

Detaljplan för

ELLENE 1:381 m fl

Hunnebostrand, Sotenäs kommun, Västra Götalands län

Dnr BN: 2014/217

PBL 2010:900

Antagandehandling

2016-09-22

PLANBESKRIVNING



Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar

- Bergteknisk utredning, Bergab 2015-02-05



Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

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

Uppdragsnummer: 314 896

Samtliga bilder och illustrationer i planbeskrivningen är, där inget annat anges, framtagna av Rådhuset Arkitekter AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
Syfte och huvuddrag.....	3
Bakgrund	3
Läge, areal och avgränsning	3
Markägoförhållanden	3
Planförfarande	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplaner.....	4
Detaljplaner	4
Behovsbedömning.....	6
Övriga kommunala beslut.....	7
BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN	7
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB.....	7
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB	7
PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	9
Natur	9
Bebyggelse.....	11
Tillgänglighet	13
Fritid och rekreation.....	14
Service.....	14
Trafik.....	15
Teknisk försörjning	16
Hälsa och säkerhet.....	18
MILJÖMÅL	21
GENOMFÖRANDE	22
Organisatoriska frågor	22
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	24
Ekonomiska frågor.....	25
Tekniska frågor	26
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	28
Preliminär tidplan	28
Medverkande i planarbetet.....	28
JUSTERING EFTER GRANSKNING	28



INLEDNING

Syfte och huvuddrag

Planläggningens syfte är att möjliggöra uppförandet av tre friliggande enbostadshus på avstyckade fastigheter i nordöstra delen av Hunnebostrands samhälle. In- och utfart till fastigheterna sker via Knottgatan. Utfartsförbud införs mot Ulebergshamnsvägen. Befintlig transformatorstation bekräftas. I den östra delen av planområdet planläggs del av befintlig skrotstensslänt som Natur inom allmän plats. Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Bakgrund

Planarbetet har föregåtts av ett programskede under hösten 2011. Programmet omfattade ett större område än det nu aktuella planområdet. Detaljplanen upprättas på initiativ av fastighetsägaren till Ellene 1:381.

Läge, areal och avgränsning

Planområdet är beläget intill Ulebergshamnsvägen, ca 500 meter norr om Hunnebostrands centrum. Planområdet är ca 0,4 ha stort och omfattar fastigheten Ellene 1:381 samt en mindre del av Ellene 1:383. I väster gränsar området till Ulebergshamnsvägen, i norr till Knottgatan, i söder till befintlig gångstig och i öster till naturmark vilken utgörs av lämningar från f.d. stenbrott. Sydost om planområdet ligger bostadsområdet Skalberget, planlagt under början av 1970-talet.

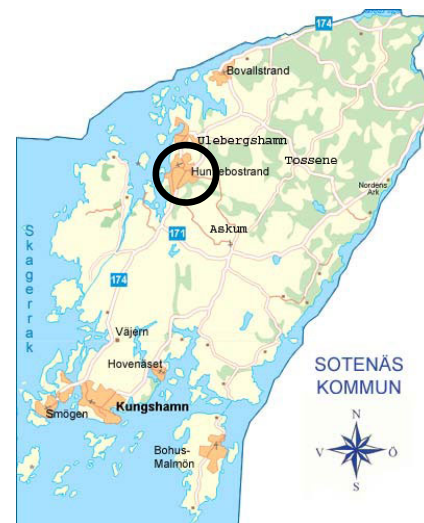
Markägoförhållanden

Fastigheten Ellene 1:381 är privatägd. Övrig mark inom planområdet utgör del av fastigheten Ellene 1:383, vilken ägs av Sotenäs kommun. Fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet framgår av framtagna fastighetsförteckning.

Planförfarande

Planen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planarbetet bedrivs med ett så kallat normalt planförfarande, då planarbetet påbörjades före 1 januari 2015. Förslaget till detaljplan skickas ut för samråd och ställs ut för granskning innan det kan tas upp för antagande.

Ett planförslag har varit på samråd under sommaren 2015 och föremål för granskning under maj månad 2016. Inkomna synpunkter under gransknings-tiden med kommunens bemötande redovisas i upprättat granskningsutlåtande.



Planområdet ligger i Hunnebostrand, markerat med svart ring.



Planområde



Utdrag ur ÖP2010.



Illustration planprogram (2011). Aktuellt planområde, område 2, har bedömts som lämpligt för utbyggnad.

Utsnitt ur detaljplan för Skälberget från 1975.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

För Sotenäs kommun gäller ÖP 2010 antagen av kommunfullmäktige 6 december 2010. I översiktsplanen redovisas det aktuella området (U33) som lämpligt för förtätning genom utveckling av bostäder och verksamheter med inriktning mot kontor och hantverk. Planområdet ligger inom ett område som i översiktsplanen redovisas som *tätortszon*. Inom denna zon vill kommunen gärna se tätare exploateringsformer med variation i boendeformer.

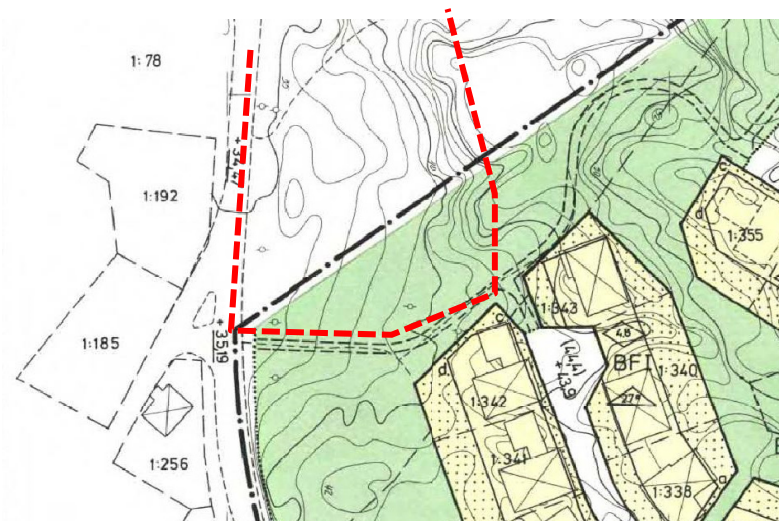
Planprogram

Planområdet behandlas i planprogram för *Syfabriken, Ellene 1:383 m fl Hunnebostrand* som togs fram av Sotenäs kommun under 2011. Programmet, daterat 2011-08-08, har varit föremål för programsamråd. Inkomna synpunkter och kommunens ställningstagande och bemötande av synpunkterna finns redovisade i en programsamrådsredogörelse som godkändes av Miljö- och byggnämnden 2011-12-08 § 140. Det aktuella planområdet ingick som delområde 2 och bedömdes lämpligt att bebygga med 2-4 bostäder. Planförslaget överensstämmer med programförslaget.

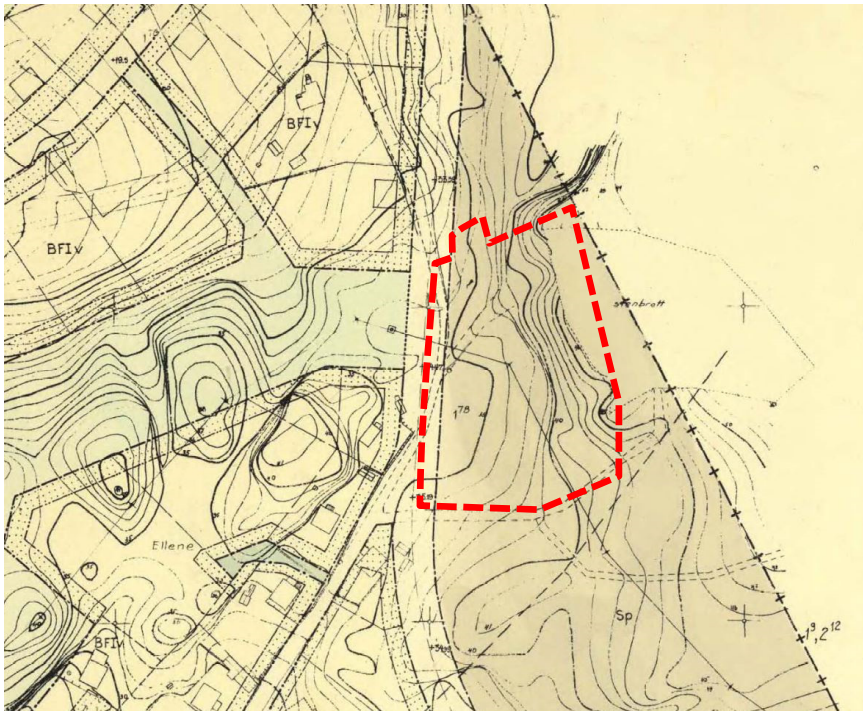
Detaljplaner

Hela planområdet är sedan tidigare planlagt. Genomförandetiderna för planerna har gått ut.

Planområdet omfattas i den sydligaste delen av *Förslag till ändring av stadsplan för del av Hunnebostrand, området Skälberget*. Planen är fastställd 1975. Den berörda delen utgör allmän plats NATUR.

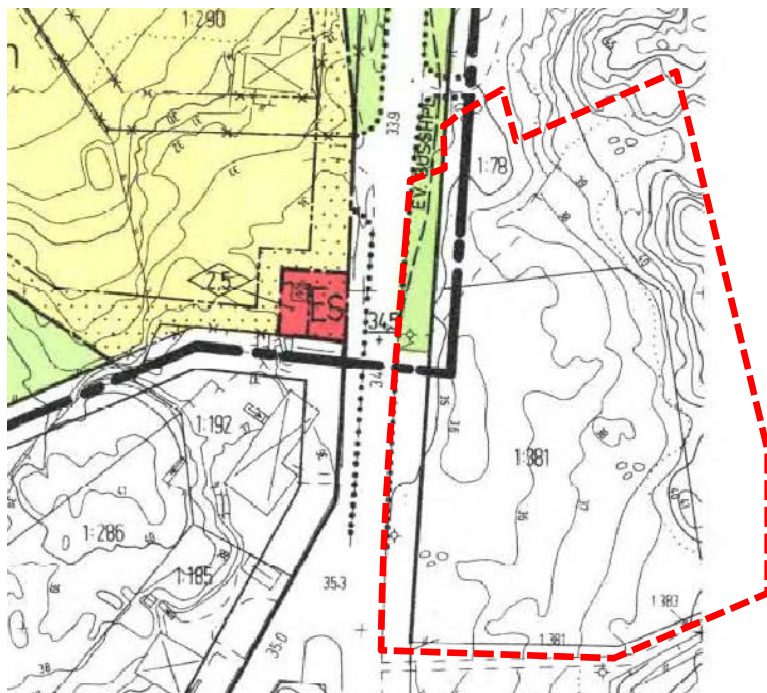


För den mellersta delen av planområdet gäller en gammal stadsplan från 1945, *Förslag till stadsplan för Hunnebostrand*, upprättad 1945. Planen anger användningen ”Stenbrytning”.



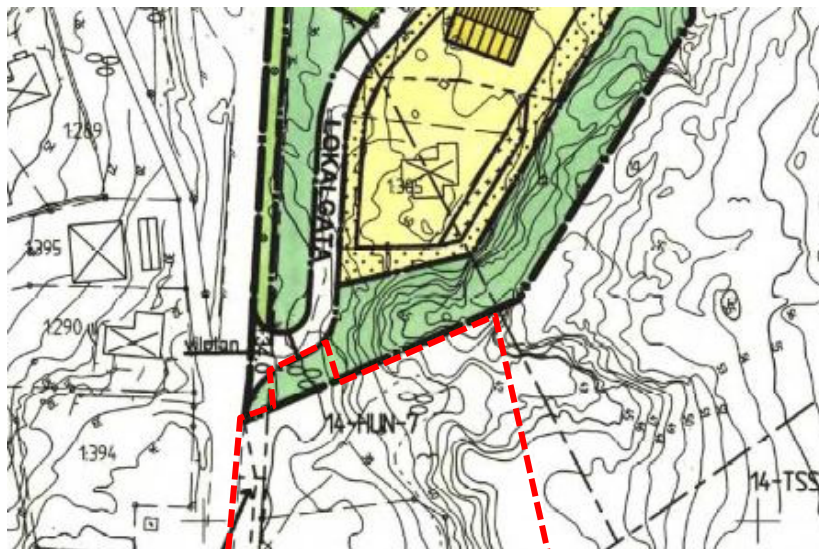
Utsnitt ur Förslag till stadsplan för Hunnebostrand, upprättad 1945.

Väster om Ulebergshamnsvägen gäller i höjd med planområdets norra del, *Förslag till ändring av stadsplan för del av Hunnebostrand, området Hästedalen*, laga kraft 1988-01-21.



Utsnitt ur Förslag till ändring av stadsplan för Hunnebostrand, Hästedalen, 1988.

I den nordligaste delen gäller *Detaljplan för Ellene 1:383 m fl, Hunnebostrand*, laga kraft 2001-07-17.



Utsnitt ur plankarta för detaljplan för Ellene 1:383 m fl, Hunnebostrand, 2001.

Behovsbedömning

Kommunen ska i ett tidigt skede ta ställning till om genomförandet av planen kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan eller ej. Om ett genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Under framtagandet av planprogrammet till detaljplanen har en behovsbedömning (daterad 2011-08-08) utförts för att bedöma om planförslaget kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap 11 § MB).

Behovsbedömningen har sammanfattats i följande punkter:

- Planförslaget överensstämmer med intentionerna i ÖP 2010 och är en naturlig förtätning av tätorten Hunnebostrand.
- Planförslaget påverkar inte påtagligt några riksintressen och åsidosätter inga miljökvalitetsnormer.
- Inga kända fornlämningar eller höga naturvärden är berörda av planförslaget.
- Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära risk för människors hälsa eller miljön.
- I området är infrastrukturen utbyggd och det finns därmed också goda förutsättningar för att lösa trafik samt vatten och avlopp inom området.
- Inga nationella miljömål motverkas.
- Centralt boende och handel/kontor stärker möjligheten att utveckla och understödja servicen på orten.

Kommunen bedömer att projektet inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning ska därför inte genomföras.

Länsstyrelsen har i sitt yttrande 2011-10-27 uppgett att man instämmer i kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas ge en betydande miljöpåverkan.

Övriga kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden beslutade 2011-12-08 § 140 att godkänna programsamrådsredogörelse daterad 2011-11-14 och att samrådshandlingarna ska upprättas utifrån kommentarerna i denna.

Nämnden beslutade samtidigt att planens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan i enlighet med Behovsbedömning daterad 2011-08-08.

Kommunstyrelsen beslutade 2014-09-10 § 140, efter inkommen ansökan om planbesked för fastigheten Ellene 1:381, att avgränsa planområdet till att enbart omfatta fastigheten Ellene 1:381. Kommunstyrelsen beslutade även att övriga delar av Skälbergsförlängningen ska avslutas.

BnAU beslutade 2015-06-09 § 62 att planens ska samrådas och 2015-10-06 §§ 105-106 att låta ställa ut planen för granskning.

BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB

Hunnebostrands samhälle ligger i sin helhet inom område som p.g.a. sina samlade natur- och kulturvärden är av riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken. Ingrepp och exploateringsföretag får endast genomföras om de inte påtagligt skadar värdena. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Enligt kommunens översiktplan, ÖP 2010, är den föreslagna bostadsutbyggnaden inom planområdet en utveckling och förtätning av tätorten Hunnebostrand. Ett genomförande av planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna enligt 4 kap Miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika

parametrar i vattenförekomster, kemiska föroreningar i fisk- och musselvattnen samt omgivningsbuller.

Kustvattnen utanför Hunnebostrand omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen för Hunnebostrand skärgård har klassificerats till *måttlig* och Vattenmyndigheten har fastställt att miljökvalitetsnormen *god* ekologisk status ska uppnås till 2021. Det finns idag inga indikationer på att övriga gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

Den föreslagna exploateringen bedöms inte ge upphov till någon avsevärd ökad avrinning från området. Möjligheterna att infiltrera dagvatten inom tomterna är små, men området kommer att anslutas till kommunalt dagvatten- och spillvattensystem. Den föreslagna exploateringen bedöms inte komma att få någon mätbar påverkan på vattenkvaliten i Hunnebostrands skärgård.

PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark, terräng och vegetation

Förutsättningar

Planområdet ligger i en sydvästvänd sluttning. Nivåerna inom planområdet varierar från ca +35 meter vid Ulebergshamnsvägen till +43 meter i den nordöstligaste delen av planområdet. Öster om planområdet fortsätter terrängen att stiga upp mot de högre delarna av Skälberget. De närmast belägna bostadsfastigheterna utmed Stenhuggaregatan ligger på ca +43 respektive +46 meter.

Planområdet utgörs till stor del av bevuxen moränjord. Öster om planområdet har tidigare förekommit brytning av sten och inom de östra delarna av planområdet finns idag rester av skrotsten och bearbetade, kasserade block. Inom planområdet finns inget synligt berg i dagen förutom en mindre, flack håll nedanför slänten. Eventuellt förekommer fast berg bakom sprängstenen.

Inom planområdet finns tät ung lövskog av t ex björk, rönn och sälg. Inslag av lönn och kastanj förekommer. Enligt naturvärdesbedömning utförd av Sotenäs kommun 2011-09-14 saknar planområdet höga naturvärden.

Planförslaget

För att möjliggöra genomförandet av detaljplaneförslaget kommer markarbeten och visst sprängningsarbete att behöva ske inom planområdet. Omfattningen är bl a beroende av vilka hustyper som kommer att uppföras. Nivåer inom tomtmark måste anpassas till angränsande marknivåer.

Fornlämningar

Förutsättningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. I områdets närhet har det tidigare bedrivits stentäkt och inom planområdet finns lämningar från stenhuggeriepoken i form av skrotsten. Slänterna upp mot det högre belägna bostadsområdet vid Stenhuggaregatan är till stora delar täckta med skrotsten. Stenbrottet/täkt har med största sannolikhet uppkommit efter 1850.

Planförslaget

Vid planens genomförande ska aktsamhet visas och hänsyn tas till kulturmiljön. Stora delar av lämningarna ligger på kommunägd mark och merparten av stenindustrilämningarna planläggs som natur, inom allmän plats. Instabila block kommer behöva tas bort men största delen av lämningarna kommer bevaras inom allmän plats.



Skrotstensslänten i planområdets östra gräns.



Exempel på block som ser ut att ligga instabilt.



Bergskärning öster om planområdets norra gräns.

Geoteknik, bergteknik

Förutsättningar

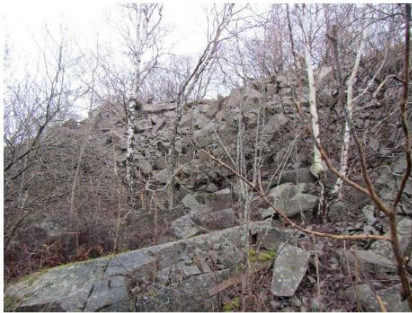
Översiktlig geoteknisk bedömning bedöms inte erfordras då området uteslutande utgörs av berg. SGI har i programskedet gjort bedömningen att förutsättningar för ras/skred i jord saknas i området.

Planförslaget

En bergteknisk utredning har utförts av Bergab AB och redovisas i rapport daterad 2015-02-05. Utredningen omfattar fältkartering, bedömning av stabilitet i befintliga bergslänter samt förslag till stabilitetshöjande åtgärder. Syftet med utredningen har varit att klarlägga släntstabilitet och risk för blocknedfall inom bergsslutningen inom planområdet. Att utföra en besiktning av bergets stabilitet inom eller öster om detaljplanområdet har inte gått då berget är täckt av sprängsten.

Slänten med sprängsten är stabil, dock förekommer enstaka instabila block, se bild på föregående sida. Berg i dagen har observerats i bergskärningen öster om planområdets norra gräns. Berget bedöms idag vara stabilt.

Vid iordningställande av tomterna kan eventuella instabila block plockas bort eller flyttas. Detta görs lämpligast i samband med annat röjningsarbete i området. Exakt vilka och hur många block som ska tas bort måste avgöras på plats av de som utför rensningen av block i området. Ansvaret för rensning av berg regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.



Bergslänten sedd från väster och söder.



Berg i dagen

Område med sprängsten

Redovisning av bergtekniska förhållanden.
Illustration; Bergab AB
Planområdet markerat med röd streckad linje.

Resultatet av den bergtekniska utredningen kan sammanfattas enligt följande:

- Besiktning av berg inom detaljplanområdets gränser är inte möjlig så länge sprängsten täcker eventuellt berg.
- Slänten med sprängsten i östra delen av, samt öster om planområdet är i huvudsak stabil, men bedöms ha mindre instabila partier.
- I samband med övriga markarbeten rensas slänten på instabila partier sprängsten.
- Om bergschakt utförs och bergslänt skapas tillkallas bergsakkunnig för bedömning av eventuellt behov av bergförstärkning såsom bultning.

Marklov krävs för att utföra schakt och sprängning inom kvartersmark. För sprängning inom område som omfattas av detaljplan krävs tillstånd av polismyndigheten. Exploatören ansvarar för att eventuella skador på kringliggande fastigheter inte ska uppstå genom sprängning. Hus och anläggningar som ligger inom riskområdet besiktigas före och efter sprängningsarbetena.

I plankartan har en planbestämmelse införts som anger att *Lösa stenblock och skrotsten som ligger i anslutning till byggrätt ska rensas bort eller säkras. Efter eventuell utsprängning i bergslänt ska ny bergteknisk bedömning göras. Om bergsäkringsåtgärder bedöms nödvändiga ska dessa utföras så att så inga utfall av block kan ske.*

Bebyggelse

Bebyggelse/stadsbild/landskapsbild

Förutsättningar

Bebyggelse i planområdets omgivningar har varierande karaktär och utformning. Här finns bostadshus från olika decennier av 1900-talets andra hälft. Större byggnader och flerbostadshus finns närmre centrum t ex utmed Köpmansgatan och Torggatan. Norr om planområdet finns ett bostadsområde från 2000-talet med sju stycken friliggande villor som försörjs via Knottgatan. Sydost om planområdet ligger bostadsområdet Skalberget som byggdes ut under 1970-talet. Bebyggelsen utgörs av friliggande villor och kedjehus. Väster om Ulebergshamnsvägen finns äldre bebyggelse med mestadels friliggande villor i ett till två plan.

Planförslaget

Inom planområdet planläggs för bostadsändamål. Tre enbostadshus kan uppföras på avstyckade tomter, vardera med areal av knappt 800 kvm. De nya byggnaderna ska infogas in i bebyggelsemiljön för att inte bli för dominerande.

För huvudbyggnad är högsta nockhöjd +46 meter över grundkartans nollplan. Nockhöjden är satt med hänsyn till befintlig bebyggelse vid Stenhuggaregatan. Takvinkel ska vara mellan 14 och 38 grader. Då marken, särskilt i den södra delen, är sluttande kan lämplig hustyp även vara någon form av



Bostadshus vid Knottgatan.



Bostadshus på Skalberget, vid Stenhuggaregatan.



Nyare bostadshus vid Ulebergshamnsvägen, mittemot planområdet.



Äldre bostadshus utmed Ulebergshamnsvägen, mittemot planområdet.

suterränghus. Andra hustyper är även möjliga men medför större behov av schakt/utfyllnad. För komplementbyggnader gäller en högsta byggnadshöjd på 3,2 meter och största takvinkel 27 grader.

Största sammanlagda byggnadsarea per fastighet är 200 kvadratmeter. Endast en huvudbyggnad med en bostad per fastighet.

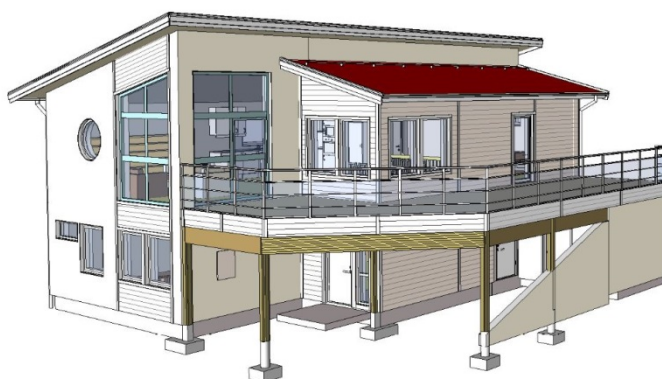
Placering av byggnader inom bostadsfastigheter regleras med planbestämmelser och markeringar på plankartan. Där inte byggrätt begränsas av prickmark eller kryssprickad mark gäller att huvudbyggnad ska placeras minst 3,0 meter mot fastighetsgräns.



1,5-planshus med förhöjt väggliv



2-planshus



Sluttningshus

*Exempel på möjlig utformning av bostadshus inom planområdet.
Illustrationer: Myresjöhus*



Planförslag. Illustration över föreslagna fastighetsindelning och möjlig utbyggnad inom planområdet. Planområdet markerat med svart streckad linje.

Avstånd mellan bostadshus och gata har bestämts med hänsyn till risk för bullerstörningar. Garage, carport eller förråd kan uppföras friliggande eller sammanbyggas med huvudbyggnad och ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Den norra byggrätten begränsas mot nätstationen av prickmark vilket medför att byggnadsfritt avstånd mot nätstationen blir 5 meter.

Utformningsbestämmelser anger att byggnader ska utföras med i huvudsak ljusa fasader och tak ska utföras med matt, ej svart, beläggning.

Tillgänglighet

Planområdet ligger i direkt anslutning till Ulebergshamnsvägen med utbyggd gångbana på östra sidan, mot planområdet. Ulebergshamnsvägen passerar planområdet i svag nedförslutning mot norr. I södra delen ligger vägen på +35,5 och i norra delen på +34 meter över grundkartans nollplan.

Markområdet där bostadstomterna föreslås sluttar uppåt mot öster. Nivåerna inom byggrätterna ligger mellan +35 och +38 meter över grundkartans nollplan. De högst belägna delarna inom planområdet, inom allmän plats NATUR, ligger på +43 meter.

Planförslaget

För att få funktionella ytor inom de föreslagna tomterna kan viss urschaktning komma att behöva göras. Det bedöms inte vara några problem att iordningställa tomterna för boende inklusive parkering och tillgängligheten från anslutande gata bedöms bli godtagbar.

Friytor och rekreation

Förutsättningar

I och kring Hunnebostrand finns flera fina promenadstråk, strövområden, badplatser och idrottsanläggningar. Möjligheterna till närrekreation i planområdets omgivningar är goda och det finns ett större strövområde ca 400 meter öster om området, norr om vattentornet.

Kommunen har i de olika tätorterna utsett en större lekplats där extra resurser ska läggas. I Hunnebostrand har kommunen beslutat att Hedalens lekplats, som ligger vid Lingonstigen ca 900 m söder om planområdet, ska prioriteras. Det finns också en nyligen upprustad lekplats vid Coop ca 500 meter söder om planområdet.

Planförslaget

Bostadstomterna kommer att ligga i direkt anslutning till naturmark. Det kommer att vara möjligt att ta sig från tomterna uppför sluttningen och vidare ut i naturmarken på Skalberget. Direkt söder om planområdet finns en gångstig som förbinder Ulebergshamnsvägen med Stenhuggaregatan.

För att nå lekplatsen vid Coop måste Ulebergshamnsvägen korsas. Den säkraste vägen till lekplatsen är att följa Ulebergshamnsvägen ca 150 meter söderut och passera Ulebergshamnsvägen på övergångsställe i anslutning till Köpmansgatan.

Service

Förutsättningar

Hunnebostrand fungerar som huvudort för kommunens norra delar och erbjuder ett stort utbud av service i form av bank, livsmedelsaffär, fackhandel, restaurang, biograf, apotek, vårdcentral, tandläkarmottagning. Hunnebostrands förskola ligger vid Hedalen drygt 1 km sydost om planområdet. Grundskolan, Hunnebostrands skola, ligger drygt 1 km från planområdet i södra delen av Hunnebostrand. I Hunnebostrands skola går barnen från förskoleklass upp till årskurs 6. Kommunens grundskola för årskurs 7-9, Sotenässkolan, finns i Kungshamn.



Vy mot väster och Hunnebostrands samhälle, från naturmarken strax öster om planområdet.



Gångstigen söder om planområdet förbinder Ulebergshamnsvägen med Stenhuggaregatan. Marken inom planområdet till höger är tätt bevuxet med lövsly.



Gångstigen söder om planområdet, och dess förbindelse med gångbanan utmed Ulebergshamnsvägen.

Trafik

Vägar/Gator

Förutsättningar

Planområdet gränsar i väster till Ulebergshamnsvägen, väg 888, en allmän väg med statlig väghållare. Trafik mellan Hunnebostrand och Ulebergshamn passerar förbi planområdet. Hastighetsbegränsning 40 km/h gäller förbi planområdet. Sommaren 2011 har trafikmätningar gjorts på Ulebergshamnsvägen, vilka redovisas i tabell under avsnitt Buller sid 18-19.

Planförslaget

Den föreslagna utbyggnaden inom planområdet bedöms inte påverka den totala trafikmängden i någon märkbar grad.

Gränsen för planområdet ligger i Ulebergshamnsvägens östra körbanekant. Körbanan ingår inte i planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Utmed Ulebergshamnsvägens östra sida finns gångbana. Gångbana och dike ligger inom allmän plats i gällande detaljplaner. Skolbarn i området rör sig utmed Ulebergshamnsvägen. För att ta sig från planområdet till Torggatan, där närmsta livsmedelsbutik ligger, måste Höjdlyckevägen och Ulebergshamnsvägen korsas. Övergångsställe över Ulebergshamnsvägen finns ca 150 meter söder om planområdet vid Köpmansgatan. Trafiksäkerheten har avsevärt förbättrats då hastigheten sänkts från 50 till 40 km/h genom Hunnebostrands tätort. Utbyggnad av separat gång- och cykelväg utmed väg 888 finns inte i Trafikverkets eller kommunens planer.

Planförslaget

Planförslaget medför inga förändringar för gång- och cykeltrafiken. Befintliga planförhållanden bekräftas genom att gångbana och dike som ingår i planområdet planläggs som allmän plats HUVUDGATA. Sotenäs kommun har därmed fortsatt möjlighet att styra utformningen av Ulebergshamnsvägens närområde.

In/utfarter och parkering

Förutsättningar

Flertalet enskilda fastigheter utmed Ulebergshamnsvägen har idag in- och utfart mot Ulebergshamnsvägen. Direkt norr om planområdet ansluter Knottgatan till Ulebergshamnsvägen. Knottgatan utgör tillfartsväg till bostadsområdet norr om planområdet.

I Sotenäs kommun tillämpas vid planläggning inom tätortsområde en parkeringsnorm på två bilplatser per småhus.

Planförslaget

Tillfart till de nya bostäderna tillskapas genom enskild väg på kvartersmark som ansluter till Knottgatan i norr. För vägen bildas en gemensamhets-



Ulebergshamnsvägen i höjd med planområdet. Gångbana finns på vägens östra sida, inom planområdet.



Befintligt övergångsställe över Höjdlyckevägen vid korsningen med Ulebergshamnsvägen, söder om planområdet.

anläggning. Utfartsförbud införs mot Ulebergshamnsvägen.

Inom bostadsfastigheterna finns goda möjligheter att anordna 2 bilplatser samt eventuell gästparkering.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Möjligheterna att resa kollektivt med buss till och från Hunnebostrand är goda. Närmaste vältrafikerade busshållplats finns i Hunnebostrands centrum på ca 300 meters avstånd från planområdet. Från Hunnebostrand går flera turer dagligen till Munkedal, Uddevalla (Torp/Kampenahof), Göteborg, Trollhättan och Strömstad. Västtrafik trafikerar också Hunnebaskolan (Dinglevägen), ca 800 meter väster om planområdet, med busslinjerna 862 (Hallinden-Hunnebostrand-Kungshamn-Smögen) och 867 (Soterundan).

Planområdet bedöms ha god tillgång till kollektivtrafik och tillkommande bostäder kan öka underlaget för kollektivtrafiken.

Teknisk försörjning

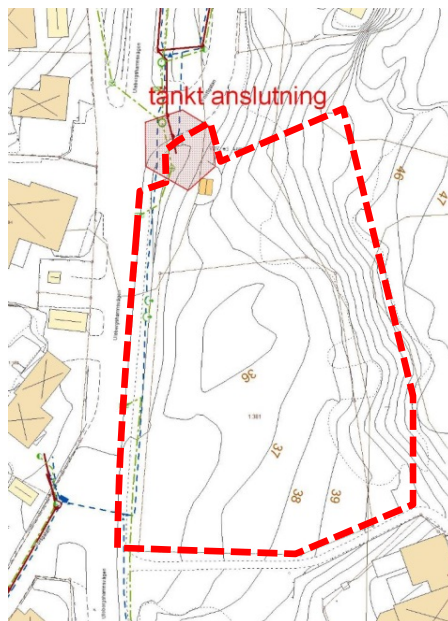
VA och dagvatten

Förutsättningar

Kommunalt va-nät är utbyggt i närområdet.

Planförslaget

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala va-nätet och ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, vilket även innefattar hantering av dagvattentjänster. Möjlig anslutningspunkt är norr om planområdet, vilket redovisas på illustration nedan. Slutlig anslutningspunkt anges av kommunens va-enhet. Dagvatten kan anslutas till kommunala ledningar i Ulebergshamnsvägen.



Föreslagen anslutningspunkt till kommunalt VA-nät norr om planområdet. Befintliga dagvattenledningar illustreras med gröna linjer. Plangränsen markerad med röd streckad linje.

El, tele och datakommunikation

Förutsättningar

För elförsörjningen till området svarar idag Fortum Distribution AB. En nätstation ligger i planområdets norra del strax söder om Knottgatans väganslutning. Nätstationen nås från Knottgatan.

Ellevio och Skanova har kablar inom planområdet. Se illustration nedan.

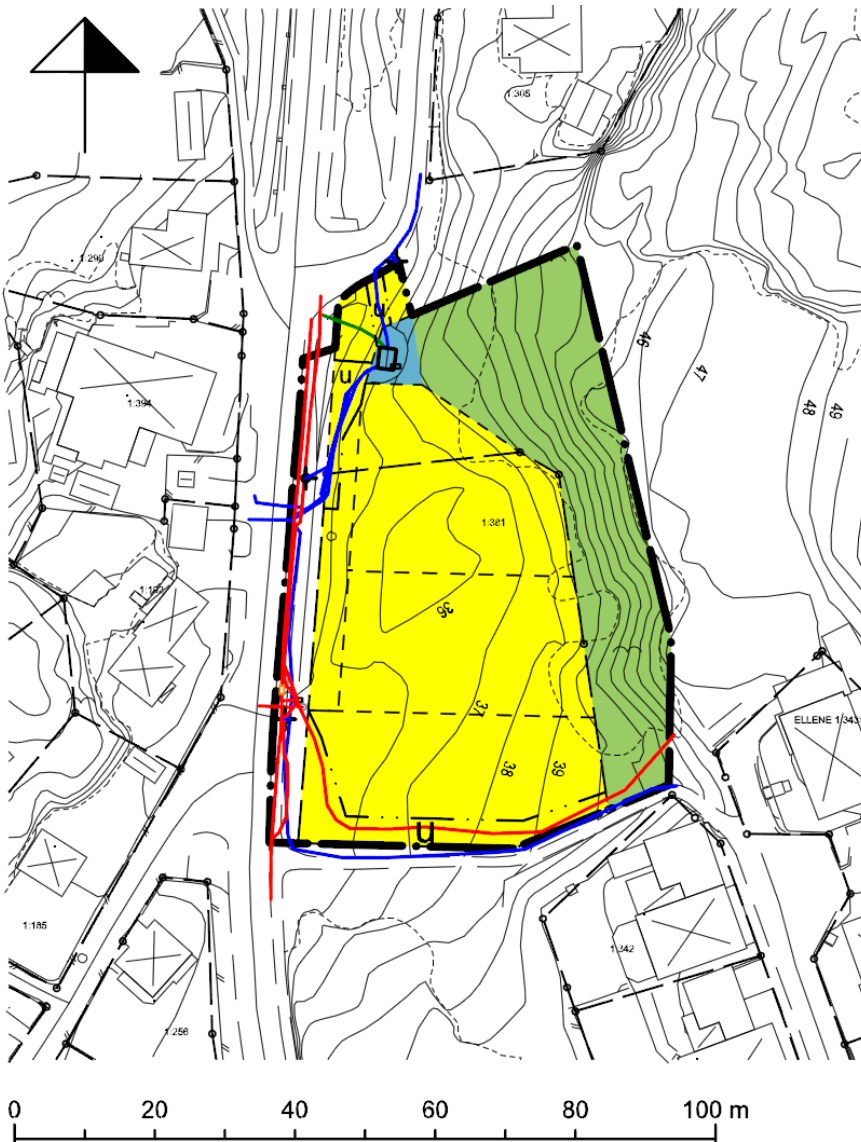
Planförslaget

Ny bebyggelse inom planområdet förutsätts kunna strömförsörjas via befintlig nätstation i den nordvästra delen av planområdet. Ett E-område för nätstationen redovisas i planområdets norra del (55 kvm). Nätstationen kommer även fortsättningsvis nås från Knottgatan, via den gemensamma infartsväg som anläggs för bostadsfastigheterna inom planområdet.

u-områden tillskapas kring befintliga ledningsstråk inom föreslagen kvartersmark. Bredden på u-område är minst 2 meter (1 meter på vardera sida ledning).



Befintlig nätstation i planområdets norra del.



Befintliga ledningar inom planområdet markerade med rött (tele) respektive blått (el). Kring ledningsstråken har u-områden lagts ut.

Eventuellt behov av ny nätstation, utbyggnad eller komplettering av befintliga anläggningar ska planeras i samråd med Ellevio. Vid flyttning av befintliga ledningar ska ledningsägare kontaktas.

Värme och avfall

Förutsättningar

Inom området finns inget fjärrvärmesystem.

I Sotenäs kommun hämtas källsorterat avfall vid respektive fastighet. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningsstation respektive återvinningscentral.

Planförslaget

Bostäderna inom planområdet kommer att ha separata uppvärmningssystem. Uppvärmning kommer sannolikt att ske med vatten- eller luftburen värme. Möjlighet kan också finnas att värma upp husen med solvärme.

Fastigheterna inom planområdet kommer gemensamt att ha hämtning av sopkärl vid Knottgatan. Närmaste återvinningsstation finns vid korsningen Björnbärsvägen/Hedalsvägen, ca 1 km från planområdet. Den befintliga återvinningsstationen vid f.d. syfabriken kommer att försvinna och ersättas av ett utökat stationsområde vid Hedalen återvinningsstation. Grovavfall lämnas vid kommunens återvinningscentral.

Hälsa och säkerhet

Radon

Förutsättningar

Berggrunden i Sotenäs utgörs av bohusgranit med höga halter av uran vilket ger radonstrålning, därför är risken för radonhalter över gränsvärden troliga. Berggrunden i planområdet består av bohusgranit och krossmaterial som också troligen består av bohusgranit.

Byggnader där människor stadigvarande vistas ska byggas med radonsäkert utförande enligt Boverkets byggregler såvida detaljerad radonundersökning inte visar annat. Radonhalten i inomhusluft får ej överstiga 200 Bq/m³.

Buller

Förutsättningar

I området utgörs bullerkällan av trafiken på Ulebergshamnsvägen. Kommunen har under 2011 genomfört trafikflödesmätning.

Väg	Medeldygs trafik sommar	Andel tung trafik
Ulebergshamnsvägen norr	1 230	4%
Ulebergshamnsvägen söder	1 750	4%
Höjdlyckevägen	750	2%

Trafikmängder – mätning sommaren 2011.

Vid planering av nya bostäder gäller av riksdagen antagna riktvärden för trafikbuller. Dessa riktvärden bör därmed normalt inte överskridas vid nybyggnad av bostäder.

- 30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus
- 45 dBA maximal ljudnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximal ljudnivå utomhus på uteplats i anslutning till bostad

Vid tillämpning av riktvärdena bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till riktvärdesnivåerna bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids enligt Boverkets rekommendationer avseende en tolkning för den bullriga respektive tysta sidan.

Planförslaget

Som underlag för nyligen genomförda planarbetet för Syfabriken (Ellene 15:1), har en bullerutredning tagits fram av Soundcon AB. Det planområdet är beläget ca 150 längre söderut och de beräkningar och bedömningar som gjorts i denna utredning kan i tillämpliga delar överföras till det nu aktuella planområdet. Utredningen redovisas i rapport *"10872 Kv Ellene 15:1 m.fl., Syfabriken, Hunnebostrand, Trafikbullerutredning"*, daterad 2012-04-11 samt i PM daterat 2013-10-23. Beräkningarna har utförts enligt Nordiska beräkningsmodellen för vägtrafikbuller, SNV rapport 4653 och genomförts i programmet SoundPlan ver 7.1. Utgångspunkt för bullerberäkningar var prognosticerade trafikmängder till sommaren 2021, se nedan.

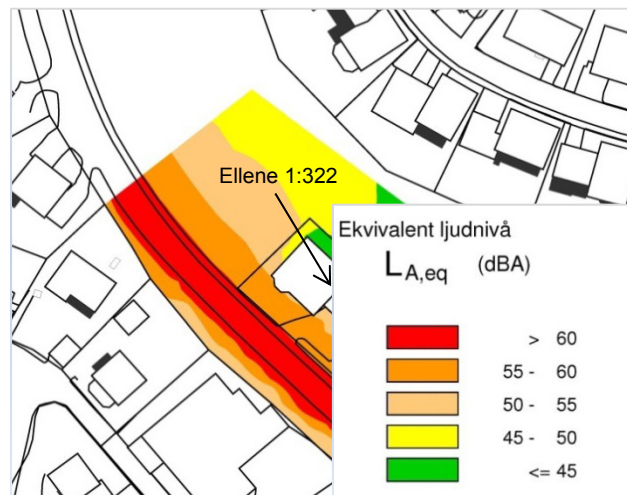
Väg	Medeldygs trafik sommar	Andel tung trafik	Hastighet
Ulebergshamnsvägen norr	1 500	4%	50/40 km/h

Trafikmängder - prognos för sommaren 2021.

De föreslagna tomterna inom planområdet har ett likartat läge i förhållande till Ulebergshamnsvägen som fastigheten Ellene 1:322. Bullersituationen inom de nya tomterna kan därför jämföras med vad som redovisas i bullerutredningen för Ellene 1:322. Som framgår av bullerutredningens redovisning av framtidsscenario med 40 km/h har Ellene 1:322 en ekvivalent ljudnivå på 55 dBA och en maximal ljudnivå på 73 dBA vid fasad. Bostadshuset ligger ca 9 meter från körbanan. Se bild på nästa sida.

För de föreslagna bostadstomterna inom Ellene 1:381 bedöms en placering av huvudbyggnad minst 6,5 meter från fastighetsgräns mot Ulebergshamnsvägen innebära att riktvärden för bullernivåer vid fasad inte kommer att överskridas. Avståndet från körbana till bostadshus kommer då att uppgå till drygt 11 meter. En begränsning om att endast garage, carport eller förråd får

Dygnskvivalenta ljudnivåer 2m över mark, sommartrafik 2021, 40 km/h.
(Soundcon AB).



förläggas närmare Ulebergshamnsvägen har införts på plankartan. Planförslaget innehåller också följande bestämmelser om ljudnivåer:

- En uteplats ska finnas till varje bostad där den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dB(A).
- Fasader ska utformas så att riktvärdena 30 dB(A) ekvivalentnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå nattetid inomhus kan uppfyllas.

Risk för skred/bergras

Se tidigare avsnitt *Geoteknik, bergteknik*.

Förorenad mark

Inom området finns inga kända rapporter om verksamheter med miljöfarligt innehåll och därför har ingen miljöteknisk markundersökning utförts.

Räddningsvägar

Tillgängligheten för räddningstjänsten är god från Ulebergshamnsvägen.

MILJÖMÅL

Vid en avstämning med de nationella miljömålen kan konstateras att den aktuella detaljplanen endast berör några av de 16 miljömålen. ”+” anger att planens genomförande bidrar till uppfyllandet av miljömålet.

- Begränsad klimatpåverkan: ”+”
Gång- och cykelavstånd till centrum, service och affärer. Närhet till kollektivtrafik. Byggnader i nära anslutning till befintlig service vilket begränsar behovet av bilresor.
- Frisk luft: ”+”
God kollektivtrafikförsörjning, goda GC-förbindelser, närhet till centrum, skolor, service och fritidsaktiviteter med mera kan bidra till ett minskat bilåkande.
- Säker strålmiljö ”+”
Byggnader där människor stadigvarande vistas ska byggas med radsäkert utförande enligt Boverkets byggregler såvida detaljerad radonundersökning inte visar annat.
- Hav i balans samt levande kust och skärgård: ”+”
God dagvattenhantering bidrar till att minska föroreningar i hav och vattendrag. Ökad tillgång på bostäder i centrala lägen förbättrar förutsättningarna för en levande bygd.
- God bebyggd miljö: ”+”
Befintliga system och investeringar avseende gatu- och va-nät kollektivtrafik m m utnyttjas väl.

Goda möjligheter finns att åstadkomma bostäder där människor inte utsätts för skadliga luftföroreningar, bullerstörningar, skadliga radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.

Den föreslagna exploateringen medverkar till ett ökat antal bostäder inom tätorten vilket ger ett ökat underlag för samhällsservice i Hunnebostrand.

Övriga miljömål *Bara naturlig försurning, Skyddande ozonskikt, Myllrande våtmarker, Levande skogar, Ett rikt odlingslandskap, Storslagen fjällmiljö* och *Ett rikt växt- och djurliv* berörs inte.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden av bostäder väl överensstämma med nationella miljömål. Detaljplanens genomförande innebär ett tillskott av bostäder med god närhet till service, fritidsaktiviteter och kollektivtrafik samt goda förutsättningar för resurshushållning och låg miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. 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”.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Ett genomförande av planen förutsätter samverkan mellan exploitören och Sotenäs kommun. Ansvarsfördelningen är sammanfattad i tabell nedan:

Anläggning (beteckning)	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
Allmän plats		
NATUR, inkl rensning av sten	<i>Sotenäs kommun. Exploatörens åtaganden i utförandeskedet regleras i exploateringsavtalet.</i>	<i>Sotenäs kommun</i>
HUVUDGATA	<i>Inget nytt genomförande</i>	<i>Sotenäs kommun</i>
Vatten- och avloppsledningar samt ledningsnät för dagvatten	<i>Sotenäs kommun</i>	<i>Sotenäs kommun</i>
Kvartersmark		
B, inkl rensning av sten	<i>Exploatör</i>	<i>Fastighetsägare</i>
g, tillfartsväg	<i>Exploatör</i>	<i>Ingående fastigheter</i>
E ₁ (Nätstation)	<i>Anläggningsägare</i>	<i>Anläggningsägare</i>
Allmännyttiga ledningar (el, tele, fiber)	<i>Nätägare</i>	<i>Nätägare</i>
Distributionsledningar för vatten, avlopp och dagvatten	<i>Fram till anvisad anslutningspunkt ansvarar Sotenäs kommun. Från anvisad anslutningspunkt ansvarar respektive fastighetsägare. Exploatörens åtaganden i utförandeskedet regleras i exploateringsavtalet.</i>	<i>Fram till anvisad anslutningspunkt ansvarar Sotenäs kommun. Från anvisad anslutningspunkt ansvarar respektive fastighetsägare.</i>

Gator och vägar

Ansvar för utbyggnad av enskild tillfartsväg till bostadsfastigheterna åligger exploatör/ingående fastigheter i den gemensamhetsanläggning som ska bildas för vägen.

I det fall grävning kommer att ske genom befintlig gångbana utmed Ulebergshamnsvägen ska ytor återställas av exploatör/fastighetsägare. Detta kan t ex gälla vid ledningsarbeten.

Naturmark

Som huvudman inom planområdet åvilar fortsatt skötsel och underhåll av naturmark Sotenäs kommun.

Kvartersmark

Inom respektive fastighet ansvarar fastighetsägaren för att byggnader och anläggningar uppförs.

Inom kvartersmark ansvarar respektive ledningsägare för ansökan om ledningsrätt för allmänna ledningar och anläggningar.

Rensning av sten, bergsäkring

Lösa stenblock och skrotsten som ligger i anslutning till byggrätt ska rensas bort eller säkras. Ansvar för bergsäkringsåtgärder inom kvartersmark åvilar exploatör. Exploatörens åtaganden inom allmän plats regleras i exploateringsavtal.

Vatten, spill- och dagvatten

Driftansvarig för det allmänna va-nätet är Sotenäs kommun vilket innebär att kommunen anvisar anslutningspunkt och ansvarar för va-nätet fram till anvisad anslutningspunkt. Inom egen fastighet ansvarar respektive fastighetsägare för va-anläggning.

Sophantering

Uppställningsplats för sopkärl, gemensam för fastigheterna inom planområdet, iordningställs inom kvartersmark i planområdets norra del. Ansvar för genomförande, skötsel och underhåll åvilar ingående fastigheter i den gemensamhetsanläggning som ska bildas.

Fastighetsbildning, ledningsrätt

Ansvar för ansökan om fastighetsbildning åvilar exploatören. Ansvar för ansökan om ledningsrätt för allmänna ledningar och anläggningar inom kvartersmark åvilar respektive ledningsägare.

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan Sotenäs kommun och exploatören. I avtalet regleras bl a kommunens kostnader för handläggning och deltagande i planarbetet.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Sotenäs kommun och exploatören. Syftet är att reglera tekniska och ekonomiska villkor för planens genomförande. Avtalet ska godkännas innan detaljplanen antas av Sotenäs kommun.

Avtal om marköverlåtelse upprättas mellan Sotenäs kommun och exploatör. I avtalet regleras bl a vilka markområden som avses, storlek, tidpunkt när överlåtelsen ska ske, vem som tar initiativ till fastighetsbildning och lantmäterikostnader. Avtal ska vara upprättat innan dess att planen förs till antagande. Se även *Fastighetsbildning*, på nästa sida.

Upplåtelse- och boendeform

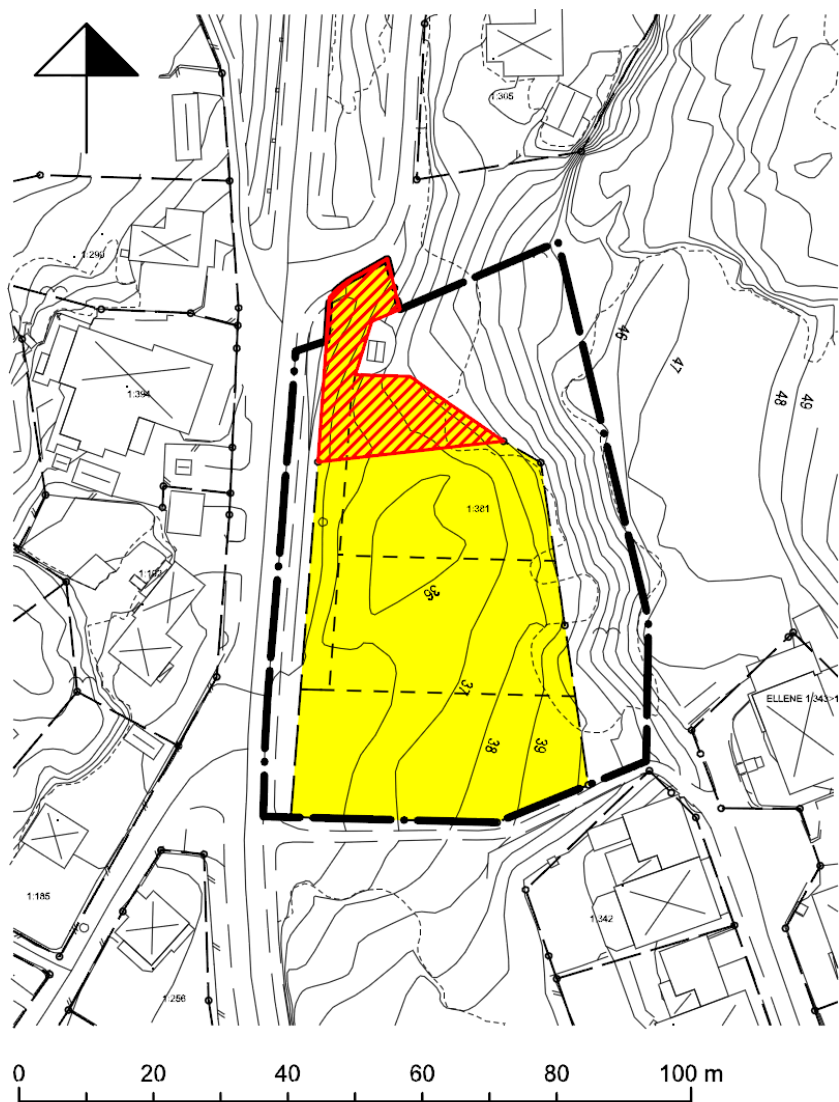
Upplåtelse- och boendeform för mark och byggnader regleras formellt inte av detaljplanen. I dagsläget är exploatörens avsikt att tre bostadsfastigheter ska avstyckas och försälgas med äganderätt.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning

En fastighetsreglering genomförs mellan fastigheten Ellene 1:381, som är enskilt ägd, och Ellene 1:383 som ägs av Sotenäs kommun. Syftet är att an-

*Illustration. ca 350 kvm
(rödskräfferta område) regleras
från Ellene 1:383 till Ellene 1:381.*



passa fastighetsgränsen till den markanvändning som planen medger, så att kvartersmarken för bostadsändamål ska vara enskilt ägd.

Fastighetsregleringen innebär att ca 350 kvm regleras över från Ellene 1:383 till Ellene 1:381. Se områdets utbredning och läge på kartbild nedan.

Planen ger möjlighet till att bilda tre nya fastigheter genom avstyckning från Ellene 1:381. Initiativtagandet för denna fastighetsbildning åvilar exploatören.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning bildas för gemensam in- och utfart till fastigheterna samt för uppställningsplats för sopkärl. Alla bostadsfastigheter inom planområdet ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. Område som föreslås ingå i gemensamhetsanläggning är markerat med g på plankartan. Se även illustration nedan.

Ekonomiska frågor

Plankostnader

Kostnader för planarbete har reglerats i planavtal.

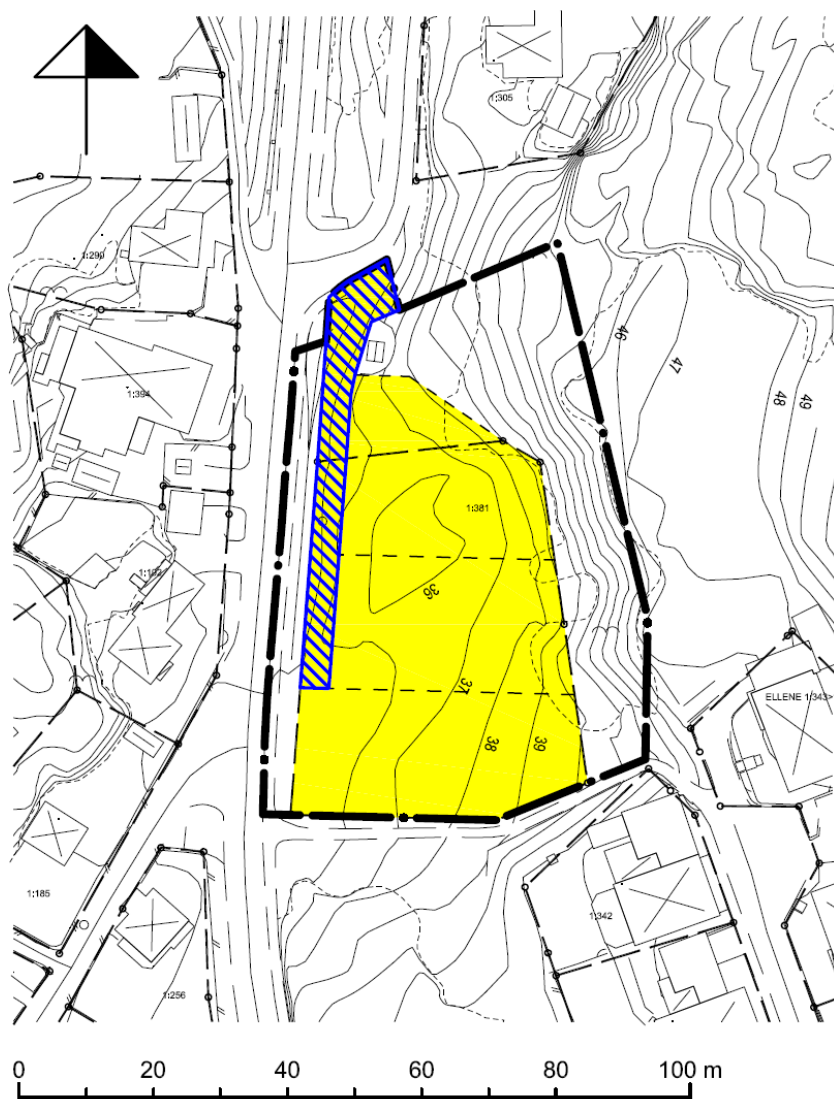


Illustration över föreslaget område för bildande av gemensamhetsanläggning, ca 300 kvm. Området markerat med blå skraffering.

Exploateringsavtal

Ekonomiska frågor mellan kommunen och exploatören regleras i exploateringsavtal.

Allmän plats

Kostnader för åtgärder inom allmän plats regleras i exploateringsavtal. Fortsatt underhåll av allmän plats belastar ekonomiskt Sotenäs kommun.

Fastighetsbildning

Kostnader för lantmäteriförrättningar i samband med fastighetsbildning för planens genomförande ska belasta exploatören. Kostnader för ledningsrätt för allmänna ledningar och anläggningar inom kvartersmark belastar respektive ledningsägare.

VA och dagvatten

va-anläggningsavgift ska erläggas för anslutning till den allmänna va-anläggningen enligt gällande taxa.

Geoteknik/blocknedfall

Kostnader för geotekniska respektive säkerhetshöjande åtgärder som krävs för byggnader och anläggningar inom planområdet liksom återställande av mark efter sprängning/schaktning regleras i exploateringsavtal.

Värme, el, tele och datakommunikation

Kostnader för nya kablar samt eventuell flyttning av befintliga ledningar/kablar liksom framdragning av ledningar för el, tele och datakommunikation till nya bostadsfastigheter belastar respektive fastighetsägare, då åtgärderna är föranledda av planens genomförande.

Återställande av ytskikt efter grävarbeten inom allmän plats ska ske på respektive fastighetsägars bekostnad.

Tekniska frågor

VA och dagvatten

Planområdet ska ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Kommunen anvisar anslutningspunkt för respektive fastighet. Kommunala va-ledningar finns i Ulebergshamnsvägen. Möjlighet finns att ansluta de föreslagna fastigheterna till anslutningspunkt i Ulebergshamnsvägen, se illustration sid 16.

Dagvattenledningar från tomtmark kan, efter eventuell fördröjning inom respektive fastighet, anslutas till befintliga dagvattenledningar i Ulebergshamnsvägen.

Gator

Utbyggnad av enskild tillfartsväg till bostadsfastigheterna görs av exploatör.

Värme och avfall

I området finns inget fjärrvärmesystem. Befintlig bebyggelse i närområdet har individuella uppvärmningssystem. Detsamma kommer att gälla för nya bostäder. Intentionen är att nya bostadshus ska vara energieffektiva och värmas med luftvärmepump, solfångare eller dylikt.

Sophämtning av hushållsavfall sker vid Knottgatan. Kravet på källsortering och återvinning ska tillgodoses enligt de regler som gäller för renhållning, källsortering och kompostering i kommunen.

Återvinningsbart material som hårdplast, metall, glas m m transporteras genom respektive boendes omsorg till någon av kommunens återvinningsstationer. Grovavfall lämnas på Hogenäs återvinningscentral.

Naturområden

Målsättningen med områden avsatta som NATUR är att dessa skall behållas öppna och hållas i ett vårdat skick. Lösa stenblock ska plockas bort eller säkras inom det angränsande naturområdet. Kommunen tar därefter ansvar för skötsel.

Geo- och bergteknik

Bergab AB har genomfört en bergteknisk utredning av planområdet. Utredningen redovisas i rapport daterad 2015-02-25. Av utredningen framgår att rensning av lösa stenblock/skrotsten som ligger i direkt anslutning till, eller i slänten bör ske.

I plankartan har en planbestämmelse införts som anger att Lösa stenblock och skrotsten som ligger i anslutning till byggrätt ska rensas bort eller säkras. Efter utsprängning i bergslänt ska ny bergteknisk bedömning göras. Om bergsäkeringsåtgärder bedöms nödvändiga ska dessa utföras så att så att inga utfall av block kan ske.

Brand

De brandposter som finns i området är tillräckliga för den föreslagna exploateringen. Framkomligheten med brandfordon har beaktats vid planläggningen.

El, tele och datakommunikation

Vid arbeten i mark beställs kabelutsättning av elkablar och eventuella andra elanläggningar innan schaktningsarbeten påbörjas. Vid projektering ska anslutning för optofiber beaktas.

Tekniska utredningar

Respektive fastighetsägare ansvarar för eventuellt tillkommande tekniska utredningar som är nödvändiga för att uppföra byggnader och anläggningar inom planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Preliminär tidplan

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

Juni 2015	Beslut om samråd
Juli-aug 2015	Samråd av förslag till detaljplanen med bland andra berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder.
Okt 2015	Beslut om granskning
Maj 2016	Granskning av förslag till detaljplan
November 2016	Antagande av detaljplan, KF
December 2016	Laga kraft

Medverkande i planarbetet

Detaljplaneförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Anna Eklund, landskapsarkitekt och Karin Bjelkenäs, landskapsarkitekt. Det inledande programförslaget upprättades av Sotenäs kommun, Miljö- och byggkontoret. Detaljplaneförslaget har t.o.m. samrådsskedet handlagts av Cecilia Lindsten, landskapsarkitekt på Miljö- och byggförvaltningen och därefter av Amanda Jansson, planhandläggare/bebyggelseantikvarie, Miljö- och byggförvaltningen, Sotenäs kommun.

JUSTERING EFTER GRANSKNING

Efter genomförd granskning har synpunkter på planhandlingarna inkommit som föranleder ett förtydligande gällande va-anslutning. För att varje bostadsfastighet ska kunna ges egen anslutningspunkt invid fastighetsgräns har u-område utökats i planområdets västra del. Dessutom har mindre redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna. Förtydliganden i planhandlingarna är av sådan art att det inte krävs en ny utställning.

Amanda Jansson
Miljö- och byggförvaltningen
Sotenäs kommun

Anna Eklund
Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö