytor försedda med prickmark syftar till att skapa lämpliga avstånd till angränsande fastigheter samt att hålla dagvattenmagasin och underjordiska servitut tillgängliga för underhåll. Kvartersmarken reglerad **B** har ett tio meter brett prickmarksområde mot Malmön 1:5 som säkrar att ny bebyggelse inte hamnar närmare kyrkan än prästgårdsvillan. Kvartersmarken reglerad **C_1B** har ett två meter brett prickmarkområde längs fastighetsgränsen men som är anpassat till den befintliga komplementbyggnadens fasadliv. Den befintliga komplementbyggnaden ligger som närmast cirka 40 cm från fastighetsgränsen.



Prickmarkområdet längs planområdets västra gräns är anpassat till den befintliga komplementbyggnaden.

Fastighetsstorlek

d_1 – Minsta fastighetsstorlek är 1000 m²

Syftet att reglera den västra delen av planområdet med minsta fastighetsstorlek är att säkra att prästgårdsvillans mark inte kan styckas av till fler tomter.

d_2 – Minsta fastighetsstorlek är 450 m²

Syftet att reglera minsta tomtstorlek är att säkerställa att högst två villatomter kan styckas av från den östra delen av Malmön 1:4.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 11 meter. Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter.

Planområdets västra del får en reglering för högsta nockhöjd som motsvarar prästgårdsvillans och dess komplementbyggnads respektive nockhöjder. Höjdregleringen möjliggör för upp till två våningar i huvudbyggnaden och en våning för komplementbyggnaden. Detta innebär att om byggnaderna av någon anledning skulle behöva byggas upp på nytt kan de återfå sina ursprungliga höjder.

h_2 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7 meter. Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter.

Bestämmelsen för högsta nockhöjd innebär att bostadsbyggnader kan uppföras i upp till två våningar och bedöms motiverad utifrån landskapsbilden och omgivande bebyggelse. Komplementbyggnader begränsas i höjd till 3,5 meter vilket motsvarar en våning, av estetiska skäl.

Markreservat för allmänna ändamål

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Servisledningar som förser grannfastigheten Malmön 1:74 löper under Malmön 1:4. Detaljplanen möjliggör för dessa att flyttas norrut till planområdets norra gräns för att skapa bättre förutsättningar för kommande byggnation. Områden i detaljplanen som är reglerade **u_1** representerar ytor inom vilket den befintliga servisledningen ligger, samt ytan som ledningen kan flyttas inom. För att hålla området tillgängligt för underhåll förläggs det med prickmark med en bredd på fyra meter så att inga byggnader kan byggas ovanpå ledningarna. U-området kan dock användas för infart till de nya fastigheterna.

Placering

p_1 – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

För att säkra att prästgårdsvillan fortsättningsvis håller lämpligt avstånd till angränsande fastigheter reglerar detaljplanen att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

p_2 - Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark och minst 2 meter från gräns mot allmän plats. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Garage eller carport ska placeras så att det blir minst 6 meter fri yta framför porten/öppningen. Garage eller carport får byggas samman i fastighetsgräns.

För att efterlikna den tätbebyggda stadsbilden på Malmön tillåts de nya villorna placeras närmare Prästgårdsgränd än mot angränsande bostadsfastigheter. Gatan har en bredd på 8 meter vilket innebär att avståndskravet till husen på dess östra sida uppfylls. Mot övriga fastighetsgränser ska det finnas ett avstånd på minst 4 meter för att uppfylla kraven på brandsäkerhet.

Garage eller carport ska placeras så att de uppfyller tillgänglighetskraven. Beroende på hur villatomterna styckas av är det tillåtet för garage/carport att byggas samman längs den gemensamma fastighetsgränsen.

Rivningsförbud

r_1 – Huvudbyggnad får inte rivas

Prästgårdsvillan har en viktig kulturhistorisk betydelse för tätorten på Malmön. För att bevara detta reglerar detaljplanen att villan inte får rivas.

Takvinkel

o_1 – Takvinkeln ska vara 27–33 grader.

Regleringen säkerställer att taken på tillkommande byggnader utförs med en lämplig lutning för platsen. Regleringen förhindrar också att nya hus kan utföras med platt tak, vilket inte skulle stämma överens med stadsbilden.

Utformning

f_1 - Fasader ska utföras med träpanel. Fasader ska målas i för bebyggelsemiljön tidstypiska och traditionella kulörer. I varje fasad får den sammanlagda glasytan högst uppta en fjärdedel av ytan. Tak på huvudbyggnad ska utföras som sadeltak med matta tegelröda takpannor. Takkupor får högst vara 2 meter breda och får tillsammans inte överstiga en tredjedel av fasadens längd.

För att de nya bostadshusen ska anpassas till stadsbilden, men samtidigt underordna sig prästgårdsvillan, ska de målas i liknande kulörer som den övriga villa-bebyggelsen på Malmön. Kontrasterande accentfärger är tillåtet på byggnadsdetaljer som husknutar och dörr- och fönsterfoder. Träpanelerna kan utföras i både stående och liggande utförande. Takutformning, mängden glasyta, samt dimensionerna hos takkupor ska också efterlikna den hos den övriga bebyggelsen.

Utförande

Anläggning för magasinering av dagvatten med en fördröjningsvolym på minst 2 m³ ska anordnas inom varje fastighet.

Syftet med regleringen är att säkerställa att magasin anordnas för att samla upp dagvatten inom fastigheterna, förslagsvis i linje med VA- och dagvattenutredningen (AFRY, 2022-10-17).

Utnyttjandegrad

e_1 – Största byggnadsarea är 200 m² varav komplementbyggnad får utgöra högst 80 m². Endast en huvudbyggnad är tillåten.

Högsta tillåtna byggnadsarea på planområdets västra del regleras till 200 m² vilket motsvarar en ökning på cirka 15% från dess nuvarande byggrätt. Detta gör det möjligt att antingen bygga ut befintliga byggnader med upp till 30 m², eller att bygga nya komplementbyggnader med en total byggnadsarea på 30 m².

e_2 – Största byggnadsarea är 130 m² per fastighet varav högsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 m² och högsta byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 m². Endast en huvudbyggnad är tillåten per fastighet. Komplementbyggnad som sammanbyggs med huvudbyggnad ska räknas som komplementbyggnad avseende byggnadsarea, höjd och placering.

En reglering för högsta byggnadsarea per tillkommande fastighet säkerställer att de nya villorna får en byggrätt som liknar den angränsande bebyggelsen. Regleringarna för största byggnadsarea för huvud- respektive komplementbyggnad syftar till att anpassa storlekarna på tillkommande byggnader till stadsbilden. Det är tillåtet att bygga samman komplementbyggnad med huvudbyggnad, förutsatt att kraven på högsta byggnadsarea, höjd och placering för respektive byggnadsvolym följs. Byggnadsarea för sammanbyggd komplementbyggnad ska inte räknas in i huvudbyggnadens byggnadsarea.

Varsamhet

k_1 - Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess kulturhistoriskt värdefulla och tidstypiska särart bevaras. Varsamhet ska särskilt iakttas avseende

byggnadens proportioner, takmaterial, fasadmaterial, fasadkulör samt befintlig fönster- och dörrsättning.

Prästgårdsvillan regleras med en egenskapsbestämmelse för varsamhet så att viktiga kulturella värden bevaras. Villans utformning särskiljer byggnaden från övrig bebyggelse och betonar dess historiska betydelse. Därför säkrar bestämmelsen att tak fortsättningsvis kläs med röda tegelpannor, att fasaderna fortsatt målas i gul färg, och att dess dörrar och fönster behåller samma utformningar och placeringar som idag.

Regleringen gör det fortfarande möjligt att bygga ut prästgårdsvillan, förutsatt att utbyggnad sker med hänsyn till byggnadens kulturmiljöhistoriska särart.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för uppförande av attefallshus, friggebodar och andra tillbyggnader enligt PBL 9 kap. 4 § första stycket 3 och 4 a-4 b §§. Bygglov krävs även för uppförande av solfångare och solceller enligt PBL 9 kap 3c §

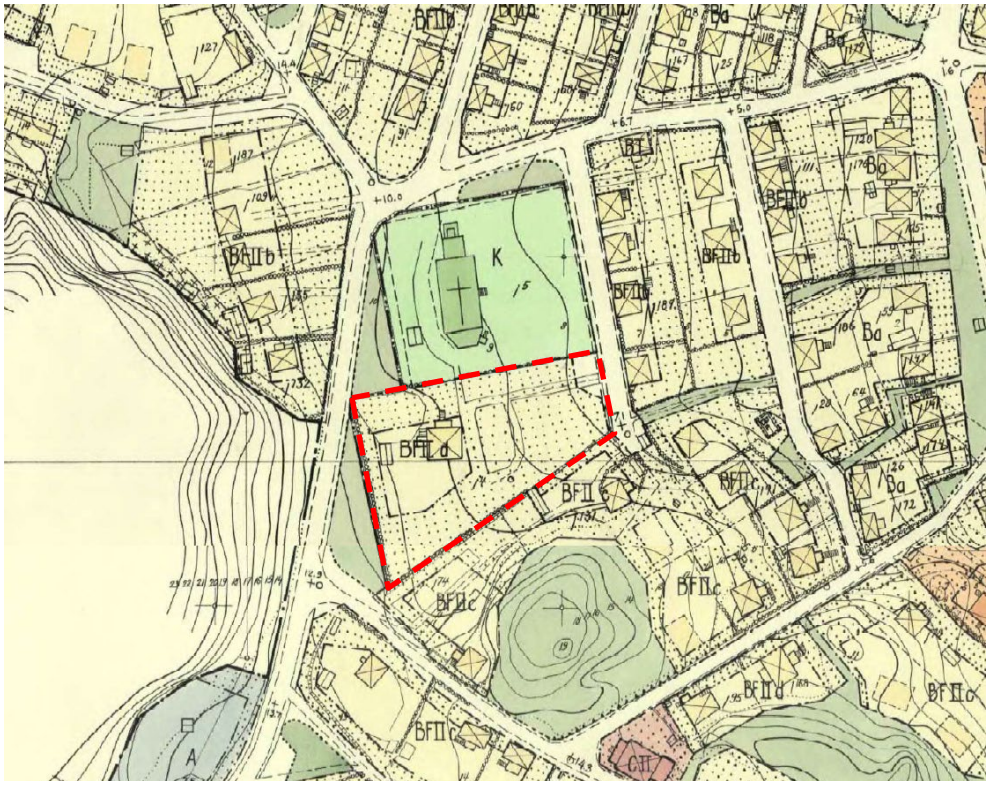
Inom Malmöns tätort är fastigheter generellt byggda med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. För att de nya fastigheterna inom planområdet ska stämma överens med sin omgivning krävs det därför bygglov även för att uppföra komplementbyggnader utöver den tillåtna byggrätten.

Bygglov krävs också för solfångare och solceller då dessa kan väsentligt påverka den kulturhistoriska stadsbilden.

PLANERINGSUNDERLAG

DETALJPLAN

Planområdet omfattas av detaljplanen 14-ASU-1443 fastställd år 1960. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. I gällande detaljplan är planområdet i huvudsak reglerat som kvartersmark: Bostad, men stora delar av marken omfattas av prickmark vilket förbjuder byggnationen av nya hus. Ett mindre område i fastighetens nordöstra del är i detaljplan reglerat som Allmän plats: Gata men detta har aldrig genomförts och platsen i fråga utgörs av ängsmark. Prästgårdsvillan är reglerad som bostad men används idag som samlingslokal.



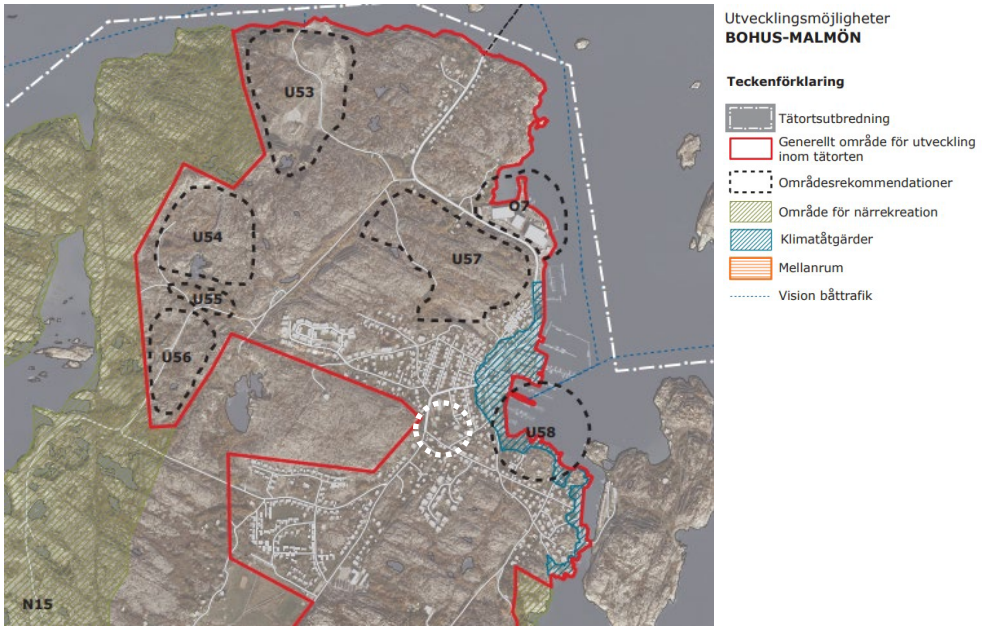
Utdrag ur detaljplan 14-ASU-1443 från 1960. Planområdet är schematiskt markerat med röd-streckad linje.

Grundkarta

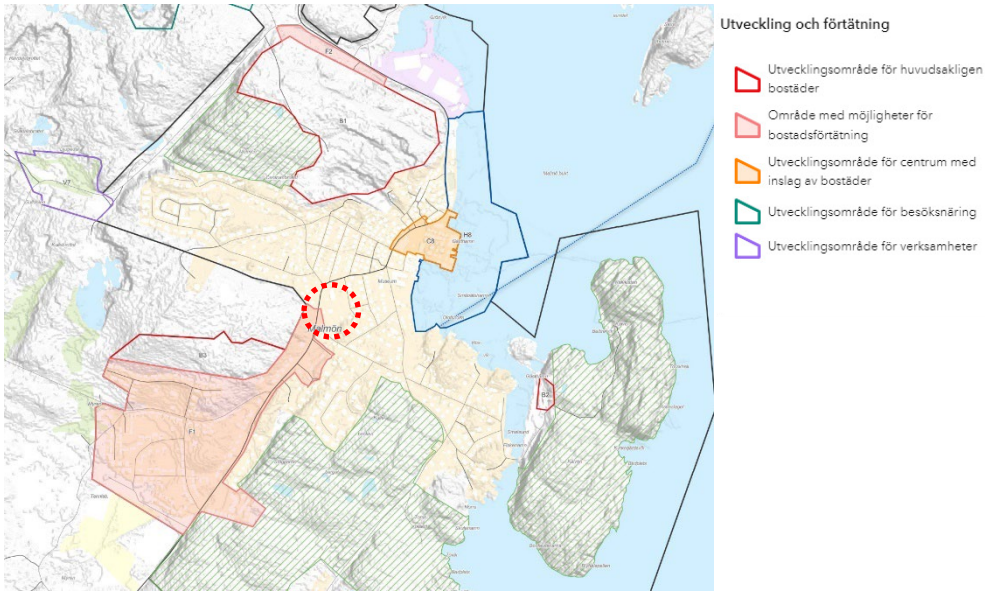
Detaljplanens grundkarta är upprättad 2023-05-31 av Hovås Mätkonsult AB.

ÖVERSIKTSPLAN

Sotenäs gällande översiktsplan antogs 2010. I översiktsplanen pekas tätorten på Malmön ut som område för bebyggelseutveckling inom befintlig tätort.



Planförslag för Malmön ur Sotenäs kommuns översiktsplan från 2010. Planområdets lokalisering är schematiskt markerat med vitstreckad cirkel.



Mark- och vattenanvändningskarta från Sotenäs kommande översiktsplan. Planområdets lokalisering är schematiskt markerat med rödstreckad cirkel.

En ny översiktsplan för Sotenäs kommun är under framtagande. Översiktsplanen antogs 2022 men är i dagsläget överklagad och har inte vunnit laga kraft.

I kommande översiktsplan ingår planområdet i område som är utpekat som tätortszon. Inom zonen ryms bebyggelse, allmänna platser, närrekreationsområden, småbåtshamnar och vattenområden som har betydelse för tätortens funktion. Utvecklingsinriktningen för Malmön som helhet är att exploatering ska ske på öns östra sida medan den västra fortsätter bevaras som obebyggt natur- och rekreationsområde.

Tillfartsvägen på fastlandet via Örn är en begränsning för utvecklingen på Malmön, då vägen är smal och trafiksäkerheten låg. Så länge trafiksituationen vid Örn inte är löst kan ingen större utveckling ske på ön. Viss nybyggnation i form av enstaka bostadshus kan dock tillkomma som en komplettering inom befintlig bebyggelsestruktur.

Då detaljplanen för Malmön 1:4 ingår i redan exploaterat tätortsområde på öns östra sida bedöms den vara förenlig med den kommande översiktsplanen. Eftersom planen avser högst två nya bostäder bedöms den inte belasta tillfartsvägen via Örn i någon nämnvärd bemärkelse.

UNDERSÖKNING

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

Under framtagandet av detta planförslag har en så kallad Undersökning utförts för att bedöma om planförslaget kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap 5–8 § MB). Om ett genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Sammanfattning

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken. Utbyggnaden på Malmön 1:4 utgör en komplettering i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och medför ingen skada på natur- och kulturvärden i området. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte heller innebära ett överskridande av gällande miljökvalitetsnormer. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan.

Kommunen bedömer att projektet inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen gör därmed bedömningen att en miljöbedömning inte behöver genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver inte upprättas.

I länsstyrelsens samrådsyttrande (2023-03-09) så meddelade länsstyrelsen att de delade kommunens uppfattning avseende betydande miljöpåverkan.

ÖVRIGA KOMMUNALA UNDERLAG

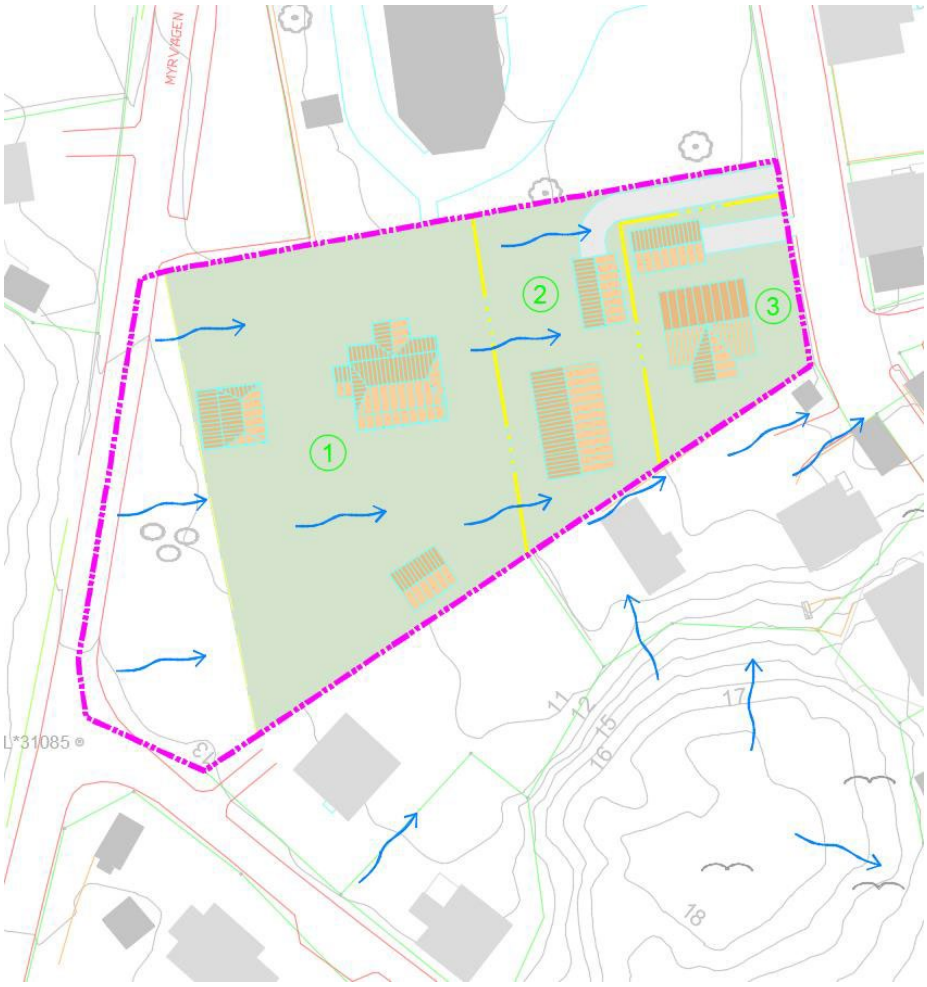
Kulturminnesvårdsprogram

Planområdet ligger inom område med höga kulturhistoriska värden och ny bebyggelse bör anpassas till närmiljön. Sotenäs har tagit fram ett kulturhistoriskt underlag i samband med översiktsplanen från 2010. Malmön är utpekat som område med höga kulturhistoriska värden där nybyggnation bör ske i anslutning till det befintliga samhället. Tätorten speglar det traditionella fiskesamhället med traditionell kustbebyggelse samt ett mindre antal bevarade traditionella sjöbodar närmast stranden.

UTREDNINGAR

VA- och dagvattenutredning

En kombinerad VA- och dagvattenutredning har utförts av AFRY (2022-10-17). De nya tomterna skapar bara en marginell ökning av områdets dagvattenflöde. Detta extra flöde tas om hand på respektive tomtyta via lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och leds sedan ut mot ett nytt föreslaget dike längs den nya angöringsgatan. Utredningen rekommenderar att dagvattenmagasin med en kapacitet på 2 m^3 anläggs inom respektive fastighet, förslagsvis längs planområdets norra gräns för mest effektiv avvattning. Dagvatten som faller på mark inom tomterna infiltreras delvis naturligt i gräsytorna medan takvatten och dränering leds mot LOD-magasinen. Det föreslagna dikets utlopp är mot Prästgårdsgränd i öster. Under 2023 planerar Sotenäs Vatten AB att anlägga nya ledningar i gatan, bland annat en ny dagvattenledning. Det föreslagna dikets vatten kan då anslutas till denna ledning. Dag-
vatten som i dagsläget lämnar planområdet avrinner ovan mark mot gallerbrunnar i befintliga gators lågpunkter, för vidare transport i det äldre kombinerade spill- och dagvattennätet på ön.



Avrinning över planområdet (obs: äldre illustrationskarta). (Bild: AFRY)

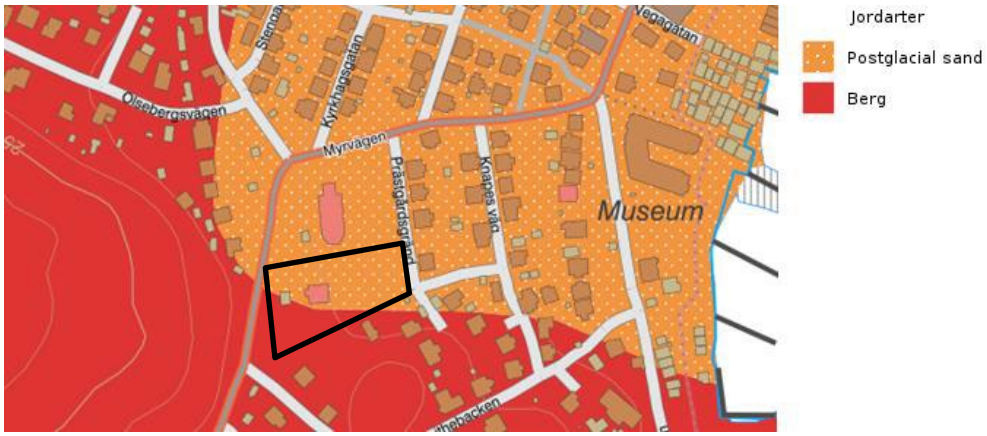
Föroreningsämnen i dagvattenflöden efter nybyggnation ligger inom och under rekommenderade riktvärden för aktuell områdestyp och för den framtida mottagande slutrecipienten i Malmö bukt.

I VA- och dagvattenutredningen har det också ingått att ta fram ett förslag för hantering av områdets vatten och spillvatten. Sotenäs Vatten AB:s VA-verksamhetsområde finns i Prästgårdsgränd (en VA-sanering av huvudledningar i gatan är planerad till 2023) och det finns även en befintlig servis inom aktuellt planområde. Denna servisanslutning föreslås delvis flyttas norrut och förläggas i ny angöringsgata. De två nya tomterna föreslås ansluta till denna servis. En sådan flytt av befintlig anslutning utförs av Sotenäs Vatten AB och bekostas av exploatören.

Geoteknisk utredning

En geoteknisk utredning har tagits fram av MEC (2022-10-06). Resultat från undersökningen visar att marken är lämplig för byggnation. Beroende på placering, skala på byggnation samt grundläggningsnivå kan grundläggning utföras med kompensationsgrundläggning alternativt pålning. Det ska beaktas att djup till fast botten varierar i området mellan cirka sex och 16 meter under markytan. Det indikerar att släntberg förekommer under jordlagren. Generellt består marken av friktionsjord ner till mellan cirka tre och fem meter under markytan, därunder förekommer kohesionsjord i form av lera. Sand och lera innehåller bitvis silt. Friktionsjorden i området har en relativ fasthet som är inom intervallet låg till mycket låg. Leran i området är både överkonsoliderad och normalkonsoliderad. Det betyder att marken ej tål belastning utan att sättningar uppstår.

I området bedöms risk för ras, skred, erosion eller blocknedfall som låg.



Urklipp från SGU:s geologiska kartblad för jordarter. Här anges sand och berg i området. Läge för undersökt område är markerat med en svart fyrkant. (Karta: SGU)

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

PLANBESKED

Regler om planbesked finns sedan 2 maj 2011 i 5 kap. 2–5 §§ plan- och bygglagen. Syftet med planbesked är att alla som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte.

Kommunstyrelsen lämnade positivt planbesked för detaljplanen 2022-04-13.

RIKSINTRESSEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

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

Planområdet berör riksintresse för friluftsliv.

Friluftsliv

Malmön omfattas av riksintresse FO 30:1: Friluftsliv inom norra Bohusläns kust – inre kustzonen. Området för riksintresset omfattar fastlandet, intilliggande öar samt större öar med fast landförbindelse. För riksintresset handlar värdet om befintliga rekreationsanläggningar och kringliggande rekreationsområden, skärgården, bad, båtsport, camping, vandringsleder, cykelvägar, elljusspår, golf och ridstigar. Värdet är turism och närrekreation i närheten av tätorterna, landskapet och naturmiljön, god vattenkvalitet och stränder som är allemansrättsligt tillgängliga.

För att bevara kustens genuina natur och bebyggelse krävs stor varsamhet i skötsel och underhåll av såväl marker som de många gamla gårdsmiljöerna och hamnarnas fisketorp och sjöbodar. Fler boendemöjligheter är av stor betydelse för att fler ska kunna ta del av området. Det är viktigt att lokalisering av ny bebyggelse sker så att värdena inte exploateras.

Detaljplanen för Malmön 1:4 syftar till en exploatering om högst två nya villor på privat mark. Planen bedöms därmed inte negativt påverka riksintresset för friluftsliv.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB

I miljöbalkens fjärde kapitel ”*Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*” listas geografiska områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse. Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör

dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planområdet berör riksintressen för rörligt friluftsliv samt obruten kust.

Rörligt friluftsliv

Bohusläns värden för turism och friluftsliv är kända främst i form av stimulerande natur- och kulturmiljöer, bland annat med förutsättningar för hälsosamma, salta bad. I dag skapas dessutom nya värden genom att planlagda anläggningar för turism och friluftsliv har utvecklats. Det stora naturområdet på Malmöns västra sida är betydelsefullt för det rörliga friluftslivet. Det karga klipplandskapet har populära vandringsleder som uppmuntrar till rörelse. Översiktsplanen betonar att naturområdet ska hållas fritt från exploatering och att förtätning på ön i huvudsak ska ske på dess östra sida inom redan bebyggda områden.

Då detaljplanen för Malmön 1:4 berör privat mark inom befintlig tätort, och marken inte har några utpekade rekreativa värden, bedöms planen inte negativt påverka hushållningsbestämmelserna för rörligt friluftsliv.

Obruten kust

Riksintresset för obruten kust syftar till det geografiska område som är Bohusläns skärgård med en kustremsa om cirka tre kilometers bredd. Detta område ingår i en av de kuststräckor i Sverige där riksdagen har bestämt att mark och vatten endast får användas på ett sätt som inte påtagligt skadar de samlade natur- och kulturvärdena.

Vid exploatering inom den obrutna kusten finns ett antal hållpunkter som är viktiga att beakta för att bevara de viktiga värdena. Ny exploatering är möjlig inom kusten förutsatt att det sker aktsamt. Nybyggnation bör ske i anslutning till befintliga samhällen och bebyggelseområden. Ny bebyggelse ska vara lågmäld i sitt uttryck och underordna sig eller samspela med element som är viktiga i kustens karaktärsdrag. Hänsyn ska tas till byggnadsdetaljer som takutformning, takmaterial, husgrund och färg så att ny bebyggelse överensstämmer med sitt sammanhang.

För att anpassa den nya bebyggelsen till den byggda miljön på Malmön reglerar detaljplanen bland annat takutformning, materialitet, och fasadkulör. Viktiga natur- och kulturvärden bevaras genom att ny exploatering sker inom befintlig tätort.

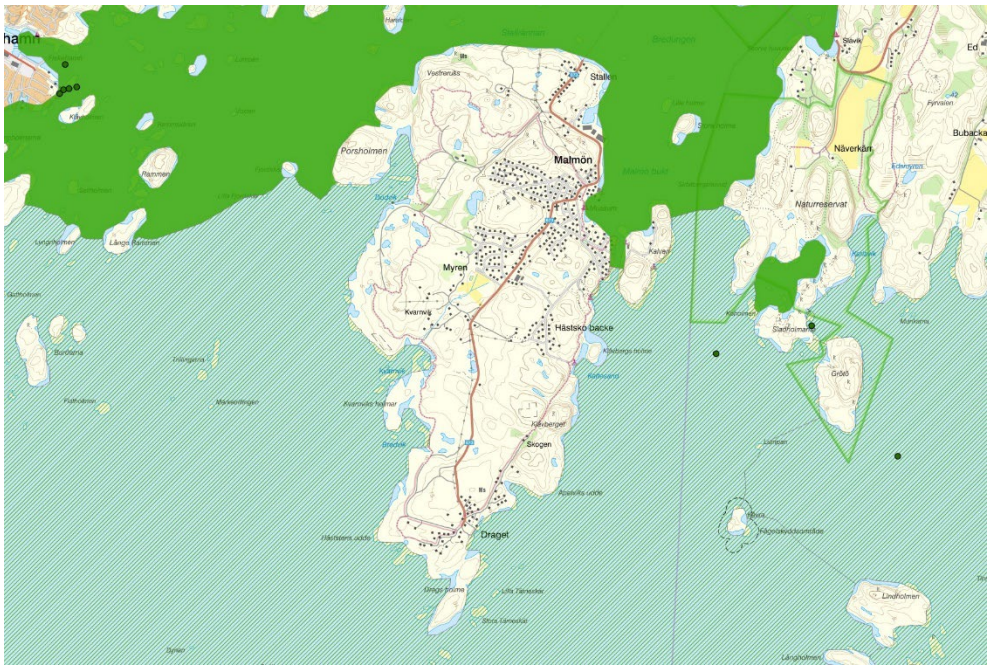
MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken (5 kap.) om kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i yt- och grundvatten, kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Vatten

Vattenförekomster

Malmön omges av två kustvattenområden som pekas ut i Länsstyrelsens vatten-informationssystem (VISS); Hovenäsets och Bohusläns skärgårds kustvatten.



Kustvattenområdet runt Malmön. Fyllt grönt fält i norr redovisar Hovenästets kustvatten och rastrerat fält i syd redovisar Bohusläns Skärgårds kustvatten. (Karta: Länsstyrelsen)

Hovenäsets kustvatten uppnår god ekologisk status men dess kemiska status uppnår ej goda nivåer. Påverkan kommer från bland annat reningsverk, enskilda avlopp, utsläpp från jordbruk och skogsbruk etc. De åtgärder som föreslås för att uppnå god vatten-status är bland annat att anlägga en latrintömningsstation i Kungshamn samt att införa anpassade skyddszoner på åkermark.

Bohusläns skärgårds kustvatten ekologiska status bedöms som måttlig men dess kemiska status uppnår inte heller goda nivåer. De betydande källor som påverkar dess kemiska status är i huvudsak transport och infrastruktur och atmosfärisk deposition.

Malmön 1:4 har ingen direkt avrinning ut i det omgivande kustvattnet. Enligt den VA- och dagvattenutredning som AFRY har tagit fram för detaljplanen (2022-10-17) bedöms föroreningshalterna i avrinningen med god marginal ligga inom godkända nivåer. Eventuella föroreningar filtreras i föreslagna fördröjningsmagasin innan vattnet samlas upp av VA-ledningar förlagda i Prästgårdsgränd. Detaljplanen bedöms därför inte medföra en negativ påverkan på det omgivande kustvattnet.

MILJÖ

Dagvatten

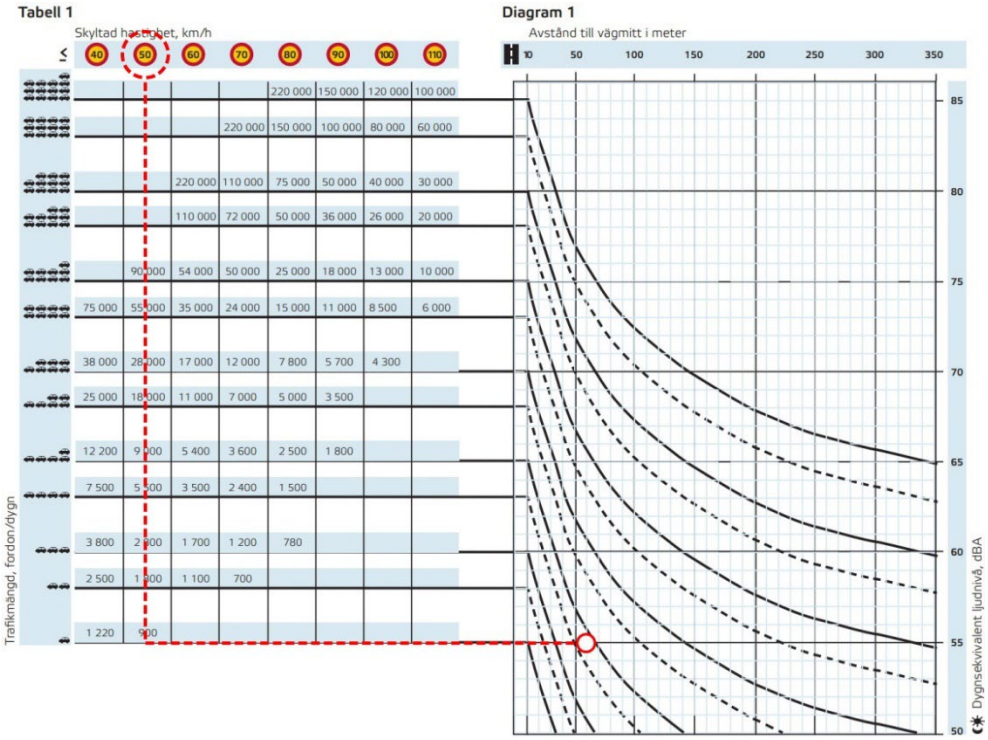
Samtliga föroreningshalter, i framtida dagvattenflöden från de tre tomterna, ligger väl inom godkända nivåer enligt både nationella Riktvärdesgruppen samt Göteborgs Stads riktvärden. Alla beräknade föroreningsämnen sjunker även gentemot nuvarande befintliga flöden från området. Föroreningar som erhålls från avrinningsområdet avskiljs via dagvattnet genom fördröjningsmagasinens fyllnadsmaterial. Den framtida byggnationen kommer således inte försämra vattenstatusen i slutrecipienten i Hovenäsets kustvatten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Omgivningsbuller

Planområdet ligger i nära anslutning till Myrvägen som är del av Malmöns huvudstråk som sträcker sig från färjeläget i norr till Draget i söder. Då trafikintensiteten är låg bedöms inte bullernivåerna överskrida riktvärdena i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Vägen har skyltad hastighetsgräns 50 km/h och hastigheten är troligen lägre inom tätorten. Med öns invånartal på 267 personer (2020) uppskattas trafikintensiteten till högst 250 bilar per medelårsdygn. Avståndet från området för de nya villorna till Myrvägen är cirka 60 meter.

Genom Boverkets broschyr ”*Hur mycket bullrar vägtrafiken?”* (se nästa sida) kan uträkningen göras att de förväntade decibelnivåerna vid de nya husen med stor marginal understiger riktvärdena på 55 dBA vid husfasad. På grund av detta bedöms det ej vara nödvändigt att beräkna bullernivåerna genom en bullerutredning.



Uträkning av bullernivåerna från Myrvägen. Diagram: Boverket.

Risk för skred och bergras

En geoteknisk undersökning har tagits fram för detaljplanen av MEC (2022-10-06). Förhållandena gällande skred och bergras är gynnsamma. Befintliga förhållanden innebär ingen förhöjd risk med avseende på stabilitet, skred, ras eller blocknedfall utifrån nuvarande situation och jordlagerföljd. Det förekommer dock en bergsslänt cirka 80 meter väster om fastigheten, på andra sidan Myrvägen, som ej har inventerats med avseende på risk för blocknedfall, alternativt instabilt berg.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Resultat från undersökningen visar att marken förefaller lämplig för byggnation. Beroende på placering, skala på byggnation samt grundläggningsnivå kan grundläggning utföras med kompensationsgrundläggning alternativt pålning. Det ska beaktas att djup till fast botten varierar i området mellan sex och 16 meter under markytan. Det indikerar att släntberg förekommer under jordlagren. Generellt består marken av friktionsjord ner till mellan cirka tre och fem meter under markytan, därunder förekommer kohesionsjord i form av lera. Sand och lera innehåller bitvis silt. Friktionsjorden i området har en relativ fasthet som är inom intervallet låg till mycket låg. Leran i området är både överkonsoliderad och normalkonsoliderad. Det betyder att marken inte tål belastning utan att sättningar uppstår.

FYSISK MILJÖ

Omgivande bebyggelse

Tätorten på Malmön utgörs av tät villabebyggelse på en till två våningar. Tomtstorlekarna är förhållandevis små med storlekar på omkring 500 m². Bostäderna längs Prästgårdsgränds östra sida ligger strikt uppradade med fasadliv längs gatan. Bostäderna söder om planområdet har en friare placering inom tomterna. Storlekarna på närliggande bostadshus varierar mellan byggnadsareor på 80 m² till 110 m².

Taken hos bebyggelsen är för det mesta utformade som sadeltak, mansardtak eller valmade tak. Hos huvudbyggnader är taken nästan uteslutande utförda med matta tegelröda takpannor medan de hos komplementbyggnader kan bestå av tegelpannor, takpapp eller andra material. Byggnadsfasaderna består i de flesta fall av träpanel i stående eller liggande utförande, men det finns också inslag av fasader med eternitplattor. En majoritet av husen är målade i ljusa och matta täckfärger, ofta med en svarthet om högst 10% enligt NCS-systemet. Det finns inslag av dova röda fasader, framför allt hos sjöbodarna i hamnområdet men också hos enstaka bostadshus, men majoriteten av husen är i huvudsak utförda i ljusare toner. Byggnadsdetaljer som husknutar och dörr- och fönsterfoder är ofta utförda i starkare och kontrasterande kulörer.

Malmöns kyrka är den högsta byggnaden i orten och ett viktigt landmärke för ön. Prästgårdsvillan söder om kyrkan särskiljer sig också från övrig bebyggelse med sin högre höjd och valmade mansardtak. Huset har viktiga kulturmiljövärden för platsen och det är viktigt att ny exploatering i området underordnar sig denna, precis som att prästgården ska underordna sig kyrkan.

Trafik

Motortrafik

Planområdet kantas av två vägar: Myrvägen i väster och Prästgårdsgränd i öster. Myrvägen är del av Malmöns huvudstråk som löper från färjeläget i norr till Draget i söder och är därmed en av de mest belastade bilvägarna på ön. Prästgårdsgränd är en mindre lokalgata som främst förser bostadsbebyggelsen på dess östra och södra sidor.

Gång- och cykeltrafik

Varken Myrvägen eller Prästgårdsgränd är försedda med separata gång- och cykelbanor utan fotgängare och cyklister förhåller sig till vägrenen längs vägarna. Då trafikhastigheten är låg inom orten, och biltrafiken anpassar sig till fotgängarna och cyklisterna, bedöms det som fortsatt lämpligt för alla trafikslag att nyttja samma vägbana.

In/utfarter och parkering

Prästgårdsvillan angörs idag via en infart från Myrvägen i väster. Här ligger också ett parkeringsområde som villan delar med kyrkan. Det finns även parkeringsplatser utmed Prästgårdsgränd, öster om planområdet. Fotgängare kan nå området österifrån via en grusad gångväg som löper över fastigheten och som leder till kyrkan.

Service

En mindre livsmedelsbutik, restauranger, pensionat och annan service finns på Malmön. Allmän service finns inom tätortsområdet Kungshamn-Smögen-Hasselösund-Väjern-Hovenäset. Förskola finns i Kungshamn och Smögen. Grundskola årskurs 1–9 finns i Kungshamn och årskurs 1–3 på Smögen.

Större livsmedelsbutiker finns i Kungshamn och Smögen. Vårdcentral och apotek finns i Hälsans Hus beläget i Kungshamn. Idrottshall och bibliotek finns i Kungshamn. Träningsanläggning och simhall finns i Väjern.

KULTURMILJÖ

Kyrkligt kulturarv

Malmöns kyrka norr om planområdet är utpekat som kyrkligt kulturminne i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister. Kyrkan uppfördes ursprungligen i Lysekil 1797 för att sedan flyttas till Malmön år 1906. Kyrkan är viktigt för kulturmiljön då den representerar de kapell och kyrkor som uppfördes i den bohuslänska kustbebyggelsen på grund av de långa avstånden till den egentliga sockenkyrkan.

Exteriören är, med undantag för snickeriernas färgsättning, i det närmaste oförändrad sedan återuppförandet 1906-1907, och bär i sina detaljer mycket av det tidiga 1900-talets karaktär, även om kyrkans grundformer är gemensamma med övriga 1700-talsträkyrkor längs Bohuskusten. Interiören innehåller en inredning med flera olika stildrag hämtade från 1600-tal till tidigt 1900-tal. Nuvarande färgsättning går tillbaka till det tidiga 1900-talet.

Gestaltningsprogram för kulturhistoriskt värdefulla kustsamhällen

Sotenäs kommun har tagit fram ett gestaltningsprogram för kulturhistoriskt värdefulla kustsamhällen. Detta program bryter ner fiskesamhällenas karaktäristiska särdrag och föreslår riktlinjer för hur nybyggnation inom dessa områden bör utformas. Dessa ligger till grund till några av de planbestämmelser som detaljplanen reglerar.

Fasad

Fasadmaterial av träpanel är karaktäristiskt för den bohuslänska kustmiljön, ofta utförd med stående locklister. Under 1900-talet ersattes en del av träfasaderna med eternitplattor men dagens byggande har alltmer återgått till fasadutförande i trä. Bebyggelsen har en variation av ljusa kulörer inom givna ramar för färgsättning medan vissa byggnader, som till exempel de röda sjöbodarna, bryter av mot den annars homogena miljön. På senare år har vit kulör framför allt dominerat på bostadshus med detaljer så som fönsterfoder, hörnbrädor och vindskivor i brytande kulörer.

Tak

Typiskt för de bohuslänska kustsamhällena är att byggnader utförs med sadeltak, även om det finns inslag av mansardtak och i vissa fall pulpettak. Medan den äldre bebyggelsen från 1800-talet generellt har flackare sadeltak har bebyggelsen från 1900-talet en mer varierad taklutning och utförande. Taken är ofta klädda med tegelpannor men det finns också inslag av eternit, tjärpapp, betongpannor och på senare år även tegelimiterande plåt. Takkupor och frontespiser har nu för tiden blivit en del av uttrycket för kustsamhällena. Nockhöjden på taken är ofta anpassad till närliggande byggnader.

Dörrar och fönster

Fönster, dörrar och portar i fasaderna bidrar i stor utsträckning upplevelsen av miljön. Fönster och dörrar smyckar fasaden och ger byggnaden ett särskilt uttryck. Fönstrens placering, utförande och storlek vittnar om när byggnaden uppfördes eller förändrades. Mycket av husets karaktär sitter i dörrarna och fönstren och därför bör varsamhet visas för deras ursprungliga och speciella karaktärsdrag.

KONSEKVENSER

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Ett genomförande av planförslaget innebär vissa konsekvenser för fastigheter och rättigheter inom och i anslutning till planområdet.

Konsekvenser för fastigheterna inom planområdet kan till exempel vara avstående eller upplåtande av mark, förändrad byggrätt, marklösen.

I tabellen nedan redovisas de *bedömda* konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet. Observera att de redovisade fastighetsbildningarna endast är förslag på hur en avstyckning inom planområdet skulle kunna genomföras. Lantmäteriet genomför fastighetsbildning genom förrättning.

Fastighetsbeteckning	***Bedömd konsekvens av planen***	***Övriga kommentarer***
Malmön 1:4	Avstyckning, minskad areal, ökad byggrätt.	

NATUR

Grönområde

Detaljplanen medför att grönområdet på den östra delen av Malmön 1:4 tas i anspråk för att bygga en till två nya bostadshus. Detta innebär en minskning av grönytor i tätorten. Marken i fråga är i gällande detaljplan reglerad som kvartersmark för bostad och är dessutom relativt oanvänd, så exploateringen bedöms inte i någon nämnvärd grad påverka allmänheten negativt.

Landskapsbild

Exploateringen på den östra sidan av Malmön 1:4 kommer medföra ytterligare förtätning inom den redan täta bebyggelsen. De nya villorna regleras med liknande bestämmelser som omgivande bostadsbebyggelse och kommer underordna sig prästgårdsvillan, kyrkan och de omgivande berghällarna så att landskapsbilden bevaras. Klippbergen åt söder och väster lämnas orörda och fortsätter bidra med naturliga inslag i landskapsbilden.

MILJÖ

Dagvatten

Föroreningar som erhålls från det aktuella avrinningsområdet, med planområdets flöden, avskiljs via dagvattnet genom avsättning på fördröjningsmagasinens fyllnadsmaterial av makadam (genom sedimentering och avsjunkning till botten) samt delvis via dikestransport ut ur området. Samtliga föroreningshalter, i framtida

dagvattenflöden från de tre tomterna, ligger väl inom godkända nivåer. Alla beräknade föroreningsämnen sjunker även gentemot nuvarande befintliga flöden från området. Den framtida byggnationen kommer således inte försämra vattenstatusen i slutrecipienten, vid ett framtida dagvattenutlopp från separata dagvattenledningar på Malmön.

Miljömål

Det svenska miljömålssystemet innehåller ett generationsmål, 16 nationella miljökvalitetsmål med preciseringar samt etappmål. Generationsmålet anger inriktningen för den samhällsomställning som behöver ske inom en generation för att nå miljökvalitetsmålen. Etappmålen är steg på vägen för att nå generationsmålet och miljökvalitetsmålen. Miljökvalitetsmålen beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. För riksdagens definition av respektive mål med preciseringar, se vidare www.sverigesmiljomal.se.

För Malmön 1:4 är miljömålet God bebyggd miljö särskilt relevant.

Miljömål God bebyggd miljö

Med ökande befolkning och bostadsbehov ses den täta staden som lösningen för många miljöproblem som till exempel minskat i anspråkstagande av jordbruksmark, minskad energianvändning och bättre nyttjande av befintlig infrastruktur. Den täta staden innebär dock att konflikter kopplade till luftförorening, buller och riskfrågor riskerar att uppstå när kommuner försöker exploatera i centrala lägen och längs trafikleder. Det behövs tydliga politiska avvägningar och ställningstagande för att minimera konflikterna och skapa en god livsmiljö för människor.

Detaljplanen för Malmön 1:4 bidrar i viss mån till miljömålet för god bebyggd miljö. Planen föreslår en förtätning inom befintlig tätort med närhet till infrastruktur. Det är nära till lokal service och boende i de nya villorna kan ta sig fram till fots och på cykel. Planen medför att grönytor tas i anspråk men det kompenseras med invånarna har stora frilufts- och rekreationsområden på Malmöns västra sida. Kulturella, historiska och arkitektoniska arv i den byggda miljön skyddas genom varsamhetsbestämmelser samt regleringar om att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig. Detta bidrar i sin tur till en god vardagsmiljö som stöder människans behov av skönhetsupplevelser och trevnad.

Sotenäs miljömål

Sotenäs kommun har i sin antagna översiktsplan pekat ut fyra lokala miljömål: Hälsa och välbefinnande, Hållbara städer och samhällen, Hållbar konsumtion, och Hav och marina resurser.

Detaljplanen för Malmön 1:4 bedöms bidra till miljömålet för hållbara städer och samhällen då det bidrar till god bebyggd miljö. Genom att bygga inom befintlig tätort i stället för på tidigare oexploaterad mark kan viktiga natur- och friluftsområden på ön bevaras för dess invånare.

MILJÖKVALITETSNORMER

Det finns inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom det aktuella planområdet.

Luft

Då detaljplanen för Malmön 1:4 syftar till högst två nya villor bedöms trafikalstringen vara på en sådan låg nivå att luftkvaliteten i området inte påverkas i någon nämnvärd utsträckning.

Vatten

Enligt den VA- och dagvattenutredning som AFRY tagit fram för detaljplanen (2022-10-17) är föroreningshalterna i dagvattnet redan idag inom låga nivåer. De föreslagna åtgärderna med dagvattenmagasin bidrar till ytterligare filtrering som sedan tas upp av VA-ledningar förlagda i prästgårdsgränd. Dessa lösningar, samt fastighetens avstånd till havet, innebär att de omgivande kustvattnen inte berörs av eventuella föroreningar från planområdet.

Buller

Bullernivåerna inom tätorten på Malmön är redan idag låga – se tabell under rubriken ”Beräkning av omgivningsbuller”. Detaljplanens syfte med två nya villor bedöms inte bidra till ökade bullernivåer.

RIKSINTRESSE

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

Planområdet berör riksintresse för friluftsliv.

Friluftsliv

Malmön omfattas av riksintresse FO 30:1: Friluftsliv inom norra Bohusläns kust – inre kustzonen. Området för riksintresset omfattar fastlandet, intilliggande öar samt större öar med fast landförbindelse. För riksintresset handlar värdet om befintliga rekreationsanläggningar och kringliggande rekreationsområden, skärgården, bad, båtsport, camping, vandringsleder, cykelvägar, elljusspår, golf och ridstigar. Värdet är turism och närrekreation i närheten av tätorterna, landskapet och naturmiljön, god vattenkvalitet och stränder som är allemansrättsligt tillgängliga.

För att bevara kustens genuina natur och bebyggelse krävs stor varsamhet i skötsel och underhåll av såväl marker som de många gamla gårdsmiljöerna och hamnarnas fisketorp och sjöbodar. Fler boendemöjligheter är av stor betydelse för att fler ska

kunna ta del av området. Det är viktigt att lokalisering av ny bebyggelse sker så att värdena inte exploateras.

GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Beskrivningen av genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Ansvarsfördelning

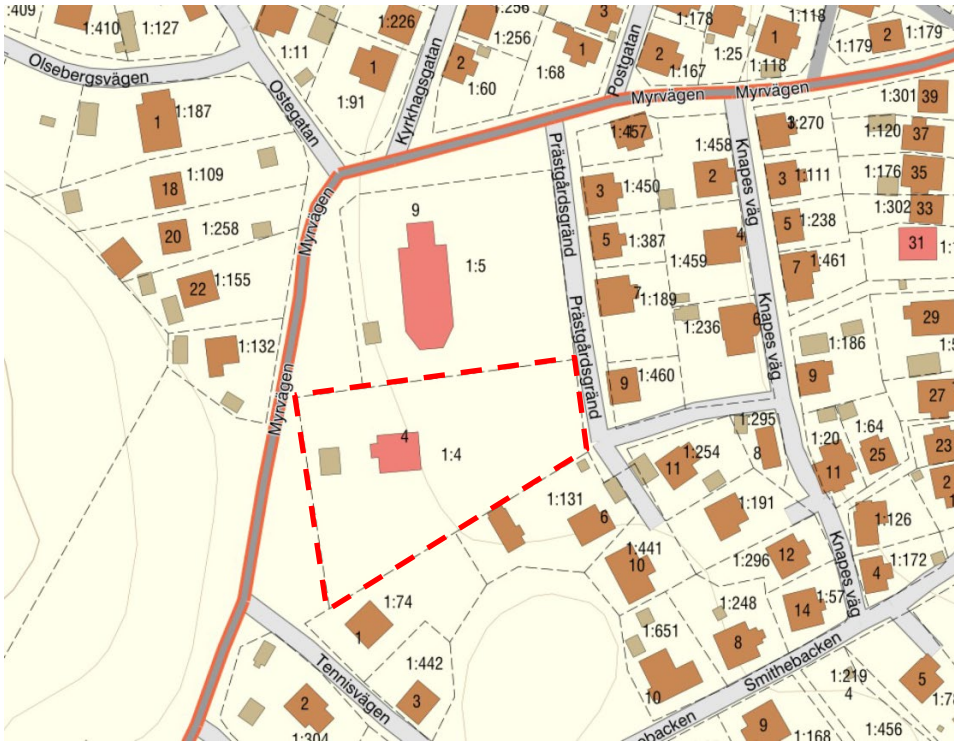
Ett genomförande av planen förutsätter samverkan mellan exploatören och Sotenäs kommun. Ansvarsfördelningen är översiktligt redovisad i tabellen nedan.

Anläggning	***Genomförande-ansvarig***	***Driftansvarig***
Kvartersmark:		
B - Bostäder	Exploatör alternativt fastighetsägare om fastighet försäljs innan exploatering och byggande.	Resp. fastighetsägare
C - Samlingslokal	Exploatör alternativt fastighetsägare om fastighet försäljs innan exploatering och byggande.	Resp. fastighetsägare
Befintlig vattenledning (flytt)	Exploatör	
VA och dagvatten – ny anläggning	Respektive fastighetsägare från en anvisad anslutningspunkt (som regel vid fastighetsgräns)	Respektive fastighetsägare

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

I planområdet ingår fastigheten Malmön 1:4 som ägs av Sotenäs Pastorat.



Fastighetskarta över planområdet med omnejd. Planområdet är schematiskt markerat med röd-streckad linje. (Karta: Lantmäteriet)

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

Förändrad fastighetsindelning

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

Inom planområdet finns endast en fastighet, Malmön 1:4. För att genomföra detaljplanen behöver en till två nya fastigheter avsedda för bostadsändamål styckas av från Malmön 1:4.

Alternativ för fastighetsbildning för Malmön 1:4. (Karta: Lantmäteriet)

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planförslaget innebär vissa konsekvenser för fastigheter inom och i anslutning till planområdet.

Konsekvenser för fastigheterna inom planområdet kan till exempel vara avstående eller upplåtande av mark, förändrad byggrätt, eller marklösen. I tabellen nedan redovisas de *bedömda* konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet. Observera att de redovisade fastighetsregleringarna endast är förslag på hur en reglering inom planområdet skulle kunna genomföras. Lantmäteriet genomför fastighetsreglering genom förrättning.

Fastighetsbeteckning	***Bedömd konsekvens av planen***	***Övriga kommentarer***
Malmön 1:4	Avstyckning, minskad areal, ökad byggrätt.	Egenskapsbestämmelsen för rivningsförbud säkrar att prästgårdsvillan kommer att kvarstå även efter detalj-planens genomförande.

Servitut och rättigheter

En servisledning som förser fastigheten Malmön 1:74 löper under marken på Malmön 1:4. Detaljplanen är utformad så att den nya bebyggelsen inte kan byggas ovanpå de underjordiska ledningarna. Det finns dock möjlighet att flytta servisledningen inom prickmarksområdet i plankartans nordöstra del ifall det bidrar till att tillskapa bättre villatomter. Eventuell flytt av ledningen bekostas av exploatören.

Befintlig och föreslagen dragning av VA-ledning över planområdet. (Karta: Lantmäteriet)

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad vatten och avlopp

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark som ska anslutas till anslutningspunkt i enlighet med VA-utredningen.

Tekniska anvisningar

Vatten- och avlopp, dagvatten

I VA- och dagvattenutredningen (AFRY, 2022-10-17) framgår det att de nya tomterna endast skapar en marginell ökning av områdets dagvattenflöde. Detta extra flöde tas om hand på respektive tomtyta via lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och leds sedan ut mot ett nytt föreslaget dike längs den nya angöringsgatan. Respektive tomtägare anlägger ett mindre magasin bestående av makadam, sprängsten eller plastkassetter. Dagvatten som faller på mark inom tomterna infiltreras delvis naturligt i gräsytorna medan takvatten och dränering leds mot LOD-magasinen. Det föreslagna dikets utlopp är mot Prästgårdsgränd i öster. Sotenäs Vatten AB planerar under 2023 att anlägga nya ledningar i gatan, bland annat en ny dagvattenledning. Det föreslagna dikets vatten kan då anslutas till denna ledning. Dagvatten som i dagsläget lämnar planområdet avrinner ovan mark mot gallerbrunnar i befintliga gators lågpunkter, för vidare transport i det äldre kombinerade spill- och dagvattennätet på ön.

Efter nybyggnation bedöms föroreningshalterna i dagvattenflödena ligga inom rekommenderade riktvärden.

I VA- och dagvattenutredningen har det även ingått att ta fram ett förslag för

hantering av områdets vatten och spillvatten. Sotenäs Vatten AB:s VA-verksamhetsområde finns i Prästgårdsgränd (en VA-sanering av huvudledningar i gatan är planerad till 2023) och det finns även en befintlig servis inom aktuellt planområde. Denna servisanslutning föreslås delvis flyttas norrut och förläggas i ny angöringsgata. De två nya tomterna föreslås ansluta till denna servis. En sådan flytt av befintlig anslutning utförs av Sotenäs Vatten AB och bekostas av exploatören.

Utbyggnad kvartersmark

Exploatören ansvarar för genomförandet på kvartersmark.

Parkering

Prästgårdsvillan delar idag ett parkeringsområde med kyrkan nordväst om fastigheten och ytterligare parkeringsplatser finns utmed Prästgårdsgränd. Utöver nuvarande parkeringslösning behöver parkeringar också kunna lösas inom prästgårdsvillans egna fastighet.

De avstyckade villatomterna löser parkeringsplats inom den egna fastigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader

Plankostnaderna bekostas av exploatören i enlighet med tecknat planavtal. Bygglovsavgift kommer att tas ut vid bygglovsprövning enligt gällande taxa.

Kostnader förenade med planläggning belastar exploatören.

Fastighetsbildning/servitut

Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar och uppdateringar av befintliga servitut.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planavtal

Ett planavtal som reglerar förutsättningar, kostnader och åtaganden vid planens framtagande har upprättats mellan Sotenäs kommun och exploatören.

Exploateringsavtal

Då detaljplanen inte innehåller allmän plats så har Sotenäs kommun gjort bedömningen att ett exploateringsavtal inte är nödvändigt, då det är exploatören som är ansvarig för all utbyggnad inom planområdet.

VA-avtal

Ett VA-avtal ska upprättas mellan exploatören och Sotenäs Vatten AB där uppgifter rörande anslutningspunkter, tekniska krav på va-anläggningarna, utförande etc ska fastställas.

Tidplan

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

När det slutliga planförslaget är färdigarbetat kan kommunen besluta om att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas får detaljplanen laga kraft.

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

Februari 2023	Beslut om samråd
Februari 2023	Samråd av förslag till detaljplanen med bland andra berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder.
Juni 2023	Beslut om granskning

Juni 2023	Granskning av förslag till detaljplan
September 2023	Antagande av detaljplan
Oktober 2023	Laga kraft