Detaljplan för del av fastigheten Bäckevik 12:1, Kungshamn, Sotenäs kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet har bedrivits

Samråd om förslag till detaljplan för del av fastigheten Bäckevik 12:1, har genomförts i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Syftet med detaljplanen är att inom det aktuella planområdet ersätta gällande detaljplan och komplettera användningen ”D1 - Servicehus” med användningen ”B - Bostäder” för att även möjliggöra uppförandet av bostadslägenheter.

Samråd har genomförts under tiden 13 mars - 10 april 2020. Samrådshandlingarna var daterade 2020-01-30.

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

Med anledning av samrådet har 8 yttranden inkommit. I 5 yttranden finns synpunkter som medför justeringar av planhandlingarna.
Yttranden tillsammans med kommunens bemötanden redovisas nedan. Yttranden har på grund av sin omfattning i vissa fall sammanfattats. Yttrandena finns i sin helhet att ta del av på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inkomna synpunkter och kommentarer

1. Länsstyrelsen, 2020-04-08

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

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 §
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som kan innebära att bebyggelsen blir olämplig för människors hälsa måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

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

Länsstyrelsen befarar dock att nedanstående prövningsgrund kan komma att påverkas negativt och därav behöver justeras och kompletteras med i granskingskedet.

Hälsa
Närhet till Industriområde

Planområdet ligger ca 500 meter sydost om industriområde där det finns några industrier som kan störa omgivningen. Detta behöver beskrivas i planhandlingen.

Råd enligt PBL och MB
Vägreservat

Förbifarten är markerad att gå ca 50 meter från äldreboendet. Kommunen anger att bullernivåerna ska klara sig utifrån gällande bullerförordning, dvs nära 56 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad). Länsstyrelsen vill påpeka att vid byggnation av väg gäller inte samma riktvärden som vid planering av bostäder. I propositionen 2013/14:128, som föregick den nya förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, angavs att de riktvärden som anges i förordningen inte ska gälla vid planering och byggande av infrastruktur för väg- och spårtrafik.

Regeringen redovisade i infrastrukturpropositionen 1996/97:53 att vid tillämpning av riktvärden vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. Denna bedömning kvarstår.

I infrastrukturpropositionen 1996/97:53 angavs att nedanstående riktvärden normalt inte bör överskridas vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Riktvärdena angavs som långsiktiga mål.

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Den redovisning som kommunen har gjort i planen visar att vid byggnation av vägen kan dessa riktvärden komma att överskridas. Det är därför lämpligt att i planen göra det möjligt att uppföra bullerplank eller bullervall för att underlätta vid vägbyggnationen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Artskyddsförordningen

Enligt naturvärdesinventeringen finns arten murgröna i området. Arten är fridlyst. Kommer arten att påverkas negativt?

Det finns en damm en bit ifrån planområdet vilken utgör livsmiljö för groddjur.

Det är värdefullt att bevara resterna av tidigare stenbrott eftersom den kan utgöra goda livsmiljöer för groddjuren. Hur kan det säkerställas att den miljön som inte berörs av byggnationen lämnas?

Övrigt
Lantmäteriet tar i sitt yttrande, daterat 2020-04-07 upp några för plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning/beskrivning av de industriverksamheter som återfinns cirka 500 meter nordväst om planområdet och dess eventuella påverkan på planförslaget.

Planbeskrivningen förtydligas angående risk för framtida trafikbuller och möjlighet att uppföra bullerskydd.

Planbeskrivningen förtydligas avseende risk för påverkan på den fridlysta arten murgröna. I det fall dispens behöver sökas ska dispensfrågan avgöras innan detaljplanen antas.

Den befintliga dammen är lokaliserad utanför planområdet och bedöms inte påverkas av det aktuella planförslaget.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning och kartillustration om hur och var delar av stenbrottet bevaras.

2. Lantmäteriet, 2020-04-07

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras
När bestämmelser om rättighetsområden (FIB) införs i en detaljplan ska planprocessen också innefatta prövning av vissa grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (FBL), se 4 kap 18 §3 st PBL. För reglering av indelningen i *fastigheter* och *servitut* ska villkoren i 3 kap. 1 § (allmänna lämplighetskraven) och 5 kap. 4 § 1 st (båtnadsvillkoret) FBL prövas. Redovisningen av prövningen av de paragrafer i FBL som framgår av 4 kap 18 § 3 st PBL bör vara i nivå med vad som redovisas i en lantmäteriförrättning med tvångsinslag. Lantmäteriet kan inte finna någon sådan redovisning i planhandlingarna.

Eftersom FIB skapar en låsning till den föreskrivna lösningen och de fastigheter som berörs inte blir planenliga förrän bestämmelserna genomförts, är det betydelsefullt att även effekterna av FIB klargörs i planbeskrivningen. Det skulle också underlätta förståelsen om beskrivning och prövning av fastighetsindelningsbestämmelserna redovisas under särskild rubrik.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta
Grundkartan bör tonas ner då det är svårt att urskilja vad som är ”punkt i rutnät” och korsen i de administrativa gränserna.

Exploateringsavtalet aktuellt men innehållet redovisas inte
I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Kommentar

Plankartan justeras så att fastighetsindelningsbestämmelsen, a, utgår och texten till x-området ändras till ”området ska vara tillgängligt för allmännyttig gångtrafik”.

Det är inte aktuellt att upprätta ett exploateringsavtal. Planbeskrivningen uppdateras utifrån detta.

3. SGI, 2020-04-03

SGI anser att de rekommendationer som ges i den framtagna bergtekniska utredningen är rimliga och behöver följas. Den plantekniska lösning som föreslås i planbestämmelse, med ett villkor kopplat till lovgivning är enligt SGI ett lämpligt sätt att tillse att så sker.

Kommentar

Tack för synpunkten.

4. Miljönämnden i mellersta Bohuslän, 2020-04-09

Avfall
Det framgår inte av planbeskrivningen hur man ska lösa avfallsfrågan, om det är enskilt eller gemensamt sophus, om placeringen kan medföra lukt samt om det finns möjlighet till källsortering.

Dagvatten
Om byggnaden planeras att byggas med platt tak, anser miljönämnden att gröna tak tas i beaktande eftersom det finns stort behov av minskad belastning från dagvatten till de kommunala nätten. I ett mer långsiktigt och bredare perspektiv kommer behovet av fördröjning av dagvatten att öka. Ekosystemtjänster vid gröna tak är t.ex. att de renar och tar upp dagvatten, reducerar buller, ökar livsmiljöer för pollinerare. Det ger även rekreationsvärden om man utnyttjar möjligheten att använda taket till utevistelser för boende.

Lokaler
Planförslaget innebär att delar av eller hela byggrätten kan användas för antingen vård- eller bostadsanvändning. Med tanke på läget intill Kungshamns äldrecentrum och användningen så

bör byggnaden planeras utifrån en äldre befolkning där tillgänglighet men även smittskydd tas i beaktande redan i planeringsskedet. Miljönämnden ser positivt på att en god vistelsemiljö avses tillskapas i anslutning till bostads- eller vårdbyggnader, samt att byggnaderna tillgängliggörs via befintlig gång- och cykelbana som löper intill den planerade byggrätten.

Naturvärden
Planen innehåller påtagliga naturvärden klass 3. Den nordvästra delen av planområdet lämnas som prickmark där marken inte får förses med byggnader och marknivån inte får ändras. Dessa bestämmelser garanterar inte att naturvärdena bevaras men bedöms vara tillräcklig i detta fall.

Betydande miljöpåverkan
Miljönämnden delar kommunens bedömning att planförslaget inte riskerar att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Strålning
Miljönämnden ser positivt på att nya byggnader ska byggas radonsäkert. Då byggherren ansvarar för att byggnader ska uppföras radonsäkert är det dock viktigt att detta följs upp under byggprocessen.

Energi och infrastruktur
Miljönämnden anser att möjligheten att installera solceller på tak bör övervägas om inte gröna tak anläggs. Det är viktigt att säkerställa att tillgängligheten till vandringsleder i närheten av DP bibehålls eller förstärkts.

Miljönämnden ser positivt på att en administrativ bestämmelse införs i plankartan för att förstärka möjligheten för gång- och cykeltrafiken genom området. Inom DP-området är det viktigt att det möjliggörs för cykelställ eller motsvarande till boende.

Kommentar

Planbeskrivningen och illustrationsplanen kompletteras med en redovisning av avfallshantering och framkomlighet/vändplats för renhållningsfordon.

Plankartan kompletteras med planbestämmelser för dagvattenmagasin. Planförslaget tillåter vegetationstak.

Planbeskrivningen utvecklas gällande påverkan på befintliga naturvärden inom planområdet.

Bygglov krävs inom detta område inte för solceller. Planbeskrivningen kompletteras med text om att solceller får uppföras på taken.

Illustrationsplanen och planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av cykelparkering.

5. Rambo, 2020-03-25

I planbeskrivningen anges att ”vändmöjligheter för sopbil finns i anslutning till planområdet, norr om Kvarnbergets äldrecenter.”

Rambo håller på att inventera framkomlighet för sopbilar i kommunen men har ännu inte inventerat det aktuella området. Rambo kan inte se var vändmöjligheten i enlighet med avfallsföreskrifterna finns någonstans i planen och ber kommunen förtydliga detta.

Till yttrandet bifogar Rambo anvisningar för transportvägar enligt avfallsföreskrifterna i Sotenäs kommun.

Kommentar

Planbeskrivningen och illustrationsplanen kompletteras med en redovisning av avfallshantering och framkomlighet/vändplats för renhållningsfordon.

6. Trafikverket, 2020-03-23

Planförslaget bedöms endast ha marginell påverkan på den statliga infrastrukturen. Trafikverket har inget att erinra.

7. VästVatten AB, på uppdrag av Sotenäs Vatten AB, 2020-04-09

Sotenäs Vatten AB har ingen erinran.

Sakägare enligt fastighetsförteckning:

8. Fastighetsägare, [redacted]

Fastighetsägarna anger att de inte har något emot den föreslagna byggnationen. De menar dock att trafiken längs Smedsgatan bör studeras ytterligare och att det kan behöva vidtas åtgärder i samband med att trafik tillkommer. Det finns enligt fastighetsägarna två faktorer som höjer trafiken på Smedsgatans nedre del. Dessa faktorer är:

- Hemtjänstbilar som frekventerar vägen.
- Bilar som behöver vända för att man har kört fel, troligtvis för att man missat avfarten till Smögen. Eventuellt kommer detta att förändras när den nya cirkulationsplatsen är färdigbyggd, dock blockeras uppfarten på Smedsgatan av helt onödig trafik under en icke försumbar del av tiden.

Hemtjänstbilarna använder också ofta Smedsgatan för att läsa in nästa destination, varför olyckstillbuden är många enligt fastighetsägarna. Enligt fastighetsägarna krockade en hemtjänstbil på Smedsgatan under 2019.

Fastighetsägarna föreslår, förutom att gångvägen säkras längs hela Smedsgatan, att man även ska överväga att anlägga ett fartgupp i backen för att minska olycksrisken. Detta på grund av den ökade trafiken som ett genomförande av planförslaget kommer leda till.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av Smedsgatans standard och utformning samt av trafiksituationen på Smedsgatan före och efter planens genomförande.

Sammanfattning

Synpunkter från externa och interna remissinstanser:

- Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.
- Länsstyrelsen ser planområdets närhet till industrier som en prövningsgrund för hälsa och anser att en beskrivning av industriverksamheten och dess eventuella påverkan på föreslagen bostadsbebyggelse ska införas i planbeskrivningen.
- Länsstyrelsen anser att påverkan från trafikbuller från vägreservat norr om planområdet ska beskrivas tydligare i planbeskrivningen.
- Länsstyrelsen önskar förtydligande gällande frågor kring bl a påverkan på skyddade arter och stenbrottsmiljön.
- Lantmäteriet framför synpunkter om fastighetsindelningsbestämmelser (a), grundkartan och exploateringsavtal.
- Miljönämnden och Rambo önskar förtydligande avseende avfallsahantering och framkomlighet för renhållningsfordon.
- Miljönämnden framför synpunkter på dagvattenhantering, naturvärden samt möjlighet att installera solceller.

Synpunkter från berörda sakägare enligt fastighetsförteckning:

- Fastighetsägare till en berörd fastighet framför synpunkter på trafiken och trafiksäkerheten längs Smedsgatan.

Förslag till fortsatt arbete

Synpunkterna på planförslaget berör främst vissa förtydliganden som ska göras, bla gällande påverkan från industriområdet, påverkan på naturvärden och möjligheter för sophantering osv. Viss redigering av planbeskrivning och plankartan ska göras inför granskningen. Förändringarna i planförslaget är begränsade och förslaget bedöms inte behöva samrådas igen, utan förlaget kan skickas på granskning efter genomförda ändringar.

Planbeskrivningen

- Kompletteras avseende eventuella störningar från industrin
- Kompletteras avseende hur fridlysta arter ska hanteras i detaljplanen
- Kompletteras med beskrivning om hur avfallshanteringen och vändplats för renhållningsfordon planeras,
- Förtydligas avseende anläggning av dagvattenmagasin inom planområdet
- Kompletteras med information om att solceller kan installeras på tak
- Kompletteras med redovisning av Smedsgatans standard och utformning samt trafiksituationen på Smedsgatan före och efter ett genomförande av detaljplanen.

Plankartan

- Justeras så att fastighetsindelningsbestämmelsen (a) utgår
- Kompletteras med område för dagvattenmagasin samt bestämmelse kring detta område.

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 annonserar och 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.

Johan Fransson

Tf Plan -och exploateringschef