



Laga kraft: 2023-10-26  
Aktnummer: 1427-P2023/10



Detaljplan för Smögenön 1:1 m fl.

# Gamla Smögen

Sotenäs kommun

Planbeskrivning

Antagandehandling

2020-05-20

reviderad 2022-05-17

## **Detaljplan för Gamla Smögen**

Sotenäs kommun

Planbeskrivning

Beställare: Sotenäs kommun  
Parkgatan 46  
456 80 KUNGSHAMN

Beställarens representant: Amanda Jansson  
Elisabet Fjellman

Konsult: Norconsult AB  
Box 8774  
402 76 Göteborg

Uppdragsledare: Gunnar Håkansson  
Handläggare: Adam Västernäs, Karin Edeskog  
Kvalitetsgranskad av: Martin Nord

## Läsanvisningar för detaljplanen

Detaljplanen har på grund av sin omfattning och komplexitet fått en utformning där bestämmelser redovisas parallellt både på plankartan samt i en särskild bestämmelsetabell. Av utrymmesskäl och för att erhålla en tydlig plankarta så är det inte praktiskt möjligt att redovisa alla egenskapsbestämmelser direkt på plankartan.

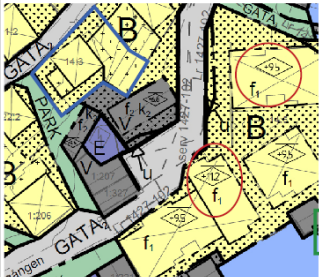
Detaljplanen redovisas på fyra stycken blad. Två kartblad (blad 1-2) redovisar planområdets utbredning, användning av mark och vatten, utformning av allmänna platser, begränsningar av markens bebyggande, samt markens anordnande. Två kartblad (blad 3-4) redovisar detaljplanens bestämmelser i form av en förteckning av de bestämmelser som hör till detaljplanen (planbestämmelselista) samt en bestämmelsetabell. Bestämmelsetabellen kompletterar plankartorna med ytterligare bestämmelser för respektive fastighet. Planbestämmelselistan redovisar betydelsen av alla planbestämmelser inom planområdet, både de som listas i bestämmelsetabellen och generella bestämmelser som berör alla fastigheter. Plankartan, bestämmelsetabellen och planbestämmelselistan är avsedda att läsas tillsammans för att ge en heltäckande bild av vilka bestämmelser som gäller för respektive fastighet eller plats.

### Bestämmelsetabellen

Bestämmelsetabellen redovisar per fastighet de egenskapsbestämmelser som på grund av områdets komplexitet inte ryms i plankarta. Tabellen redovisas i bokstavsordning efter traktnamn samt i nummerordning efter fastighetsbeteckning.

Fastigheten Smögen 1:135 består av två delområden. Dessa särskiljs i tabellen genom att de markeras med "Vä" respektive "Ös" för den västra respektive östra delen av fastigheten.

### Exempel på hur tabellen ska läsas



Trakt	Fastighetsbeteckning	Markanvändning	Nockhöjd	r	k <sub>1</sub>	k <sub>2</sub>	f <sub>1</sub>	f <sub>2</sub>	f <sub>3</sub>
Smögenön	14:2	B	9				f <sub>1</sub>		
Smögenön	14:3	B	12,9				f <sub>1</sub>		
Smögenön	15:3	HB	12,7				f <sub>1</sub>		f <sub>3</sub>

För fastigheten Smögenön 14:3 (blå markering) gäller planbestämmelser för markanvändning och egenskaper: bostäder, mark som inte får bebyggas samt mark där endast komplementbyggnader medges. Från bestämmelsetabellen hämtas f<sub>1</sub> samt angivelse om högsta tillåtna nockhöjd +12,9 meter (grön markering). Dessutom gäller de generella bestämmelserna i planbestämmelselistan som berör alla fastigheter. Vid den röda markering framgår att byggrätten för Smögenön 14:5 i stället reglerats på plankartan, då fastigheten omfattar flera olika ytor med byggrätt.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>Förord</b> .....	<b>3</b>
<b>Handlingar</b> .....	<b>4</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag</b> .....	<b>4</b>
<b>Plandata</b> .....	<b>5</b>
<b>Planprocessen</b> .....	<b>7</b>
<b>Tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>7</b>
ÖP 2010 .....	7
Detaljplaner .....	8
Planprogram .....	8
Kommunala riktlinjer och visioner .....	9
Strukturplan norra Bohuslän .....	9
<b>Förenlighet med miljöbalken</b> .....	<b>10</b>
Nationella miljömål.....	10
Behovsbedömning .....	11
Avvägningar enligt Miljöbalken .....	11
Riksintressen.....	11
Miljökvalitetsnormer.....	12
Strandskydd .....	12
<b>Förutsättningar och förändringar</b> .....	<b>13</b>
Historik .....	13
Dagens Smögen .....	15
Bebyggelseområden.....	16
Fornlämningar, byggnadsminnen och kulturlämningar .....	17
Geotekniska förhållanden .....	18
Offentlig och kommersiell service .....	20
Risk för höga vattenstånd .....	20
Markanvändning – allmän plats .....	24
Gata .....	24
Torg, Brygga .....	25
P-plats - parkering .....	27
Natur .....	27
Markanvändning - kvartersmark.....	28
B – Bostäder .....	28
C – Centrumverksamhet.....	29
E – Tekniska anläggningar .....	30
H – Detaljhandel.....	30
[J] – Lager i bergtrum .....	31
N – Friluftsanläggning.....	31
O <sub>1</sub> – Vandrarhem.....	31
R <sub>1</sub> – Kyrka, samlingssal.....	32
R <sub>2</sub> – Lotsutkik .....	32

V – Hamnverksamhet .....	32
Användning – Vattenområden.....	33
Utformning av kvartersmark.....	35
Definitioner .....	35
Avgränsning av kvartersmark .....	36
Byggrätt.....	37
Bevarande – varsamhet.....	38
Utformning.....	38
Utökad lovplikt .....	42
Teknisk försörjning.....	42
Dagvatten och skyfall .....	43
Vatten och avlopp.....	43
El, tele och bredband.....	43
Avfall .....	43
Hälsa och säkerhet .....	45
Buller .....	45
Radon.....	45
Förorenad mark.....	45
Brandskydd .....	45
Trygghet och tillgänglighet.....	46
<b>Genomförande .....</b>	<b>46</b>
Organisatoriska frågor .....	47
Tidplan .....	47
Genomförandetid.....	47
Huvudmannaskap.....	47
Ansvar för anläggningar.....	48
Avtal .....	49
Dispenser och tillstånd.....	49
Fastighetsrättsliga frågor .....	49
Ansökan om lantmäteriförrättning .....	49
Fastighetsbildning, konsekvensbeskrivning .....	50
Gemensamhetsanläggningar .....	51
Servitut och ledningsrätter .....	51
Arrenden .....	53
Tekniska anläggningar.....	53
Vatten, avlopp och dagvatten .....	53
Trafik .....	53
El- och teleförsörjning, uppvärmning.....	53
Tekniska utredningar/undersökningar.....	53
Ekonomiska frågor.....	53
Ekonomiska konsekvenser för kommunen.....	53
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare.....	54
Ekonomiska konsekvenser för övriga .....	55
<b>Ändringar efter granskning.....</b>	<b>55</b>
<b>Medverkande.....</b>	<b>56</b>

## Förord

Kommunstyrelsen i Sotenäs kommun har 2013-12-04 KS § 161 beslutat att ta fram detaljplan för den gamla delen av Smögen.

Smögen utgör idag ett av västkustens starkaste varumärken. Detta avspeglas bland annat i ett stort antal besökande varje år och att en stor del av husen idag är fritidsbostäder. Besökarna lockas hit av den charmiga fiskelägesmiljön, den goda hamnen, utbudet av shopping och aktiviteter runt bryggan. Den stora mängden turister skapar arbetstillfällen och ger ökade förutsättningar för handel och verksamheter att ge service under hela året. Samtidigt uppstår problem med trafik, parkering och renhållning. Kommersen kring bryggan lockar besökande, men riskerar också att i sin mångfald skymma och hota de värden som gör bryggan och samhället attraktivt. Om- och tillbyggnader okänsliga för bostadshusens kulturhistoriska värden är andra exempel på förändringar som kan påverka de värden som gjort Smögen unikt.

Trots att andelen fritidsbostäder har ökat är Smögen fortfarande ett levande samhälle där många bor och verkar under hela året. Målsättningen är att Smögen även i fortsättningen ska vara en trivsamt och välfungerande ort för de som är åretruntboende.

De äldre delarna av Smögen utgör riksintresse för kulturmiljövården. Det betyder att miljön är skyddsvärd ur ett nationellt perspektiv och att här finns så höga värden att kulturmiljön ska ha företräde vid en avvägning mellan motstående intressen. Förändringar får inte innebära en påtaglig skada på riksintresset. För större delen av gamla Smögen gäller detaljplaner som i stor utsträckning saknar anvisningar och bestämmelser med syfte att skydda och bevara kulturmiljön. Detaljplanerna utgör ett hinder för en fortsatt utveckling av samhället och en god bebyggd miljö. Behovet av en ny detaljplan för gamla Smögen är således stort.

Föreliggande detaljplan syftar till att utgöra ett tydligt beslutsunderlag som ger kulturmiljön ett juridiskt skydd mot olämpliga förändringar samtidigt som planbestämmelserna anpassas till dagens utvecklingsbehov så långt som möjligt. Målsättningen är även att kommunen med den nya detaljplanen ska kunna erbjuda snabb handläggning samt kunna ge relevanta råd och riktlinjer till fastighetsägare och verksamhetsutövare vid önskemål om förändring.

Att tillgodose alla dagens behov inom ramen för de tomtytter och de husvolymer som finns på Smögen är inte möjligt och därför behöver prioriteringar och avvägningar göras.

## Handlingar

### *Planhandlingar*

- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser. Bestämmelser för enskilda fastigheter redovisas i särskild tabell. Plankartan inklusive bestämmelser och tabell omfattar totalt 4 blad.
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)
- Förslag till fastighetsregleringar (bilaga till planbeskrivningen)

### *Övriga handlingar*

- Fastighetsförteckning
- Planprogram 2015-11-23
- Programsamrådsredogörelse 2016-03-21
- Samrådsredogörelse, 2018-05-21
- Granskningsutlåtande, 2022-02-25

### *Utredningar*

- Kulturhistorisk inventering av Gamla Smögen, Sweco 2015-06-16
- Gestaltning i kulturhistoriskt värdefulla kustsamhällen, 2017
- Smögenbryggan. Släntstabilitet. Bohusgeo 2018-01-24
- Geotekniskt PM 2: Fiskhalls kajen - Smögen. Inhousetech 2013-10-18
- Geotekniskt PM för strandlinjen/bryggan/Kajen, Norconsult 2020-05-20 reviderad 2022-05-17.
- Geoteknisk MUR för strandlinjen/bryggan/Kajen, Norconsult 2020-05-20 reviderad 2022-04-11.
- Utredning av blockutfallsrisk, Norconsult 2018-05-22
- Trafikutredning, Norconsult 2018-11-08

## Planens syfte och huvuddrag

Den gamla delen av Smögen utgör en sammanhängande bebyggelse där sjöbodar, bostadshus och andra element tillsammans bildar en kulturhistorisk miljö av stort värde. Kulturvärdet ligger både i miljön som helhet men också i vissa enskilda byggnader. Sammantaget bildar alla byggnader en miljö av högt värde där även utformningen av varje enskild byggnad har betydelse för helheten. Målsättningen är att miljöns kulturhistoriska värden ska bevaras samtidigt som samhället kan leva vidare, utvecklas och utgöra ett levande samhälle året runt.

Detaljplanen syftar till att genom det regelverk som planbestämmelserna utgör slå vakt om bebyggelsens karaktär och miljöns kulturvärde och samtidigt ge ett tillräckligt juridiskt skydd mot olämpliga förändringar. Planbestämmelserna ger de

ramar inom vilket samhället kan förvaltas och utvecklas och ger stöd för hantering av olika typer av förändringar som kräver bygglov.

Huvuddragen i bebyggelsens nuvarande placering och utformning bevaras. I detaljplanen bekräftas i huvudsak nuvarande markanvändning. Detta innebär handel och/eller verksamhet i sjöbodar utmed bryggan samt i stråket utmed Sillgatan. Inom övriga delar av planområdet medges främst bostäder. Detaljplanen reglerar markanvändning inom kajområden och övrig allmän platsmark samt användning av vattenområden. I detaljplanen hanteras även frågor såsom framtida högre havsvattennivåer, geoteknik mm.

Möjligheterna att bygga om och förändra byggnader styrs i detaljplanen genom bland annat utformningsbestämmelser och utökad bygglovsplikt för i princip samtliga fastigheter. Inom ramarna för detta lämnas möjlighet till att utveckla och göra förändringar av både enskilda fastigheter och allmän plats. Förändringar som påverkar kulturvärdet negativt bör så långt möjligt undvikas.

## Plandata

Planområdet omfattar de äldre delarna av Smögens samhälle söder om Skolgatan samt ett kvarter norr om Skolgatan. I planområdet ingår även bebyggelsen i Breda-berg, belägen öster om Storgatan. I sydväst sträcker sig planområdet fram till Klevenvägen. Delar av vattenområdet mellan Kleven och Smögenön ingår i planområdet.

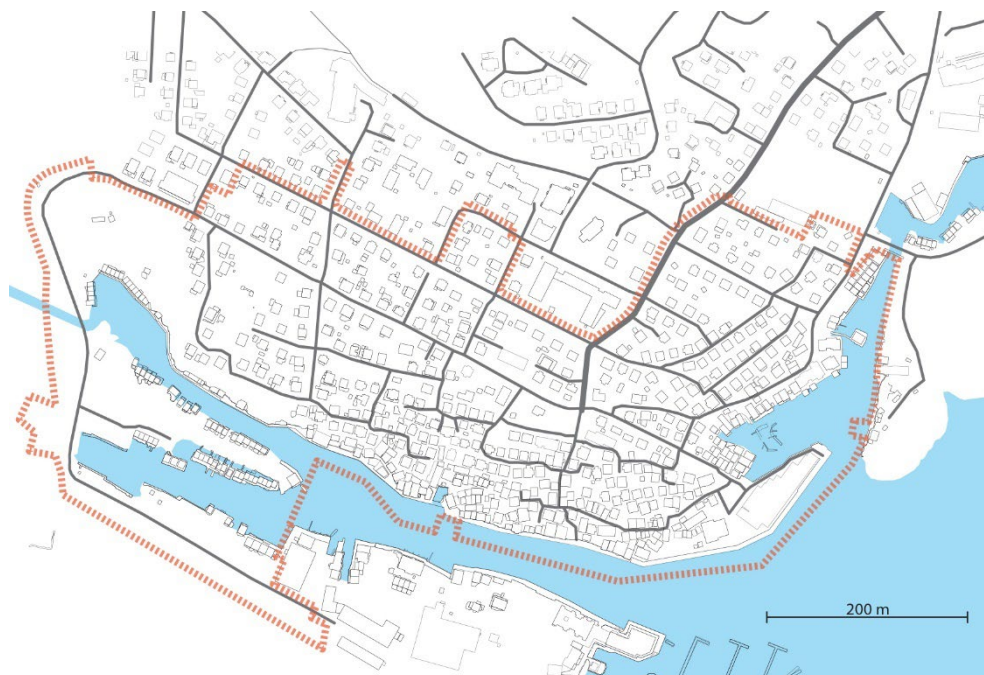




Figuren visar med rödcirkel detaljplanens ungefärliga läge på Smögen.

Planområdet utgör som helhet cirka 26 hektar (260 000 m<sup>2</sup>), varav cirka 3,8 hektar utgörs av vatten.

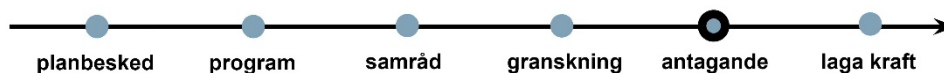
Ett stort antal fastigheter ingår i planområdet, drygt 470 stycken. De består av dels privata fastigheter med bostadshus och fastigheter med sjöbod, magasin och i vissa fall även brygga. Gator, kajer och stigar ligger till största delen inom kommunens mark. Fastighetsförhållanden framgår närmare av fastighetsförteckningen som hör till planen.



Planområdets avgränsning.

## Planprocessen

Denna detaljplan upprättas i enlighet med plan- och bygglagen SFS 2010:900, normalt planförfarande. Planen befinner sig nu i antagandeskedet.



Efter samrådet har planen bearbetats inför granskningen. Planen beräknas preliminärt kunna antas av fullmäktige under tredje kvartalet 2022. När planen vunnit laga kraft kan bygglov, förrättning eller andra åtgärder ansökas om i enlighet med detaljplanen.

## Tidigare ställningstaganden

### ÖP 2010

I gällande översiktsplan (ÖP 2010) redovisas berörd del av Smögen som område för bebyggelseutveckling inom tätort. En möjlig utveckling av hamnen genom förtätning bör enligt ÖP prövas i detaljplan. För de äldre delarna av Smögen ska

detaljplan upprättas i syfte att bland annat säkra kulturmiljövärden, vilket denna detaljplan avser göra.

## Detaljplaner

Den detaljplan som gäller för huvuddelen av planområdet fastställdes 1950. Denna har ersatts med mindre detaljplaner för delområden och planområdet omfattas idag av sammanlagt 28 detaljplaner fastställda mellan 1912 och 2010. Flera detaljplaner är otidsenliga och tar liten hänsyn till terräng och fiskelägets befintliga struktur och deras intentioner har inte kunnat genomföras. Detta har medfört att föreslagna gator inte kunnat genomföras och att tomtindelningen inte kunnat följas vid markförsäljning och avsöndringar.

Följande detaljplaner gäller inom planområdet. Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner.

1424-P18 (2000)	14-SMÖ-21 (1950, del av)	14-SMÖ-73 (1960)
1427-P84/1 (1984, del av)	14-SMÖ-39 (1954)	14-SMÖ-80 (1963)
1427-P91/5 (1991)	14-SMÖ-40(1954)	14-SMÖ-95 (1966)
1427-P94/4 (1994)	14-SMÖ-51 (1957)	14-SMÖ-99 (1967)
1427_P97/1 (2009)	14-SMÖ-54 (1958)	14-SMÖ-103 (1970)
14-ASU-2396 (1981)	14-SMÖ-55 (1958)	14-SMÖ-108 (1971)
14-ASU-2246 (1979)	14-SMÖ-63 (1959)	14-SMÖ-109 (1973)
14-ASU-2262 (1977, del av)	14-SMÖ-66 (1960)	14-SMÖ-A3 (1912)
14-SMÖ-15 (1945)	14-SMÖ-72 (1960)	

Inom planområdet finns flera äldre tomtindelningar som berörs helt eller delvis av planen. Tomtindelningarna upphävs inom planområdet då detaljplanen vinner laga kraft.

## Planprogram

Ett planprogram för den gamla delen av Smögen godkänd av byggnadsnämnden i december 2015. Programmet utgör ett underlag för arbetet med detaljplanen och syftar bland annat till att slå vakt om den kulturhistoriskt värdefulla miljön. I programmet beskrivs vilka värden som är kännetecknade för bebyggelsen samt ges förslag till riktlinjer för hur dessa ska värnas. Området för fortsatt utveckling av handel och service pekas ut. Särskilda riktlinjer lämnas för området kring bryggan samt sjöbodan och magasin.

I programmet föreslås inga allmänna skyddsåtgärder mot stigande havsnivåer, utan anger att återkommande översvämningar får accepteras. Lågt liggande bebyggelse och inredning av framför allt sjöbodan får anpassas med hänsyn till detta.

I samband med att programmet togs fram sändes det ut till sakägare, myndigheter och intresseföreningar för att ge möjlighet att lämna synpunkter. 104 yttranden samlades in och besvarades i en programsamrådsredogörelse som tillsammans med programmet ger riktlinjer för fortsatt upprättande av en ny detaljplan för området.

## Kommunala riktlinjer och visioner

Vision 2020 är kommunens gemensamma vision som ska vara styrande för nämndernas och styrelsernas planläggning och verksamhet. Visionen lyder:

*Det goda kustnära livet som förenar tradition, förnyelse, hållbar utveckling och framtidstro.* Visionen innehåller sju inriktningsmål som ska främjas i varje enskild plan som tas fram:

- 1. Ett gott liv i Sotenäs – hela livet, präglad av respekt för den enskilde och människors lika värde*
- 2. Hållbar utveckling – demokratiskt, socialt, ekonomiskt och miljömässigt*
- 3. Goda betingelser för företagande*
- 4. En attraktiv besökskommun*
- 5. Alla finner sitt önskade boende*
- 6. Ett rikt fritids- och kulturutbud*
- 7. Ett livslångt lärande*

## Strukturplan norra Bohuslän

Styrgruppen för Tillväxt norra Bohuslän har i samverkan med Länsstyrelsen i Västra Götalands Län arbetat fram en gemensam strukturbild. Strukturbilden är en långsiktig politisk överenskommelse mellan kommunerna för användning av mark och vatten för norra Bohuslän. Det gemensamma målet är att säkerställa en hållbar tillväxt och utveckling i hela kommunen, utan att äventyra norra Bohusläns unika värden som är det kapital som flera näringar, särskilt besöksnäringen bygger på.

I strukturbilden identifieras följande värden och kvalitéer som avgörande för attraktiviteten i norra Bohuslän, både för helårsboende, delårsboende och besökare:

- Naturen och landskapsbilden
- God tillgänglighet till natur och hav
- Kulturhistoriska värden från forntid till nutid
- Levande kustsamhällen (byggnadskultur, fiskekultur, småskalighet, närhet, trygghet, sammanhang, aktivt näringsliv)

Vissa värden hotas av ett högt exploateringsstryck och konsumtion av mark och vatten i kustzonen. Ett av målen med strukturbilden är att kommunerna ska samverka för att värna dessa värden samtidigt som de arbetar för befolkningstillväxt och en större lokal arbetsmarknad.

## Förenlighet med miljöbalken

Enligt plan- och bygglagen 2 kap ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken ska tillämpas. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

## Nationella miljömål

Det svenska miljömålssystemet innehåller sexton miljö kvalitetsmål. Miljö kvalitetsmålen beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. Miljö kvalitetsmålen följs upp med en rapport varje år och en utvärdering en gång per mandatperiod till regeringen. Nedan listas de nationella miljömål som bedöms vara relevanta för planområdet och den utveckling som föreslås. Övriga miljömål bedöms för den aktuella planändringen inte lika relevant att göra avstämning mot.

- *Hav i balans samt levande kust och skärgård*
- *God bebyggd miljö*
- *Ingen övergödning*
- *Giftfri miljö*
- *Ett rikt växt- och djurliv*

Föreslagen detaljplan bedöms bidra till att miljömålet rörande ”*Hav i balans samt levande kust och skärgård*” uppfylls bland annat genom att förutsättningar för boende och verksamheter kvarstår och i viss mån ges utvecklingsmöjligheter inom planområdet för att skapa ett rikare utbud för turism och boende. Miljö målet rörande ”*God bebyggd miljö*” berörs på så vis att en unik skärgårdsmiljö ges ett stöd och reglering i detaljplan som syftar till att med hänsyn förändra och utveckla bebyggelsen samt bevara den kulturhistoriskt värdefulla karaktären som helhet i bebyggelsemiljön. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att övriga miljömål påverkas negativt.

## Behovsbedömning

Kommunen ska ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan eller inte. Detaljplanen medför inga nya byggrätter utan bekräftar i huvudsak endast pågående markanvändning. Mindre tillbyggnader och kompletteringar medges för del av bebyggelsen. Kommunens bedömning är att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkans såsom avses i 6 kap 11 § Miljöbalken. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte göras. Länsstyrelsen har i samrådet meddelat att de delar kommunens åsikt.

Planförslaget bedöms uppfylla nationella och kommunala miljömål vad gäller begränsad klimatpåverkan och en god bebyggd miljö.

## Avvägningar enligt Miljöbalken

### Riksintressen

Mark- och vattenområden som har nationell betydelse för bevarande eller utveckling kan enligt miljöbalkens tredje kapitel betecknas som områden av riksintresse. Det kan gälla såväl kulturmiljövård som naturvård, friluftsliv, rennäring, yrkesfiske, industri, energiproduktion, kommunikationer eller vattenförsörjning. Syftet är att dessa nationella intressen ska hävdas i den kommunala fysiska planeringen och i andra beslut om markanvändning. Områdena ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada de värden som är av riksintresse.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt miljöbalken. Nedan följer några av de administrativa förutsättningar som måste tas i beaktande vid olika utvecklingsprojekt på Smögen:

### **Riksintresse för kulturmiljövård**

Riksantikvarieämbetet har 1997 beslutat att den gamla delen av Smögen utgör ett riksintresse för kulturmiljövården med motiveringen att området består av sammansatta kustsamhällen med bebyggelse från olika tidsepoker. Bryggan på Smögenön, med sina båtar, bodar och magasin, speglar samhällets utveckling från tidigt fiske till nutida sommarliv.

Riksantikvarieämbetets motivering till riksintresset lyder:

*Bohusläns största nu fungerande fiskeläge och fiskauktion, utanför Göteborgsregionen, där bebyggelsen tydligt speglar samhällets utveckling: en tät äldre bebyggelseklunga i skyddat läge omges av planerade kvarter med dubbelhus*

*och villor påverkade av badortsepoken och den växande stenindustrin kring sekelskiftet 1900.*

*Uttryck för riksintresset:*

*Gamla delen vid hamnen med tät oregelbunden husklunga (enkelstugor och enkelt utformade dubbelhus på låga husgrunder). Planerade kvarter med rymliga dubbelhus ofta med hög stengrund och individuellt utformade villor i schweizerstil. Täta magasins- och sjöbodas (ofta i två våningar och nu sammanbundna med välkänd brygga) främst från 1930-50 talet.*

### **Riksintresse enligt 4 kap miljöbalken**

Smögen ligger inom Bohusläns kust som i sin helhet är av riksintresse enligt 4 kap miljöbalken område på grund av sina natur- och kulturvärden. Förändringar får endast genomföras om de inte påtagligt skadar värdena.

### **Riksintresse för yrkesfisket**

Smögens hamn är av riksintresse för yrkesfisket.

## **Miljökvalitetsnormer**

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 musselvatten samt omgivningsbuller.

Vattenmyndigheten kartlägger och beskriver tillståndet för alla vattenförekomster i Sverige. Ytvattenförekomsten i vattnet kring Smögen har bedömts till måttlig, otillfredsställande eller dålig och Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljökvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021. Miljökvalitetsnormer för kemisk ytvattenstatus ska fastställas till god kemisk ytvattenstatus.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten. Detta baseras på att detaljplanen inte innebär att några tillkommande föroreningskällor eller att större andel hårdgjord yta föreslås.

## **Strandskydd**

Strandskydd råder idag endast inom ett område i väster och förutom några enstaka sjöbodas omfattas inte befintlig bebyggelse eller hamnen av strandskydd. När en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet. För att strandskyddet inte ska motverka detaljplanens syften krävs att detta upphävas inom berörda delar.



För strandskyddets upphävande finns särskilda skäl att åberopa enligt Miljöbalken 7 kap. 18 c §. All mark inom planområdet, med undantag av områdets västra delar, är idag ianspråktaget av bebyggelse, vägar och andra kommunikationsstråk. Kommunen bedömer att planområdet i huvudsak därmed utgörs av mark som kan anses vara ianspråktagen sedan tidigare, vilket är ett av de särskilda skälen för upphävande av strandskydd. Vidare menar kommunen att marken och strandremsan som berörs generellt är exploaterad och nyttjas på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften, vilket också utgör ett särskilt skäl för upphävande av strandskyddet.

En planbestämmelse har införts som anger att strandskyddet upphävs inom planområdet med undantag mark beteckningar som NATUR<sub>1</sub>. Berörda områden där strandskyddet upphävs består i huvudsak av kvartersmark samt allmän platsmark i form av gator, mark av parkmark (NATUR<sub>2</sub>) samt bryggan. Allmänhetens tillgänglighet säkerställs i berörda delar genom detaljplanens reglering med allmän platsmark. Upphävandet bedöms inte påverka strandskyddets syften negativt och innebär ingen förändring i förhållande till dagens situation.

## Förutsättningar och förändringar

### Historik

Fiske och sjöfart har länge varit viktiga näringsgrenar längs kusten. Det gamla samhället på Smögen är en av alla de kustorter som bildats inne i vikar, på öar och utmed sund i skärgården. Den naturliga lugna och skyddade hamnbassängen avgjorde gamla Smögens läge.

De första fiskelägena i Sotenäs kommun uppstod vid sillfiskeperioder under medeltiden. Smögen omtalas i gamla dokument för första gången i slutet av 1500-talet. En mer permanent fiskelägesbebyggelse växer fram under den stora sillfiskeperioden åren 1749-1809.

Bosättningen på Smögenön skedde på havets och de hårda vindarnas villkor. Husen placerades från början mycket tätt nära hamnen och sjöbodarna byggdes i täta grupper längs sundets norra strand. Bakom och ovanför sjöbodarna placerades bostadshusen, tätt in på varandra, ofta med gavlarna ut mot havet och hamnen. Mellan bostadshusen och sjöbodarna löpte otaliga tvärgående stigar, ibland så branta att trappor fick anläggas. Stigarna var upptrampade av några få hushåll, till skillnad från vissa större stråk som var gemensamma för alla i hela samhället.



De flesta husen byggdes på mark som inte tillhörde husägaren. Därför betraktades marken mellan husen mer som tillhörande alla i samhället än någon enskild. Bebyggelsen ordnades efter sociala estetiska normer och traditioner och med särskilda hänsynstaganden i varje specifikt fall. En uttalad norm var till exempel att husen skulle ligga så att alla åtminstone kunde skymta havet från den övre våningens gavelfönster. Bortsett från odlingar för husbehov, inhägnade till skydd mot djuren, gick det att röra sig fritt mellan och intill husen.



Täta oregelbundna husklungor i gamla delen av hamnen

I slutet på 1800-talet kom badgäströrelsen och Smögen etablerades som kurort. I samband med detta började Smögen växa till ett större samhälle och bebyggelsen började nu placeras glesare och med större tomter nordost om den äldsta bebyggelsen. Nu byggdes inte bara bostadshus och sjöbodar för fiskare, utan även stora hus och magasin åt köpmän som drev fiskhandel med andra länder i Europa. Badgäströrelsen påverkade bebyggelsen främst genom att nya bostadshus gjordes så rymligare så att det kunde hyras ut delar av bostaden till badgäster under somrarna. Samhället har därefter växt vidare där varje period har fått prägla både bebyggelsemönster och utformningen av de enskilda husen.

Vid sekelskiftet 1900 blev många kustsamhällen municipalsamhällen, det vill säga administrativa enheter som skulle utveckla ett mer formaliserat självstyre. Byggnadsstadgan för rikets städer skulle gälla även för dessa samhällen. Samhällena blev då tvungna att upprätta stadsplaner. De nya stadsplanerna togs ofta fram utan större förståelse för samhällenas speciella förutsättningar och utan någon större respekt för deras ofta karaktäristiskt täta och oregelbundna gatu- och bebyggelsestruktur. De bebyggelsegrupper som tillkom efter förra sekelskiftet skiljer sig markant från den äldre bebyggelsen. Gatorna är rakare, tomterna mer vinkelräta, husen större och avstånden längre.



Rymliga dubbelhus med hög stengrund



Individuellt utformade villor i schweizerstil

Smögenborna fick under denna tid rätt att friköpa sina tomter av markägaren och i samband med stadsplanen från 1950 genomfördes tomtindelningar som innebar att marken mellan husen i högre grad privatiserades.

Smögenbron mellan Smögen och fastlandet vid Kungshamn stod färdig 1970 och ersatte då en tidigare bilfärja. Brons tillkomst har underlättat vardagslivet för den åretruntboende befolkningen och skapat goda förutsättningar för etablering av olika verksamheter. De flesta Smögenbor fortsatte dock med fiske för sin försörjning. Uthyrningen till turister ökade i omfattning år från år.

## Dagens Smögen

Det Smögen vi ser idag har fortfarande i stor utsträckning kvar sin ursprungliga karaktär. Bebyggelsen är relativt välbevarad även om det finns en tydlig tendens att ombyggnader och andra förändringar avviker från det historiska bebyggelsemönstret. Fisket är inte längre den dominerande näring det en gång var och turismen sätter i allt större utsträckning sin prägel på samhället. Successivt har andelen delårsboende ökat och idag utgörs cirka två tredjedelar av bostadshusen av fritidsbostä-

der. De senaste decennierna har framför allt en starkt säsongsinriktad dagsturism utvecklats. Smögen och inte minst området kring bryggan har utvecklats till Sotenäs och kanske hela västkustens starkaste turistiska varumärke. Området längs bryggan är idag omvandlat till ett kommersiellt centrum där butiker, restauranger och nöjesetablissemang av olika slag kantar bryggan. Smögen besöks varje sommar av cirka 700 000 personer. Vid sidan av detta har gästhamnen cirka 10 000 övernattande båtar per år. Lika många kan det totala antalet turister vara under en dag bara i området kring bryggan.

Under högsäsong är det många besökande som rör sig utmed bryggan och det kan stundtals vara trångt att komma fram. Idag ägs och förvaltas bryggan av kommunen. En del av karaktären vid bryggan består av att handeln sker i enkla "sjöbodas". Den enkla standarden är en del av upplevelsen och ger trots nya funktioner besökaren känslan av att befinna sig i ett fiskeläge.

Det gamla fiskesamhället har med tiden anpassats till den växande besöksnäringen och nya generationers önskningsar. Fysiskt syns detta i bebyggelsestrukturen och på arkitekturen. De smala stråken mellan husen är till exempel idag inte lika tillgängliga som förr. Vissa delar av bebyggelsen har inneslutits i kvarter med inhägnade trädgårdar och altaner. De äldre områdena byggdes före bilens genombrott, vilket gör att dessa områden inte är anpassade efter dagens behov av bredare gator och parkeringsplatser.

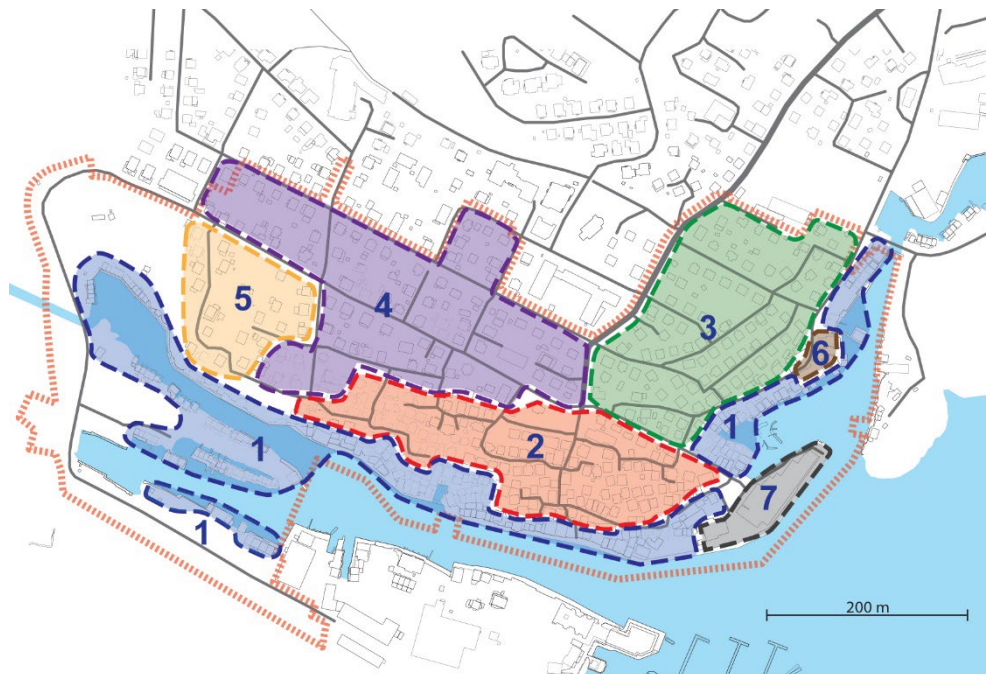
Trots stora variationer i utförande mellan enskilda bostäder upplevs miljön som en helhet som känns mycket genuin. Detta beror bland annat på att det tidigare funnits både en social kontroll men också en stark tradition hos de bofasta kring hur bebyggelsen skulle se ut. Tillgången till olika slags byggmaterial var begränsad, vilket bidrog till att förändringar utfördes på ett traditionellt sätt.

Idag är den gamla bebyggelsetraditionen inte lika starkt förankrad. Det som förr fungerade utan regleringar behöver därför styras upp om inte miljön ska riskera att förvanskas. Både råd och riktlinjer men också tydliga bestämmelser i en detaljplan är ett stöd för detta.

## Bebyggelseområden

De äldre delarna av Smögen består av en blandning av olika bebyggelsemiljöer. Nere vid hamnen präglas miljön av sjöbodas och brygga. Innanför denna ligger den äldsta delen av Smögen med tätt placerade hus i oregelbundna mönster. Längre bort från hamnen vidtar mer traditionellt utformade villakvarter med bebyggelse utefter bredare gator. Lite grovt kan gamla delen av Smögen delas in i följande

områden med bebyggelse som i huvudsak har uppförts under samma period och är av likartad karaktär.



#### Bebyggelseområden

1. Huvudsakligen sjöbodrar och magasin
2. Äldsta delen
3. Bredaberg
4. Stadsplanerad bebyggelse
5. Bebyggelse uppförd efter 1950
6. Bebyggelse uppförd efter 1990
7. Verksamheter i moderna byggnader

## Fornlämningar, byggnadsminnen och kulturlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Inom hamnområdet kan dock finnas marinarkeologiska värden som måste beaktas vid åtgärder såsom muddring eller förändring av bryggor. Marinarkeologisk undersökning kan därför komma att krävas vid åtgärd inom vattenområden.





Lotsutkiken på Smögen

På Smögen finns en före detta lotsutkik som är byggnadsminnesmärkt. Intill lotsutkiken finns en övrig kulturhistorisk lämning registrerad hos Riksantikvarieämbetet, RAÄ Askum 845, denna utgörs av en mängd ristningar av initialer, symboler och årtal i en berghäll. Troligen är ristningarna utförda mellan 1874 och 1908.

Vid Ringareskär finns en kulturlämning i form av en förtöjningsring av järn. Ringen har givit Ringareskär dess namn, även om skäret idag är svårt att urskilja sedan kajen byggdes så har ringen en historisk betydelse för platsen.



Ringen vid Ringareskär (Wikipedia, foto Mikael Gripsvik 2012)

## Geotekniska förhållanden

Marken inom området utgörs till stora delar av berg i dagen eller av berg med litet jordtäcke. Stora delar av planområdet bedöms vara grundlagt direkt på berg och ingen risk för låg släntstabilitet bedöms föreligga i dessa områden. Grundläggning av sjöbodar och bryggor består bitvis av uppstaplade stenblock eller stålrörspålar/järnvägsräls.

Ett område vid bryggans västra del undersöktes 2007. Enligt utredningen utgörs de naturliga jordlagren inom det undersökta området från botten räknat i huvudsak av gyttja, skalsand, lera samt friktionsjord vilande på berg. Gytjans tjocklek bedöm-

des variera mellan 1-2 m närmast landsidan och 4,65 meter inom vattenområdet 5-10 m från land. Skalsanden bedömdes i regel ha mellan ca 1 och 4-5 m tjocklek och i regel vara siltig, till en del även gyttjig. Lerans tjocklek bedömdes variera mellan 0 m närmast landsidan och ca 5 m inom vattenområdet 5-10 m från land. Släntstabiliteten bedömdes vara låg inom området och stabilitetshöjande åtgärder genomfördes 2008.

Inom planområdet har en kartläggning av hållar, bergskärningar och slänter utförts där risk för blockutfall kan föreligga (2018-05-22). Enligt utredningen finns det ingen risk för blockutfall i områdets centrala och östra delar. I områdets västra del har identifierats elva block där med en potentiell risk för utfall. För flertalet av dessa bedöms konsekvensen vid ett utfall som låg. För två block där fallhöjden är påtaglig uppskattas konsekvensen som hög. I utredningen redovisas ett rekommenderat åtgärdsprogram med förslag till åtgärder på kort respektive längre sikt.

I september 2019 utfördes en okulär besiktning av området för att kartlägga gränsen till fast berg. Stora delar av planområdet bedöms vara grundlagt i princip direkt på berg och således bedöms inga geotekniska risker föreligga för dessa områden. Fokus i den kompletterande undersökningen har till största del lagts vid hamnen mellan Smögen och Holmen, Fiskehamnen samt viken in norr om Fiskehamnen. Besiktningen bestod av både bedömning från land samt via dykinspektioner under bryggor och vid kajkanter. Utöver den okulära besiktningen har även batymetriska mätningar utförts längs med hela hamnen.

Arkivstudier och underlag för området kring Fiskehallskajen har bitvis inte kunna dokumentera och stödja en tillfredsställande släntstabilitet. Med anledning av bristande underlag har området kring Fiskehallskajen samt ett område vid Ringareskär i anslutning till kajkanten utgått ur planområdet. Resterande områden kring Fiskehallskajen har med arkivmaterial konstaterats vara grundlagt på eller bakom berg.

I utredningen (2020-05-20, reviderad 2022-05-17) anges att det inte bedöms föreligga risk för sättningar inom planområdet då större delar av området utgörs av berg. Det har utförts kompletterande undersökningar och utredningar inom fem delområden som inte vid okulärbesiktning kunde klassas som stabila ur geotekniskt perspektiv. Kompletteringarna har inneburit geotekniska undersökningar för att kartlägga jorddjup och jordlager både på land och i vattnet. Efter de kompletterande undersökningarna har de tidigare osäkra delområdena kunnat bekräftas ha en tillfredsställande stabilitet.

## Offentlig och kommersiell service

I planområdet finns en rad olika verksamheter med koppling till turistnäringen och fisket. Flera verksamheter är säsongsbundna och har sin främsta aktivitet sommartid. Dagligvaruhandel finns centralt på Smögen längs Storgatan cirka en kilometer nordost om planområdet. Vid Torget ligger en närlivsbutik.

Förskola finns drygt en kilometer från planområdet. Strax norr om planområdet finns grundskola F-6, högstadieskola och gymnasieskola finns i Kungshamn. Övrig offentlig och kommersiell service finns i Kungshamn på fastlandet öster om Smögen, cirka 3 kilometers reseavstånd från planområdet.

Från Smögen finns busslinjer till bland annat Kungshamn, Lysekil, Hunnebostrand, Uddevalla, Trollhättan. Vid torget ligger busshållplatsen Smögens torg. Vid busshållplatsen stannar Soterundan, busslinje 867, vilken är en servicelinje med sammanlagt 5 enkelturer per vardag. Busslinjen trafikeras av en tillgänglighetsanpassad låggolvbuss. Närmaste större kollektivtrafikknutpunkt är Smögen busstation, ca 6 minuters gångväg (550 meter) norr om planområdet.

## Risk för höga vattenstånd

### *Havsnivåhöjning*

En rad forskningsrapporter visar att klimatet håller på att förändras med allt högre årsmedeltemperaturer. Ett varmare klimat påverkar bland annat världshavens medelvattenstånd genom vattnets utvidgning vid uppvärmning samt genom avsmältning av glaciärer. Havsnivån beräknas stiga med upp till ca 1,0 m fram till år 2100 på grund av klimatförändringarna. På Smögen mildras effekten till viss del av den pågående landhöjning och havsnivån beräknas vid Smögen öka med ca +65 cm fram till år 2100. Den förändrade havsnivån kommer att påverka framför allt bryggor, sjöbodar och lågt liggande kajområden, men även lågt belägna bostadshus.

Generellt råder vid kusten en komplex översvänningsproblematik då havets vattennivå varierar naturligt med väder och vind. Det kan således vara stor skillnad på låg- och högvatten. Vid storm längs västkusten råder ofta västliga vindar, vilka kan medföra att vattenståndet stiger och tillfälligt når extremnivåer.

Redan idag riskerar de lägst liggande delarna av bryggor och kajer att ställas under vatten vid höga vattenstånd. Vid Smögen beräknas enligt SMHI vattennivån år 2100 kunna stiga med drygt två meter vid extrema tillfällen. Kartan nedan redovisar nivåkurvan 3,2 m. Den bebyggelse och områden som ligger lägre än denna nivå riskerar i varierande grad att ställas under vatten i framtiden.



Nivåkurvan +3,2 m. Karta Lantmäteriet

### **Skyddsåtgärder**

På Smögen finns ett nära samband mellan havet, bryggan, sjöboden och bostads-  
huset. Detta utgör en viktig del i samhällets charm och kulturhistoriska värde. Det  
är därför svårt att anordna permanenta skyddsbarriärer mot höga vattenstånd utan  
att allvarligt förändra eller skada detta samband samt påverka upplevelsen av mil-  
jön negativt. Ett sammanhängande högvattenskydd utanför sjöbodarna är inte prak-  
tiskt möjligt att uppföra eftersom detta skulle bilda en slags tät barriär. Denna  
skulle omöjliggöra eller i vilket fall starkt försvåra kontakten mellan bryggorna och  
havet. Att uppföra ett högvattenskydd en bit upp mellan befintliga byggnader  
skulle försvåra framkomligheten i området ytterligare och innebära stor påverkan  
på kulturarvet.

I praktiken innebär detta att återkommande översvämningar får accepteras och att  
bebyggelse och inredning av framför allt sjöbodar får anpassas med hänsyn till ris-  
ken för inträngande vatten. Risken för att områdets sjöbodar och bryggor, men  
även lågt liggande delar av kajer ska drabbas av översvämning är redan idag hög  
vid extrema vädersituationer. I takt med att havsytan höjs kommer dessa områden  
att översvämmas med allt tätare intervaller.

Sjöbodarna har i originalutförande en enkel standard och är därmed relativt tåliga  
mot inträngande vatten. Ytmaterial kan torka ut när vattnet dragit sig undan. Inred-  
ning och annat material som är känsligt för vatten bör därför undvikas, så att  
omfattande skador undviks vid höga vattennivåer. Beredskap bör även finnas för



att lyfta undan lös inredning med mera vid risk för högt vatten. Med hänsyn till klimatförändringarna bör sjöbodas bevaras som de enklare bodar de traditionellt varit, för att inte riskera att större ekonomiska värden förstörs vid en översvämning.

Problemen blir mer påtagliga för byggnader som har ett mera påkostat utförande och inredning. I de fall dessa är känsliga för vatten och ger upphov till kostsamma och/eller besvärlig återställning är ett alternativ att skydda byggnaderna med tillfälliga åtgärder. Det kan till exempel vara att öppningar i byggnaderna skyddas med sandsäckar, tillfälliga skivor mellan pollare eller andra typer av tillfälliga barriärer som kan demonteras när havsnivån har sjunkit.

I vissa fall kan mera permanenta ombyggnader övervägas där byggnaden utformas så att den bättre kan stå emot höga vattenstånd. Även i dessa fall kan det bli aktuellt att hindra vatten från att tränga in i byggnaden genom tillfälliga barriärer vid dörrar och andra lågt liggande öppningar. Denna typ av åtgärder bör utföras med stor försiktighet och med hänsyn till kulturmiljön.

Med hänsyn till risk för framtida höga vattenstånd har en planbestämmelse införts som anger att nya bostäder endast medges över +3,2 m över grundkartans nollplan samt att grundläggning för bostadshus under + 3,2 ska utföras med vattentätkonstruktion. Angiven nivå innebär en säkerhetsmarginal ifall höjningen av havsnivån kommer att bli större än beräknat och innebär att bostad inte får anordnas i bottenvåningen i lågt liggande byggnader.

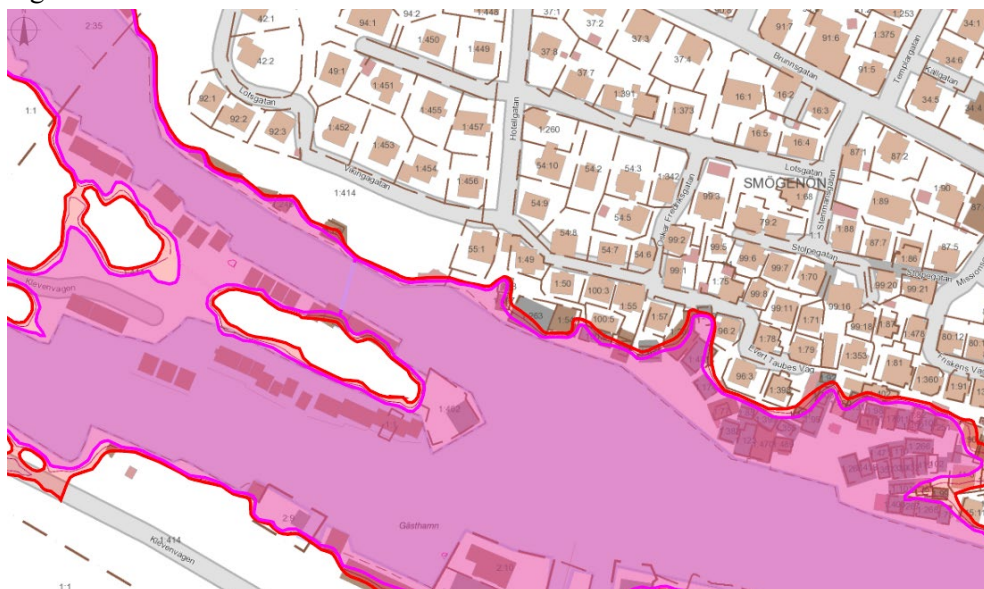
Vid återuppbyggnad av byggnader som på något sätt förstörts bör byggnaden anpassas till eventuella översvämningsrisker inom områden med risk för höga vattenstånd, exempelvis med vattentät husgrund, källare eller dylikt för att bättre stå emot höga vattenstånd.

Inom planområdet är endast ett fåtal bostäder belägna så lågt att de riskerar att drabbas av översvämning vid höga vattenstånd. Entréerna är dock belägna mot lågt liggande gatuavsnitt. Beroende på hur högt vattenståndet stiger kan därför angöringsvägarna närmast bostäderna komma att ligga under vatten.

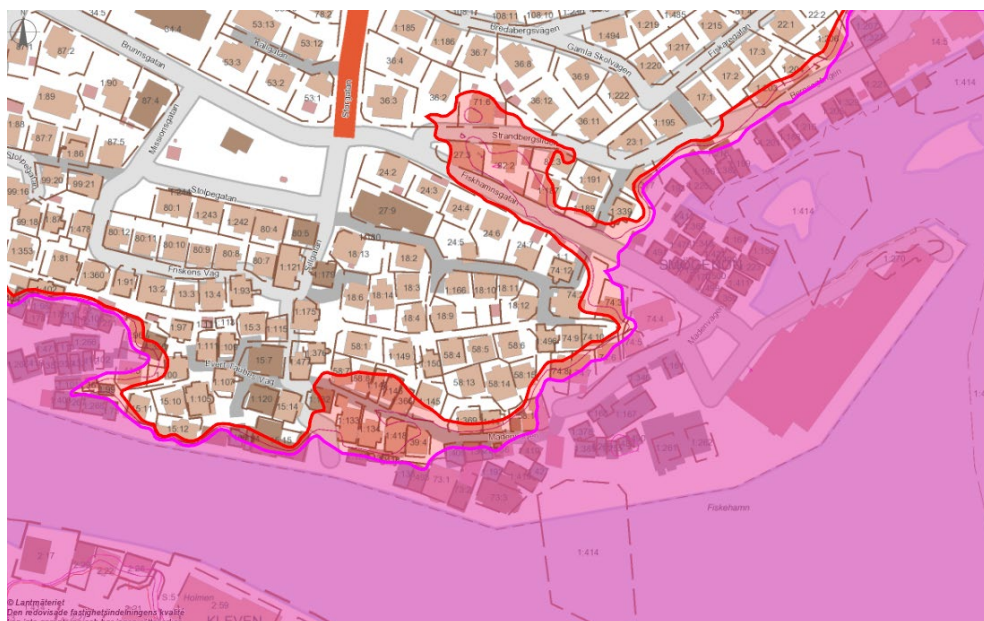
### **Utrymning vid översvämning**

I kartorna nedan redovisas översvämningsnivå nivåer på +2,5 meter samt +3,5 meter. Det kan konstateras fiskhamnskajen översvämmas vid vattenstånd +2,5 meter, likaså delar av områden med sjöbodas. Terrängen stiger dock relativt snabbt och bostadshusen klarar sig därför i stort utan översvämning vid vattenstånd +2,5 meter. Det bedöms att de fåtalet bostadshus som ändå översvämmas vid +2,5 meter i stor del kan utrymmas uppåt i terrängen eller nås via alternativa angöringsvägar.

En översvämning av det slag som sker då havsnivån stiger kan uppstå snabbt, men den uppstår inte momentant. Det vill säga det finns ett tidsspänn att genomföra en utrymning av byggnader innan havsvattennivån stiger till en sådan nivå att det utgör fara för liv att vistas i dem.



Översvämningsutbredning för västra delen av planområdet vid höga vattenstånd, lila +2,5 meter, rött +3,5 meter.



Översvämningsutbredning för östra delen av planområdet vid höga vattenstånd, lila +2,5 meter, rött +3,5 meter.

## Markanvändning – allmän plats

### Gata

Plankartan redovisar tre olika nivåer av gator för trafik. Vissa gator och stråk har skiftande karaktär utmed olika sträckor. För att undvika en allt för splittrad bild på plankartan har varje gatuavsnitt givits den kategori detta huvudsakligen hör samman med.

GATA <sub>1</sub>	Huvudstråket genom Smögen på sträckan Storgatan – Klevenvägen. Trafik mellan Smögens olika delar.
GATA <sub>2</sub>	Mindre gator där trafiken har sitt huvudsakliga mål vid gatan.
GATA <sub>3</sub>	Mindre gator och stråk där trafik får framföras på de gåendes villkor. Vissa delar kan vara ej farbara med fordon på grund av gatans bredd och/eller förekomst av trappor.

Sommartid har Smögen ett stort antal besökare bestående av såväl sommarboende som tillfälliga gäster. Under sommarsäsongen samsas många trafikslag om det begränsade utrymmet: transporter till verksamheter, transporter till handeln på bryggan samt boende och besökande. Planområdet byggdes ut innan biltrafik var aktuellt överhuvud taget, och gatorna är därför ursprungligen inte planerade för detta. Dagens biltrafik innebär hög belastning och en del tyngre transporter under perioder, detta är inte bra vare sig miljömässigt eller belastningsmässigt.

Trafikflödesmätningar har utförts i juni respektive oktober 2014. Dessa visar på en stor variation mellan trafikflödet sommar- och vintertid. På Storgatan och Brunns-gatan minskar trafikmängden vintertid till cirka en tredjedel av sommartrafiken medan antalet bilar ökade något på Fiskhamnsgatan vid oktobermätningen.

Storgatan är huvudvägen på Smögen. Gatan leder från fastlandet, över Smögenbron och ned till den gamla delen av Smögen. Från Torget utgår Fiskhamnsgatan samt Brunns-gatan vidare ut mot Kleven. Från dessa gator utgår flertalet av områdets mindre gator som leder fram till bostadshusen. Dessa gator fungerar som infor-mella gårdsgator. Vägarna är smala och har generellt inte anpassats efter det ökade trafikflödet under sommarmånaderna. De karaktäristiska intima gaturummen har i stället bevarats och låter sommartrafiken rätta sig efter detta. Inom området finns även en rad mindre gångvägar som knyter samman olika gator och områden. Dessa kan ställvis vara mycket smala och i brantare partier övergår de till trappor.

Cyklister och mopedister är hänvisade till blandtrafik på samtliga gator på Smögenön. För gående finns det gångbanor vid ett fåtal gator och är på övriga gator hänvisade till blandtrafik. Öster om Bernsegången redovisas inom kvartersmark ett ”x-område” som anger att kajen ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

De smala stråken mellan den äldre bebyggelsen är inte anpassade efter biltrafik. Det är viktigt för områdets ursprungliga karaktär att de hålls så bilfria som möjligt. Allmänna mindre passager mellan hus föreslås bibehålla en naturlig karaktär med exempelvis berg i dagen och gräsbeklädda inslag. De bredare passagerna och mindre gatorna kan tillgänglighetsanpassas och exempelvis täckas med gatsten i granit. Bredare gator bör utformas så att gatustrukturen skiljer sig från resterande område, asfalt eller gatsten föreslås.

### **Varutransporter**

Områdets gatunät är inte anpassat efter dagens behov av varutransporter. De smala gränderna som leder ner till bryggan är inte utformade för att klara biltrafik. Huvuddelen av varutransporterna till butiker och verksamheter utmed bryggan sker därför idag via Fiskhamnsgatan. Vid Ringareskär lastas varor om på kärror och dras sedan fram till sina destinationer utefter bryggan.

Gatornas standard och bebyggelsens placering gör det svårt att förbättra och underlätta för varutransporter. Hanteringen av varutransporter får därför anpassas till områdets och gatustrukturens fysiska förutsättningar. Eventuellt administrativa åtgärder såsom trafikföreskrifter eller utnyttjande av andra typer av fordon i syfte att minska störningar och andra typer av konflikter, är inte möjligt att reglera i en detaljplan.

### **Torg, Brygga**

De offentliga platserna på Smögen är viktiga inslag som ger karaktär åt miljön och fungerar som mötesplatser för de som bor på Smögen samt för de som besöker Smögen. Från att ha varit utskeppningsplatser och tilläggsplatser för fisket används Smögens hamn nu även för fritidsbåtar och turism. I detaljplanen redovisas de offentliga platserna under två kategorier:

TORG	TORG är en bred användning som kan inrymma exempelvis gångtrafik, parkering, tillfällig torghandel, uteserveringar och andra mindre verksamheter. I anslutning till vatten skall området även vara tillgängligt som kajområde för angöring av båtar.
------	--

**BRYGGA** Befintlig träbrygga utmed hamnbassängens norra sida. Området är främst till för gångtrafik. Transporter till angränsande byggnader får ske på gåendes villkor.

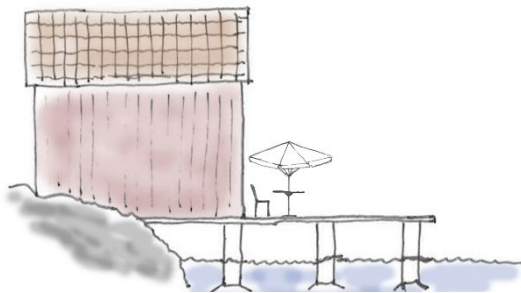
Området i anslutning till Spruthuset vid Brunnsgatan redovisas som TORG. Den västra delen av området utnyttjas i dag för parkeringen medan den östra delen utgörs av en mindre park. Befintlig markanvändning ryms inom beteckningen TORG.

Strandlinjen kantas av en brygga utmed hamnbassängens norra sida som i huvudsak är uppförd i trä utmed områdets mellersta och västra del. Områdets östra del kring Fiskauktionen utgörs av utfylld mark som avgränsas mot vattenlinjen av en betongkonstruktion. På plankartan har den del av området som främst utgörs av en träbrygga angivits som allmän plats med beteckningen BRYGGA. Den östra delen som utgörs av utfylld mark benämns på plankartan som TORG.

Större och mer permanenta uteserveringar har bedömts som olämpligt med hänsyn till kulturmiljön. Uteserveringar bör i första hand utformas med en lättare konstruktion såsom till exempel parasoller, fristående staket med god genomsikt samt utan markuppyggnad. Tunga konstruktioner som skymmer bakomliggande byggnader eller starkt avgränsade ytor med fönsterpartier och/eller dålig genomsikt bör undvikas.



*Exempel på utformning som bedöms lämplig och som tar hänsyn till omgivningens kulturmiljövärden.*



*Det är av största vikt att uteserveringar och andra verksamhetsrelaterade möblemang inte tar större andel av bryggan i anspråk och förhindrar framkomligheten*



## P-plats - parkering

Områdets allmänna parkeringsplatser redovisas på plankartan som P-PLATS. Parkering kan även förekomma inom andra kategorier såsom t ex GATA eller TORG.

Tillgängligt antal parkeringsplatser för besökande är begränsat och är spridda på flera olika parkeringar. För den som inte är bekant med Smögen kan en del av dessa platser vara svåra att hitta. En stor andel av besökarna försöker finna en parkering vid eller nära torget. Bristen på parkeringsplatser nära bryggan bidrar till trafikproblemen.

Utmed områdets mindre gator finns en del parkeringsfickor som främst är avsedda för besökande till närliggande fastigheter. Med hänsyn till bristen på parkering bör dessa platser vara allmänt tillgängliga.

Inom planområdet finns det små möjligheter att tillskapa fler parkeringsplatser. Parkeringsbehovet för besökande till området måste därför delvis lösas utanför planområdet. Flera förslag har diskuterats internt inom kommunen, bland annat möjliga platser för ett parkeringshus som sommartid kan användas för parkering och vintertid som båtförvaring. Kommunen avser att utreda frågan vidare.

Kommunens parkeringsnorm anger att det inom varje fastighet ska anordnas minst två parkeringsplatser. Detta är inte praktiskt möjligt inom ett flertal fastigheter på Smögen. Parkeringsnormen inom planområdet föreslås sänkas till en bilupplagningsplats per bostadsfastighet.

Parkering bör fortsättningsvis ske främst på egen fastighet där detta är möjligt. Det är dock angeläget att även i fortsättningen bevara tomtmark med naturmarkskaraktär och kala berghällar. Sprängning av berg bör undvikas. Parkeringsplatser anläggs i övrigt på för ändamålet lämpliga platser både i och utanför planområdet.

## Natur

De äldre delarna av Smögen ligger i en skyddad vik vid Smögenön. Området är typiskt bohusslänsk med berghällar av granit. Inom tomtmark finns planterade träd och växter. I övrigt är det sparsamt med vegetation och de kala berghällarna dominerar landskapet. Terrängen är kuperad och marken sluttar ned mot angränsande havsvikar. Kring stränderna präglas miljön av bryggor med sjöbodas och annan bebyggelse, men här och var finns obebyggda, kala berghällar i anslutning till vattnet.

Planförslaget avser att bevara klippor, berghällar och den natur som finns kvar inom området. Dessa element är viktiga för förståelsen av hur bebyggelsemiljön

har vuxit fram. Större sammanhängande områden med naturmark redovisas på plankartan som NATUR<sub>1</sub>. Enklare gångvägar finns som i brantare passager binds samman med trappor. Inom dessa delar återinträder strandskyddet när detaljplanen vinner laga kraft.



Exempel på enklare gångpassager samt parkmark av naturmarkskaraktär

Insprängt i bostadsbebyggelsen finns mindre områden av delvis parkkaraktär, vilka redovisas som NATUR<sub>2</sub>. Områdena kan säs emellan ha skiftande karaktär och funktion. Här förekommer områden som i huvudsak består av hällmark med inslag av gräsbevuxen mark men även områden med mer ordnad skötsel. Flera områden utnyttjas som smitvägar mellan bebyggelse och där trappor har uppförts i brantare partier. I användningen ingår även mindre gångstråk över mark av naturmarkskaraktär t ex klipphällar. Gemensamt är att dessa områden kräver ett högre mått av tillsyn och skötsel än ren naturmark. Hällmarkskaraktären ska bevaras inom berörda delar. I vissa fall sker tillfart till enskilda fastigheter via naturmarken. Kulturmiljös värden och markens karaktär har fått styra valet av beteckning av allmän plats. Strandskyddet föreslås upphävas inom mark betecknad med NATUR<sub>2</sub>.

## Markanvändning - kvartersmark

### B – Bostäder

Fastigheter avsedda endast för bostadsändamål redovisas på plankartan med beteckning B. De fastigheter som genom sitt läge även bedöms vara lämpliga för handel har givits beteckning HB – handel och bostäder.

Del av Evert Taubes väg går på en bro över underliggande kvartersmark. På plankartan redovisas vägen som GATA<sub>3</sub>. Den del av vägen som utgörs av bro har även beteckningen [B<sub>1</sub>], vilket anger att marken under bron utgörs av kvartersmark för bostadsändamål. Byggnad får inte uppföras under bron.



Bro vid Evert Taubes väg

Den andra våningen på bostadshuset på fastigheten Smögenön 100:5 är utförd med en utskjutande del som sticker ut över den angränsande fastigheten Smögenön 100:6. Huvudanvändningen för Smögenön 100:6 är Detaljhandel, hamnverksamhet (HV). På plankartan regleras den utskjutande del av byggnaden på Smögenön 100:5 med beteckningen [B<sub>2</sub>] – Bostad över huvudanvändningen HV.



## C – Centrumverksamhet

Vid Torget ligger en byggnad kallad Spruthuset. Byggnaden kan genom sitt centrala läge vara lämpad för olika typer av verksamheter såsom t ex kontor eller handel och har på plankartan givits beteckningen Centrumverksamhet.





Inom planområdet finns tre museer som drivs av Smögens Hembygdsförening: Fiskarstugan, Sjöbodsmuseet samt Smögens bildarkiv. Även dessa har betecknats med C – Centrumverksamhet.

## E – Tekniska anläggningar

I beteckningen ingår transformatorstationer och pumpstationer eller andra tekniska anläggningar.

## H – Detaljhandel

Många av de byggnader som idag utnyttjas helt eller delvis för handel är ursprungligen uppförda som bostadshus eller som sjöbodar och magasin. Fastigheter som bedöms vara lämpliga för detaljhandel redovisas på plankartan med beteckningen H. I första hand utgörs detta av byggnader som idag används för handel, men även av byggnader som genom sitt läge bedöms vara lämpliga för handel om fastighetsägaren så önskar.

I syfte att göra plankartan mera överskådlig och tydlig har användningen delats upp i två huvudkategorier med var sin färgmarkering:

- HB Detaljhandel och bostäder
- HV Detaljhandel och hamnverksamhet

Detaljhandel avser alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till detaljhandel räknas även service och hantverk av olika slag såsom till exempel butiker och restauranger.

Dagens handel och annan service i form av till exempel restauranger är framför allt koncentrerade till området runt bryggan samt utmed Sillgatan som leder ned till hamnen från torget. Utmed bryggan dominerar tidigare sjöbodar och magasin, men både här och inom övriga delar av Smögen finns bostadshus som byggts om för handelsändamål. Ibland utnyttjas hela bostadshuset för handel och service medan

det i andra fall endast är bottenvåningen som utnyttjas och resten av byggnaden fortfarande fungera som bostad. Generellt för de flesta handelslokalerna är att byggnaderna ursprungligen är uppförda för andra ändamål, vilket innebär att lokalerna inte från början är anpassade för sin nuvarande verksamhet.



Handel i sjöbodarna

Detaljplanen möjliggör fortsatt handel i sjöbodarna och bostadshus, där handel eller restaurang har bedömts vara lämpligt. Förslaget möjliggör också utveckling av handel och verksamheter i de stråk som programhandlingen föreslagit vid Torget, Sillgatan och Fiskhamngatan. Det är av stor vikt att exteriören ska bevaras oförändrad även för alla byggnader som används till handel.

Med hänsyn till såväl sjöbodarnas kulturhistoriska karaktär som stigande havsnivå och risk för översvämning lämpar sig sjöbodarna främst för handel med enklare inredning av bodarna.

### **[J] – Lager i bergrum**

Söder om Mellangatan i områdets nordvästra del finns ett bergrum. Detta utnyttjas som lager. Markytan ovan bergrummet utgörs av naturmark.

### **N – Friluftsanläggning**

Område för exempelvis minigolf beläget i områdets nordvästra del.

### **O<sub>1</sub> – Vandrarhem**

I beteckningen vandrarhem inkluderas olika former av tillfällig övernattningslösning såsom vandrarhem och pensionat.

## R<sub>1</sub> – Kyrka, samlingsal

Strax norr om Torget ligger Missionskyrkan. Byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde.



## R<sub>2</sub> – Lotsutkik

Den före detta lotsutkiken utgör ett byggnadsminne och skyddas enligt 3 kap i kulturmiljölagen.

## V – Hamnverksamhet

Hamn är en generell användningsbestämmelse för hamn- och sjötrafiksverksamhet på land. Hit hör exempelvis kajer, transportanordningar och magasin. Även sådan kompletterande kontorsverksamhet, handel och service som hör till sjötrafikens behov inryms. Där bestämmelsen omfattar vattenområde betyder det att utfyllnad är tillåten, dock efter prövning enligt miljöbalkens regler.

Områdets sjöbodan och magasin ingår i området för hamnverksamhet, vilket möjliggör att en fortsatt användning för byggnadernas ursprungliga funktion. Där så bedömts lämpligt medges även handel. Dessa sjöbodan har beteckningen HV. Sjöbodan eller andra sjönära byggnader får inte inredas eller användas för bostadsändamål. Det är inte heller tillåtet att vidta åtgärder eller utföra andra ändringar som syftar till att boden ska kunna nyttjas för boende.

På och i anslutning till Lännudden i områdets västra del är sjöbodarna i huvudsak uppförda på bryggor med öppet vatten under byggnaderna. För denna del har markanvändningen preciserats (V<sub>1</sub>). Såväl byggnader som bryggor ska även fortsatt-

ningsvis vara grundlagda över öppet vatten och utfyllnader medges inte. Syftet är att området ska bibehålla sin nuvarande karaktär. De delar av området där endast bryggor medges har på plankartan markerats med ett raster av ringar.



I beteckningen V ingår även annan verksamhet knuten till hamn- och sjötrafik.

## Användning – Vattenområden

I planområdet ingår del av vattenområdet mellan Smögenön och Kleven samt området kring Nylandshamnen. Smögen har två förbindelser i havet mot väster. Dessa utgörs av en smal kanal som sträcker sig under Klevenvägen via en bro samt en betongkulvert under vägen. Detta ger ett förhållandevis långsamt utbyte av vattnet i hela hamnen. Drivkraften är i huvudsak de vattenståndsskillnader som uppkommer väster respektive öster om Smögenön vid kraftig pålands- eller frånlandsvind. Vinddriven ytström inom själva hamnen är däremot av underordnad betydelse, vilket medför att brygganläggningens utformning och placering inte påverkar vattenutbytet i någon nämnvärd omfattning.

Från att ha varit utskeppningsplatser och tilläggsplatser för fisket används Smögens hamn nu även för fritidsbåtar och turism. Området mellan Smögenön och Kleven utgörs av ett välkänt hamnområde med gästande och förtöjda båtar längs med båda sidor. Flera flytbryggor och vågbrytare finns i inloppet till hamnen. Vid bryggan finns plats för cirka 150 gästande båtar. De kommunala gästbryggorna finns längs båda sidor av viken och bryggan. Delar av bryggan är reserverad för färjetrafiken till Kungshamn och Hållö.





Kommunala båtplatser:

Rött: - Uthyrning till enskilda, Grönt: - Gästhamn, Lila: - Yrkestrafik

Den huvudsakliga båtsäsongen på Smögen sträcker sig mellan vecka 27 och 32, då är trycket högt i gästhamnen och det förekommer att flera båtar lägger till i bredd med långsida mot bryggan för att få plats. En faktor som begränsar hur många båtar som hamnen kan ta emot är möjlighet att kunna ta sig in i hamnen vid behov. För att detta ska vara möjligt krävs en öppning som är åtminstone 10-11 meter i bredd.

Hela vattenområdet betecknas på plankartan WV – Hamn. Ingen precisering görs i detaljplanen för att skilja olika typer av användning såsom gästhamn eller yrkestrafik. Inom vattenområdet finns bryggor för båtar. Uppförande av nya bryggor kan utgöra anmälningspliktiga anläggningar enligt Miljöbalken 11 kap. med hänsyn till vattenverksamhet. För anmälan om vattenverksamhet ansvarar respektive anläggningsägare. Marinarkeologisk undersökning kan komma att krävas i det fall en åtgärd genomförs eller anläggning uppförs inom vattenområden.

För den befintliga bron mellan Smögenviken och havet väster om planområdet anges planbestämmelse (W<sub>2</sub>), Öppet vattenområde under huvudanvändningen (GATA<sub>1</sub>).

Det stora trycket med fritidsbåtar under sommaren medför att den marina miljön är kraftigt påverkad, varigenom värdefulla bottenmiljöer saknas i framför allt de inre delarna av Kleven.

Någon heltäckande marinbiologisk undersökning för området finns inte. I samband med en tidigare ansökan om tillstånd för vattenverksamhet gällande en flytbrygga har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tagits fram (HydroGIS, rapport 695, daterad 2013-11-20). I denna beskrivs den marina miljön i Smögens hamn enligt följande:

Sparsam och torftig algvegetation med trådformade brun-, röd- och grönalger förekommer utmed kajerna. Faunan på skuggade bergsbottnar utmed Klevens sidor samt bryggstolpar utgörs av svampdjur och havsnejlikor. Fiskfaunan utgörs främst av stensnultor som är tämligen talrika. Inget ålgräs eller natingarter förekommer i Klevenkilen.

Botten närmast stranden utgörs av klippor med sparsam förekomst av havstulpaner och strandsnäckor. Gles vegetation med sargassosnärliga förekommer på berg och sten. Snärjgången växer här och var i långa vertikala härvor ner till ca 4 m djup. Snärjtången är till vissa delar övervuxen med fintrådiga brunalger.

Lösare sediment på 4-5 m djup har visst innehåll av sulfider, vilket tyder på att perioder med låga syreförhållanden intill botten kan förekomma då och då, vilket är vanligt i hamnområden. På botten där skalgrus dominerar över gyttn finns i regel rikligt med buskformade rödalger.

Fiskrikedomen var påfallande hög med sill och småsej/torsk under flytbryggor samt omkring bergsbottnarna där stensnultor, storspigg samt bultfiskar är vanliga arter.

## Utformning av kvartersmark

### Definitioner

I planbestämmelserna hänvisas till olika begrepp för byggnader.

*Befintlig byggnad:* Byggnader som finns uppförda och är redovisade på plankartans underliggande grundkarta. Avser både huvudbyggnader och komplementbyggnader.

*Huvudbyggnad:* Plankartan anger en tillåten markanvändning för varje kvarter/fastighet, till exempel **B - Bostäder** eller **HV – Detaljhandel, hamnverksamhet**. Med huvudbyggnad avses den eller de byggnader inom fastigheten som är avsedda för den redovisade markanvändningen. I allmänhet finns det endast en huvudbyggnad inom varje fastighet.

*Komplementbyggnad:* Byggnader som utgör komplement till huvudbyggnadens funktion såsom t ex garage och förråd.

*Byggnad:* Samtliga byggnader inom fastigheten om inget annat anges. Avser både huvudbyggnad och komplementbyggnad.

## Avgränsning av kvartersmark

Inom delar av planområdet är överensstämmelsen dålig mellan fastighetsgränser och den yta fastighetsägaren i praktiken utnyttjar som tomtmark. Det finns också tomter där del av byggnaden inte ryms inom fastigheten utan är delvis placerad utanför denna. Fastigheter som har dålig överensstämmelse med faktiska förhållanden eller på annat sätt har olämplig avgränsning kan ha skilda orsaker. En del fastighetsgränser har t ex bildats med stöd av äldre detaljplaner där gatumark mm lagts ut utan att ta hänsyn till befintliga förhållanden.

En målsättning med detaljplanen är att på ett tydligt sätt reglera vad som är allmän plats och vad som är kvartersmark. Syftet är att uppnå en för respektive fastighet lämplig avgränsning där både enskilda och allmänna intressen har vägts samman. Huvudprincipen är att vägar och viktiga stråk som av hävd varit allmänt tillgängliga även ska vara det i fortsättningen och ska utgöra allmän plats. I huvudsak berör detta mark som idag ägs av kommunen.

Inom området finns idag också mark som i gällande detaljplan är utlagd som allmän plats eller som ägs av kommunen och som med fördel kan utgöra kvartersmark. Detta gäller t ex mark utmed vissa gator där ”gatumarken” är betydligt bredare än vad som erfordras för själva gatans funktion. I dessa lägen ger detaljplanen möjlighet till att utöka tomtmarken med angränsande sidoremsa till gatan.

Detaljplanens reglering av kvartersmark (fastighetsgränser) tar sin utgångspunkt i att alla befintliga byggnader ska kunna bevaras och möjlighet lämnas till att justera fastighetsgränserna så att hela byggnaden blir belägen inom kvartersmark. Där det med hänsyn till områdets karaktär, markens funktion, framkomlighet mm bedöms som lämpligt ges även fastighetsägare möjlighet till att utöka sin fastighet med angränsande mark.

Del av Bernsegången är i gällande detaljplan redovisad som kvartersmark som ska vara tillgänglig för allmän körtrafik. Här föreslås gatan i sin helhet utgöra allmän plats på motsvarande sätt som övriga gator i Smögen.

Föreslagna förändringar av fastighetsgränser framgår av plankartans användningsgränser. Förändringarna redovisas även i dokumentet *Förslag till fastighetsregleringar* med tillhörande kartbilaga.

Nuvarande hållmarkskaraktär ska bevaras inom mark som idag utgörs av klipphällar. Sprängning och borttagning av berg medges inte.

## Byggrätt

Förutsättningarna för att bygga till befintliga huvudbyggnader samt att uppföra nya komplementbyggnader (garage, förråd etc) varierar mellan områdets olika delar. På plankartan regleras byggrättens utbredning med så kallad ”prickad mark”. Inom mark med denna beteckning får inga nya byggnader uppföras. Inom mark som betecknas med ”korsmark” medges komplementbyggnader, dvs fristående uthus, garage och andra mindre byggnader som inte utgör bostad. Bestämmelserna syftar till att tydliggöra vilka förändringar som kan medges med hänsyn till kulturmiljön och så att den kan behålla sin karaktär.

Inom de äldsta delarna av Smögen (område 2, se figur sidan 17) står husen mycket tätt placerade. Med hänsyn till såväl områdets karaktär, utrymmesbrist och brandsäkerhet mm är det olämpligt att både bygga till huvudbyggnader och uppföra nya komplementbyggnader. Inom denna del av området redovisas kvartersmarken som inte redan idag är bebyggd med så kallad ”prickad mark”

Utmed de tre gatorna Bredabergsvägen, Fiskaregatan och Bernsegången (område 3, se figur sidan 17) är husen mycket medvetet placerade så att alla ska ha utsikt mot havet. För att inte möjligheten till utsikt ska begränsas medges inte tillbyggnader av huvudbyggnaden. Frontespis eller takkupa får inte heller uppföras. Komplementbyggnader medges i vissa lägen där dessa inte riskerar att påverka utsiktsmöjligheter eller bebyggelsekaraktären sett ifrån vattnet.

Inom övriga delar av planområdet är bostadshusen i regel placerade med större avstånd från varandra och på större tomter. Inom dessa delar syftar plankartans bestämmelser avseende placering av byggnader till att bevara den nuvarande karaktären med genomsikt mellan de fristående huvudbyggnaderna. Tillbyggnader medges generellt inte mot angränsande gator. I övrigt är huvudregeln att tillbyggnad av befintlig huvudbyggnad får ske med högst 20 % av den byggnadsarea huvudbyggnaden har vid upprättandet av denna detaljplan, dock med högst 20 m<sup>2</sup>. Tillbyggd del ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns. Fristående komplementbyggnader får uppföras med högst 25 m<sup>2</sup> byggnadsarea per fastighet och ska placeras minst 1 m från fastighetsgräns. Befintliga komplementbyggnader redovisade på till detaljplanen hörande grundkarta med större area eller annan placering medges dock.

För några kvarter och enskilda fastigheteter begränsas ny- och tillbyggnadsmöjligheten med så kallad korsmark. Inom dessa delar får endast komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea på 25 m<sup>2</sup> per fastighet uppföras. Nya fristående



komplementbyggnader får placeras minst 1 m från fastighetsgräns. Bestämmelsen har införts inom de delar av planområdet där kulturmiljön bedöms vara mera känslig för förändringar och där den sammanlagda ytan av möjliga tillbyggnader samt komplementbyggnader bör begränsas.

Generellt gäller att alla tillbyggnader och nya byggnader ska placeras och utformas med stor hänsyn till kulturmiljön. Det gäller även friggebodar. Så kallade Attefallshus (komplementbostadshus) är generellt olämpliga i denna typ av miljö med hänsyn till Smögens historiska karaktär och kulturvärden. Friggebodar bör utformas som de bodar som tidigt fanns nära bostadshusen, smala oftast med pulpettak. Här vilar ett stort ansvar på fastighetsägaren att ha respekt för kulturarvet. Stöd finns att få genom skrifter hos kommunen, Bohusläns museum, Riksantikvarieämbetet med flera.

## Bevarande – varsamhet

De riktlinjer som anges i *Gestaltning i kulturhistoriskt värdefulla kustsamhällen* bör tillämpas vid alla förändringar. I detaljplanen har vissa riktlinjer preciserats ytterligare och regleras genom särskilda planbestämmelser samt genom plankartans utformning. Syftet är att skydda både enskilda byggnader och kulturmiljön som helhet.

För alla byggnader gäller generell varsamhet vilket innebär att ändring av byggnader inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Detta gäller både huvudbyggnader, komplementbyggnader och sjöbodas. Till- och ombyggnader ska utformas och placeras på ett för byggnaden tidstypiskt sätt avseende byggnadens karaktär. Särskild hänsyn ska tas till både byggnadens och omgivningens kulturhistoriska särart vad gäller placering, form, material, proportioner och färgsättning. För byggnader med särskilt höga kulturvärden har även införts förbud mot rivning (r).

Vid ombyggnad eller tillbyggnad bör man även förhålla sig till i vilken grad byggnaden är förändrad över tid. Vissa byggnader har förvanskats i stor utsträckning och vissa mycket lite i förhållande till sitt ursprungliga utseende. En byggnad som till stor del har kvar sin ursprungliga särart vad gäller utformning av fasader, tak, fönster, dörrar etc bör hanteras varsamt vid förändring.

## Utformning

Hur om- och tillbyggnader samt underhåll av fasader ska ske regleras med varsamhetsbestämmelser (k) samt utformningsbestämmelser (f). Alla byggnader ingår i den helhet som miljön bildar och alla förändringar måste ske med stor hänsyn till miljön. Vissa enskilda byggnader besitter från kulturhistoriskt synvinkel ett lägre

värde, men hur de är utformade har likväl stor betydelse för miljön som helhet. Med hänsyn till detta regleras flertalet byggnader med varsamhets- och utformningsbestämmelser.

Färgsättningen i de bohuslänska samhällena förändras, och har haft en stor variation av kulörer men inom vissa givna ramar. Under senare år har vit kulör framförallt dominerat på bostadshus med detaljer så som fönsterfoder, hörnbrädor och vindskivor i brytande kulörer. Röd kulör dominerar på sjöbodarna med vita eller svarta fönsterkarmar, dörrar och portar. Färgsättningen har tidigare varit mer varierande och idag finns fortfarande kvar några byggnader som bryter av den annars homogena miljön. Dessa färglickar är viktiga för att bibehålla ett levande intryck.

Generellt gäller att en för området och de närliggande byggnaderna, tidstypisk och traditionell färgsättning ska användas. Det gäller även glanstal på färgen. Med ”tidstypisk och traditionell”, avses ur ett kulturhistoriskt perspektiv, den tidsperiod då byggnaden eller bebyggelseområdet uppfördes.

### **Huvudbyggnader**

Fasader ska utföras med stående träpanel och vara målade i för Smögen tidstypisk och traditionell täckande ljus kulör, se ovan. Liggande träpanel medges då det är befintligt eller kan påvisas ha funnits på byggnaden i sitt ursprungsutförande. Accentfärger medges för byggnadsdetaljer, så som fönsterfoder, hörnbrädor och vindskivor. Befintliga material och utformning medges, dock får fasader med fibercementskivor ersättas med skivmaterial av motsvarande karaktär. Fasader i källare och sockelvåning ska utföras i natursten eller i puts.

Med undantag av bebyggelsen inom området Bredaberg får en frontespis eller takkupa uppföras på huvudbyggnad. Denna ska underordna sig byggnadens karaktär beträffande placering och storlek, dock till en längd av högst en tredjedel av fasadens längd samt högst 3,5 meter. Befintliga takkupor och frontespiler medges.

Tak ska utformas som ej valmat sadeltak i rött, matt tegel med taklutning 20-35 grader. Svart takpapp samt svart eller tegelröd slätplåt medges på mindre byggnadsdelar såsom takkupa, frontespis eller burspråk. Befintlig takutformning medges. Vid ombyggnader bör ursprunglig takvinkel bevaras och såväl byggnadshöjd som nockhöjd bör inte förändras. Svart takpapp samt svart eller tegelröd slätplåt medges på mindre byggnadsdelar såsom takkupa, frontespis eller burspråk. Nockhöjderna begränsas i princip till dagens nivå, för att bevara den varierade miljön samt för att inte påverka siktförhållanden negativt. Generellt är den tillåtna nockhöjden ca 0,5 meter högre än den nockhöjd som mätts in för varje byggnad.

På Smögen finns byggnader med annan takutformning än sadeltak, såsom t ex brutna tak och olika former av torn. Dessa byggnader ingår i kulturmiljön och speglar de arkitektoniska stilideal som var rådande när byggnaden uppfördes. Befintliga byggnader med avvikande takvinkel eller takutformning medges samt även takmaterial när detta är en konsekvens av takets utformning.

Ny frontespis, takkupa eller taklätta ska beträffande placering och utformning alltid ske med utgångspunkt från den enskilda byggnadens karaktär och kulturhistoriska värde samt på ett för byggnaden tidstypiskt sätt. Takkupa eller taklätta ska också den underordna sig nockhöjd och vara indragen en bit från takfoten. I planbestämmelserna anges att frontespis och takkupa får uppta högst en tredjedel av fasadens längd. Detta är att betrakta som en övre gräns och i många fall är mindre mått lämpligt med hänsyn till byggnadens karaktär. Material, färg och övrig utformning bör anpassas till det övriga huset. Nya takkupor, taklättor och frontespiser bör undvikas om byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde. I området kring Breda bergsvägen, Fiskaregatan och Bernsegången (område 3, se figur sidan 17) medges inte ny frontespis eller takkupa med hänsyn till bebyggelsens placering och karaktär.

Bebyggelsen består till stora delar av byggnader från sekelskiftet 1900 och tidigare. Denna typ av bebyggelse karaktäriseras av mötet mellan träfasader och granitgrund och ytor mellan husen som uppfattas som att vara gemensamma. Altaner och balkonger strider därför i många fall mot bebyggelsens karaktärsdrag och påverkar de kulturhistoriska värdena negativt. Anordnade av uteplatser kan därför med fördel placeras i marknivå med naturliga underlag väl anpassade till miljön såsom granit, gräs eller grus. Generellt ska veranda eller altandäck avseende placering och volymer anpassas till en för miljön och byggnaden tidstypisk karaktär. Som riktmärke bör en veranda eller altan inte vara högre än ca 50 cm än angränsande marks medelnivå. I för kulturmiljön känsliga lägen bör i stället för verandor och balkonger, uteplatser användas som harmoniserar med kulturmiljön.

### **Komplementbyggnader**

Placering och utformning av komplementbyggnader påverkar upplevelsen av miljön och det är därför av vikt att även dessa ges en utformning som väl stämmer överens med områdets karaktär. Fasader ska utföras av trä och bör målas i för området traditionell kulör. Högsta byggnadshöjd är 2,5 meter och tak ska utformas med 10-35 graders takvinkel.

Alla former av komplementbyggnader bör utformas som de bodar som tidigt fanns nära bostadshusen, smala, oftast med pulpettak. Här vilar ett stort ansvar på fastighetsägaren att ha respekt för kulturarvet. Stöd finns att gå genom skrifter hos kommunen, Bohusläns museum, Riksantikvarieämbetet m fl.

### ***Sjöbodan och magasin***

Sjöbodan får inte användas för bostadsändamål. Detta regleras med markanvändningsbestämmelser i detaljplanen. Det övergripande målet i den sjöbodspolicy som finns för sjöbodan på kommunal mark är att stranden och hamnmiljön inte ska privatiseras. Boende i sjöbodan innebär också en säkerhetsrisk utifrån brandskyddet och översvämningens risk. Generellt har sjöbodarna fått beteckningen V – hamnverksamhet vilket syftar till att dessa även fortsättningsvis ska kunna användas för sitt ursprungliga ändamål knutet till fiske och båtverksamhet. I de delar av området där handel bedöms som var en lämplig kompletterande verksamhet har sjöbodarna även fått beteckningen H – handel.

Fasader på sjöbodan och magasin ska vara av trä med stående panel målat i för byggnaden och bebyggelsemiljön traditionella och tidstypiska kulörer. Nya fönster och dörrar bör inte tas upp utan bodarnas ursprungliga karaktär bör bevaras.

Tak ska utformas som sadeltak i rött, matt tegel med taklutning 20-35 grader. Befintlig byggnad med avvikande takvinkel och/eller takmaterial medges. Nockhöjderna för sjöbodan och magasin begränsas till i princip dagens nivå, för att bevara den varierade sjöbodsmiljön. Generellt är den tillåtna nockhöjden ca 0,5 meter högre än den nockhöjd som mätts in för varje bod.

Kring de sjöbodan som utnyttjas för handel finns flera motstridiga intressen. Om olika former av verksamheter ska medges kan det från verksamhetens sida finnas önskemål beträffande inredning och annan utrustning, exempelvis installation av vatten och avlopp. Invändig isolering av byggnader skulle också ge möjlighet att värma upp och nyttja dem under hela året.

Med hänsyn till både kulturmiljön och upplevelsen av Smögens karaktär, bör tidigare sjöbodan och magasin i så hög utsträckning som möjligt behålla sin enkla standard och karaktär. Klimatförändringar med stigande vattennivåer innebär att byggnader utmed bryggan kommer att drabbas av höga vattennivåer med allt tätare mellanrum.

In- och utvändiga ombyggnader förändrar karaktären både på den enskilda byggnaden och på miljön som helhet. Här finns en svår balansgång att gå, där ombyggnader som syftar till att förbättra möjligheterna att bedriva handel i ändamålsenliga lokaler kan riskera att bygga bort just det som är bryggans kännetecken och som bidrar till att många söker sig till just den här miljön. Befintliga byggnadsvolymer får inte byggas samman till större sammanhängande butikslokaler. Detta för att den småskaliga och heterogena bebyggelsekaraktären ska bevaras.

### **Övrig bebyggelse**

Vid bryggans östra del ligger en restaurangbyggnad. Tak ska utformas som sadeltak med matta tegelröda takpannor och taklutning 20-35 grader.

### **Ny byggnad**

Inga nya byggrätter finns inom planområdet. Ny bostads medges inte under nivån +3,2 m. Grundläggning för bostadshus under + 3,2 ska utföras med vattentät konstruktion. I händelse av brand eller att befintlig byggnad förstörs på annat sätt ska ny byggnad utformas med särskild hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värde avseende form, material, proportioner och färgsättning. Att ersätta ett äldre hus med ett nytt ställer höga krav på anpassning till området. Huvudbyggnads fasad ska utföras av trä och målas i för området traditionell ljus täckande färg. Fasad i bottenvåning ska uppföras i natursten eller puts. Tak ska utformas som ej valmat sadeltak i rött, matt tegel med taklutning 20-35 grader. Vid ersättning av äldre byggnad som rivits eller på annat sätt förstörts får dock den tidigare byggnadens volym, takform och takmaterial återuppföras.

### **Utökad lovplikt**

Marklovsplikten har utökats till att omfatta ändring av markhöjden med mer än 0,3 meter. Höjning och sänkning av mark genom sprängning, schaktning och uppfyllnad påverkar miljön och risk finns att detta förvanskar och utarmar den för Smögen typiska utemiljön. Naturligt sluttande mark är ett karaktärsdrag som bör värnas och större nivåskillnader bör inte tas upp av mur för att skapa en horisontell yta, eftersom det är svårt att anpassa denna typ av utformning till kulturmiljön. Syftet med den utökade lovplikten är att vid ansökan om marklov kunna pröva hur den ändrade marknivån påverkar kulturmiljöns karaktär.

Bygglovsplikten har utökats till att även gälla uppförande av komplementbostadshus, friggebod, tillbyggnader, takkupor, skärmtak, byte alternativt uppförande av nya fönster, dörrar, takfönster, byte av fasadfärg, fasadmateriell, taktäckningsmaterial eller andra åtgärder enligt PBL 9 kap 4,5 och 7§. Den utökade lovplikten motiveras av den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Bygglov krävs även för uppförande av veranda, altandäck och balkong samt solfångare och solceller.

## Teknisk försörjning

### Dagvatten och skyfall

Planområdet avvattnas idag via kommunalt dagvattennät för de största delarna av området. Dagvatten avleds till havet via flera utloppspunkter. Infiltrationsmöjligheterna i planområdet bedöms vara begränsade på grund av berg nära markytan eller berg i dagen, men också på grund av hög befintlig exploatering. Då detaljplanen inte innebär några nya ökade byggrätter utreder detaljplanen inte ytterligare åtgärder för fördröjning av dagvatten. Befintligt system kommer fortsättningsvis att hantera dagvattnet i område.

Möjligheterna att ta hand om stora regnmängder vid Extremsituationer så som skyfall är begränsade. Möjligheten att eventuellt utnyttja delar av områdets parkmark som skyfallsytor för fördröjning av skyfallsvatten får prövas separat och hanteras inte inom ramen för detaljplanen. Eventuellt behov av rening hanteras inom befintlig anläggning.

### Vatten och avlopp

Planområdet är försörjt med kommunalt vatten och spillvatten för bostäder, vissa sjöbodar och magasin är också anslutna till det kommunala nätet. Sjöbodar på kommunägd mark får dock enligt kommunens sjöbodspolicy inte innehålla installationer för vatten och avlopp.

Vatten- och avloppsnätet uppges ha god kapacitet. I planområdet finns flera befintliga brandposter. Med hänsyn tagen till brandskyddsstrategin och behovet av vatten för brandbekämpning är det önskvärt att brandpostnätet byggs ut och att vattenkapaciteten ökas. Kommunen är huvudman för vatten- och avloppsnätet i hela planområdet.

### El, tele och bredband

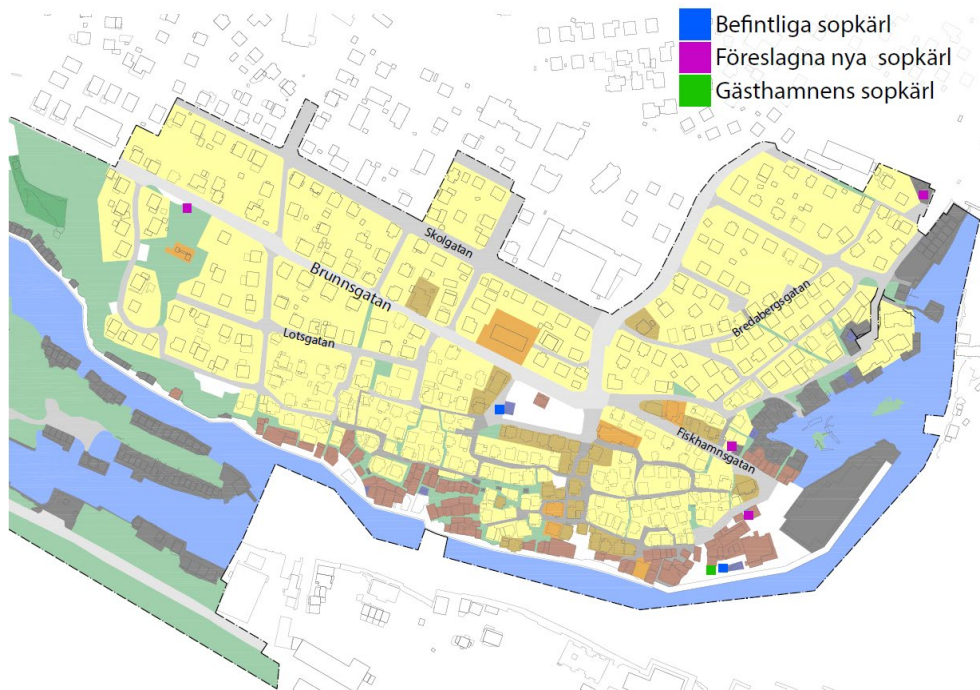
El, tele och bredband finns utbyggt i området.

### Avfall

Sophämtningen i de gamla delarna av Smögen sker delvis via gemensamma uppsamlingsstationer för hushållssopor. Inom de delar av Smögen där sophämtning idag sker vid varje fastighet kan det vara problem med tillgänglighet och trafik-säkerhet när renhållningsfordon ska trafikera de smala gatorna. Ett alternativ till detta är att anordna gemensamma uppsamlingsplatser även för dessa. Sophantering har av praktiska skäl inte varit möjlig att ordna i direkt anslutning till alla verksamheter utmed bryggan och alla bostadshus i de äldsta delarna av Smögen. Näringsidkare får själva transportera sitt avfall till gemensamma uppsamlingsplatser för sop-



hantering. Placering och utrymmen för sophantering får ske på allmän plats. Befintlig plats för sophantering på Ringareskår bibehålls, men läget justeras något och markeras på plankartan.



Befintlig samt föreslagen placering av sopkärl.

Sedan 2015 finns förbud för fritidsbåtar att tömma avfall direkt i havet. Sedan april 2015 finns ett bör-krav från Transportstyrelsen att respektive kommun ska se till att pumpstationer för latrin finns tillgängliga i hamnar med fler än 200 båtplatser. I hamnar med färre än 200 båtar kan samverkan med närliggande hamnar accepteras. Smögens gästhamn har ca 150 platser. I och med kajombyggnaden 2014 förbereddes för en möjlig anslutningspunkt för en latrintömningsstation vid Fiskhamns-kajen. Alternativa lägen för en latrintömningsstation har även diskuterats utanför planområdet.

Allmänna toaletter finns dels på Torget, dels på tre ställen utmed bryggan. Sammanlagt finns 12 allmänna toaletter inom planområdet. Ytterligare fem finns på Kleven. Härutöver finns hygienanläggningar som är till för gästhamnen. Sommartid räcker befintliga toaletter inte till, vilket stundtals skapar problem på helger och vid evenemang.

Närmsta återvinningsstation finns vid ICA cirka en kilometer nordost om planområdet.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Planområdet bedöms inte vara utsatt för buller från vare sig trafik eller verksamheter där ljudnivåerna överskrider rekommenderade värden. Hög musik från exempelvis restaurangverksamheter och evenemang som kan upplevas störande förekommer. Detta är dock inte en fråga för detaljplanen och kan inte regleras med stöd av Plan- och bygglagen (PBL). Dessa frågor hanteras i stället som tillsynsärenden hos kommunens miljöenhet.

### Radon

Berggrunden i området är radonförande. Byggnader bör med hänsyn till detta utföras radonsäkert.

### Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar. Eventuellt kan markföroreningar dock förekomma inom två områden. I MIFO-databasen finns två inventerade områden där det kan finnas markföroreningar (objekt 155 486 Smögen/Kleven och F1427-3015 Smögen fiskehamn) och ett område strax utanför (objekt 155 487 Klevens industriområde). Vid schaktningsarbete inom dessa områden behöver kommunens miljökontor kontaktas. Härutöver finns det alltid risk för förorenad mark inom området där det funnits eller finns båtar.

### Brandskydd

Många byggnader på Smögen ligger tätt och vid en brand finns det risk för snabb spridning till flera byggnader. Med hänsyn till såväl kulturmiljön som de olägenheter och risker för enskilda är det viktigt hur brandsäkerheten hanteras.

Från säkerhetssynpunkt uppstår en rad tänkbara problem då ett stort antal turister strömmar till en mycket begränsad yta vid högsäsong. Den mycket täta bebyggelsen tätt inpå både bryggförsäljning och den populära gästhamnen ökar risken för betydande konsekvenser vid en eventuell brand i området.

De säkerhetsmässiga problemen längs bryggan beror på en kombination av flera faktorer. Framkomligheten utmed bryggan kan tidvis vara begränsad. Förutom det stora antalet turister så är butikernas skyltning av varor utmed fasad och på bryggan en orsak till detta. Ett annat problem är att avfall från butikerna lagras tillfälligt utmed bodarnas fasader. Vidare förekommer det gasol och brännbara vätskor i många fritidsbåtar. Hamnen och kroglivet är populärt sommartid och sammantaget leder dessa faktorer till att risken för olycks- och brandtillbud ökar.



Från brandsynpunkt är oisolerade sjöbodas med bristfälliga och otillräckliga elinstallationer samt många gånger stora mängder brännbart material i form av exempelvis kläder en riskfylld kombination. Väggar, bjälklag och tak är ofta otätade och dörrar och fönster saknar brandtekniskt skydd, vilket kan bidra till ett snabbt brandförlopp.

I en hamn som Smögen ökar risken avsevärt när båtarna ligger förtöjda i flerdubbla led utmed bryggan. För att begränsa brandspridningsrisken bör det strävas efter att sprida ut båtarna så lång det är möjligt. I *Beredskapsplan för gästhamnar i Sotenäs* regleras hur båtarna får placeras.

Vattenledning för brandbekämpning finns under stora delar av bryggan. Utmed bryggan finns numrerade elstolpar där båtar kan ta in el. Numreringen innebär en indelning av bryggan i zoner, som kan hänvisas till vid olyckor eller andra incidenter.

### **Brandskyddsstrategi**

Sotenäs kommun arbetar för närvarande med att ta fram en brandskyddsstrategi i syfte att begränsa skadorna vid en eventuell brand. Strategin innehåller en rad generella brandförebyggande åtgärder. Kommunen och räddningstjänsten arbetar också med förslag på andra åtgärder för att snabbare kunna upptäcka en brand och göra nödvändiga insatser.

### **Trygghet och tillgänglighet**

Detaljplanen medger inga större förändringar i de strukturer som finns idag och därmed får detaljplanen inte några betydande konsekvenser för trygghet och tillgänglighet jämfört med idag.

Mellan sjöbodarna finns oftast prång som ger möjlighet att se vattnet och komma ner till vattnet från gatan. Detaljplanen anger att flertalet av dessa ska vara allmän plats och därmed tillgängliga för allmänheten.

Det gestaltungsprogram som Sotenäs kommun arbetar med berör frågor om trygghet och tillgänglighet, bland annat belysning, materialval och tillgänglighetsanpassning av gaturum.

## Genomförande

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Avsnittet har likt övriga delen av planbeskrivningen ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och planbestämmelserna.

Planarbetet handläggs med normalt planförfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Efter genomförd granskning avses planförslaget att tas upp för antagande i Kommunfullmäktige.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

kv 3 2022	Antagande
kv 4 2022	Laga kraft (beräknad tidpunkt)

Fastighetsregleringar/lantmäteriatgärder kan vidtas när detaljplanen vunnit laga kraft.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger en skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter godkänd bygglovsansökan och andra erforderliga tillstånd få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

### Huvudmannaskap

I detaljplanen gäller generellt kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Dock omfattar detaljplanen del av Storgatan där staten är huvudman enligt väglagen.

Huvudmannaskapet innebär ett formellt ansvar för iordningställande, drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats. Huvudmannaskapet medför skyldighet (om berörd fastighetsägare begär det) men också en rättighet, för huvudmannen att förvärva marken som i planen är utlagd som allmän plats. Huvudmannaskap

innebär även att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

## Ansvar för anläggningar

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell:

<b>Anläggning</b>	<b>Genomförandeansvarig</b>	<b>Driftsansvarig</b>
<b><u>Allmänna platser</u></b>		
GATA <sub>1</sub>	Trafikverket/ Sotenäs kommun	Trafikverket/ Sotenäs kommun
GATA <sub>2</sub> , GATA <sub>3</sub> ,	Sotenäs kommun	Sotenäs kommun
NATUR <sub>1</sub> , NATUR <sub>2</sub> , TORG, BRYGGA, P-PLATS	Sotenäs kommun	Sotenäs kommun
<b><u>Kvartersmark</u></b>		
B, [B <sub>1</sub> ], [B <sub>2</sub> ] C, HB, HV, [J <sub>1</sub> ], N, O <sub>1</sub> , R <sub>1</sub> , R <sub>2</sub> , V, V <sub>1</sub>	Fastighetsägare, tomträtts- innehavare, nyttjanderätts- havare	Fastighetsägare, tomträtts- innehavare, nyttjanderätts- havare (eventuellt i samver- kan där så är lämpligt)
<b><u>Tekniska anläggningar</u></b>		
E	Lednings/anläggningshavare	Lednings/anläggningshavare
u	Lednings/anläggningshavare	Lednings/anläggningshavare

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
<b>Vattenområde</b>		
W <sub>1</sub> , WV, [W <sub>2</sub> ]	Fastighetsägare, tomträttsinnehavare, nyttjanderättshavare	Fastighetsägare, tomträttsinnehavare, nyttjanderättshavare (eventuellt i samverkan där så är lämpligt)

## Avtal

Detaljplanen föranleder inte några egentliga nya byggrätter. Exploateringsavtal eller markanvisningsavtal upprättas därför inte med anledning av planen.

För möjliggjorda fastighetsregleringar upprättas överenskommelse om fastighetsreglering m.m. mellan kommunen och respektive berörd fastighetsägare. Överenskommelserna kommer att reglera vilken markyta som ska överföras till respektive fastighet, vilken ekonomisk ersättning som ska erläggas och vilken part som bekostar lantmäteriförrättning.

## Dispenser och tillstånd

Berörd fastighetsägare, tomträttsinnehavare eller nyttjanderättshavare ansöker om och bekostar samtliga erforderliga tillstånd (exempelvis bygglov, tillstånd enligt miljöbalken m.m.) som erfordras för verksamhet och/eller för åtgärder inom detaljplanen. Respektive tillståndsmyndighet uttager taxa för att behandla tillståndsansökan.

## Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet berör totalt drygt 470 fastigheter, både privatägda och kommunalägda.

Fullständiga ägoförhållanden inom och i anslutning till planområdet redovisas av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

## Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen har för avsikt att under plangenomförandet göra en samlad ansökan om fastighetsbildning m.m. för de fastigheter där överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägare görs avseende fastighetsreglering i enlighet med plankartan.

Respektive fastighetsägare ansvarar annars själv för ansökan om förrättning hos lantmäteriet.

Förrättningskostnad betalas av respektive berörd fastighetsägare som har nytta av förrättningen.

## **Fastighetsbildning, konsekvensbeskrivning**

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske i enlighet med detaljplanen. Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte vara nödvändiga inom planområdet. Tidigare gällande tomtindelningar ska upphöra att gälla i och med den nya detaljplanen.

Inom planområdet finns ett stort antal fastigheter som bildats genom avsöndring då de köptes loss från Kungliga och Hvitfeldtska stipendieinrättningen. I samband med fastighetsreglering krävs även fastighetsbestämning för de fastigheter som bildats genom avsöndring. Fastighetsbestämning kan även bli aktuellt för vissa övriga fastigheter.

I anslutning till privatägda fastigheter inom hela detaljplanen finns markområden som i tidigare detaljplan varit utlagd som allmän plats eller som kvartersmark för annat ändamål än bostäder. Dessa ytor redovisas nu som kvartersmark för bostäder i planförslaget då ytorna inte bedöms behövas för allmänt ändamål utan av olika anledningar bör tillhöra enskilda fastigheter. Detta möjliggör ett stort antal fastighetsregleringar där enskilda fastighetsägare har möjlighet att förvärva kommunalägd mark. Detta för att skapa en mer lämplig fastighetsindelning med varaktigt lämpliga fastigheter.

### **Konsekvens för varje enskild fastighet**

Dessa föreslagna åtgärder presenteras i till detaljplanen hörande bilagan *Förslag till fastighetsregleringar*. Här redovisas vilka fastigheter som föreslås utökas eller justeras, samt i vilka väderstreck planförfattaren har avsett. Den mark som berörs av dessa ändringar redovisas även i bilagan på kartblad.

Vissa sjöbodar och andra byggnader som står på kommunal mark eller tidigare allmän plats bekräftas och ges kvartersmark. Den mark som idag tagits i anspråk för sjöbodar men där byggnad eller byggnadsdel finns placerad utanför befintlig fastighetsgräns, kan sjöbodsägaren ges nyttjanderätt genom arrende som ska sökas hos kommunen. Denna mark utgör kvartersmark i detaljplan. Kommunen avser dock inte att sälja kvartersmark som är bebyggd med exempelvis bryggor eller sjöbodar.

För att bygglov ska kunna erhållas ska en fastighet överensstämma med gällande detaljplan. Detta innebär att fastighetsägare som erbjuds att köpa mark måste säkerställa att lantmäteriförrättning genomförs. Ansökan om förrättning sker antingen samlat av kommunen eller enskilt av respektive fastighetsägare, se *Fastighetsbildning, konsekvensbeskrivning*.

En fastighetsägare som väljer att inte köpa och införliva sedan tidigare bebyggd mark till sin fastighet riskerar vite eller rivning av den befintliga byggnaden och/eller byggnadsdelen som är placerade inom denna mark.

### **Markinlösen**

På flera ställen i detaljplanen föreslås markinlösen av mark som behövs som allmän platsmark eller för att säkerställa och korrigera sådant som sedan tidigare i praktiken har nyttjats som allmän platsmark. Dessa finns redovisade i dokumentet med förslag till fastighetsregleringar.

Parkmarken som tidigare låg väster Smögenön 1:150 har flyttats inför antagandet då det visat sig vara på den östra sidan om fastigheten som det mer allmänna gångstråket finns. Detta gör att markinlösen där i stället kommer att påverka fastigheterna Smögenön 58:4 och 58:13.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Då det är kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen är det endast aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning på kvartersmark om så behövs.

Gemensamhetsanläggning bör bildas för anläggningar som ska skötas och nyttjas gemensamt, såsom väg eller sophantering.

### **Servitut och ledningsrätter**

Inom planområdet finns idag många befintliga rättigheter; ledningsrätter, officialservitut, inskrivna avtalsrätter och ej inskrivna servitut. Dessa avser bl.a. rätt till väg, taköverhäng och ledningar. De inskrivna rättigheter som ger kommunala fastigheter rätt att förlägga ledningar och att ge allmänheten tillträde att passera över privata fastigheter kommer att ses över i samband med den lantmäteriförrättning som kommunen ansöker om. Detta för att rensa bort rättigheter som på annat sätt tillgodosetts och som blir utan nytta vid genomförande av ny detaljplan.

För planens genomförande har det inte bedömts nödvändigt att reglera att enskilda anläggningar ska kunna förläggas på annan plats än den egna fastigheten. Servitut eller nyttjanderätter kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna. Bildande av servitut kan ske genom lantmäteriförrättning eller genom avtal med berörda fastighetsägare.



Kommunen avser att säkerställa servitut för det x-område för allmän gångtrafik som finns redovisat i den östra delen av Smögenön 14:5.

De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt. Ledningsrätt bör sökas av varje ledningsägare för de ledningar som ligger inom kvartersmark som inte sedan tidigare har upplåtits med ledningsrätt. Varje ledningshavare ansvarar själv för att trygga sina ledningar med en rättighet.

### ***Servitut på mark norr om Smögenön 74:3***

Fastigheten Smögenön 74:3 föreslås få köpa till mark norr om den befintliga fastigheten för att säkerställa in- och utfartsväg. Flera andra intressenter har under planprocessen haft intresse av mark norr om Smögenön 74:3 och hävdar rätt till parkering där. Det finns dock inga servitut att finna som styrker att dessa fastigheter skulle ha rätt till parkering på någon yta här. Dock finns servitut som stödjer ”rätt att ta väg” för flera fastigheter på del av ytan. Den yta som berörs av detta läggs som allmän platsmark i detaljplanen. I och med att denna yta blir allmän platsmark så faller behovet av servituten som innebär ”rätt att ta väg” då alla fastighetsägare har tillträde till allmän platsmark.

Del av området har Smögenön 74:3 sedan tidigare ett servitut för in- och utfart på. Denna mark kan alltså inte nyttjas av någon annan och föreslås därför säljas till Smögenön 74:3.

### ***Servitut med koppling till Smögenön 1:1 och fastighetsbildning 1905***

Flera fastighetsägare har under planprocessen lyft att det finns servitutsrättigheter på Smögenön 1:1 och undrat vad dessa innebär. I korthet kan det sägas föreligga ett olokaliserat servitut att nyttja det som då fastigheterna bildades 1905 var att betrakta som allmän mark för att transportera sig till sin fastighet. Dock har mycket ändrats sedan dess och för de flesta så finns det i dagsläget en möjlighet att ta sig till sin fastighet över allmän platsmark både i denna detaljplan och tidigare detaljplaner. I och med att allmän platsmark finns planlagt så anses det att rättigheten är säkerställd utan att servitut behövs. De gamla servituten är därför onyttiga och kan därmed upphävas. Några fastighetsägare har historiskt hävdar rätt att ha båtuppläggnings eller parkering på kommunens mark med stöd av 1905 års servitutsvillkor, men någon sådan rätt har aldrig funnits vad kommunen kan finna ut.

## **Arrenden**

För befintliga bryggor och sjöbodar avser kommunen att upprätta arrende för kvartermark och vattenområden med berörda sjöbods- och bryggägare.

## **Tekniska anläggningar**

### **Vatten, avlopp och dagvatten**

Huvuddelen av planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Områdets sjöbodar ingår inte i verksamhetsområdet.

Planområdet avses fortsatt vara kopplat till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Motsvarande gäller hantering av dagvatten. Eventuella vidare utredning samt projektering initieras och genomförs av kommunen.

Kostnad och villkor i övrigt för eventuell nyanslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät regleras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa för vatten- och avlopp och ska ske i samråd med kommunen.

### **Trafik**

Kommunen har tagit fram en trafikutredning med ett trafikförslag för trafikreglering kring torget, Norconsult 2018-05-22. Kommunen ansvarar för ett eventuellt genomförande av förslagen.

### **El- och teleförsörjning, uppvärmning**

Utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning sker i samråd med nätägaren. Det är berörd fastighetsägares ansvar att sådant samråd sker.

### **Tekniska utredningar/undersökningar**

För detaljplanen har kommunen bekostat samtliga utredningar inför samråd och granskning.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Kommunen får intäkter via planavgift som tas ut vid framtida bygglov. Kommunen kan förväntas få intäkter för försäljning av mark vid fastighetsregleringar. Kommunen får vidare driftsintäkter från arrenden och uthyrning av vissa bodar på kommunal mark där verksamhet nu kan bedrivas i enlighet med detaljplanens användningsbestämmelser. Kommunen får också driftsintäkter från de arrenden som avses upprättas för bryggor och sjöbodar på kommunal mark.

Kommunen får fortsatta kostnader för drift och underhåll av allmän plats och andra åtgärder på allmän plats. Kommunens VA-kollektiv får även förrättningskostnader för bildande av ledningsrätt för allmänna ledningar.

För inlösen av allmän platsmark betalar kommunen förrättningskostnader samt ersättning för den inlösta marken. Marken kommer att värderas enligt gällande värderingsregler.

### **Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare**

Den enskilde fastighetsägaren får i vissa fall en förändrad byggrätt. Dessa kan för vissa innebära nya möjligheter, samtidigt som det för andra kan innebära en inskränkning i bebyggelsefriheten på fastigheten. Denna inskränkning sker i syfte att bevara det allmänna kulturmiljöintresse som bebyggelsen utgör. En inskränkning kan innebära begränsningar vid nybyggnation eller ombyggnad, samtidigt som de kulturhistoriska värdena och utpekandet om bevarande kan vara värdehöjande för fastigheten i sig.

Detaljplanen föreslår markregleringar där mark föreslås överföras genom fastighetsreglering från kommunal ägo till enskild eller tvärtom. Detta innebär kostnader för marken, men också för förrättningar kopplat till detta. För marken kommer gällande värderingsregler användas innan försäljning sker. Regleringarna kommer att innebära förrättningskostnader för fastighetsägare. Sotenäs kommun föreslår att dessa förrättningar görs i ett samlat grepp för att hålla nere kostnaderna för varje fastighetsägare. Kostnaden kommer fördelas på de berörda fastighetsägarna. Detta kommer erbjudas som en del av genomförandet av detaljplanen, det är dock upp till varje fastighetsägare att avgöra om denne vid varje tillfälle har möjlighet att förvärva marken eller inte. Att enskilt genomföra förrättningen senare kan innebära en högre förrättningskostnad för den enskilde.

### ***Ekonomiska konsekvenser på grund av kulturmiljöskydd***

De byggnader som får bestämmelse om förbud mot rivning (r) medför möjlighet för fastighetsägarna att göra anspråk på ersättning för den skada rivningsförbudet eventuellt medför. Anspråk om ersättning ska lämnas till kommunen efter föreläggande från kommunen. Kommunen avser att skicka ut föreläggandet inför antagandet av detaljplanen. Om inte anspråk lämnas inom två månader efter föreläggande går rätten till ersättning förlorad. Kommunen får inte anta detaljplanen innan denna tidsfrist löpt ut.

Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet eller skyddsbestämmelsen medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av

fastigheten. En bedömning av skadans storlek görs av sakkunnig värderare om eller när anspråk på ersättning har gjorts.

### **Ekonomiska konsekvenser för övriga**

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning på annans mark, såsom servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt, bekostas av ägare till anläggningen/rättigheten.

Detaljplanen i sig förväntas inte påverka ekonomi för besökande och turister till området. Eventuella åtgärder vad gäller parkeringsavgifter eller hamnavgifter för att reglera trafikflöden inom planområdet påverkar dock besökare i förlängningen.

För verksamhetsutövare kan en bevarad kulturmiljö förväntas säkra tillströmning av besökare i framtiden.

## **Ändringar efter granskning**

Efter granskningen har planen bearbetats på nytt utifrån inkomna synpunkter och det tidigare samrådet.

Det har gjorts mindre korrigeringar i plankartan avseende tomters avgränsningar, främst kopplat till synpunkter kring föreslagna fastighetskorrigeringar. Rivningsförbudet har tagits bort för ett antal sjöbodan, dock kvarstår planbestämmelser som avser reglera bodarnas underhåll och inordnande i kulturmiljön. Tillåtna nockhöjder har setts över inom planområdet. Användningen av några enstaka fastigheter har ändrats. Vattenspeglarna i bryggan har säkerställts som vattenområde i plankartan.

Områden som tidigare betecknats PARK har fått beteckningen NATUR<sub>2</sub>. I samband med detta har den tidigare beteckningen NATUR ändrats till NATUR<sub>1</sub>. I båda användningarna ingår naturområden inklusive gångstigar och trappor etc. Strandskyddet föreslås likt tidigare upphävas inom områden betecknade som NATUR<sub>2</sub>.

Området kring Fiskehallskajen samt ett område utmed kajkanten vid Ringareskär har utgått ur planområdet med hänsyn till att en tillfredsställande släntstabilitet inte har kunnat dokumenteras. Tidigare gällande detaljplan för dessa delar fortsätter att gälla.

Planbestämmelse om fasader har korrigerats för att ge stöd åt att tillåta material och utformning som är befintlig, exempelvis liggande träpanel. Bestämmelse om fron-

tespis och takkupa (f<sub>3</sub>) har förtydligats. Förtöjningsringen på Ringareskär lyfts som en kulturlämning i planbeskrivningen.

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna inför antagandet.

Planen beräknas preliminärt kunna antas av fullmäktige under det tredje kvartalet 2022. När planen vunnit laga kraft kan bygglov, förrättning eller andra åtgärder ansökas om i enlighet med detaljplanen.

## Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av Norconsult AB i samverkan med Sotenäs kommun. Ansvariga från Norconsult har varit planeringsarkitekt Gunnar Håkansson samt planeringsarkitekt Adam Västernäs och Karin Edeskog. Från Norconsult AB har även Erik Wikström deltagit med specialistkompetens. Tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar har också deltagit i arbetet med detaljplanen. Kommunens handläggare har varit Amanda Jansson respektive Elisabet Fjellman.

Sotenäs kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Norconsult AB  
Arkitektur & Samhällsplanering

Amanda Jansson  
Planhandläggare/Bebyggelseantikvarie

Gunnar Håkansson  
Planarkitekt

Adam Västernäs  
Planarkitekt