RÅDHUSET ARKITEKTER
SAMHÄLLSPLANERING & MILJÖ

Planprogram för

LÅNGEVIK 1:12

Väjern, Sotenäs kommun

Västra Götalands län

Dnr BN 2016/393

Samrådshandling

2020-06-01

PLANPROGRAM

Handlingar:

- Planprogram

Övriga handlingar:

- PM Geoteknik, Långevik 1:12, Väjern Sotenäs kommun 2019-01-07 (Bohusgeo)
- Naturvärdesinventering Långevik, Sotenäs 2019-06-18 (Naturcentrum nr 1737)
- PM Trafikutredning Långevik 1:12 m fl. 2019-11-01 (Iterio)
- Översiktlig VA- och dagvattenutredning Långevik 2019-11-14 (Sweco Vänersborg)
- Husgrunder, en kvarn och många stenbrott. Arkeologi utredning steg 1, Långevik 1:12 m fl (Bohusläns museum 2019:06)
- Arkeologi utredning steg 2, Långevik 1:12 m fl. Augusti 2019 (Bohusläns museum)

RÅDHUSET ARKITEKTER
SAMHÄLLSPLANERING & MILJÖ

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

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

Uppdragsnummer: 17036

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 2
INLEDNING 3
Bakgrund 3
Programförslagets syfte och huvuddrag 4
Programområdet 5
Planprocessen 5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 6
Översiktliga planer 6
Detaljplaner 7
Naturvårdsprogram 7
Skyddsavstånd 8
BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN 8
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB 8
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB 8
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB 9
Vattenförekomster (SFS 2004:660) 9
Områdesskydd, 7 kap MB 9
FÖRUTSÄTTNINGAR 11
Natur 11
Bebyggelse 17
Friytor och rekreation 17
Service 18
Trafik 19
Teknisk försörjning 19
Hälsa och säkerhet 20
PROGRAMSKISS 21
Huvuddrag 21
Bebyggelse 21
Etappindelning 24
Väg och trafik 25
Gång- och cykeltrafik 25
Tillgänglighet 26
Friluftsliv – närrekreation 26
Teknisk försörjning 27
UNDERSÖKNING 28
MILJÖMÅL 28
ADMINISTRATIVA FRÅGOR 29
Fortsatt arbete 29
Preliminär tidplan 30
Medverkande i programarbetet 30

BILAGA 1: ILLUSTRATION i A3 skala 1:4000
BILAGA 2: SEKTIONER i A3 skala 1:4000
BILAGA 3: GRÖNSTRUKTUR OCH STRÅK i A3 skala 1:4000

SAMMANFATTNING

Planprogrammets vision är att skapa en attraktiv och varierande bostadsmiljö med närhet till naturen, skärgården och service. Det ska finnas villor, radhus och lägenheter för att passa olika målgrupper.

Bostäderna är tänkta att kunna fungera som permanenta bostäder men också som fritidsboenden. Förutom bostäder föreslås förskola, handel och mindre verksamheter för att tillgodose behovet av service för de nya bostäderna, men också för Väjern som helhet. Blandningen av funktioner bidrar till att området blir livfullt och levande. Affär och service föreslås vid den norra infarten från väg 174.

Delar av området sparas i programförslaget för att ge plats åt natur och rekreation. Bebyggelsen ska utformas efter landskapet genom att hus och gator placeras utefter terrängen och höga bergspartier och branter bevaras. I programförslaget prövas också möjligheten till högre bebyggelse än tidigare etablerat i kommunen, för att bland annat kunna spara mer av hällmarken.

Programförslaget kan ses som en utveckling av tätortsdelen Väjern och har ett strategiskt läge för utveckling av tätortsområdet norrut.

Exploateringen av området kommer att ske genom en etappvis utbyggnad. Programmets omfattning med cirka 500 bostäder kan motiveras med att det finns en förväntan på ökad efterfrågan på bostäder på grund av framtida utveckling i kommunen. Området har förutsättningar att tillgodose en stor andel av det långsiktiga bostadsbehovet för kommunen som helhet.

Frågorna som lyfts i detta planprogram kommer att bearbetas vidare i eventuellt kommande planhandlingar. Eftersom den omfattande bostadsutbyggnaden som programmet innebär är av stor strategisk betydelse för kommunen, kommer relevanta frågor också att behandlas i arbetet med kommunens nya översiktsplan.

Karta över programområdet. Programgränsen är markerad med mörkgrå linje.

INLEDNING

Bakgrund

Programområdet är beläget norr om tätbebyggelsen i Väjern. Området är till större delen obebyggt och saknar detaljplan. Fastighetsägarna till Långevik 1:12 inkom 2013 med en ansökan om planbesked för området. Till ansökan bifogades idéskiss, flygfoton, samt en enkel beskrivning av en utvecklingsplan för bostäder, camping, handel och verksamheter.

Det tänkta utbyggnadsområdet är i sin geografiska omfattning i det närmaste jämförbart med hela nuvarande Väjern. Det innebär att nuvarande infrastruktur måste ha kapacitet till en fördubblad användning. Alla frågor vad gäller tillgång till dricksvatten och övrigt vatten- och avloppssystem, kapacitet i reningsverk och inte minst dagvattenhantering måste analyseras i tidigt skede av en planeringsprocess. Övrig teknik, trafikstruktur, kommunal och privat handel och service, förskolor, skolor måste bedömas och ges möjlighet till succesiv utbyggnad.

Kommunens inriktningsmål för Vision 2020 berör bland annat en ökad permanent befolkningsmängd och en fördelning av bostäder i både hyresbostäder, bostadsrätter och egna hem så att det finns bra bostäder åt alla. Den övergripande målsättningen beskrivs som: ”Det goda kustnära livet som förenar tradition, förnyelse, hållbar utveckling och framtidstro.”

Programområdet sett från nordväst

Kommunstyrelsen beslutade 2016-09-07 § 150 att ge ett positivt planbesked för området Långevik/Myrarna och gav miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att teckna planavtal med sökanden, samt att påbörja arbetet med planering av området så att det passar för åretruntboende i enlighet med

kommunens Vision och Programförklaring.

Planläggningen ska inledas med en programskiss som analyserar och utreder infrastrukturens förutsättningar, anger förhållningssätt till kultur och natur och anvisar en lämplig etappindelning. Planen ska medge byggande av radhus med både hyres- och bostadsrätt, hyreshus, tomter för egna hem, bostadsrätter med mera så att det passar för åretruntboende i enlighet med kommunens Vision och Programförklaring.

Programförslagets syfte och huvuddrag

Syftet med en planläggning av Långevik / Myrarna för blandad bebyggelse är att skapa möjligheter för en långsiktig utveckling av Väjerns tätortsområde. En utbyggnad av denna omfattning måste ske etappvis i takt med samhällets utbyggnad av infrastruktur, handel och service.

Programillustrationen redovisar en utbyggnad med cirka 500 bostäder i varierande bebyggelsetyper. Det bedöms finnas efterfrågan på såväl tomter för friliggande villor som bostäder i tätare grupphusområden och lägenheter i mindre flerbostadshus.

De två delarna av området, norra respektive södra delen, förutsätts få var sin anslutningspunkt till väg 174 som utgör allmän väg.

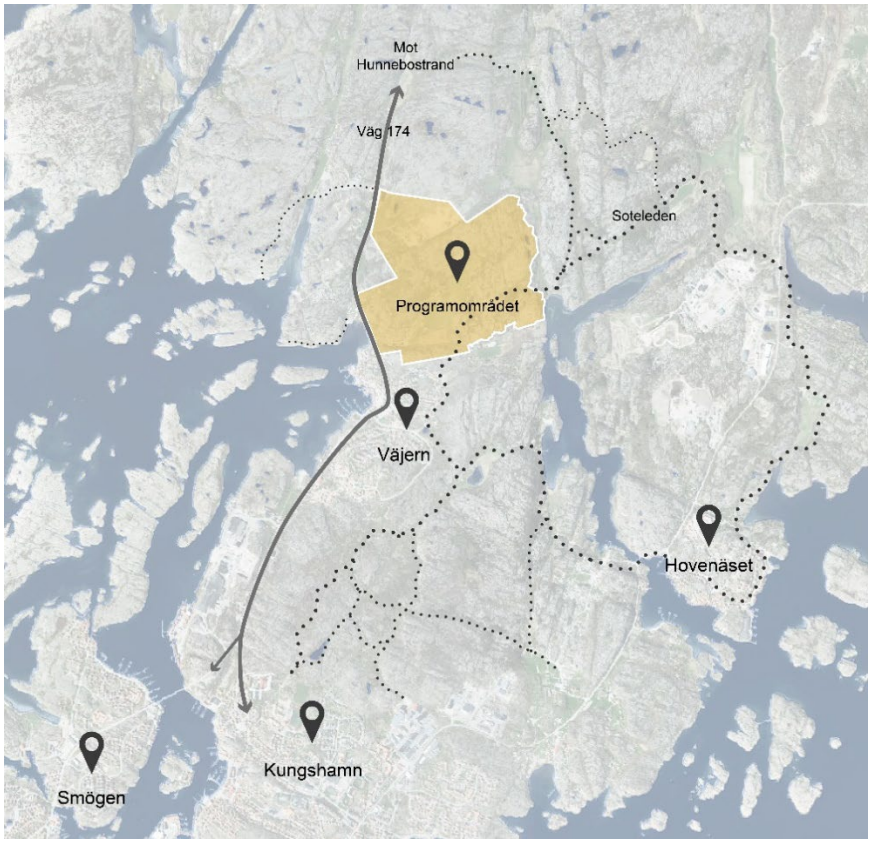
Inom den norra delen föreslås utbyggnad av bostäder och handel. Där bedöms även lämpligt att utveckla ett verksamhetsområde. I den södra delen föreslås bostäder och förskola.

Ingrepp i naturmark kommer inte att kunna undvikas, men utformningen strävar efter att ta hänsyn till landskapets topografi och naturvärden.

Programområdet

Läge, areal och avgränsning

Programområdet är beläget direkt norr om tätbebyggelsen i Väjern och cirka 2,5 km norr om Kungshamn.



Programområdets läge i förhållande till befintliga tätorter

Området har en areal av cirka 78 ha. I väster gränsar programområdet till väg 174, Dinglevägen. I söder till tätbebyggelse vid Norrvägen i Väjern samt i öster och i norr mot angränsande naturmark, hällmarksområden.

Markägoförhållanden

Exploatören äger fastigheten Långevik 1:12, vilken utgör huvuddelen av marken inom programområdet. Ett mindre antal privatägda bostadsfastigheter finns också inom området. Ingen förändring föreslås inom dessa fastigheter.

Planprocessen

Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplaneläggning ska ett särskilt planprogram upprättas. Syftet med planprogrammet är att översiktligt redovisa förutsättningar och mål för den föreslagna exploateringen. Programmet ska även peka på eventuella konsekvenser av förslaget samt formulera riktlinjer och rekommendationer inför eventuell fortsatt planläggning.

Planprogrammet (denna handling) ska samrådas med en rad instanser för att öka kunskapsunderlaget inför ett eventuellt upprättande av detaljplan.

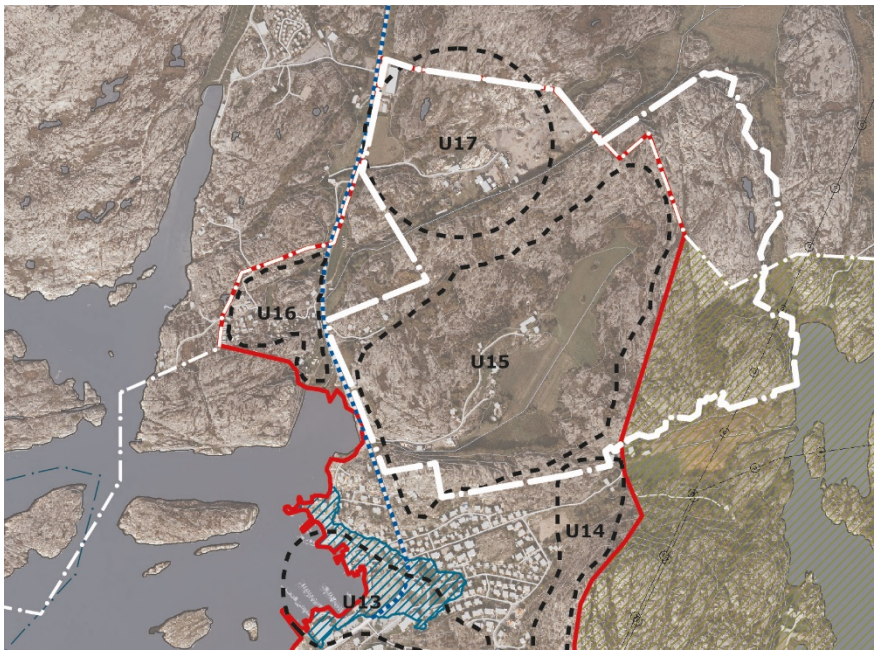
Planen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900 PBL). Planarbetet är påbörjat efter årsskiftet 2014/2015 och bedrivs preliminärt med ett så kallat standardförfarande, men detta avgörs först efter det att programskedet genomförts.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan (ÖP)

För Sotenäs kommun gäller översiktsplanen ÖP2010 som antogs 2010-12-16. I ÖP 2010 finns området utpekat för bebyggelseutveckling inom tätort. Under rubriken U15 Myrarna beskrivs ett framtida utredningsområde för bostäder och kontor. Utveckling av verksamheter med koppling till besöksnäringen är lämplig med hänsyn till närheten till havet och campinganläggningar mm. Utveckling av bostäder ska ta hänsyn till närliggande utvecklingsområde för verksamheter (U17 Långevik).



Utdrag ur Mark- och vatten-användningskarta ÖP2010. Gränsen för programområdet är markerad med vit linje

För området U15 anger ÖP2010 att: *"Med hänsyn till områdets storlek och dess läge i utkanten av tätortsområdet bör inte hela området bebyggas. Utveckling av bebyggelse/anläggningar bör ske i mindre grupperingar kring dalgången och på bergssluttningarna. Bebyggelse på den låglänta jordbruksmarken och på bergstopparna ska undvikas."*

Beträffande U17 anges att: *”Området U 17 Långevik beläget strax norr om Myrarna bedöms lämpligt för verksamheter i form av lager, småindustri och hantverk utan störningspåverkan på omgivningen (i form av lukt och/eller buller)”.*

För Sotenäs kommun gäller även den politiska programförklaringen ”Vision 2020”, vilken ska vara styrande för nämndernas/styrelsernas planläggning och verksamhet. Den övergripande målsättningen beskrivs som: ”Det goda kustnära livet som förenar tradition, förnyelse, hållbar utveckling och framtidstro.” En del i att förverkliga visionen är att planera för goda livsmiljöer för helårsboende med bostäder i olika upplåtelseformer.

Detaljplaner

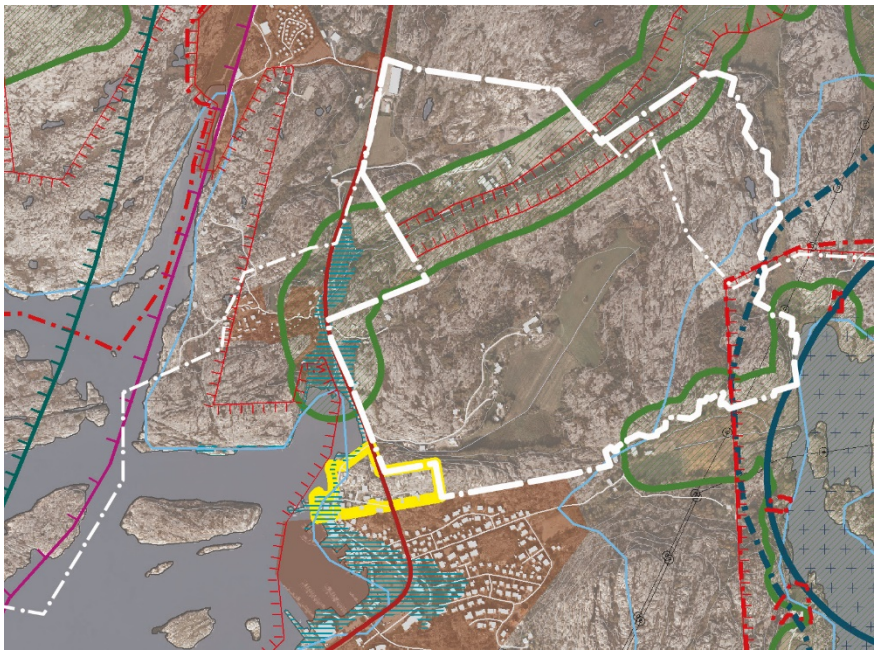
Programområdet är inte planlagt sedan tidigare.

Väster om väg 174 gäller *”Detaljplan för del av Långevik 1:48 m.fl. Sotenäs camping”,* vilken vann laga kraft 2006-03-09. Planarbete för utökning av campingverksamheten pågår för närvarande.

För tätbebyggelsen utmed Norrvägen söder om programområdet gäller *”Förslag till byggnadsplan för del av Väjern, Väjern 1:1, 1:109 m fl fastigheter”.* Planen vann laga kraft 1980-07-29.

Naturvårdsprogram

Kommunens naturvårdsplanering är inarbetad i ÖP2010. Det aktuella programmet berör ett av de områden som kommunen bedömt har en värdefull naturmiljö (klass 2). Området som pekas ut är närområdet till bäcken som rinner förbi Stämmetområdet och rinner ut i Långeviks lera.



Utdrag ur ÖP2010, karta över förutsättningar. Grön linje markerar ”Värdefull naturmiljö”. Gränsen för programområdet är markerad med vit linje.

Skyddsavstånd

Intill allmänna vägar ska det så långt det är möjligt inte finnas byggnader eller andra anordningar som kan äventyra säkerheten för trafiken på vägen eller för människor som vistas intill denna. På ömse sidor om väg 174 gäller generellt ett 30 meters byggnadsfritt utrymme enligt Väglagen. Ett fåtal befintliga byggnader ligger närmre än 30 meter.

Väglagens bestämmelser om byggnadsfritt avstånd gäller dock inte inom detaljplan och för bygglovspliktiga objekt, kommunen beslutar då istället enligt PBL.

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.

Programområdet 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.

Programområdet ingår i den s k obrutna kusten, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser, enligt 4 kap 2-3 § MB, där det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas särskilt. Den föreslagna utbyggnaden är en utveckling av den befintliga tätorten och följer intentionerna i översiktsplanen och bedöms inte påverka det rörliga friluftslivet negativt. Planen ska utformas så att tillgängligheten till omkringliggande naturområden inte hindras.

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 (SFS 2004:660)

Programområdets angränsande kustvatten Kungshamns norra skärgård omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten. Enligt den senaste klassningen är den ekologiska statusen för vattenområdet *måttlig* till följd av fysisk påverkan, främst flödesförändringar, som exempelvis beror på att det finns bryggor, pirar och småbåtshamnar i vattnet. Vattenmyndigheten har beslutat att kvalitetskravet *god* ekologisk status ska uppnås till år 2027.

Vattenförekomstens kemiska status uppnår *ej god* ytvattenstatus med avseende på kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter (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.

Ett genomförande av programförslaget bedöms inte motverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för Kungshamns norra skärgård.

För att bibehålla nivåerna på avrinning från området och inte belasta eller förorena havet kan befintliga naturliga fördröjningar bevaras och ett dagvattensystem ska anläggas inom området. Därav bedöms planen inte medföra ett överskridande av gällande miljökvalitetsnormer för vatten.

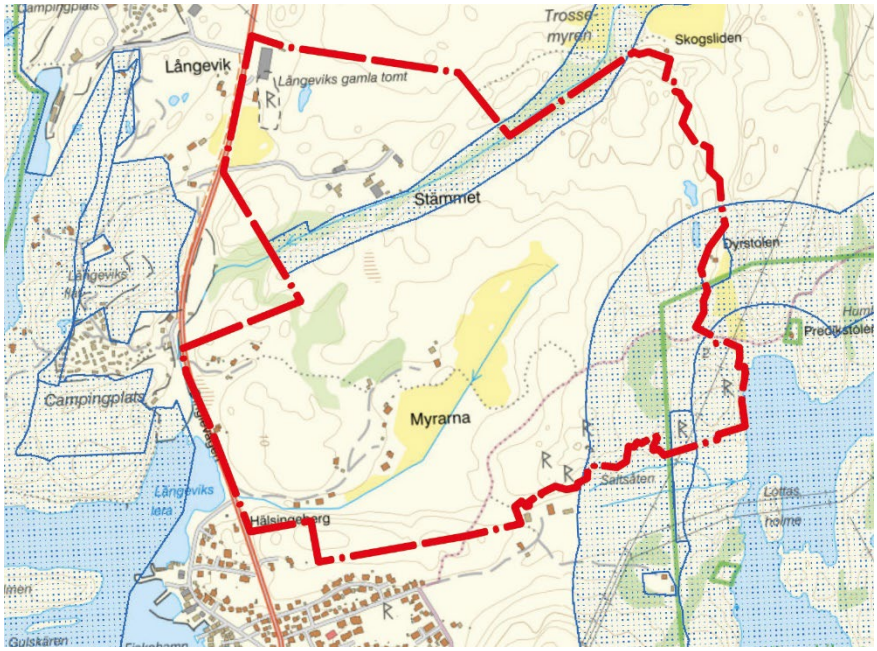
Områdesskydd, 7 kap MB

Strandskydd

I miljöbalkens sjunde kapitel redovisas områden med värdefull natur som ska skyddas från exploatering eller andra ingrepp.

Programområdet berörs av strandskydd enligt miljöbalken. Bäcken som följer den branta bergsluttningen mellan programområdets två delar omfattas av strandskydd. Strandområdet runt Klevekilen öster om programområdet omfattas också av strandskydd – se illustration nedan.

Bäcken vid Stämmet omfattas av strandskydd och delar av programområdet i en norra och en södra del



Utdrag ur länsstyrelsens informationskarta. Område med blå prickraster omfattas av strandskydd enligt MB. Gränsen för programområdet är markerad med röd linje.

Naturvårdsområde

Klevekilen, som är naturvårdsområde sedan 1993, ligger mellan Väjern och Hovenäset, strax öster om programområdet. Naturvårdsområdet består av viken och dess strandområden. Här finns en unik förekomst av så kallad stromatolitisk kalksten, troligen bildad under den senaste nedisningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Mark, terräng

Programområdet utgörs mestadels av kala berg men däremellan löper två smalare dalgångar i öst-västlig riktning, Stämmet och Myrarna. En annan sprickdalgång sträcker sig från havsviken Långeviks lera i söder upp mot Långevik och vidare norrut. Bergen genomkorsas av gärdsgårdar och det finns ett stort antal stenbrott.

Området omfattar cirka 78 ha. Flera både mindre och större vattensamlingar förekommer samt spridda dungar och enskilda låga träd och buskar. Låglänt jordbruksmark som idag nyttjas för vallodling finns i sydöst, Myrarna, med brynmiljöer mot hällmarkerna med ask och god förekomst av bärande träd och buskar.

I den norra delen av området finns en grustäkt. Enstaka partier med skalgrus förekommer men inventeringsområdet är över lag kalkfattigt.

Från nordöstra hörnet av programområdet löper en bäck, utmed dalgången kring Stämmet. Bäcken, som är kantad av klibbalskog, rinner ut i norra delen av havsviken. Genom det öppna odlingsområdet kring Myren rinner också en mindre bäck vilken mynnar i havet i den södra delen av viken.

Nivåskillnaden mellan de lägre västra delarna utmed väg 174 och de högre hällmarkspartierna i östra delen är cirka 30 meter.

Naturvärden

En naturvärdesinventering för programområdet har utförts av Naturcentrum och redovisas i rapport ”Naturvärdesinventering, Långevik, Sotenäs”, daterad 2019-06-18.

Naturvärdesklassningen har genomförts med en naturvärdesskala från klass I (mycket höga naturvärden) till klass IV (vissa naturvärden). Vid naturvärdesinventeringen identifierades 45 objekt med naturvärden varav två objekt med högsta naturvärde och tio objekt med högt naturvärde.

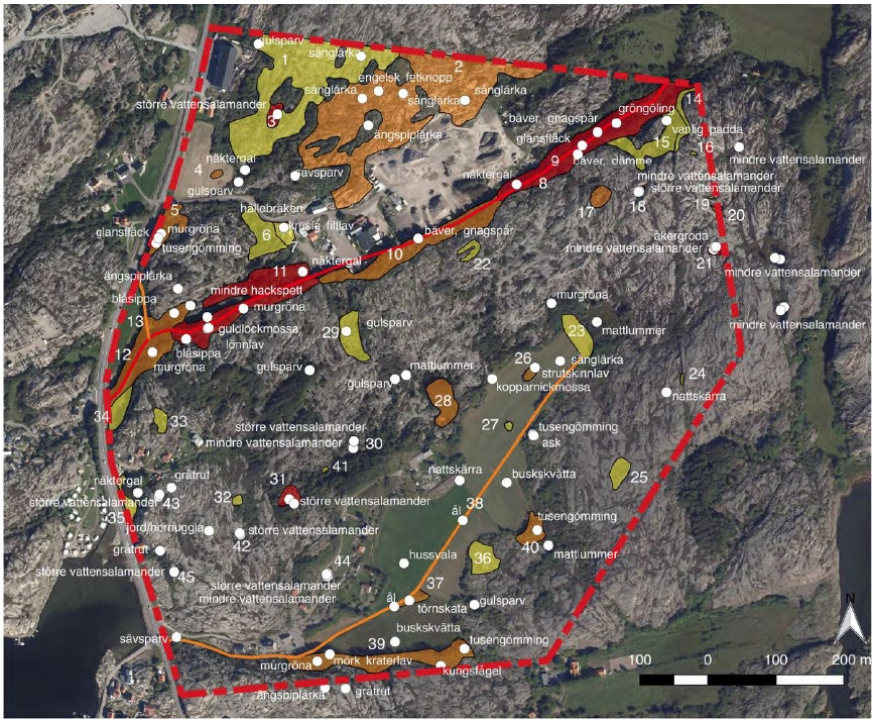
De mest värdefulla delområdena som identifierats utgörs av ett antal vattensamlingar, vilka flera utgör livsmiljöer för groddjur, vattendrag, klibbalskog med inslag av ek och ask, några åkerholmar samt ett flackt glacialt hällmarksområde i inventeringsområdets norra del. De två objekten med högsta naturvärde utgörs av dammar med sten och vegetation på botten. De utgör livsmiljöer för groddjur och både större och mindre vattensalamander har påträffats.

Ett antal rödlistade (19 totalt) och skyddade arter (10 totalt) finns i området. Totalt noterades 77 förekomster av rödlistade och skyddade arter under inventeringen. Värt att nämna när det gäller rödlistade arter är att den sällsynta strandväxten engelsk fetknopp förekommer med en stor population på de flacka hällmarkerna i inventeringsområdets norra delar. Den för Bohuslän sällsynta arten mörk kraterlav noterades på en ask i inventeringsområdets södra delar. Ett flertal rödlistade fågelarter och två skyddade arter enligt EU:s fågeldirektiv noterades i inventeringsområdet (törnskata och nattskärra). Större vattensalamander förekommer i flera dammar och i två av dessa i tämligen höga numerär (fridlyst och EU:s art- och habitatdirektiv). Även åkergroda, mindre vattensalamander och vanlig padda noterades. Bland andra skyddade arter kan nämnas förekomst av blåsippa, murgröna och mattlummer.

I inventeringsområdet identifierades 10 objekt som bedömdes omfattas av generellt biotopskydd enligt Miljöbalken. Dessa utgörs av åkerholmar, odlingsrösen, ett dike samt två stenmurar i jordbrukslandskap. Sammantaget bedöms generella biotopskydd ej vara rikligt förekommande.

I inventeringsområdet finns en tämligen god förekomst av välbevarade stenmurar. Andra noterade värdeelement är jättegrytor och klappersten samt enstaka förekommande hålträd utmed bäcken.

Områden som bedömts sakna betydelse för biologisk mångfald och som i sitt nuvarande tillstånd inte bidrar till mångfald inom arter, mellan arter eller ekosystem består av mer kuperade öppna hällmarker med högre vegetation, mindre områden med myrmark, dungar och bryn med triviallövskog, åkermark med vallodling, ohävdad fuktäng, vassområde samt industri- och tomtmark.



Naturvärdesobjekt och fynd av naturvårdsarter i Långevik

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram i programskedet i syfte att belysa eventuella problem med sluntstabiliteten och få en överblick över grundläggningsmöjligheterna. Utredningen presenteras i PM Geoteknik, Bohusgeo 2019-01-07.

Området utgörs enligt jordartskartan av i huvudsak berg i dag men med två markerade områden som utgörs av lera, Myrarna och Stämmet. I norra delen vid Stämmet finns en bergtäkt. Två mindre bäckar rinner genom området mot havet i väster.

Områdena med lera är plana men det kan inte uteslutas att det finns område med lera mot bergspartierna i sidolutande terräng. Kring Stämmet kan det även finnas risk för utfyllnader där det kan finnas lösare jordarter under fyllningen.

Det finns inga större höjdskillnader i områden där berget inte går i dag. Ett större dike finns dock på Myrarna och en mindre bäck i anslutning till bergtäkten i norr.

I detaljplaneskedet bör man undersöka sluntstabiliteten vid vattendragen. Det är svårt att klara sig helt utan undersökningar även om marken planläggs som naturmark för man måste kunna påvisa att den beräknade säkerhetsfaktorn är större än normkraven även vid denna typ av markanvändning.

Grundläggning i område med berg kan utföras direkt på mark.

Jordartskarta. Röd färg markerar berg, gul färg markerar lera/silt

Fornlämningar

Arkeologisk utredning steg 1

Bohusläns museum har under hösten 2018 genomfört en arkeologisk utredning, Steg 1, inom fastigheterna Långevik 1:12 m fl. Utredningen presenteras i rapport 2019:06, Husgrunder, en kvarn och många stenbrott; Arkeologisk utredning Steg 1 Långevik 1:12 m fl. Askums socken, Sotenäs kommun.

Syftet med utredningen steg 1 var att genom omfattande arkivstudier och fältinventering identifiera okända fornlämningar samt troliga lägen för fornlämningar som inte är synliga ovan mark.

Utredningen steg 1 omfattar även fastställande av antikvarisk status för RAÄ Askum 585:1, Långeviks gamla tomt. Utredningen visar att den verkar vara tämligen intakt. Området är emellertid nästan helt igenväxt av slånbär och inom de ytor som ändå kunde besiktigas hittades inga husgrunder. Den kvarstår dock som fornlämning.

Utredningen steg 1 konstaterar även att det på två platser finns lämningar som bedöms vara nya fornlämningar. L2019:243 respektive L2019:252. L2019:243 är en huslämning belägen strax söder om bytomten Askum 585 och som återfinns i kartmaterial från 1824. L2019:252 är en kvarnlämning/kvarnmiljö belägen i anslutning till den norra bäcken. Se karta på följande sida.

I kategorin Övrig kulturhistorisk lämning har fyra objekt/områden registrerats. Den ena gäller två intilliggande huslämningar (L2019 :247) belägna vid Trossemyren. Ingen av dem har kunnat återfinnas i äldre kartmaterial men då den större husgrunden överlagras av en gärdsgård kan den mycket väl ha tillkommit före 1850 men detta går inte att belägga.

Stensatt väg som en gång lett upp till den gamla kvarnen

En annan kulturhistorisk lämning är en väg (L2019:253) som sträcker sig fram till ovan nämnda kvarn. Andra kulturhistoriska lämningar rör två husgrunder (L2019:257) belägna i östra delen av Myrarna, samt en liten husgrund i sydöstra delen av samma område (L2019 :258). Även det stora antalet stenbrott inom utredningsområdet är att betrakta som Övriga kulturhistoriska lämningar men hur dessa skall hanteras antikvariskt och om, och i vilken omfattning de skall dokumenteras är en bedömning som görs av Länsstyrelsen.

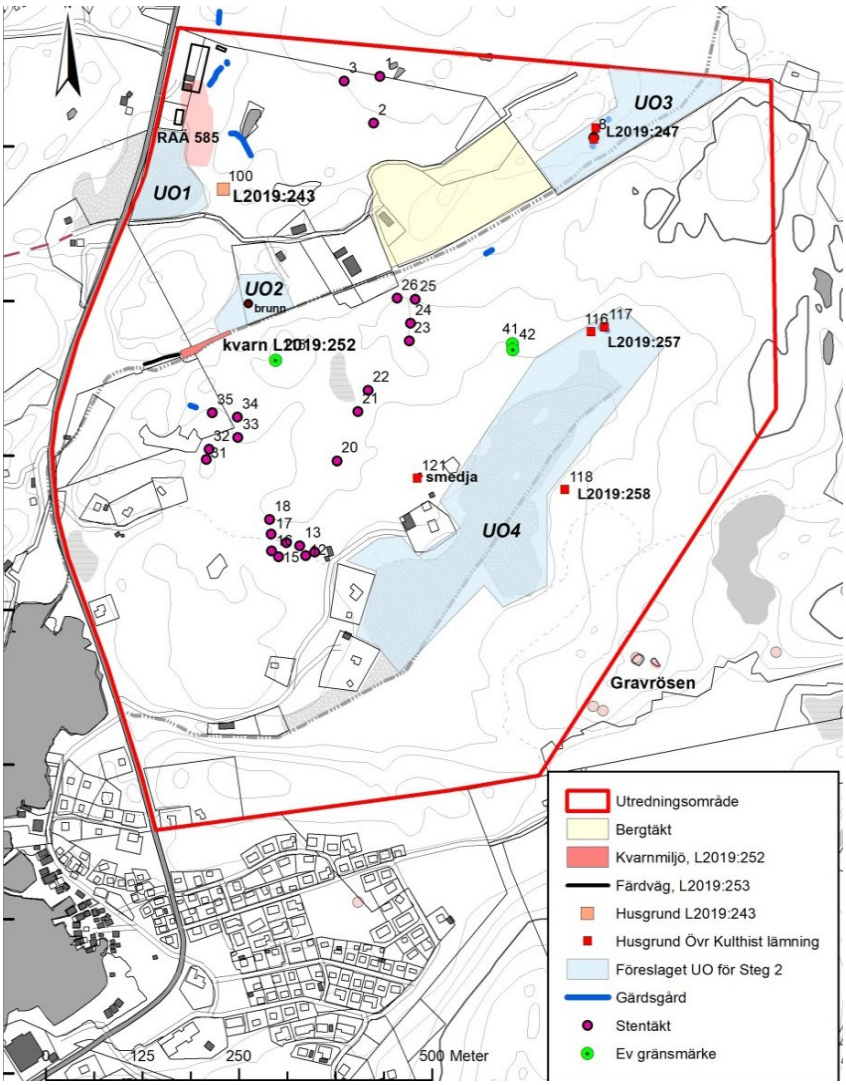
Tre områden föreslås utredas vidare genom grävning, utredningsområde UO1, UO2 och UO4. UO3 ligger emellertid utanför det område som föreslås omfattas av den föreslagna planläggningen. Med tanke på höjd över havet kan eventuellt dolda lämningar förväntas vara från metalltid och historisk tid och en sådan insats kan göras relativt översiktligt.

U01 är området kring Stämmet. Detta har sannolikt inte varit bebyggt före 1824. Namnet Stämmet innehåller ordet *stäm* som innebär fördämning vilket tyder på att det har legat en kvarn i närheten. På södra sidan av Stämmet och invid den branta bergväggen rinner ett vattendrag genom en smal

bergsklova som övergår i en smalare dalgång. I det smalaste partiet finns spår av kvarnlämningen, sannolikt rester av fördämningar samt även rester av en kvarnväg.

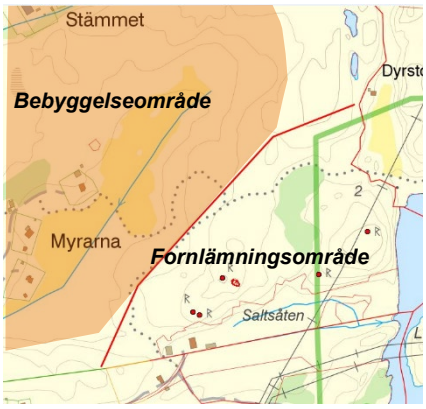
Området kring Myrarna består av en långsträckt uppodlad dalgång med gles bebyggelse längs norra sidan. Området tycks ha blivit bebyggt kring mitten av 1800-talet. I bergen kring Myrarna finns överallt en mängd stenbrott av olika storlekar.

Även en riktad hällristningsinventering har utförts i området. Inga hällristningar påträffades. Det beror sannolikt på att området legat allt för långt från marker som varit lämpliga för fast bebyggelse och betesmark under bronsåldern. De hällar som normalt hade varit lämpliga för hällristningar låg under havsytan vid bronsålder/förromersk järnålder, vilket var den aktuella perioden för hällristande.



Resultat av arkeologisk utredning, Steg 1 (Bohusläns museum)

Länsstyrelsen har meddelat att man bedömer att de nu registrerade lämningarna är fornlämningar. För dessa fornlämningar gäller kulturmiljölagens (KML)



Kartans röda linje visar gräns för skyddsområde för fornlämningarna i södra delen av området.

bestämmelser. Ingrepp i fornlämning får inte ske utan Länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kap 12 § KML. Det ska också poängteras att fornlämningarna inte har avgränsats, och att det till fornlämningarna hör ett skyddsområde i form av ett fornlämningsområde enligt 2 kap. 2 § KML. Detta område har samma lagskydd som fornlämningen.

I den sydöstra delen av programområdet finns sedan tidigare registrerade fornlämningar. Fornlämningarna är gravrösen från bronsåldern. Till fornlämningarna hör ett skyddsområde vilket ska hållas fritt från bebyggelse. Gräns för skyddsområdet bör enligt länsstyrelsen vara enligt röd heldragen linje på kartan intill.

Gravrösen i sydöstra delen av programområdet.

Arkeologisk utredning steg 2

Bohusläns museum har i augusti 2019 genomfört en arkeologisk utredning Steg 2 inom tre undersökningsområden (UO1, UO2 och UO4).

I nordöstra delen av UO1 påträffades en anläggning med brända ben. Då inga fler ben eller anläggningar påträffades inom UO1 samt att det ej går att bedöma materialet närmre anser Bohusläns museum att inga vidare arkeologiska insatser är nödvändiga.

UO2 undersöktes enbart okulärt då området visade sig bestå av igenvuxen skogsmark samt bestod till stora delar av berg med branta skrevor och raviner och omöjliggjorde insats med maskin. Inga arkeologiska lämningar ovan mark var synliga.

Inom UO4 påträffades i nordöstra delen ett stenfyllt dike/äldre dränering. I den sydöstra delen påträffades tre rännor som tolkades som möjliga lämningar efter någon form av byggnad. I den nordöstra kanten av UO4 påträffades en stenmur som var synlig ovan mark.

I undersökningen ingick antikvarisk bedömning av husgrunderna L2019:257 och L2019:258. De båda husgrunderna inom L2019:257 kvarstår som övrig kulturhistorisk lämning. Även L2019:258 kvarstår som övrig kulturhistorisk lämning.

I händelse av exploatering inom UO4 bör området med de påträffade ränn-norna undersökas vidare i form av en arkeologisk förundersökning. Om-rådet har registrerats i Fornreg som fornlämning (L2019:3829). I utredningen ingick även en hällristningsinventering inom hela programområdet. Inga hällristningar påträffades i samband med inventeringen.

Bebyggelse

Bostäder, verksamheter

Inom området finns idag spridd bebyggelse som i första hand är lokaliserad i anslutning till dalgången kring Myren samt i västra delen med närhet till väg 174. Sammanlagt rör det sig om ca 15 bostadshus.

Även i den norra delen finns bebyggelse. Vid Stämmet har bedrivits stentäkt och här finns ett mindre antal verksamhetsbyggnader. Även i anslutning till väg 174 finns en större byggnad som inrymmer verksamheter samt även ett bostadshus.

Befintliga bebyggelse vid Myrarna, sett från söder.

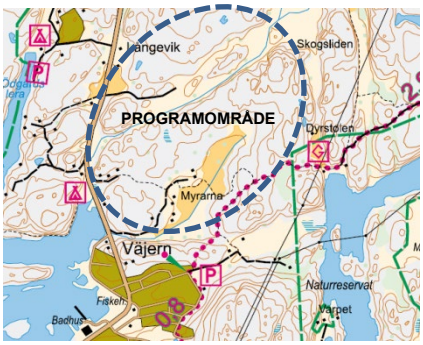
Tillgänglighet

Höjdförhållandena inom området varierar kraftigt. Stora delar av planområ-det är relativt flacka vilket gör att fullgod tillgänglighet kan tillgodoses me-dan andra delar är starkt kuperade.

Friytor och rekreation

Större delen av programområdet utgörs idag av hällmarksområden som är tillgängliga för det rörliga friluftslivet. På grund av områdets topografi får området till stora delar beskrivas som något svårframkomligt. Väl uppe på höjder finns möjlighet till utblickar, vissa med havskontakt. Området erbju-der även närhet till bad och båtliv.

I östra delen passerar Soteleden. Det är en 70 km lång vandringsled och sträcker sig genom hela Sotenäs kommun.

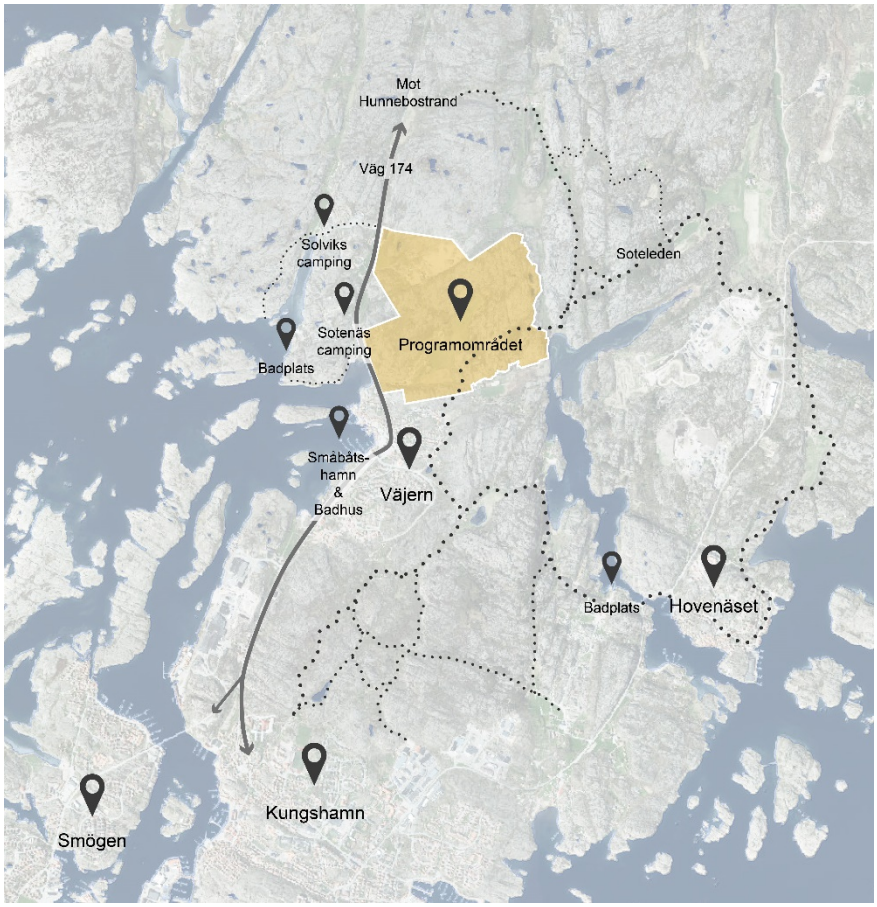


Soteleden markerad med röd prickad linje.

Utsikt ut över området från nordost med Myrarna, Väjern och havet i fonden.

Service

Ca 700 m från programområdet vid väg 174 finns Väjerns centrum med ett litet affärsområde med bland annat en pizzeria. Café finns på bad- och aktivitetsanläggningen Tumlaren.



Service och rekreation runt omkring programområdet. Kartan visar omkringliggande tätorter, vandringsleder, campinganläggningar, hamn och badplatser.

Trafik

Vägar/gator, gc-vägar

Tillfart till programområdet sker direkt från väg 174, Dinglevägen. Följer man väg 174 mot norr är närmaste samhälle Hunnebostrand (7 km). Mot söder efter samhället Väjern (500 m) ligger samhället Kungshamn (3,5 km).

Väg 174 är Kungshamns norra infartsväg med Trafikverket som väghållare. Trafikflödet utmed den vägsträcka som angränsar till planområdet är starkt präglat av säsongsvariationer, med cirka 8 500 fordon per vardagsdygn vid sommarperioden under juli och augusti månad samt cirka 4 100 fordon per vardagsdygn utanför sommarperioden. Hastigheten utmed aktuell vägsträcka är 60 km/h.

Det finns idag tre enskilda vägar som ansluter till väg 174 och som leder in i programområdet. Utmed västra sidan av väg 174 finns en gång- och cykelväg.

Väg 174 med befintlig gång- och cykelväg passerar väster om programområdet.

Kollektivtrafik

Cirka 350 meter norr om befintlig väganslutning för vägen till Myrarna, finns busshållplats för busstrafik med linjer mot Bovallstrand, Kungshamn och Göteborg. Längs linjerna finns anslutningstrafik mot Uddevalla, Lysekil och Trollhättan.

Busshållplatser utmed väg 174

Teknisk försörjning

Va och dagvatten, el, tele, fiber

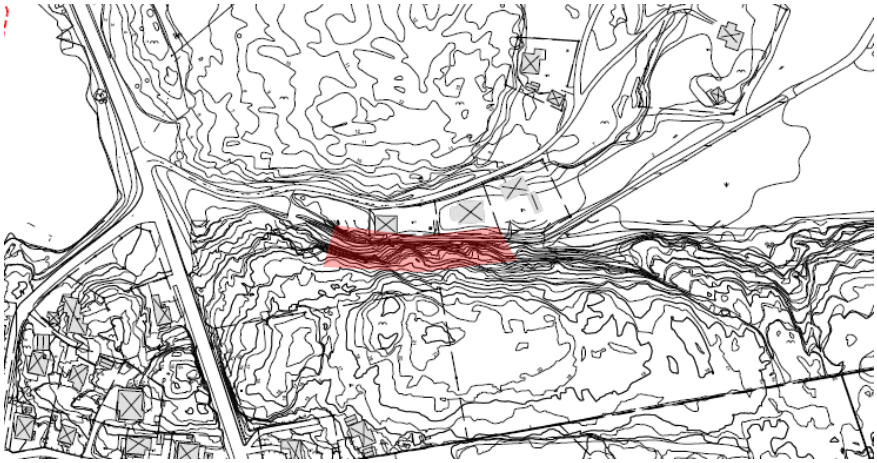
Området ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp. Enskilda ledningar finns i havet fram till förbindelsepunkt/mätpunkt vid kommunens VA-ledningar strax norr om samhället Väjern. Möjligheterna till infiltration av dagvatten inom området är begränsade på grund av att större delen av planområdet utgörs av berg.

Området är anslutet till befintligt el- och telenät. Ellevio är nätägare för elnät i området och Skanova för kopparnätet. Fiber finns delvis framdraget i området genom Askumfiber. Fiberkabeln ligger till delar lös ovanpå berget.

Hälsa och säkerhet

Bergras

I anslutning till infartsvägen till Myrarna finns tre bostadshus söder om vägen. Bergssidan söder om de två västra byggnaderna innefattar rikligt med stenblock. Det kan inte uteslutas att delar av dessa block är lösa och skulle vid olyckliga omständigheter kunna påverka bebyggelsen. Frågor kring bergras får utredas vidare i ett framtida planarbete.



Område där risk för blocknedfall finns är markerat med rött.

Radon

Området har en uranrik berggrund som utgörs av så kallad Bohusgranit. De höga radonvärdena är bekräftade av SGU i en översiktlig radonkartering. Byggnader där människor vistas stadigvarande ska utföras radonskyddade. Detta regleras genom bestämmelser i BBR, eventuella åtgärder ska beaktas och bevakas vid bygglovsprövning.

Buller

Planområdet angränsar till väg 174, Dinglevägen som sommartid är relativt hårt trafikerad. Vid lokalisering av bostäder i vägens närområde bör en bullerutredning tas fram.

Skyddsavstånd

Byggnadsfritt avstånd på 30 meter gäller från vägområdet utmed väg 174.

PROGRAMSKISS

Huvuddrag

Förslaget innebär att området utvecklas med olika typer av bostäder som kan möta marknadens efterfrågan under de kommande åren. Utbyggnaden kommer att ske etappvis och kan komma att pågå i upp till 20 år beroende på kommunens utveckling i övrigt.

Tanken med programförslaget är att bebyggelsen ska utformas efter landskapet. Husen placeras utefter terrängen och höga bergspartier och branter lämnas obebyggda. Ambitionen är att spara så mycket som möjligt av hällmarkerna även mellan husen, för att förstärka känslan av ett naturnära boende. Föreslagna gator följer de väst-östliga strukturerna i landskapet. Tillsammans med den tydliga bebyggelsestrukturen där villor placeras i kantzonen mot naturmark ger det en god orienterbarhet i området.

Det ska finnas villor, radhus och lägenheter för att passa olika målgrupper. Området förväntas locka till sig barnfamiljer och unga, med tanke på närhet till förskolan och eventuell framtida arbetsplatser, men även många över 55 år som önskar nyproducerade funktionella bostäder som kräver minimalt med underhåll och skötsel. Utöver detta bedöms det även finnas efterfrågan av boende för säsongsarbetare. Även speciella service- och boendekoncept som riktar sig till exempel äldre kan bli aktuella. Nya bostäder i området bedöms kunna vara intressanta för såväl delårsboende som helårsboende.

Förutom bostäder föreslås service i form av förskola och handel samt mindre verksamheter. Affär och service föreslås vid den norra infarten från väg 174. Det större befintliga verksamhetsområdet blir kvar.

Programillustrationen, bilaga 1, redovisar ett förslag till principiell struktur i området och en utbyggnad med cirka 500 bostäder i varierande bebyggelsetyper och som kan brukas både som permanentboende och delårsboende. I den fortsatta planprocessen kommer placering och utformning av bebyggelse att studeras mer detaljerat.

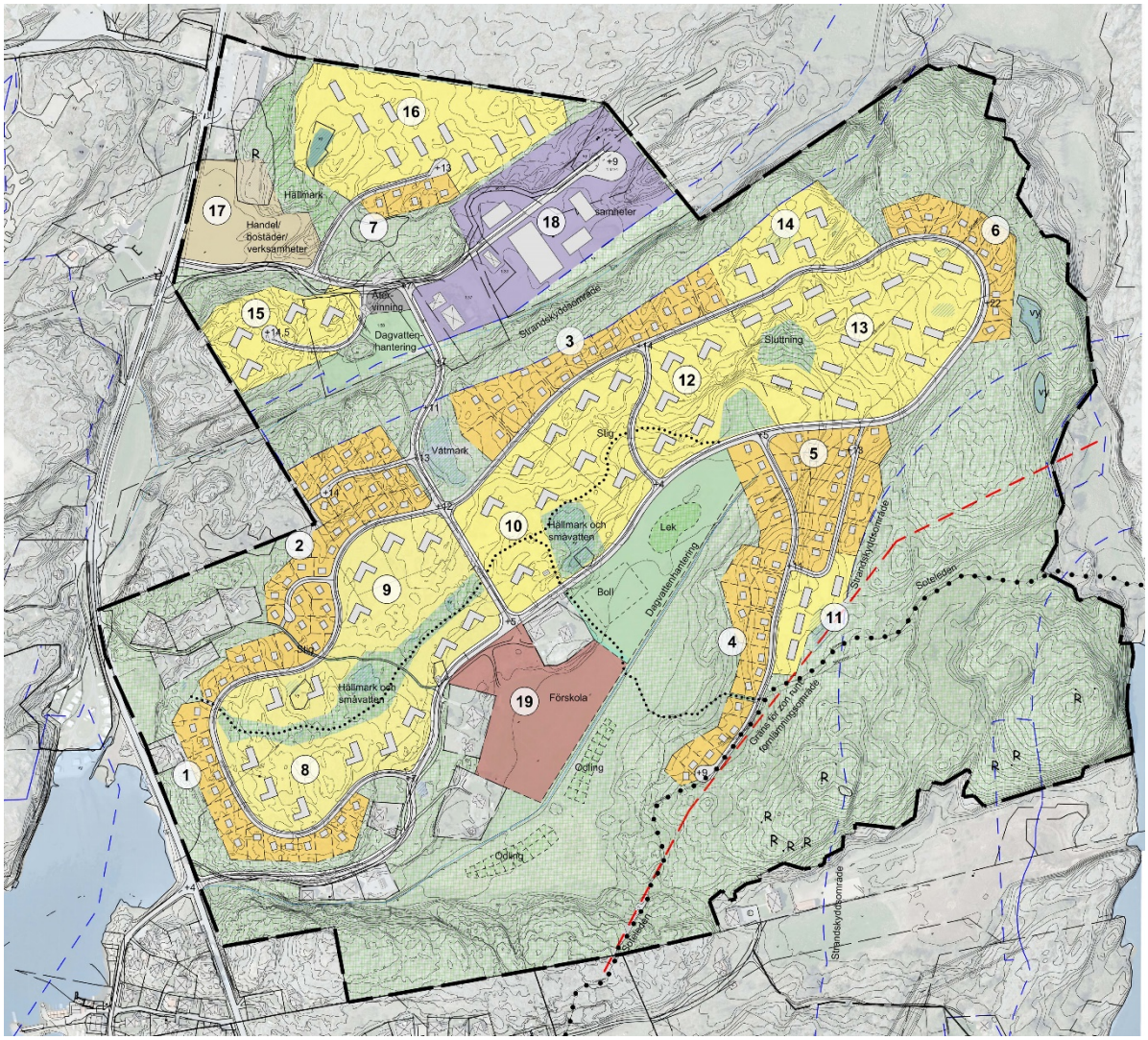
Bebyggelse

Bebyggelsen varierar från villor och små flerbostadshus till ett litet antal högre flerbostadshus. Upplevelsen av området blir variationsrik då de olika byggnadstyperna placeras nära varandra och utefter slingrande gator. Bebyggelsens placering innebär också att möjligheten till utblickar över området och omgivningarna kvarstår.

I programområdet föreslås en högre bebyggelse på upp till fem våningar på två strategiska ställen. Den högre bebyggelsen utgör markörer i området och bidrar till att större delar av hällmarken kan sparas.

Landskapssektioner, bilaga 2, redovisar översiktligt bebyggelsens placering i terrängen.

Terrängen delar naturligt området i två delar, den norra delen kring området ”Stämmet” och det södra delen kring ”Myrarna”. De båda delarna skiljs åt av en bergsbrant vänd åt norr. Utmed branten rinner en mindre bäck i öst-västlig riktning. De två delarna av området, norra och södra delen, förutsätts få var sin anslutningspunkt till väg 174 som utgör allmän väg.



Utdrag ur Bilaga 1 Programillustrationen, med numrering av de olika utbyggnadsområdena.

Norra delen – Stämmet

Den norra delen av planområdet avgränsas av befintliga strukturer som Dinglevägen i väster och topografin som blir mest påtaglig i söder med bergsbranten som följer bäckfåran. Även inom området ger topografin olika delområden som är avskilda från varandra.

I den nordvästra delen av området, i direkt anslutning till Dinglevägen, föreslås ett område med handel och verksamheter i kombination med omkring

20 bostäder (område nr 17). Byggnadshöjden föreslås bli fem våningar, då det anses som en lämplig plats att tillåta högre bebyggelse. En högre bebyggelse vid infarten till området skulle bli en bra och tydlig markör för områdets entré. Området avgränsas i söder av en av planområdets tillfartsvägar. Söder om denna föreslås fyra bostadshus uppe på ett avgränsat höjdparti (område nr 15). Bebyggelsen förslås här få en varierad byggnadshöjd på två till fem våningar och ett 40-tal lägenheter.

Centralt i det norra delområdet sparas ett hällmarksområde och på det högt belägna området norr om hällmarken föreslås utbyggnad med bostäder dels i flerbostadshus i två våningar med ett 50-tal lägenheter (område 16) och fem tomter för småhus (område 7).

Nedanför höjden ligger ett område som idag är anspråkstaget som verksamhetsområde. Området förslås planläggas för att få förutsättningar att leva kvar som verksamhetsområde som ej är störande för omgivningen (område 18). Väster om verksamhetsområdet finns ett område som lämpar sig för dagvattenhantering, förslagsvis i form av en multifunktionell lösning som också har ett rekreativt värde. Mellan ytan för dagvattenhanteringen och tillfartsvägen finns ett område som kan vara en lämplig placering för en återvinningsstation. Det studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Södra delen – Myrarna

Den södra delen av området avgränsas av Dinglevägen i väster och av topografin. Landskapet är präglat av östvästliga strukturer och föreslagen utveckling följer dessa. Terrängen är i stor utsträckning styrande för hur området kan bebyggas och vägar dras.

Den centrala delen inom området Myrarna, den öppna odlingsmarken, har kommunen önskat bibehålla obebyggd. Programförslaget innebär att en del av den öppna marken nyttjas för utbyggnad av förskola (område 19). Övriga delar kan omformas till parkytor med möjlighet till exempelvis mötesplatser, odling och lek som kan nyttjas av alla boende i området.

Större delen av den nya bebyggelsen föreslås på norra/västra sidan av det öppna området Myrarna. Tanken är att olika typer av bostadsbebyggelse och med olika upplåtelseformer ska blandas i området.

Norra delens höjdrygg lutar kraftigt mot bäcken som avgränsar de båda delområdena. Lutningen i söder är inte lika dramatisk. En huvudgata föreslås följa befintlig väg in i området från Dinglevägen. Från denna dras en ny gata tvärs över höjdryggen och vidare nerför branten till den norra delen. Huvudgatan går i en slinga upp på höjdryggen och till denna ansluts ett antal sidogator.

Innanför huvudgatan föreslås flerbostadshus i två våningar med sammanlagt 200-250 lägenheter som grupperar sig runt sparade partier med hällmarker och småvatten (område 8, 9, 10, 12). Utanför gatan, i väster, norr och öster, föreslås en krans med omkring 80 tomter för småhusbebyggelse i en och en

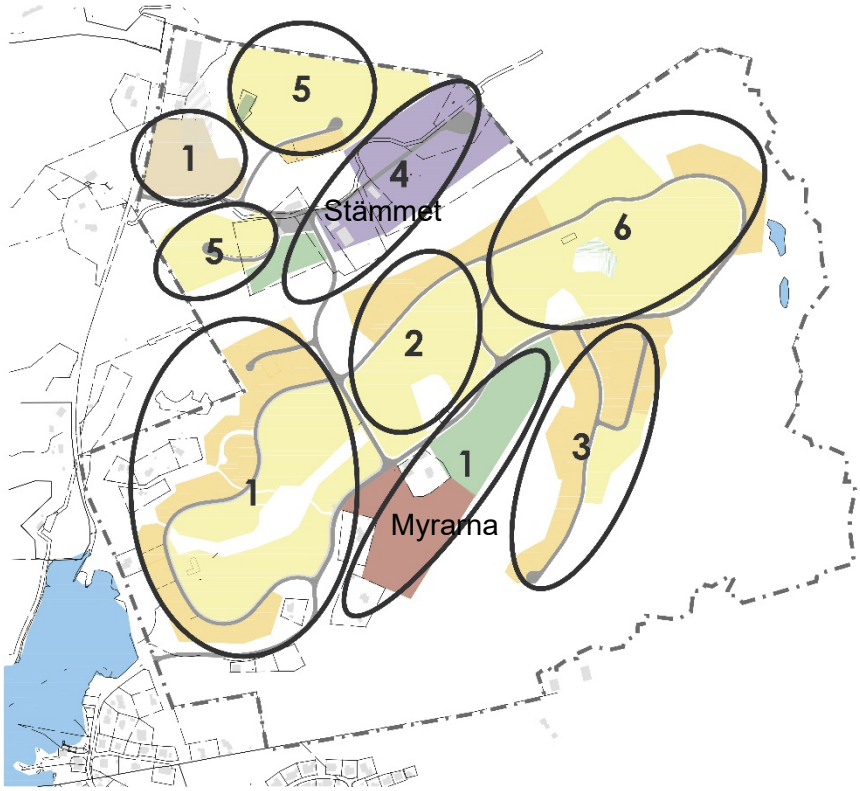
halv till två våningar (område 1, 2, 3 och 6). Terrängen stiger i riktning mot nordost och i den högt belägna delen föreslås en bebyggelsegrupp i upp till fem våningar där det finns möjlighet att skapa lägenheter med utblicksmöjligheter mot havet (område 14 och eventuellt 13). De högre husen föreslås byggas i den nordvästra delen av programområdet då det innebär en avskildhet från resten av området. De markerar höjderna i terrängen men hamnar samtidigt i bakgrunden och riskerar inte att ta över intrycket av området som helhet.

På östra sidan av den öppna dalgången föreslås en mer begränsad bostadsgrupp med ett 40-tal tomter för småhusbebyggelse (område 4 och 5) och en grupp flerbostadshus i två våningar med ett 15-tal lägenheter (område 11). I denna riktning begränsas utbyggnadsmöjligheterna av gällande strandskydd men också av skyddszon till befintliga fornlämningar, samt höga värden för närrekreation i området kring Klevekilen.

Etappindelning

Programmets omfattning med cirka 500 bostäder kan motiveras med att det finns en förväntan på ökad efterfrågan på bostäder tack vare framtida utveckling i kommunen. Detta är dock en mycket stor utbyggnad i Sotenäs kommun och allt kan inte uppföras på en gång. Det kommer därför att ske en utbyggnad i olika etapper, anpassat till efterfrågan och kommunens möjlighet att tillhandahålla erforderlig service.

Kartbilden nedan redovisar ett förslag till en etappvis utbyggnad. Etapperna är numrerade från 1-6, där etapp 1 föreslås byggas ut först och etapp 6 sist.



Förslag till etappindelning vid utbyggnad av området. Etapp 1 föreslås byggas ut först och etapp 6 föreslås byggas ut sist.

I etapp 1 etableras viktiga funktioner och anslutningsvägar till området. Områdena som ingår i den första etappen ligger i nära anslutning till befintlig infrastuktur och samhälle. Bebyggelsen ger möjlighet till service och rekreation inom området i form av handel, förskola samt lek- och idrottsplats.

I följande etapper 2 och 3 fortsätter utbyggnaden av bostäder i anslutning till de södra delarna av etapp 1. Vid utbyggnad av etapp 5 behöver avgränsning och utformning av ny bebyggelse ta hänsyn till det närliggande verksamhetsområdet (etapp 4). Sist följer etapp 6 som ligger längst bort från infarterna till programområdet och som innehåller inslag av högre bebyggelse.

Väg och trafik

I programförslaget får området två stycken anslutningspunkter till den allmänna vägen 174, Dinglevägen. Båda punkterna som föreslås är redan idag angöringspunkter för befintliga tillfarter till området.

Den föreslagna exploateringen inom planområdet uppskattas alstra cirka 3 900 fordonsrörelser per vardagsdygn (VADT), vilket motsvarar en årsdygnstrafik (ÅDT) på omkring 3 500.

Framkomligheten i de studerade korsningspunkterna bedöms vara god, med endast marginella köbildningar och låga belastningsgrader efter utbyggnaden av planförslaget. Sikten är i båda punkterna är god och det bedöms finnas möjlighet att bygga ut väganslutningar med tillfredsställande sikt och trafiksäkerhet i samråd med Trafikverket.

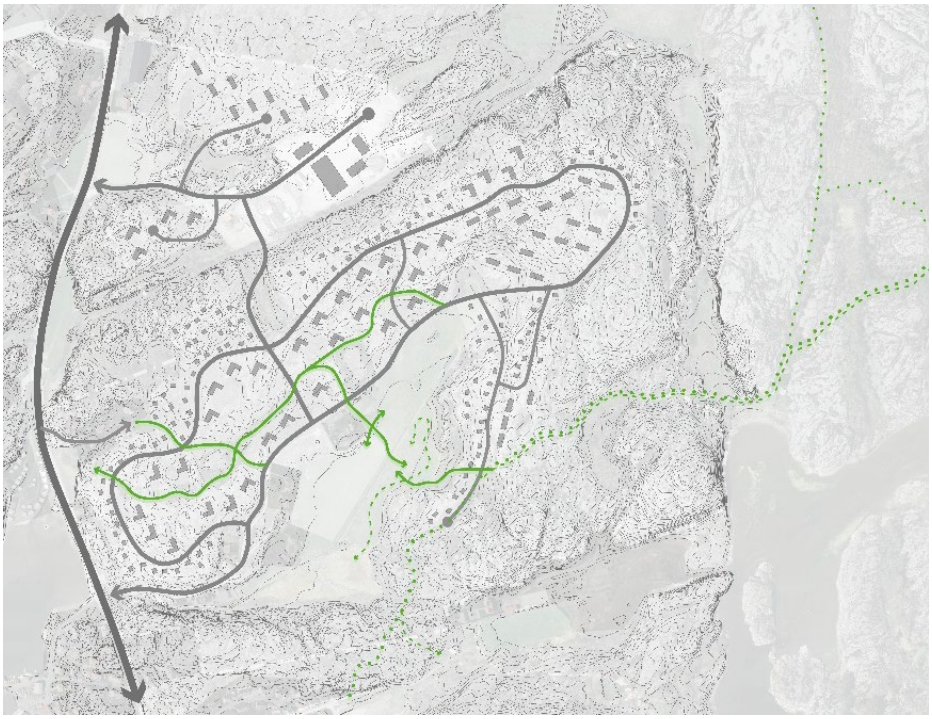
Det norra och det södra delområdet föreslås även bindas samman med en lokalgata i nord-sydlig riktning.

Inom området har sex meter breda gator föreslagits. Gator och väganslutningar kommer studeras vidare i detaljplanearbetet.

Gång- och cykeltrafik

För att skapa en god tillgänglighet för oskyddade trafikanter föreslås gång- och cykelbanor parallellt med alla större gator inom området. Områdets gång- och cykeltrafik leds vidare ut till befintlig gång- och cykelbana vid väg 174 i områdets två anslutningspunkter. Gång- och cykelbanan vid väg 174, Dinglevägen, leder vidare mot Väjern, Kungshamn och Smögen.

Därutöver föreslås gångstråk för att kunna röra sig mellan bebyggelsegrupper och målpunkter inom området, samt för att ge åtkomst till omgivande naturmark för närrekreation. I sydöst länkas gatustrukturen samman med Soteleden. Se efterföljande kartbild.



Karta över gator och stråk.
Grå linje markerar gata för bil med parallellt gång- och cykelstråk. Grön linje markerar gångstråk. Prickad grön linje markerar vandringsleder.

Tillgänglighet

Nya gator och gång- och cykelvägar ska anläggas så att inte brantare lutningar än 1:10 respektive 1:12 uppkommer.

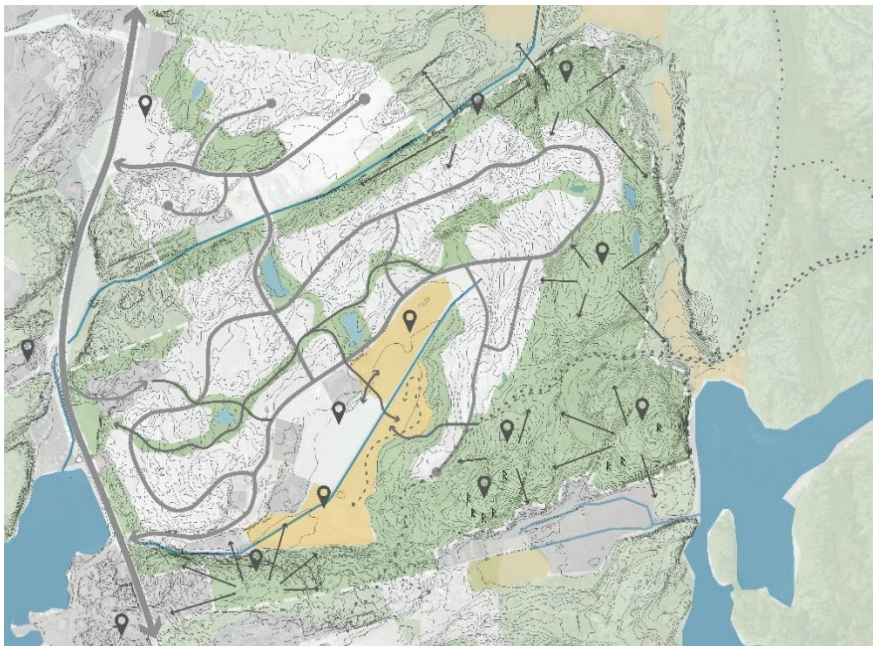
Bebyggelsemiljön ska utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten ska redovisas i samband med bygglov/bygganmälan.

Friluftsliv – närrekreation

Del av Soteleden genom programområdet.

Delar av programområdet sparas i förslaget för att ge plats åt natur och rekreation. Möjligheterna till närrekreation är goda såväl inom området som runt omkring.

Programområdet omgärdas av hällmarksområden som är tillgängliga för vardagens behov av närrekreation såväl som det rörliga friluftslivet i ett större perspektiv. Topografin gör dock att landskapet till stora delar kan beskrivas som svårtillgängligt. De höga bergspartierna som omgärdar området värnas och lämnas till största delen obebyggda. De har kvalitéer som istället kan nyttjas som utsiktsplatser och promenadstråk av de boende och människor som rör sig i området. I sydöstra delen av området länkas planförslagets vägsystem samman med vandringsleden Soteleden som i sin tur binder samman mindre stigar och vägar ut i landskapet och förstärker tillgängligheten till den omkringliggande naturen. Från delar av planområdet, och dess omgivning, ges utblickar mot havet. Närheten till havet med badmöjligheter, båtliv och friluftsliv utgör en stor kvalitet för de som flyttar in i området.



Karta över rekreationsområden.
Grön färg markerar hällmarker och gul färg markerar grönytor i form av odlingsmark och lekplats. Prickad linje markerar vandringsleder.

Inom planområdet skapas inre strukturer bestående av hällmarksområden med småvatten och plats för lek och bostadsnära rekreation och möjlighet att röra sig bilfritt inom området. Öppenheten som finns i den gröna dalgången Myrarna bevaras genom att området inte bebyggs utöver förskolan. Den södra dalgången ger plats för bollspel, lek och odling. Diket som rinner genom dalgången sparas, liksom flera andra vattenstrukturer på området som bidrar till upplevelsen av miljön och till hanteringen av dagvatten. Delar av rekreationsytan kan även nyttjas för dagvattenhantering. Även i dalgången längs bäcken i den norra delen av området föreslås en yta för dagvattenhantering, förslagsvis med en multifunktionell utformning för aktivitet eller plantering.

Teknisk försörjning

Området förutsätts kunna anslutas till kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och eventuellt dagvatten. Hur anslutning kan ske bör studeras i en förprojektering i samband med fortsatt planarbete.

Dagvattenfrågan bör lösas lokalt. Dagvattnet bör samlas upp i fördröjningsmagasin samt efter det renas i en reningsanläggning för att sedan släppas till de vattendrag som avvattnar området, d v s bäcken i norr och bäcken/åkerdiket genom södra området.

Med en genomtänkt höjdsättning inom planområdet kan dagvattenhanteringen lösas inom planområdet. Föreslagen exploatering av området medför inte ett ökat flöde, däremot bör fördröjning skapas för att möta framtida klimatförändringar. Det finns begränsat med ytor för fördröjning av framtidens ökade avledning för det norra området, medan det södra området har god förmåga att fördröja framtida ökade flöden. Avledning av dagvatten

sker lämpligtvis samlat inom området och avleds till närmsta recipient. Viss rening för vägdagvatten och från eventuellt större parkeringsytor rekommenderas. Skyfallshanteringen för området ska utredas när en mer detaljerad struktur för området har tagits fram.

Det finns troligen kapacitet i dricksvattennätet. I det fortsatta arbetet behöver befintlig kapacitet i ledningsnät och potentiella anslutningspunkter utredas. Befintligt tryck i ledningsnätet och behov av tryckstegringsstation för dricksvatten samt befintlig kapacitet och behov av pumpstation för avledning av spillvatten behöver utvärderas. Även brandvattenförsörjningen behöver utvärderas och hanteras i samråd med Räddningstjänsten.

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 programförslag har en så kallad undersökning om betydande miljöpåverkan utförts för att bedöma om programförslaget 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 kommer att ske inför upprättandet av samrådshandlingar (planprocessens nästa steg).

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. Lokala miljömål finns ännu ej fastlagda.

Nedan görs en avstämning mot de miljömål som bedöms vara relevanta med avseende på aktuellt planförslag.

Begränsad klimatpåverkan

Föreslagen utveckling av bostäder och verksamheter inom programområdet bedöms inte öka utsläppet av växthusgaser i någon betydande omfattning. I direkt anslutning till planområdet finns utbyggd gång- och cykelväg. Det är gång- och cykelavstånd till centrala Väjern, Kungshamn och Smögen. Utbyggnad av befintligt tätortsområde, med god tillgång på service och kollektivtrafik samt rekreationsområden, innebär ett mindre transportbehov för tillkommande bostäder. Planens genomförande kommer medverka till en ökning av biltrafiken på väg 174.

Frisk luft

Närheten till havet och vindutsattheten gör luftförhållandena mycket goda inom planområdet.

Giftfri miljö

Boende kommer inte utsättas för föroreningar. Inga kända föroreningar finns inom eller i anslutning till planområdet.

Säker strålmiljö

Radonsäkert byggande regleras i bygglov, bebyggelsefritt avstånd till kraftledning styrs i detaljplan.

Hav i balans, Levande kust och skärgård samt Ingen övergödning

Planområdet kommer anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet, vilket bidrar till att minska föroreningar i hav och vattendrag. Ökad tillgång på bostäder i tätortsområdet Kungshamn-Smögen-Väjern-Hovenäset förbättrar förutsättningarna för en levande bygd.

God bebyggd miljö

Bebyggelseutveckling i tätortsområdet Kungshamn-Smögen-Väjern-Hovenäset möjliggör för en ökad andel helårsboende, bibehållen god servicenivå samt ett minskat bilberoende. Planens genomförande innebär en ökad variation i boende- och upplåtelseformer.

Rikt växt- och djurliv

Planens genomförande kommer medföra ingrepp i markmiljön.
Vissa ingrepp i värdefulla miljöer. Dock berörs inga områden med högsta naturvärdesklass (klass I).

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fortsatt arbete

Samråd kring detta planprogram kommer att ske med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i programmet. Programsamrådet syftar

till att, på ett tidigt stadium, ta fram ett bra beslutsunderlag och ge möjlighet till insyn och påverkan i planprocessen.

Inkomna synpunkter på förslaget kommer att sammanställas och bemötas i en så kallad samrådsredogörelse, vilken kommer att ligga till grund för Byggnadsnämndens beslut om planarbetet ska drivas vidare och detaljplan upprättas.

Synpunkter och förslag till fortsatt arbete efter programsamrådet ska även föras vidare in i den pågående processen med en ny kommunal översiktsplan.

Om Byggnadsnämnden beslutar att detaljplan ska upprättas startar arbetet med att utforma detaljplanehandlingar. Dessa handlingar består av en plankarta med tillhörande bestämmelser samt en planbeskrivning som beskriver förutsättningar, förändringar och konsekvenser av förslaget. Även genomförandefrågor ska behandlas i planbeskrivningen. Detaljplanehandlingarna skickas ut på samråd till de berörda.

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

Preliminär tidplan

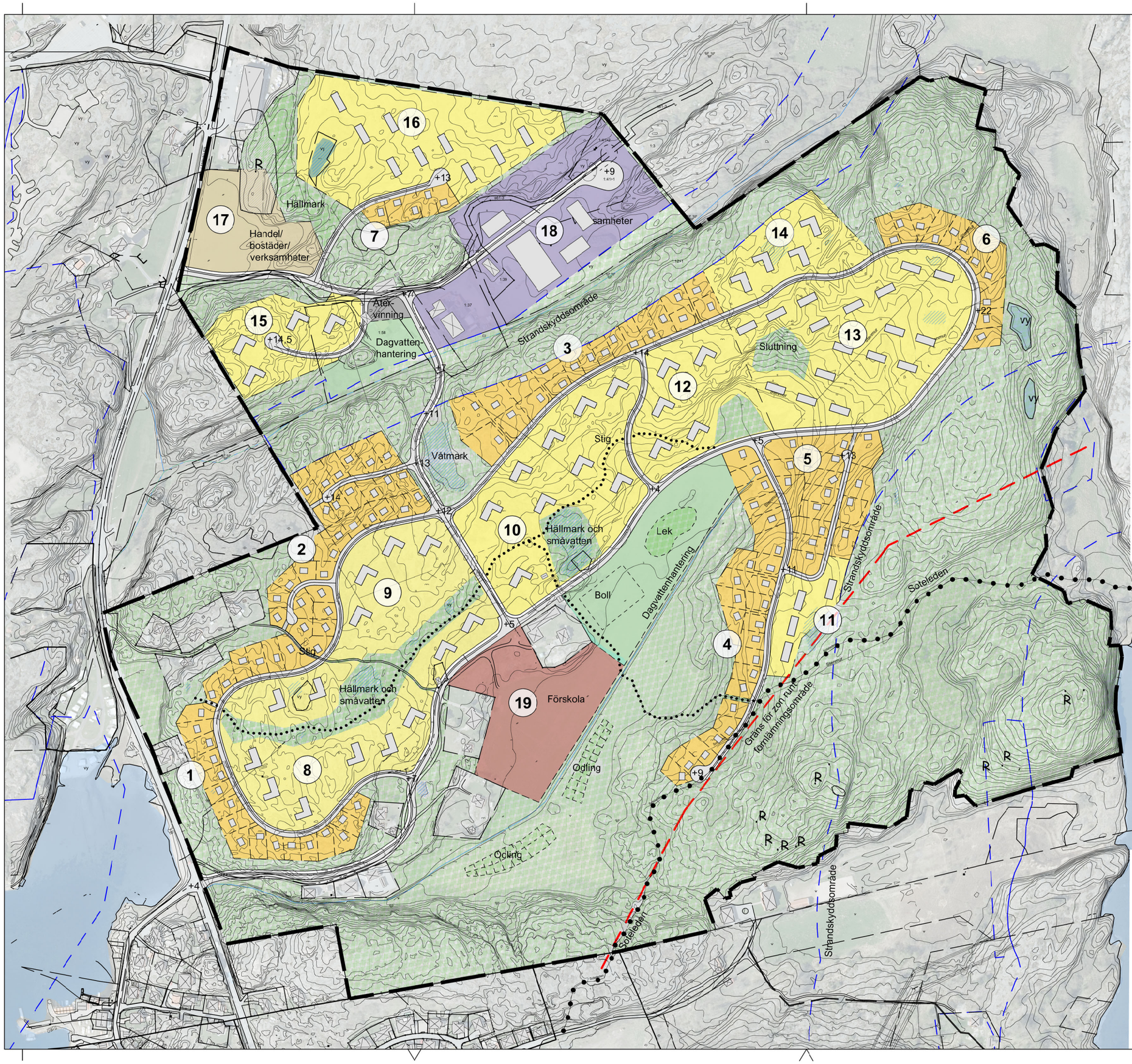
2016	Plantillstånd
2020	Programsamråd
2021	Samråd av förslag till detaljplanen
2022	Granskning av förslag till detaljplan
2022	Antagande av detaljplan

Medverkande i programarbetet

Programförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom planeringsarkitekt Linda Hansson, landskapsarkitekt Johanna Petersson, arkitekt Jakob Resare, arkitekt Hanna Persson och landskapsarkitekt Karolina Wingård.

Programförslaget har handlagts av Johan Fransson, tillförordnad plan- och exploateringschef, Sotenäs kommun.

Johan Fransson T f Plan- och exploateringschef	Linda Hansson Planeringsarkitekt
Sotenäs kommun	Rådhuset Arkitekter AB



TECKENFÖRKLARING

Område	Antal bostäder	Beskrivning
1	23 villor	1½-2 vån
2	30 villor	1½-2 vån
3	19 villor	1½-2 vån
4	24 villor	1½-2 vån
5	15 villor	1½-2 vån
6	11 villor	1½-2 vån
7	5 villor	1½-2 vån
8	48 lägenheter	2 vån
9	36 lägenheter	2 vån
10	54 lägenheter	2 vån
11	16 lägenheter	2 vån
12	30 lägenheter	2 vån
13	68 lägenheter	2-5 vån
14	60 lägenheter	5 vån
15	24 lägenheter	2 vån
16	54 lägenheter	2 vån
17	Handel / Bostäder / Verksamheter	
	20 lägenheter	5 vån
18	Verksamheter	
19	Förskola	

Summa bostäder:
Cirka 127 villor (alt. 200 parhus eller radhus)
Cirka 390 lägenheter (alt. parhus eller radhus)

Bilaga 1
PROGRAM FÖR LÅNGEVIK 1:12

Väjern, Sotenäs kommun

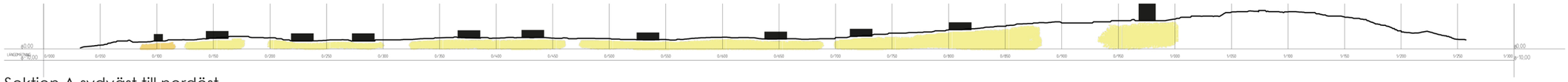
ILLUSTRATION 2020-06-01

Skala 1:4000 (A3)

RÅDHUSET ARKITEKTER
SAMHÄLLSPLANERING & MILJÖ

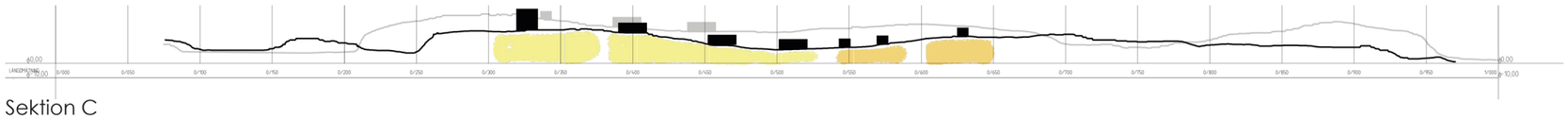
0 100 200 300

SEKTION LÅNGEVIK 1:12

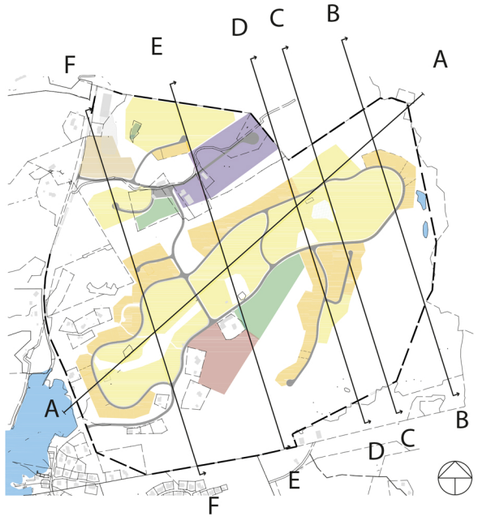


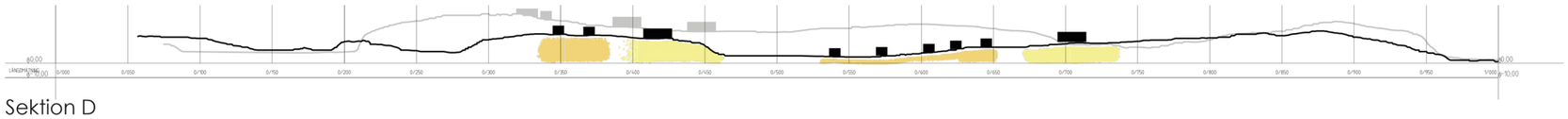
Sektion A sydväst till nordöst

Sektion B

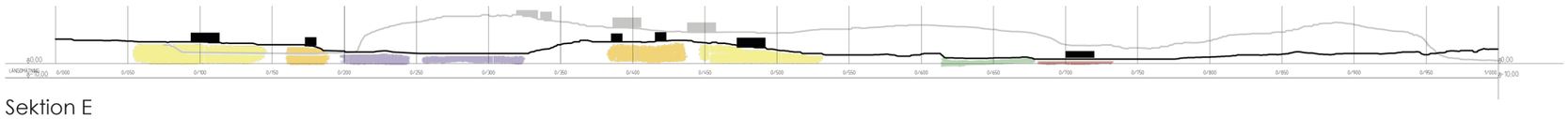


Sektion C

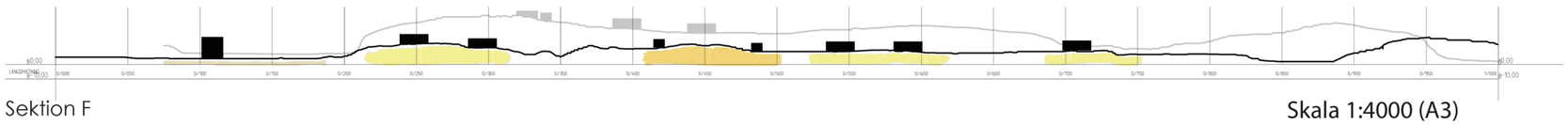




Sektion D



Sektion E



Sektion F

Skala 1:4000 (A3)

Bilaga 2

PROGRAM FÖR LÅNGEVIK 1:12

Väjern, Sotenäs Kommun

SEKTIONER

2020-06-01

RÅDHUSET ARKITEKTER
SAMHÄLLSPLANERING & MILJÖ

Skala 1:4000 (A3)

0 100 200 300

TECKENFÖRKLARING

- Huvudstråk - väg för bil, gång och cykel
- Sekundärstråk - väg för bil, gång och cykel
- Gångstråk
- Möjliga framtida gångstråk
- Soteleden
- Målpunkter
- Fornlämningar
- Vattendrag
- Programområde

Ny bebyggelse
Befintlig bebyggelse
Hällmarker
Odlingsmark/ Idrott / Lek
Förskola / Service / Verksamheter

Affär / Service

Väg 174 / Dinglevägen

Utblick

Utblick

Utblick

Utblick

Utblick

Utblick

Utblick

Idrott / Lek

Soteleden

Sotenäs camping

Förskola

Klevekilen

Havet / Långeviks lera

Odlingsmark / Grönyta

Bilaga 3

PROGRAM FÖR LÅNGEVIK 1:12

Väjern, Sotenäs Kommun

GRÖNSTRUKTUR OCH STRÅK 2020-06-01

Skala 1:4000 (A3)

RÅDHUSET ARKITEKTER
SAMHÄLLSPLANERING & MILJÖ

0 100 200 300