Sotenäs kommun

Detaljplan för del av fastigheten Bäckevik 12:1, Kvarnberget

Kungshamn, Sotenäs kommun, Västra Götalands län

Dnr: 2018/122

PLANBESKRIVNING

Granskningshandling 2020-07-07

Detaljplanen består av:

- Plankarta (inkl. illustration), skala 1:1000 i A2-format

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning, 2020-03-06, rev 2020-06-30
- Grundkarta 2020-06-17

Övriga handlingar:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2020-01-24
- Bergteknisk utredning, Bergab, 2019-08-14
- Dagvattenutredning, ÅF Infrastructure, 2019-10-16
- Naturvärdesinventering, Naturcentrum, 2019-08-29

RÅDHUSET ARKITEKTER
SAMHÄLLSPLANERING & MILJÖ

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

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

Uppdragsnummer:
19003

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING....2
Bakgrund *2*
Planförslagets syfte och huvuddrag *2*
Planprocessen *4*
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN....5
Översiktsplaner *5*
Detaljplan *5*
BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN....7
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB *7*
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB *7*
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB *7*
PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER....8
Natur *8*
Bebyggelse *12*
Friytor och rekreation *18*
Trafik *19*
Service *21*
Teknisk försörjning *21*
Hälsa och säkerhet *24*
UNDERSÖKNING....31
Sammanfattning *31*
Ställningstagande *31*
MILJÖMÅL....32
GENOMFÖRANDE....33
Allmänt *33*
Organisatoriska frågor *33*
Fastighetsrättsliga frågor *34*
Ekonomiska frågor *36*
Tekniska frågor *36*
ADMINISTRATIVA FRÅGOR....37
Fortsatt arbete *37*
Preliminär tidplan *37*
Medverkande i planarbetet *37*

INLEDNING

Bakgrund

Sotenäsbostäder AB äger fastigheten Bäckevik 12:1 där Kvarnbergshemmets äldrecentrum är lokaliserat. I gällande detaljplan från 1991 tillåter planen att bostäder och servicehus får uppföras i den västra delen av planområdet. I den östra delen tillåts dock endast servicehus.

I den östra delen av planområdet finns i dagsläget en outnyttjad byggrätt för servicehus. I detta område finns en rätt att uppföra en tvåvåningsbyggnad som omfattar en bruttoarea på 2000 m² och utöver detta även komplementbyggnader.

Sotenäsbostäder vill kunna uppföra bostäder i området för den outnyttjade byggrätten. Dessa bostäder kommer inte att kunna inrymmas inom användningen ”servicehus” i den gällande detaljplanen. Av den anledningen måste användningen ändras genom upprättandet av en ny detaljplan för att även tillåta uppförandet av bostäder i området.

Sotenäsbostäder vill även pröva möjligheten att uppföra byggnation i upp till 4 våningar i området. För att ändra användningen och pröva möjligheten till att uppföra en högre byggnad ska en ny detaljplan upprättas. Den nya detaljplanen kommer inom planområdet att ersätta den gällande planen.

Kommunstyrelsen i Sotenäs kommun beslutade 2018-09-12 § 148 att ge ett positivt planbesked.

Planförslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att inom en begränsad del av den gällande detaljplanen komplettera användningen ”D1 - Servicehus” med användningen ”B - Bostäder” för att även möjliggöra uppförandet av bostadslägenheter. Användningen inom området föreslås bli ”DB - Vård och bostäder.” I princip föreslås en storlek på byggrätt som motsvarar den byggrätt som återfinns i gällande detaljplan.

Illustrationen visar en möjlig utbyggnad inom planområdet i enlighet med planförslaget.

Planarbetet ska utreda om det är lämpligt att uppföra byggnader upp till en nockhöjd av +39,5 m.ö.h., vilket innebär att ett 4-våningshus med ett sadeltak, alternativt ett 5-våningshus med platt tak, kan uppföras inom planområdet utan att landskapsbilden påverkas påtagligt negativt.

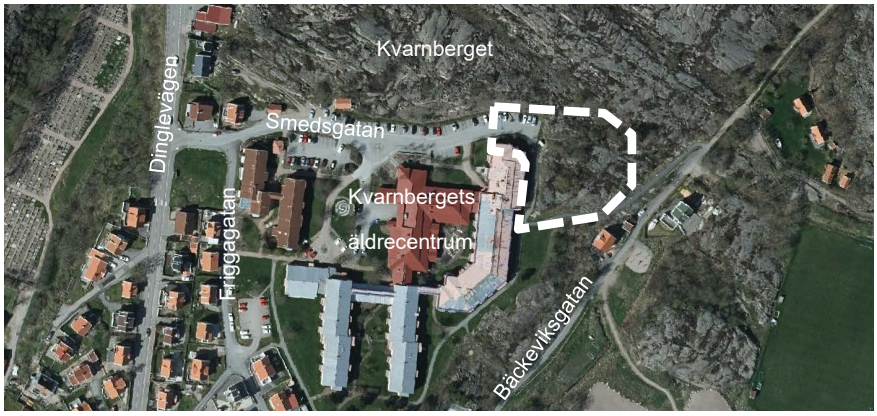
Planen syftar till att säkerställa att den befintliga gångbana som finns inom planområdet ska vara tillgänglig även efter byggnation enligt planförslaget.

Läge, areal och avgränsning

Planområdet ligger i den norra delen av Kungshamn, i nära anslutning till Kvarnbergets äldrecentrum som ligger mellan Dinglevägen i väster och Bäckeviksgatan i öster. Området är lokaliserat på en höjd med Kvarnberget i norr och med utsikt över Kungshamns centrala delar i söder.

Planområdet utgörs i huvudsak av ett bergigt naturområde och är cirka 5 300 m² stort. Norr om planområdet finns ett bergsparti, i väster en parkering och Kvarnbergshemmet, i söder naturmark och i öster Bäckeviksgatan. Området ligger i nära anslutning till ett större närrekreationsområde med motionsspår och promenadstigar. Tillkomst till planområdet sker från väster, via Smedsgatan.

Planområdet är lokaliserat i den nordvästra delen av Kungshamn, i direkt anslutning till Kvarnbergets äldrecentrum.



Planområdets ungefärliga avgränsning redovisas med vitstreckad linje.

Planområdet utgörs av naturmark med huvudsakligen berg i dagen. Foto taget i den södra delen av planområdet mot nordost.

Markägoförhållanden

Hela planområdet ligger inom fastigheten Bäckevik 12:1 som ägs av Sotenäsbostäder AB.

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

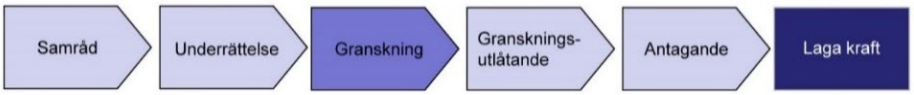
Planprocessen

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.

Standardförfarande

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900 PBL). Planarbetet är påbörjat efter årsskiftet 2014/2015 och 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.

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



Planprocesspilarna visar ett så kallat standardförfarande. I det aktuella skedet ska planen granskas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Översiktsplan (ÖP)

För Sotenäs kommun gäller Översiktsplan 2010, antagen av KF 2010-12-16.

I översiktsplanen finns inga speciella rekommendationer för planområdet.

Norr om planområdet föreslås dock en ny förbifart i översiktsplanen. Förbifarten föreslås dras norr om Kungshamns centrala delar och ska koppla ihop den västra infarten till Kungshamn (Dinglevägen) med den östra infarten (Hallindenvägen) i syfte att minska trafikmängden genom Kungshamns centrum.

Föreslagen vägdragning i form av en förbifart norr om Kungshamn redovisas med grov blåstreckad linje. Planområdet redovisas med rödstreckad linje. Kartunderlag från kommunens översiktsplan.

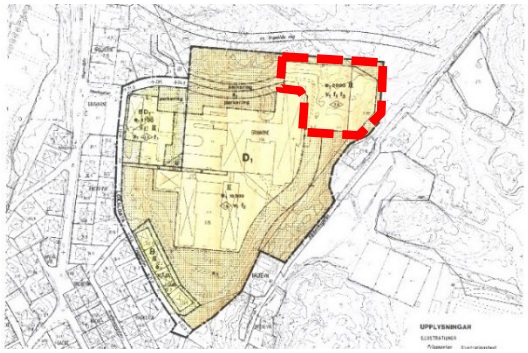
Förbifarten är schematiskt redovisad på ett avstånd cirka 50 meter från planområdet. I översiktsplanen finns ingen närmare beskrivning av hur vägen är planerad att anläggas. För ett resonemang gällande bullerpåverkan från den planerade förbifarten, se rubriken ”Buller” på sidan 26.

Fördjupad översiktsplan (FÖP)

För Kungshamns centrala delar gäller en fördjupad översiktsplan, antagen av KF 2014-06-23. Planområdet ligger utanför planavgränsningen men den förbifart som nämns i översiktsplanen, se ovan, finns även beskriven i den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplan

Hela planområdet omfattas av *”Detaljplan för fastigheten Gravarne 3:24 m.fl., Servicehus på Kvarnberget, I Kungshamn, Sotenäs kommun, Göteborgs och Bohus län” (1427-P91/11)*. Detaljplanen antogs 1991-08-20 § 343 och vann laga kraft 1991-09-28. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen, som har ett kommunalt huvudmannaskap, tillåter huvudsakligen en utbyggnad av ett större servicehus.



Planområdets avgränsning i förhållande till gällande detaljplan.

I planens västra delar tillåts uppförande av bostäder och servicehus och i sydväst tillåts villabebyggelse. Den angivna användningen inom det aktuella planområdet är ”D1 - Servicehus”.

Inom det aktuella området finns en byggrätt (utöver uthus och garage) på totalt 2000 m² bruttoarea. Detta innebär att utöver de 2000 m² bruttoarea för huvudbyggnader så tillåter planen uppförande av exempelvis garage och förråd i en omfattning som inte är reglerad i planen. Byggnader i området får uppföras i upp till två våningar och den högsta tillåtna byggnadshöjden är 7,0 meter. Vind får inte inredas. Taket ska utgöras av ett ej valmat sadeltak med takpannor i röd matt färg. Ingen maximal takvinkel eller nockhöjd regleras i detaljplanen. Fasader ska väljas så att området ges en ljus karaktär.

En bestämmelse anger att byggnader ska utformas så att en ekvivalent ljudnivå ej överstigs. En bestämmelse anger även att ”byggnader ska i huvudsak placeras i enlighet med illustrationskartan”, dock finns ingen illustrationskarta att tillgå.

Inom planområdet utgår alla befintliga planbestämmelser och ersätts av nya planbestämmelser.

Bestämmelserna om användning, byggnaders placering, byggrättens storlek, våningsantal, byggnadshöjd, utseende och genomförandetiden utgår och ersätts helt av nya bestämmelser i den aktuella detaljplanen.

BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN

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 inga riksintressen enligt 3 kap miljöbalken.

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.

Kustområdet och skärgården i Bohuslän från riksgränsen mot Norge till Lysekil är ett riksintresse enligt Miljöbalkens 4 kap 2 §. Hela planområdet ingår i detta riksintresseområde, där turismens och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas vid bedömning av exploatering eller andra ingrepp i miljön.

Kustområdet är även av riksintresse för den så kallade ”obrutna kusten” (4 kap 3 § MB) med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns på västkusten.

Planförslaget innebär en utveckling av en befintlig tätort och bedöms inte innebära en negativ påverkan på något riksintresse enligt 4 kap miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken 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.

Vattenförekomster

Recipienten för planområdet är vattenförekomsten *Kungshamns södra skärgård* som omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten.

Enligt den senaste klassningen är den ekologiska statusen för vattenområdet *måttlig*. Bedömningen baseras på resultaten från bottenfauna i intilliggande vattenförekomster (Yttre Brofjorden & M Bohusläns skärgårdsvatten). Vattenmyndigheten har beslutat att kvalitetskravet *god* ekologisk status ska uppnås till år 2027.

Vattenförekomstens kemiska status uppnår *ej god* ytvattenstatus med avseende på kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) enligt den senaste klassningen. Halterna av kvicksilver och PBDE i fisk bedöms överskrida EU:s gränsvärden i samtliga vattenförekomster i Sverige. Det går inte att avgöra inom vilken tid det är möjligt att minska halterna. Vattenmyndigheten har därför beslutat om ett generellt undantag i form av ett mindre strängt krav för kvicksilver, kvicksilverföreningar och PBDE. Ingen tidsram är satt för att nå kvalitetskravet om *god* kemisk ytvattenstatus.

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten. Detta baseras på att detaljplanen inte innebär att några tillkommande föroreningskällor skapas eller att en större andel hårdgjord yta föreslås som kan påverka avrinningen till vattenförekomsten. En dagvattenutredning har tagits fram inom ramen för planarbetet för att visa på hur dagvattenhanteringen kan lösas, se sidan 21–23.

PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet ligger på en höjd cirka 24 meter över havet och utgörs i huvudsak av ett naturområde med stora inslag av berg i dagen. I området växer viss vegetation i form av mindre gräsytor, ljung och diverse buskar.

Naturcentrum har utfört en naturvärdesinventering med syfte att identifiera geografiska områden med positiv betydelse för biologisk mångfald inom planområdet. För en mer utförlig beskrivning av naturvärdena inom planområdet hänvisas till inventeringen som bifogas planhandlingarna.

Inventeringsområdet omfattade cirka 6000 m². Inga uppgifter om rödlistade, fridlysta, Natura-2000 eller skyddsklassade arter under perioden från 1980 fram till idag finns registrerade i artdatabankens databaser inom inventeringsområdet.

Generellt utgörs inventeringsområdet av typisk Bohuslänsk hällmark bevuxet med ljung och buskage med lågvuxna träd och buskar. Stora delar av inventeringsområdet präglas av rester av stenbrott. Enstaka mindre vattensamlingar noterades i hällmarken men bedömdes ej vara permanenta, dock finns permanent vatten cirka 60 meter norr om inventeringsområdet vilken bedöms kunna utgöra livsmiljö för groddjur. Längs gångvägen och utmed parkeringar finns ruderatmark med flora med visst värde för insekter.

Områden inom planområdet som bedömts sakna betydelse för biologisk mångfald består främst av för Bohuslän typisk hällmark med tämligen högvuxen ljung och buskage med lågvuxna träd och buskar med björk, tall, ek, ask, brakved, rönn, apel, salix, slån, rosor och björnbär. Områden som bedöms hysa lägre naturvärden präglas av igenväxning på grund av upphörd hävd.

Vid inventeringen identifierades tre naturvärdesobjekt tillhörande terrestra naturtyper. Samtliga av dessa objekt har bedömts ha påtagligt naturvärde – naturvärdesklass 3 (den lägsta av de tre obligatoriska naturvärdesklasserna).

Det första naturvärdet består av den vägkant gentemot den befintliga gång- och cykelvägen i söder som finns i planområdets utkant. Vägkanten har en något rikare flora än omgivningen. Floran har bland annat värden för insekter. Området är cirka 100 m² stort.

Det andra naturvärdet utgörs av en flack berghäll sluttandes mot söder. Lågvuxen vegetation med värden för insekter återfinns i det cirka 500 m² stora området.

Det tredje naturvärdet inom inventeringsområdet består av berghällar och rester av ett stenbrott. Det finns bland annat värden för grod- och kräldjur i området som är cirka 1400 m² stort.

Totalt utgörs cirka 35 % av ytan i inventeringsområdet, alltså drygt 2000 m², av objekt med naturvärde. Sju naturvårdsarter, varav sex rödlistade och en fridlyst art, påträffades vid inventeringen. Dessa utgörs av tre kärlväxter; ask, murgröna och skogsalm samt fyra fågelarter vilka endast noterades som överflygande eller strax utanför inventeringsområdet: ängspiplärka, gråtrut, tornseglare och hussvala. Murgröna är fridlyst enligt artskyddsförordningen.

Inga objekt som omfattas av generellt biotopskydd återfinns i inventeringsområdet.

På följande sida illustreras de identifierade naturvärdesobjekten samt de fynd av naturvårdsarter som gjordes under naturvärdesinventeringen. I illustrationen redovisas de områden som bedöms påverkas av föreslagen byggnation.

Illustration av observerade naturvärden och naturvårdsarter inom inventeringsområdet. Inom området finns inga naturvärden av naturvärdesklass 1 eller 2. Dock återfinns 3 delområden som kategoriseras som områden med ett "påtagligt naturvärde" – naturvärdesklass 3. Röd heldragen linje markerar det område som bedöms påverka naturvärdesobjekten vid byggnation.

Planförslaget

Delar av de utpekade naturvärdena och naturvårdsarterna kommer att påverkas av planförslaget.

Naturvärdet längs gång- och cykelvägen (område 1 i illustrationen ovan) kan delvis påverkas då etablering av parkering i planområdets sydvästra del kan komma att påverka floran. Dock bedöms den större delen av området förbli opåverkat även efter byggnation.

Murgrönan som noterats i direkt närhet till område 1 kommer inte att påverkas om bebyggelse placeras på det sätt som redovisas i illustrationskartan. Dock medger planförslaget (och den gällande detaljplanen) byggrätt i det område där murgrönan har hittats. Fastighetsägaren ska söka dispens från artskyddsförordningen i samband med granskningsskedet, för att kunna ta bort murgrönan.

Naturvärdet i form av den flacka berghällen (område 2 i illustrationen ovan) kommer delvis att påverkas av planförslaget då den planerade parkeringsytan i den västra delen av planområdet kommer att anläggas på berghällen.

Naturvärdet i form av berghäll och rester av stenbrott (område 3 i illustrationen på föregående sida) kommer delvis påverkas av planförslaget. Den allra största delen av naturvärdet lämnas utan påverkan vid ett genomförande av planförslaget. De sydöstra delarna av område 3 kan komma att påverkas genom föreslagen byggnation av förråd, infart och parkering.

På den största delen av område 3, i den norra delen av planområdet, införs bestämmelser om att inga byggnader får uppföras. Inom delar införs även en bestämmelse om att markens nivå inte får förändras och att parkering inte är tillåten. Bestämmelsen syftar till att undvika sprängning. Med dessa bestämmelser bedöms påverkan på resterna av stenbrottet vara mycket begränsad vid ett genomförande av planförslaget.

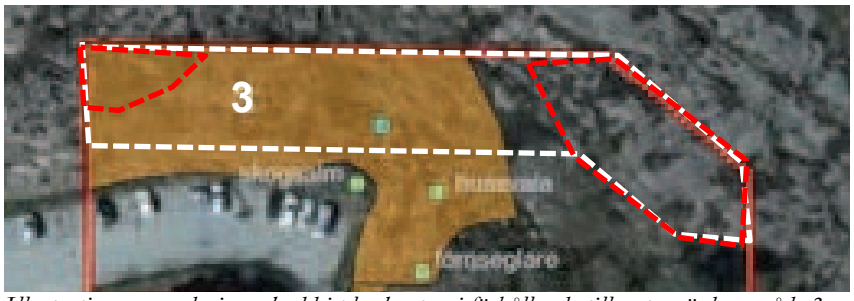


Illustration som redovisar skydd i plankartan i förhållande till naturvärdesområde 3. Naturvärdesområde 3 redovisas med orange färg. Området där prickmark införs redovisas med vitstreckad linje. Område där markens nivå inte får förändras och parkering är förbjuden markeras med rödstreckad linje.

Sammanfattningsvis kommer uppskattningsvis cirka 600 m² av de utpekade naturvärdenas yta att tas i anspråk vid ett genomförande av planförslaget. Det innebär att cirka 1/3 av de utpekade naturvärdena med klass 3 kommer att försvinna vid ett genomförande av detaljplanen. Det permanenta vattenområde som är lokaliserat norr om planområdet bedöms inte påverkas negativt vid ett genomförande av planförslaget.

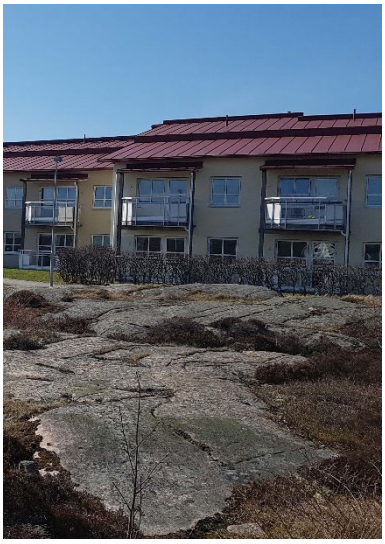
Geoteknik och bergteknik

Planområdet utgörs av berg i dagen. Detta bekräftas av SGU:s jordartskarta vilken visar att inga områden med lera, silt eller torv finns i närheten av planområdet.

Inom vissa områden finns grönska där ett tunnare lager överlagrar berget. Enligt en översiktlig kartering från SGU så är jorddjupet högst 1 meter. De geotekniska förutsättningarna bedöms därför vara mycket goda. Marken måste dock bearbetas i form av mindre sprängningsarbeten för att göra marken byggbar.

Inga bestämmelser med avseende på den geotekniska situationen bedöms nödvändiga att införa.

En bergteknisk utredning har genomförts, se vidare på sida 24–25.



Kvarnbergets äldrecentrum ligger i direkt anslutning till planområdet. Foto taget från den södra delen av planområdet mot väster.

Villa i anslutning till planområdet. Foto taget från den södra delen av planområdet mot nordost.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Närmaste registrerade fornlämning, i form av en övrig kulturhistorisk lämning, är lokaliserad cirka 400 meter österut.

Bebyggelse

Omgivande bebyggelse/stadsbild

Förutsättningar

Planområdet ligger i utkanten av Kungshamn i direkt anslutning till Kvarnbergshemmets äldrecenter som är en serviceanläggning uppförd i två våningar med sadeltak.

Öster om området återfinns två 1,5-plansvillor som har ljusa träfasader och sadeltak. Taktäckningen på angränsande vårdboende består av tegelröd plåt. Fasader har ljus färgsättning i gul och vit och varierad fasadbeklädnad i form av tegel och puts.

Planförslaget

Planerad bebyggelse kommer att synas från Bäckeviksgatan och Dinglevägen, där den dock till stor del döljs av befintliga vårdbyggnader. Bebyggelsen kommer också att upplevas i fonden (avslutningen på Smedsgatan) vid tillfart till området västerifrån.

Den nya bebyggelsen kommer på håll att synas från flera av höjderna i Kungshamn samt från Smögenbron. Bergsområdet norr om planområdet begränsar den högre byggnadens påverkan på landskapsbilden.

På följande sidor redovisas fotomontage från tre olika vyer. De vyer som valts är en punkt i anslutning till den mindre parkeringen på Smögenbron, en punkt på motionsspåret sydost om planområdet samt en punkt uppe på Åsenberget, söder om planområdet.

Ett montage redovisar tillkommande byggnads maximala volym inom byggrätten. Detta innebär att ett hus med platt tak uppförs till den maximalt tillåtna nockhöjden på + 39,5 m.ö.h.

Det andra montaget illustrerar ett maximalt nyttjande av nockhöjden, där byggnaden uppförs med ett sadeltak.

Fotomontage som illustrerar tillkommande byggnads maximala volym. Fotot taget från en punkt invid Smögenbron i sydväst.

Fotomontage som illustrerar tillkommande byggnads maximala nockhöjd. Fotot taget från en punkt invid Smögenbron i sydväst.

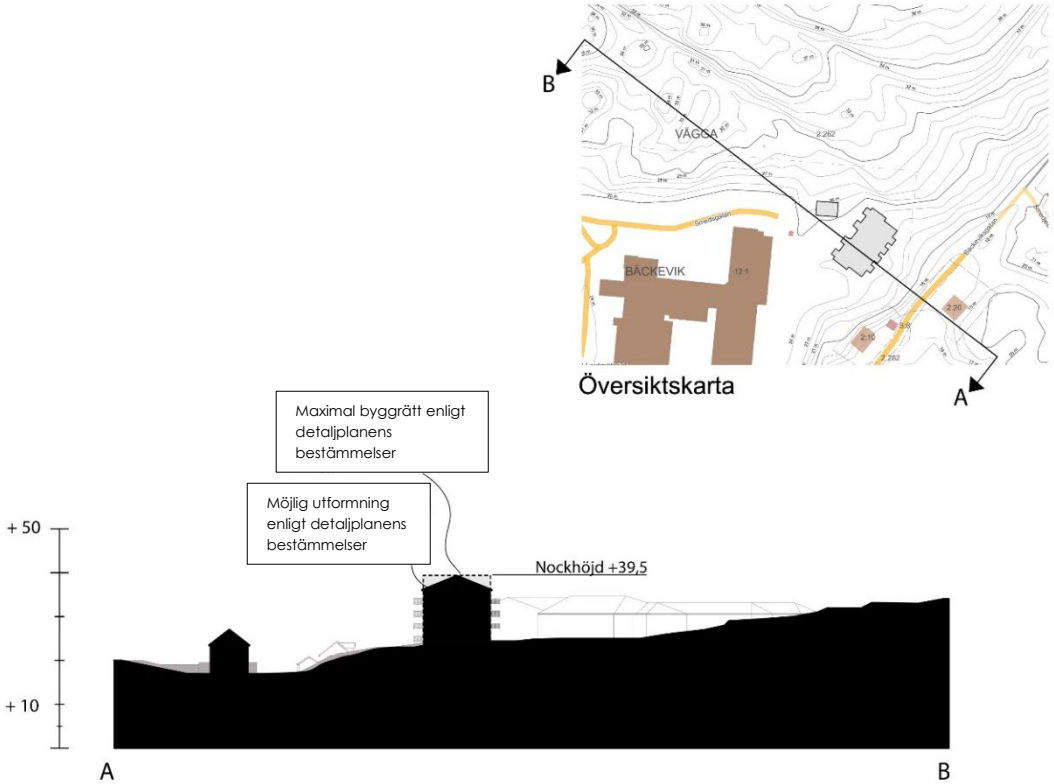
Fotomontage som illustrerar tillkommande byggnads maximala volym. Fotot taget från en punkt på motionsspåret sydost om planområdet.

Fotomontage som illustrerar tillkommande byggnads maximala nockhöjd. Fotot taget från en punkt på motionsspåret sydost om planområdet.

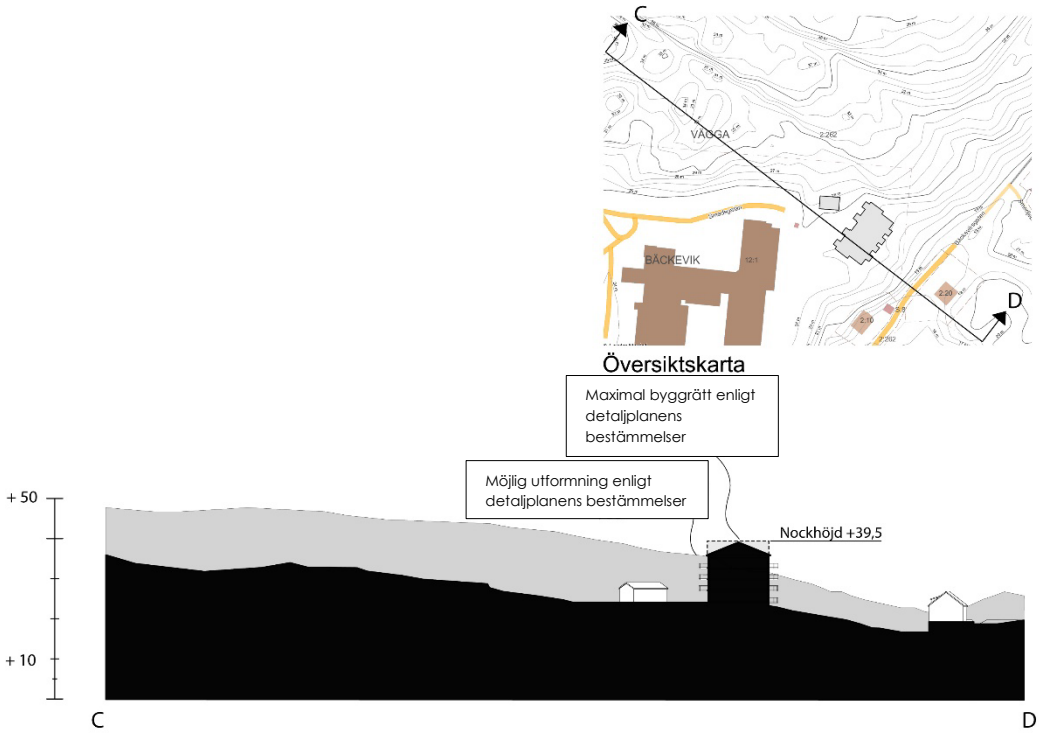
Fotomontage som illustrerar tillkommande byggnads maximala volym. Fotot taget från en punkt söder om planområdet, från Åsenberget.

Fotomontage som illustrerar tillkommande byggnads maximala nockhöjd. Fotot taget från en punkt söder om planområdet, från Åsenberget.

På följande sida redovisas två sektioner som illustrerar maximalt tillåten volym samt möjlig utformning enligt detaljplanens bestämmelser.



Sektion som redovisar maximalt tillåten nockhöjd för ny byggnad. Observera att ett flertal olika lösningar är möjliga inom ramen för detaljplanens bestämmelser.



Sektion som redovisar maximalt tillåten nockhöjd för ny byggnad. Observera att ett flertal olika lösningar är möjliga inom ramen för detaljplanens bestämmelser.

Bostäder och verksamheter

Förutsättningar

Gällande detaljplan ger möjlighet att uppföra servicehus i upp till två våningar med en maximal byggnadshöjd på 7 meter. Vind får inte inredas. Inom planområdet uppgår byggrätten till 2000 m² bruttoarea. Utöver denna byggrätt får dock uthus och garage uppföras. Hur stor byggrätten är för uthus och garage är inte definierat.

I den gällande detaljplanen finns en bestämmelse som lyder ”f1 - Taket skall utföras som sadeltak ej valmat, med takpannor i röd matt färg. Material och färg i tillkommande fasader skall väljas så att området ges en ljus karaktär”. I den gällande planen finns också en placeringsbestämmelse som innebär att ”byggnader skall i huvudsak placeras i enligt illustrationskartan”. Dock så finns ingen illustrationskarta tillhörande den gällande detaljplanen vilket gör bestämmelsen verkningslös.

Planförslaget

Planförslaget innebär att användningen inom planområdet ändras från ”D1 - Servicehus” till ”DB - Vård och bostäder”. Detta innebär en möjlighet att inom byggrätten, utöver byggnader för vård, även uppföra bostäder.

Illustrationsplanen redovisar en utbyggnadsmöjlighet inom ramen för detaljplanens bestämmelser. Observera att ett flertal olika lösningar är möjliga inom ramen för detaljplanens bestämmelser.

Storleken på byggrätten inom planområdet regleras av planbestämmelser avseende maximal bruttoarea och byggnadsarea. Storleken på bruttoarean regleras till högst 2000 m² och den maximala byggnadsarean regleras till 1000 m². Bestämmelserna om byggrätten motsvarar i princip den byggrätt som redan återfinns i gällande detaljplan.

Planförslaget innebär alltså inte att byggrätten ökas mot den befintliga byggrätten, dock möjliggörs högre byggnader än i nuvarande detaljplan.

Maximal nockhöjd sätts till +39,5 meter över grundkartans nollplan. Detta tillåter uppförandet av ett 4-våningshus med sadeltak alternativt ett 5-våningshus med platt tak.

Den högsta tillåtna nockhöjden för komplementbyggnader inom planområdet är 4 meter. Den största tillåtna takvinkeln inom området är 35°.

Cirka 20–25 lägenheter bedöms kunna inrymmas inom planområdet. Dock bestäms inte antalet lägenheter i detaljplanen och antalet kan öka om mindre lägenheter uppförs. Planen innebär ingen bestämd fördelning mellan vård- och bostadsanvändningen. Detta innebär att delar av eller hela byggrätten kan användas för antingen vård- eller bostadsanvändning.

Tillgänglighet

Det finns mycket goda förutsättningar att nå planområdet och den planerade byggnationen med bil.

Lutningen på den befintliga intilliggande gång- och cykelvägen är dock relativt kraftig, cirka 10 % på vissa ställen.

Friytor och rekreation

Planområdet är cirka 5300 m² stort och består i huvudsak av orörd naturmark, som delvis är relativt otillgänglig på grund av höjdskillnader. Vid ett genomförande av planförslaget kommer byggnader att kunna uppföras upp till cirka en femtedel av området. Inom planområdet kommer också ytor att behövas för att anordna parkeringsplatser och vissa åtgärder för dagvattenhanteringen.

Byggnadsytorna och parkeringsytorna bedöms uppgå till cirka 1500 m² om en 4-våningsbyggnad uppförs. Om byggnader uppförs med ett lägre antal våningar så kommer utbredningen inom tomten att öka och friytorna inom tomten att minska.

En bestämmelse har lagts in i detaljplanen som innebär att byggnader får uppta en yta på maximalt 1000 m² på marken inom planområdet.

Tillräcklig friyta inom tomten bedöms finnas i planområdet och en god vistelsemiljö i anslutning till bostads- eller vårdbyggnader bedöms kunna tillskapas. Med tanke på byggnadens placering och möjligheten att uppföra balkonger och eventuellt använda takytan för vistelse så bedöms möjligheterna till utevistelse goda.

Intilliggande område utgör ett större närrekreationsområde med ett omfattande system av elljusspår, promenadvägar och stigar som sträcker sig mellan Kungshamn, Väjern, Hovenäset och brofästet vid Smögenbron såväl uppe på bergen som nere i dalgångarna.

Trafik

Vägar

Förutsättningar

Tillfart till planområdet med bil sker västerifrån, via Dinglevägen och Smedsgatan. Smedsgatan ansluter till Dinglevägen i väster och är anlagd i väst-östlig riktning och avslutas i dagsläget i anslutning till planområdets västra gräns. Bredden på Smedsgatan är cirka 4,5 till 5 meter. Bitvis återfinns en mindre trottoar längs Smedsvägens södra sida. Ett stort antal tvärställda bilparkeringar finns längs Smedsgatans östra del. Hastigheten på vägen är satt till 40 km/h.

En asfalterad gångväg som löper från Smedsgatan, runt stora delar av Kvarnbergshemmet och ansluter till Bäckeviksvägen i öster återfinns delvis inom planområdet. I den gällande detaljplanen finns byggrätt i det läge där gångvägen idag är anlagd. Det finns därmed inget som säkerställer den funktion som gångvägen inom det aktuella planområdet innehar idag. Det finns i dagsläget inte heller något servitut som säkerställer funktionen för allmänheten att använda den befintliga gångvägen.

Den avslutande delen av Smedsgatan fungerar som tillfart till Kvarnbergshemmet och planområdet.

Planförslaget

En schablonmässig beräkning av den trafik som planförslaget bedöms generera har utförts med hjälp av Trafikverkets trafikalstringsverktyg. Vid en utbyggnad av hela byggrätten på 2000 m² bruttoarea och att exempelvis 36 mindre bostadslägenheter inryms så alstrar byggnationen upp emot 200 trafikrörelser, varav strax under 80 med bil, exklusive nyttotrafik. Trots det relativt centrala läget så kan dock andelen bilresor troligtvis ligga något högre än vad som visas i trafikalstringsverktyget. När man dessutom räknar in nyttotrafik så uppskattas planförslaget medföra en ökning med uppskattningsvis drygt 100 bilresor per dygn.

Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik)						
	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Antal resor / dygn	78	12	23	67	6	187

Resor uppdelat efter markanvändning

Antal resor / dygn (exkl. nyttotrafik) fördelat per markanvändning						
	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Lägenhet	78	12	23	67	6	187
Totalt	78	12	23	67	6	187

Antalet uppskattade tillkommande resor vid ett genomförande av planförslaget.

Andelen bilresor samt tillkommande nyttotrafik skapar uppskattningsvis ett något större antal bilresor. Värt att poängtera är att det aktuella området i dagsläget innehar en outnyttjad byggrätt för servicehus på 2000 m² BTA samt tillkommande komplementbyggnader. Den bedömning av trafikalstringen som redovisas ovan innebär ett mycket begränsat antal trafikrörelser. Ökningen av trafikrörelser bedöms inte påverka fastigheter i anslutning till Smedgatan på ett betydande sätt.

Befintlig gångbana återfinns delvis inom planområdet. Foto taget från den södra delen av planområdet mot söder.

För att säkerställa den funktion för allmänheten som den befintliga gångvägen innehar idag föreslås att en administrativ bestämmelse införs i detaljplanen som innebär att marken ska vara tillgänglig för gångtrafik. Bestämmelsen införs för det område där den befintliga gångvägen är lokaliserad. Bestämmelsen tillåter möjligheten att bygga samman befintlig byggnad direkt väster om planområdet med en tillbyggnad inom det aktuella planområdet genom exempelvis en upphöjd gångpassage. Detta kan vara en fördel om den nya byggnaden används för vårdverksamhet. Bestämmelsens intention måste dock säkerställas genom att ett servitut skapas, läs mer under rubriken ”servitut och rättigheter” på sidan 35.

Parkering

Förutsättningar

Parkeringsmöjligheter finns i direkt anslutning till planområdet i form av befintlig parkering norr om Kvarnbergshemmet. Dock bör nya parkeringar anläggas för byggrätten inom planområdet.

Sotenäs kommun har en parkeringsnorm som säger att inom tätortszonen, där planområdet är beläget, ska 18 parkeringsplatser per 1000 m² BTA (bruttoarea) anordnas för *bostäder* i flerbostadshus. Detta skulle innebära att 36 parkeringsplatser skulle behöva tillkomma för de planerade bostäderna om byggrätten utnyttjas maximalt till enbart bostadsanvändning.

Planförslaget innebär att det inom planområdet får uppföras både bostäder och byggnader för vård. Ingen bestämd fördelning gällande förhållandet mellan bostads- och vårdanvändningen säkerställs. Generellt är parkeringsbehovet för vårdanvändningen något lägre är för bostäder. Detta kommenteras i kommunens parkeringsnorm; ”Parkeringsbehovet för särskilda boendeformer (studenter, äldre och funktionshindrade) ska utredas för varje objekt.

Äldreboende kan inte betraktas som en enhetlig grupp - vid bedömningen av parkeringsbehovet är det nödvändigt att ta hänsyn till i vilken grad det är fråga om boende eller vård. Boende med vårdfunktion innebär normalt lägre krav på boendeplatser men ett utökat krav på besöksplatser; som ledning för sådant serviceboende kan följande användas: - boende ca 40 %, inga fasta, reserverade platser för boende; besökande ca 2,0 ggr”.

Planförslaget

Det finns utrymme för att anordna 36 parkeringsplatser inom planområdet i enlighet med parkeringsnormen, i det fall hela byggrätten skulle nyttjas för bostäder, se illustration på följande sida.

Det finns även goda möjligheter att inrymma cykelparkeringar inom planområdet, se illustration på följande sida.

Illustrationen visar ett av flera möjliga sätt att inrymma parkeringsplatser för både bil och cykel inom planområdet. Cykelparkeringar kan med fördel placeras i direkt anslutning till entrén.

Kollektivtrafik

Cirka 200 meter väster om planområdet återfinns busshållplatsen ”Kvarnbergshemmet” längs Dinglevägen. Cirka 600 meter sydväst om planområdet ligger Bäckevikstorget, där Kungshamns busstation återfinns. En busshållplats finns även vid Hälsans hus, lokaliserad cirka 700 meter sydost om planområdet.

Service

Kungshamns centrum ligger på cirka 700 meters avstånd från planområdet. Där finns kommersiell och offentlig service bland annat i form av dagligvarubutik, systembolag och bibliotek.

Solhagens Förskola, Sotenässkolan och Kungshamns skola ligger inom cirka 1 kilometers gångavstånd. En idrottsplats finns cirka 150 meter öster om planområdet.

Teknisk försörjning

VA och dagvatten

Förutsättningar

ÅF Infrastructure AB har tagit fram en VA-utredning som ett underlag till planförslaget. Utredningen beskriver nuvarande förhållanden gällande VA-anslutningar och dagvattenhanteringen. Utredningen visar en tänkbar anslutning till det kommunala va-systemet och ger förslag på hantering av dagvatten efter utbyggnad. För en mer utförlig redovisning av VA-förhållandena hänvisas till den framtagna utredningen som bifogas planhandlingarna.

En sammanfattning av innehållet i utredningen redovisas på följande sidor.

Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns ett kvarter västerut och befintliga dagvattenledningar finns i nära anslutning till planområdets södra sida. Befintliga va-anläggningar ingår i Västvattens va-verksamhetsområde. En befintlig brandpost finns vid infartsgatan till Kvarnbergshemmet, cirka 55 meter väster om infarten till det nya planområdet

Aktuellt planområde består till största delen av naturmark med berg i dagen, i form av naturliga berghällar. Befintliga marknivåer varierar mellan cirka +29 till +22. Totalt avrinningsområde för deltagande dagvatten är cirka 1,4 ha (14 000 m²). Främst är det dagvatten från bergshöjden norr om planområdet som bidrar med ett dagvattenflöde. Lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration i mark är svårt på grund av hårdgjorda ytor och mark bestående av berg i området.

Planförslaget

Spill- och dricksvatten

Västvattens anvisade anslutningspunkt för spill- och dricksvatten ligger i Friggagatan som återfinns cirka 150 meter sydväst om planområdet. Ledningar föreslås dras från planområdet västerut och följer Smedsgatans sträckning fram till Friggagatan.

Aktuell vattentrycknivå vid anslutningspunkten är +48 m och vattentrycket är 28 mvp. Nya spill- och vattenledningar kommer korsa befintliga dagvattenledningar och korsningsnivåer måste beaktas vid framtida projektering.

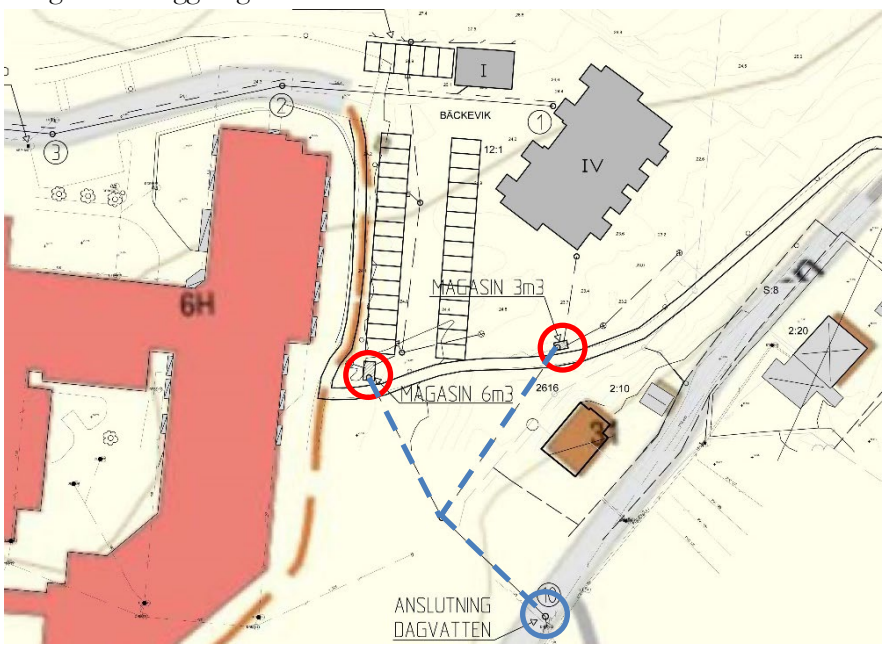
Dagvatten

Västvattens anvisade anslutningspunkt för dagvatten är lokaliserad i Bäckeviksgatan, söder om planområdet. Avrinningsområdet för dagvatten inkluderar både ett större område norr om planområdet och själva planområdet.

Beräkning av dagvattenflöden har utförts för både 10-års- och 20-årsregn. Innan byggnation genererar dagvattnet ett flöde på 228 liter per sekund respektive 280 liter per sekund för ett 10- respektive 20-årsregn. Efter byggnation så ökar flödet (med en klimatfaktor på 1,3) med cirka 92 liter per sekund vid ett 20-årsregn. Ökningen är relativt liten på grund av att området redan innan byggnation innehåller mycket hårda ytor som har begränsad kapacitet att infiltrera dagvattnet. Dagvattnet ska dock kunna fördröjas inom planområdet.

Dagvatten från planområdets nya takytor och asfaltytor avleds förslagsvis till två mindre magasin i områdets södra del och sedan via nya dagvattenledningar till Västvattens anslutningspunkt för dagvatten invid Bäckeviksgatan. Således sker inte något utsläpp till befintliga recipienter i större omfattning än tidigare. Magasinen föreslås utföras som två hålrumsmagasin med en volym på 6 m³ respektive 3 m³.

Som alternativ till anläggning av de två mindre magasinen kan man planera framtida marknivåer så att allt dagvatten inom området leds till ett enda magasin i söder, men då med en effektiv volym på cirka 10 m³. Man kan även välja dagvattenkassetter av plast, istället för hålrumsmagasin med sprängsten. Plastkassetter kräver inte lika stort utrymme men blir dyrare i inköp och anläggning, speciellt i detta fall, när sprängsten kommer genereras vid övrig markanläggning inom området.



Placeringen för det två föreslagna magasinen är i illustrationen markerade med röda ringar. Anslutning till kommunens dagvattensystem föreslås ske i Bäckevikvägen. Anslutningen i form av dagvattenledningar och anslutningspunkt är markerade med blåstreckad linje och blå ring.

Beräkning av föroreningsnivåer har utförts inom ramen för utredningen. Föroreningar från ett litet område med användningen bostäder och vård är liten.

De få föroreningar man erhåller avskiljs dels genom avsättning på magasinens fyllnadsmaterial, sprängstensfyllning och grusmaterial samt dels genom sedimentering, avsjunkning till botten på magasinen.

Magasinen har en flödesutjämnande och något renande funktion inom ett så kallat 20-årsregn. Efter magasinsfördröjning ansluts dagvattnet till nya dagvattenledningar söder om planområdet, för vidare transport mot kommunens befintliga nät. Någon förändring av flöden inom befintliga dagvattenanläggningar, inom ett 20-årsregn, kommer därmed ej att ske.

Efter att dagvattenflödet har passerat genom föreslagna fördröjningsmagasin så är samtliga föroreningsämnen under riktvärdesgränsen och det dagvatten som lämnar planområdet är alltså inom tillåtna värden.

Vid mycket kraftigt regn, skyfall, kommer det dagvatten som inte kan tas omhand via magasinen rinna i öppna rinnvägar mot intagsbrunnar till

ledningsnätet samt delvis infiltrera gräsytor och planteringar.

I plankartan införs en bestämmelse om att anläggningar för magasinering av dagvatten med en fördröjningsvolym på minst 10 m³ ska anordnas. Anläggningen ska vara åtkomlig för underhåll. En upplysningstext med en hänvisning till den framtagna Va-utredningen läggs även in på plankartan.

El, tele och datakommunikation

Kvarnbergets äldrecentrum, i direkt anslutning till planområdet är anslutet till el, tele och datakommunikation.

Avfall

Inom planområdet finns möjlighet att anordna en vändmöjlighet i direkt närhet till planerat sophus.

Vändmöjligheten som illustreras nedan motsvarar den anvisning som finns för transportvägar enligt avfallsföreskrifterna i Sotenäs kommun.

Vändmöjligheten finns i direkt anslutning till planerat soprum.

Illustration av vändmöjlighet för sopbil i anslutning till planerat sophus.

Solceller

Bygglov för solceller krävs inte inom detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Risk för bergras

Förutsättningar

Planområdet utgörs till stora delar av berg i dagen och det finns ett större höjdparti, Kvarnberget, direkt norr om planområdet.

En bergteknisk utredning har tagits fram av Bergab AB. Syftet med utredningen är att bedöma eventuella risker för blockutfall i, och i anslutning till, det aktuella planområdet samt att undersöka radonhalten i området. För en mer utförlig beskrivning av de bergtekniska förutsättningarna hänvisas till den framtagna utredningen som bifogas planhandlingarna.

Området utgörs av naturliga berghällar och ett terrasserat område där tidigare brutna eller sprängda massor ligger kvar.

Berggrunden består av medelkornig röd till gråröd granit. Undersökningsområdet består till större del av berg i dagen. I den norra delen av området skär en svaghetszon i östvästlig riktning. Höjdskillnaden mellan den norra delen av zonen och den södra delen av området varierar mellan 1–4 meter. I svaghetszonen förekommer vegetation i form av mossa, träd, sly och buskar. Den resterande marken i undersökningsområdet består av hällar med sparsam vegetation.

Vissa sprickbildningar observerades. Dominerande sprickbildningar medför att berget spricker upp i rektangulära block med en kantlängd på mellan 0,3–2 meter.

Löst liggande block i den norra delen av slänten bedöms ligga stabilt i dagsläget, men om schaktning blir aktuell, i eller intill området, bör block rensas bort alternativt säkras.

I svaghetszonen, där en avschaktning är trolig, rekommenderas att en bergsakkunning tillkallas efter avtäckning för att bedöma eventuella förstärkningsbehov.

Den bergsskärning som återfinns direkt norr om den planerade huvudbyggnaden rekommenderas bevaras i sitt naturliga skick då det i sitt nuvarande tillstånd är stabilt. Om sprängning i skärningen skulle genomföras kan det innebära en negativ påverkan i form av sprickbildning och detta skulle påverka förstärkningsbehovet.

Bergschakt bedöms kunna utföras konventionellt genom borrning och sprängning. Förutom avtäckning och eventuell förförstärkning enligt ovan bedöms inga ytterligare åtgärder vara nödvändiga inför och under bergschakt. Ingen rasrisk bedöms föreligga i övriga hällmarker och inga andra bergstabilitetsproblem har påträffats.

Planförslaget

En generell administrativ bestämmelse i form av ett villkor för lov som lyder ”startbesked får ges först efter att eventuella lösa block har avlägsnats/säkrats och en bedömning av stabilitet och eventuell förstärkning har genomförts av bergsakkunnig” införs i plankartan.

För två områden, bland annat för bergsskärningen norr om den planerade huvudbyggnaden, införs en bestämmelse som innebär att markens nivå inte får förändras.

Radon

I samband med den bergtekniska utredningen genomfördes radonmätningar. Radon i form av gammastrålning varierade mellan 0,2–0,42 µSv/h i området med ett medelvärde på cirka 0,28 µSv/h. Maxvärdet 0,42 µSv/h påträffades i blockmassorna i den norra delen av området och minimivärdet 0,20 µSv/h påträffades nära gångbanan i sydsydöst. Berggrunden inom planområdet har därmed en gammastrålning som genomgående ligger över gränsvärdet 0,15–0,2 µSv/h, vilket innebär att marken klassas som högriskmark med avseende på markradon.

Om nya byggnader uppförs inom ett högriskområde skall de byggas radonsäkert. Byggherren ansvarar för att byggnader ska uppföras radonsäkert.

Buller

I gällande förordning avseende trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Förordningen ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller är uppfyllt vid planläggning.

Nedan redovisas gällande riktvärden för buller från spårtrafik och vägar enligt förordningen.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och

2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Planområdet är lokaliserat i slutet av Smedsgatan, en återvändsgata där ingen genomfartstrafik förekommer. Öster om planområdet återfinns Bäckeviksgatan där trafiken är mycket begränsad. Befintliga trafikmängder i närheten av planerad bebyggelse bedöms inte innebära någon risk för att bullerriktvärden överskrids. Planbestämmelser avseende buller bedöms därför inte behövas

Framtida buller

Norr om planområdet finns en föreslagen förbifart angiven i kommunens översiktsplan. I översiktsplanen redovisas en schematisk vägdragning av förbifarten lokaliserad i en bergsskreva på ett avstånd cirka 50 meter norr om planområdesgränsen, se illustration på följande sida. Vägen ska binda ihop Dinglevägen i den västra delen av Kungshamn med Hallindenvägen i den östra delen av Kungshamn. Den planerade vägsträckan är cirka 1,4 kilometer och syftet med förbifarten är att minska trafiken genom de centrala delarna av Kungshamn. Främst är det den tunga trafiken genom de centrala delarna av samhället som kommunen vill begränsa.

Föreslagen schematisk vägsträckning för förbifarten redovisas med blåstreckad linje. Förbifartens anslutningspunkter till Dinglevägen och Hallindenvägen redovisas med gröna ringar. Planområdets ungefärliga avgränsning redovisas med gul linje. Kartunderlag från kommunens översiktsplan.

Vid en eventuell utbyggnad av förbifarten gäller inte samma bullerriktvärden som vid planering av bostäder. De riktvärden som gäller vid utbyggnad av infrastruktur anges nedan.

1. *30 dBA ekvivalentnivå inomhus*
2. *45 dBA maximalnivå inomhus nattetid*
3. *55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)*
4. *70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad*

För att kunna göra en bedömning om utbyggnaden av förbifarten, med avseende på bullerproblematik, skulle kunna påverkas av den planerade byggnationen inom fastigheten Bäckevik 12:1 har ett antal antaganden gällande vägens hastighetsbegränsning, sträckning, höjdläge, utformning och framtida trafikmängd behövt göras.

Hastigheten på de aktuella sträckorna av de vägar som ska kopplas ihop är i dagsläget 40 km/h. Vilken hastighetsbegränsning som kan komma att finnas på den planerade förbifarten är inte bestämd men en hastighetsbegränsning på mellan 40 km/h upp till 60 km/h är sannolik.

Förbifartens exakta placering samt den höjd vägen ska anläggas på är inte känt då det i dagsläget inte är beslutat om vägen ska anläggas och ingen projektering har därför påbörjats. Vissa förutsättningar gällande vägens placering och höjdläge kan man dock i detta tidiga stadium utgå ifrån.

Markens höjd i den planerade anslutningspunkten till Dinglevägen i väster ligger på cirka +20 m.ö.h. Vägdragningen ska sedan gå i östlig riktning över (alternativt genom) Kvarnberget som har höjder på upp till cirka + 40 m.ö.h. i den schematiska vägsträckningen i en bergsskreva.

I Bäckeviksgatans förlängning cirka 75 meter nordost om planområdet, ligger markens nivå på cirka +20 m.ö.h. Vägsträckan mellan Dinglevägen och Bäckeviksgatan är cirka 370 meter lång. Om berg ska sprängas för att skapa en väglutning på maximalt 8 % kan vägen som högst ligga på cirka + 34.8 m.ö.h. mellan dessa två punkter. Detta innebär oerhört stora ingrepp i Kvarnberget och bergskärningar på upp till 10 meter kommer att vara nödvändiga. Ett alternativ är att vägen kan gå i en tunnel genom Kvarnberget för att undvika större ingrepp i terrängen och eliminera bullerproblematiken.

En uppskattning av den trafikmängd som i framtiden kan komma att trafikera den planerade förbifarten har genomförts. Trafikflödet på de berörda delarna av Dinglevägen och Hallindenvägen är relativt stort. De senaste stickprovsmätningarna genomfördes 2017 respektive 2013 och visar att trafikflödet (angett som ÅDT totaltrafik) på Dinglevägen är 5 500 fordonsrörelser och 3 200 fordonsrörelser på Hallindenvägen. Den totala trafiken på vägarna uppgår till cirka 9 000 fordonsrörelser.

Vid bedömning om bullerstörningar ska hänsyn tas till framtida trafik. Detta innebär att den befintliga trafiken bör räknas upp för att räkna in en generell trafikökning under kommande år. Trafiken för de båda vägarna har räknats upp med 1,5 % per år fram till horisontåret 2040. Den totala prognostiserade årsdygnstrafiken för Hallindenvägen och Dinglevägen är då ca 12 000 fordonsrörelser. Detta innebär en ökning med över 30 % mot dagens trafik.

Hur stor del av den framtida trafiken som kommer att trafikera förbifarten är svår att uppskatta. En schablonmässig bedömning att utgå ifrån är att cirka 1/3 av trafiken kommer att välja förbifarten. Detta är troligtvis en mycket hög uppskattning då de flesta målpunkter, fastigheter, verksamheter och mötespunkter med mera är placerade i centrala Kungshamn. Den största minskningen av trafiken genom centrum skulle förmodligen utgöras av trafik som utgår från Hallindenvägen och har Smögenön och Ödegårdens industriområde som målpunkt.

Om 1/3 av den totala trafiken använder den planerade förbifarten så innebär detta att cirka 4000 fordonsrörelser (ÅDT) kommer att trafikera förbifarten som passerar planområdet.

Avståndet till planområdesgränsen är cirka 50 meter, men i den norra delen av planområdet har marken prickats för att omöjliggöra bebyggelse. Detta innebär att byggnader kan uppföras som närmast cirka 60 meter från den planerade vägdragningen.

En generell uppskattning av bullernivåerna vid planerad bebyggelse har genomförts med utgångspunkt i Boverkets skrift ”Hur mycket bullrar trafiken?”. Den generella bullernivån 60 meter från vägmitt vid en trafikmängd på 4000 fordon och en hastighetsbegränsning på 40, 50 respektive 60 km/h är 52 dBA, 54 dBA respektive 56 dBA.

Dessa värden är relevanta om det inte finns några hinder alls mellan väg och byggnader. Om förbifarten ska anläggas genom att spränga sig genom Kvarnberget kommer dock mycket stora schakt/bergskärningar krävas. Bergskärningar på upp till 10 meter kommer att vara nödvändiga på den aktuella platsen, trots att vägen delvis planeras att ligga i en bergsskreva. Bergskärningen vid den aktuella vägsträcka som ligger 60 meter från planerad byggnad kommer att behöva vara cirka 4–7 meter hög. Enligt VGU (VV publikation 2004:80) minskar en bergskärning med en höjd på 2 meter generellt bullret med cirka 5 dBA.

Uppskattningen av buller från den planerade förbifarten visar att endast under en teoretisk situation så riskerar bullerriktvärdet för anläggning av infrastruktur överskridas med 1 dB. Den situationen innebär att 4000 fordon trafikerar vägen, hastighetsbegränsningen är 60 km/h, och det inte finns några hinder alls mellan vägen och byggnaden och inga bullerreducerande åtgärder vidtas. Detta scenario bedöms dock inte vara troligt då vägdragningen kommer innebära att vägen måste dras så att stora bergskärningar genom Kvarnberget är nödvändiga.

Bergskärningen kommer att dämpa bullret med uppskattningsvis minst 5 dBA vilket innebär att bullernivåerna vid byggnadens fasad kommer att uppnå decibelvärden på cirka 47–51 dBA, beroende på hastighetsbegränsningen. Dessa värden ligger klart under de bullerriktvärden som finns för anläggning av infrastruktur.

Bedömningen av risken för bullerstörningar visar att planerad byggnad inte riskerar att utsättas för bullervärden över de riktvärden som finns vid etablering av bostäder. Inte heller de riktvärden som finns vid anläggning av infrastruktur riskerar att överskridas vid en utbyggnad av den planerade förbifarten. Planen medger att bullerbegränsade åtgärder, som till exempel uppförande av bullerplank, genomförs.

Verksamhetsområde

Cirka 500 meter nordväst om planområdet ligger Ödegårdens industriområde där verksamheter som bland annat Orkla Foods och Leröy Smögen Seafood är lokaliserade, se illustration på följande sida.

Mellan planområdet och industriområdet återfinns Kvarnberget med höjder över 40 m.ö.h. Vindriktningen i området är huvudsakligen sydvästlig.

Planområdets lokalisering i förhållande till Ödegårdens industriområde.

Det stora avståndet till industriområdet, tillsammans med det faktum att Kvarnberget återfinns mellan planområdet och att vindriktningen huvudsakligen är sydvästlig innebär att risken för störningar från verksamheterna är mycket begränsad.

Vid etablering av miljöfarlig verksamhet i industriområdet ska tillstånds- och anmälningsplikten hanteras i enlighet med miljöprövningsförordningen och Miljöbalkens bestämmelser. I denna process prövas bland annat störningar på bostäder. Ett flertal befintliga bostäder är lokaliserade betydligt närmare Ödegårdens industriområde än föreslagen bebyggelse i den aktuella detaljplanen.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen att risken för att störningar från industriområdet ska påverka föreslagen bebyggelse är mycket begränsad.

Skyfall/översvämning

Vid mycket kraftigt regn, skyfall, kommer det dagvatten som inte kan tas omhand via de planerade dagvattenmagasinen rinna åt sydost, genom planområdet i öppna rinnvägar för att tas emot av intagsbrunnar lokaliserade längs Bäckeviksgatan. Endast mindre mängder dagvatten kommer att kunna infiltreras i gräsytor och planteringar.

Planområdet är mycket högt placerat i terrängen och består av en berghäll där avrinning kommer att kunna ske skyndsamt. Ingen risk för översvämning bedöms finnas inom planområdet. Dock är det viktigt att markprojekteringen av den planerade tomten tar hänsyn till de stora dagvattenmängder som kommer att rinna norrifrån.

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 11 § MB). Om ett genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Innan kommunen tar ställning om eventuell betydande miljöpåverkan ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig. Detta sker i samband med plansamrådet.

Sammanfattning

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Planförslaget innebär en mindre förändring, främst i form av att högre bebyggelse tillåts inom en mindre del av en gällande detaljplan och bedöms inte medföra någon skada på natur- och kulturvärden i området. Landskapsbilden påverkas men bedöms inte innebära någon påtagligt negativ påverkan.

Storleken på den totala byggrätten inom området förändras inte i och med detaljplanen och den miljöpåverkan som planen bedöms få är mycket begränsad.

Ett mindre naturområde berörs i och med kommande byggnation men området är redan i dagsläget avsett att bebyggas i gällande detaljplan och området bedöms ha ett begränsat rekreationsvärde.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

I planarbetet har dagvattenhanteringen utretts för att undvika negativ påverkan avseende avrinning och eventuell påverkan på recipienten.

Ställningstagande

Byggnadsnämnden beslutade 2020-02-27 § 7 att planens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan. Under samrådet meddelade Länsstyrelsen att de delade kommunens åsikt i frågan.

En miljöbedömning ska därför inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska inte upprättas.

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 Västra Götaland finns regionala tilläggsmål. De kompletterar de nationella målen och lyfter fram regionala särdrag och områden som kräver ytterligare insatser. Sotenäs kommun har i sin översiktsplan pekat ut ett antal lokala miljömål. Nedan görs en avstämning mot de miljömål som bedöms vara relevanta med avseende på aktuellt planförslag.

Begränsad klimatpåverkan

På grund av planområdets läge i Kungshamn finns möjligheter att använda kollektivtrafik i viss utsträckning. Det är gång- och cykelavstånd till service-funktioner i Kungshamns centrum.

Levande sjöar och vattendrag/Hav i balans samt levande kust och skärgård

Området ska anslutas till det kommunala VA-systemet. Dagvattnet ska hanteras i enlighet med den framtagna VA-utredningen som innebär att hålrumsmagasin anläggs för fördröjning och rening. Beräknade föroreningsnivåer ligger inom rekommenderade riktvärden.

God bebyggd miljö

Planförslaget innebär en utbyggnad i ett område som redan i gällande detaljplan är möjligt att bebygga. Området är lokaliserat i utkanten av Kungshamn, i nära anslutning till befintlig service. På grund av möjligheten att uppföra byggnader i upp till 5 våningar har påverkan på landskapsbilden studerats genom framtagande av sektioner och fotomontage. Påverkan bedöms acceptabel.

GENOMFÖRANDE

Allmänt

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 planförslaget.

Organisatoriska frågor

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 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet i underliggande detaljplan är kommunalt. Huvudmannaskapet i aktuell plan är kommunalt, dock finns inga allmänna platser inom planområdet.

Ansvarsfördelning

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

Anläggning	Genomförande-ansvarig	Driftansvarig
Kvartersmark:		
DB - Vård och bostäder	Sotenäsbostäder AB (fastighetsägare)	Sotenäsbostäder AB (fastighetsägare)
Parkering	Sotenäsbostäder AB (fastighetsägare)	Sotenäsbostäder AB (fastighetsägare)
Gång- och cykelväg	Sotenäsbostäder AB (fastighetsägare)	Sotenäsbostäder AB (fastighetsägare)/ Sotenäs kommun
Va (inkl. dagvatten)	Sotenäsbostäder AB (fastighetsägare)	Sotenäsbostäder AB (fastighetsägare)
Ev. rensning/säkring av block, kontroll av bergsak-kunning	Sotenäsbostäder AB (fastighetsägare)	Sotenäsbostäder AB (fastighetsägare)

Kvartersmark

Inom planområdet finns kvartersmark med beteckningen ”DB – Vård och bostäder”. Fastighetsägaren ska ansvara för allt genomförandet inom kvartersmarken. Detta inkluderar bland annat uppförande, anläggande och skötsel av byggnader, parkeringar och VA-system inklusive dagvattenhantering med mera. I dagsläget finns en befintlig gång- och cykelväg. Beroende på hur fastighetsägaren väljer att nyttja byggrätten kan det bli aktuellt att flytta gång- och cykelvägen. Fastighetsägaren ansvarar för detta. Vid byggnation ska fastighetsägaren ansvara för att eventuella skyddsåtgärder med avseende på bergteknik utförs och kontrolleras.

Avtal

Planavtal

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

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal bedöms inte behöva upprättas i samband med upprättandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet berör endast fastigheten Bäckevik 12:1 som ägs av exploatören Sotenäsbostäder AB. För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Servitut och rättigheter

Inga servitut eller rättigheter finns idag inom planområdet.

I planen införs en bestämmelse om att den befintliga gångvägen ska utgöra ett reservat för allmännyttig gångtrafik. Denna bestämmelse ska säkerställas genom inrättandet av ett servitut. Sotenäs kommun ansvarar för och bekostar inrättandet av ett servitut för den kommunala fastigheten Vägga 2:262. Skötselansvaret ska regleras i lantmäteriförrättningen.

Ett servitut ska även inrättas för de planerade dagvattenledningar som anläggs inom fastigheten Vägga 2:262 till förmån för Bäckevik 12:1. Sotenäsbostäder ansvarar för och bekostar denna ansökan. Detta planerade servitut är lokaliserat utanför planområdet.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planförslaget innebär vissa konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

I tabellen nedan redovisas de *bedömda* konsekvenserna för fastigheter inom och i anslutning till planområdet.

Fastighets-beteckning	***Bedömd konsekvens av planen***	***Övriga kommentarer***
Bäckevik 12:1	Ökad flexibilitet. Befintlig tillåten användning kompletteras och uppförandet av bostäder tillåts inom planen.	Planområdet (eller delar av planområdet) kan avstyckas och utgöra en egen vård- eller bostadsfastighet.
	Servitut (tjänande) som innebär en rätt för fastigheten Vägga 2:262 att nyttja mark inom fastigheten som ska kunna användas för gångtrafik.	Sotenäs kommun ansöker om och bekostar inrättandet av ett officialservitut genom lantmäteriförrättning alternativt ansökan och inskrivning av avtalsservitut.
	Servitut (härskande) som innebär en rätt att använda mark inom fastigheten Vägga 2:262 för nedläggning av dagvattenledningar. Detta servitut kommer att lokaliseras utanför planområdet.	Sotenäsbostäder ansöker om och bekostar inrättandet av ett officialservitut genom lantmäteriförrättning alternativt ansökan och inskrivning av avtalsservitut.

Vägga 2:262	Servitut (härskande) som innebär att mark inom fastigheten Bäckevik 12:1 ska kunna användas för gångtrafik.	Sotenäs kommun ansöker om och bekostar inrättandet av ett officialservitut genom lantmäteriförrättning alternativt ansökan och inskrivning av avtalsservitut.
	Servitut (tjänande) som innebär en rätt för fastigheten Bäckevik 12:1 (alternativt ny avstyckad fastighet från Bäckevik 12:1) att använda mark inom fastigheten för nedläggning av dagvattenledningar. Detta servitut kommer att lokaliseras utanför planområdet. Ledningarna ska anslutas till en punkt invid Bäckeviksvägen.	Sotenäsbostäder ansöker om och bekostar inrättandet av ett officialservitut genom lantmäteriförrättning alternativt ansökan och inskrivning av avtalsservitut.

Ekonomiska frågor

Allmänt, plankostnader

Upprättande av detaljplanen bekostas av exploatören i enlighet med tecknat planavtal.

Exploateringskostnader

Kvartersmark

Inom planområdet bekostar fastighetsägaren samtliga åtgärder, uppförande och fortsatt underhåll av byggnader och markanläggningar, exempelvis dagvattenhantering. Kostnader och genomförande för schaktning, rensning/säkring av block samt besiktning ingår i fastighetsägarens ansvar.

Kostnader för anslutning till det kommunala VA-nätet belastar exploatören.

Fastighetsbildning/servitut

Inga servitut finns i dagsläget inom planområdet.

Sotenäs kommun ska ansöka om och bekosta servitut för gångväg genom planområdet, över fastigheten Bäckevik 12:1.

Fastighetsägaren ska ansöka om och bekosta servitut för dagvattenledningar över den kommunala fastigheten Vägga 2:262.

Tekniska frågor

Kvartersmark

Vägar, gång- och cykelvägar

En så kallad x-bestämmelse införs i detaljplanen som innebär att det även fortsättningsvis ska vara möjligt att röra sig till fots genom planområdet. Rätten ska säkerställas genom inrättande av ett servitut

VA, dagvatten

Rekommendationer avseende VA-anslutningar och dagvattenhantering i anslutning till och inom planområdet finns i framtagen VA- och dagvattenutredning. En bestämmelse som anger minsta fördröjningsvolym av dagvatten finns i plankartan liksom en upplysning om framtagen dagvattenutredning.

Bergteknik

Rekommendationer gällande eventuella åtgärder och kontroll finns i framtagen bergteknisk utredning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fortsatt arbete

Granskning kring planen kommer att ske med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen. Efter genomförd granskning sammanställs samråds- och granskningsyttranden tillsammans med kommunens kommentarer i ett granskningsutlåtande. Mindre korrigeringar av planförslaget kan behöva genomföras. Därefter kan kommunen besluta om att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft cirka 3 veckor efter antagande-
beslutet.

Preliminär tidplan

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

Jun 2020	Beslut om granskning
Jul 2020	Granskning av förslag till detaljplan
Okt 2020	Godkännande av detaljplanen i Byggnadsnämnden och Kommunstyrelsen
Nov 2020	Antagande av detaljplanen i Kommunfullmäktige
Dec 2020	Laga kraft

Medverkande i planarbetet

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Kalle Gustafsson, planeringsarkitekt och Helena Bråtegren, arkitekt, på uppdrag av Sotenäsbostäder AB.

Planförslaget har handlagts av Johan Fransson, tf. Plan- och exploateringschef på samhällsbyggnadsförvaltningen, Sotenäs kommun.

Johan Fransson
Tf. Plan- och exploateringschef
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sotenäs kommun

Kalle Gustafsson
Planeringsarkitekt
Rådhuset Arkitekter AB