

Mottagare
Miljö- och byggnadsnämnden

Detaljplan för del av Fjällbacka 176:124, Vettebergen etapp 3, FJÄLLBACKA 176:124

Sammanfattning av ärendet

Planförslaget har varit utställt för samråd från och med 2024-07-02 till och med 2024-08-31. Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900 med ändring från 2015-01-01) och samrådet kungjordes i Bohuslänningen den 2 juli 2024 och Veckovis den 2 juli 2024. Planförslaget har under samrådstiden funnits utställt i Tedachuset i Tanumshede samt på biblioteket i Fjällbacka. Planförslaget har även funnits tillgängligt på kommunens hemsida. Planförslaget har skickats till myndigheter, organisationer, kommunala nämnder, förvaltningar och bolag samt grannar och andra sakägare. Inkomna synpunkter har sammanställts i en samrådsredogörelse i enlighet med 5 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL).

Syftet med detaljplanen är att uppföra småhus utifrån anpassningar till landskapet och de förutsättningarna som finns på platsen. Bebyggelsen ligger högt över havet och anpassningar är av vikt för att inte påverka landskapsbilden och siluetten på ett negativt sätt. Interna vägar ska integreras och bebyggelsen ska anpassas till landskapet och smälta in i landskapsbilden genom färgsättning och nockhöjder. Bebyggelsen ska ta hänsyn till viktiga stråk och strukturer för natur- och kulturvärden. Det ska fortsatt gå att ta sig genom området på ett tillfredsställande vis.

Detaljplanen drivs inom ramen för ett kommunalt utvecklingsprojekt för bostäder där kommunstyrelsen är exploatör. Med hänsyn till Länsstyrelsen synpunkter har kommunstyrelsen 2024-10-30 § 231 tagit beslut om att avsluta projektet för bostäder på Vettebergen etapp 3. Det innebär i sin tur att det inte finns förutsättningar att fortsätta arbetet med detaljplan.

Yttranden

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget riskerar påtaglig skada på riksintresset för obruten kust och rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1–3 §§ miljöbalken (MB). I tidigare yttrande (daterat 2024-04-08) till samrådsförslaget till ny fördjupad översiktsplan för Fjällbacka ansåg Länsstyrelsen att området bör utgå som utvecklingsområde för bostäder

utifrån dess negativa påverkan på riksintressena. Länsstyrelsen anser även att riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. MB kan riskera att påverkas negativt.

Länsstyrelsen anser att lokalisering av bostäder uppe på Vettebergen inte är lämpligt. Att förändra det oexploaterade natur- och rekreationsområdet med höga värden och ett viktigt landmärke i Fjällbacka innebär att natur- och kulturvården går förlorade. Planförslaget riskerar att påverka både värden för friluftsliv och landskapet. Att hushålla med mark- och vatten är viktigt, planläggning ska ske med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (2 kap 2 § PBL).

Länsstyrelsen anser inte att den så kallade tätortsventilen i detta fall kan hävdas då det inte föreligger hinder för tätortsutveckling om planen inte genomförs. Kommunen har flertalet andra områden och planer i mindre känsliga lägen utpekade i både gällande och förslag till ny fördjupad översiktsplan som kan tillgodose behovet av bostäder. Detaljplanen bedöms inte vara en naturlig utveckling av Fjällbacka med tanke på de värden som riksintressena ska värna om.

Länsstyrelsen anser fortsatt att ett genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan utifrån dess påverkan på riksintressen enligt 4 kap. MB (obruten kust och rörligt friluftsliv) och 3 kap. MB (kulturmiljövård).

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion samt riksintresse måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Sammantaget bedömer Länsstyrelsen att platsen är olämplig att exploatera med bostäder i förhållande till de värden som platsen och omgivningen besitter. Därmed är en ändrad utformning av planförslaget inte genomförbar då platsen och valet av lokalisering i detta fall är avgörande för dess lämplighet.

Sakägare anser generellt att en utveckling med en etapp 3 inte är något positivt då det finns en oro för hur det är att bo i området vid en byggnation. Det anses finnas förutsättningar att förbättra problematiken som finns idag med hänsyn till inkommande dagvatten för en enskild fastighet.

Många övriga har inkommit med synpunkter och de anser att arbetet med detaljplanen ska läggas ner, detta då en byggnation kommer påverka området negativt som helhet bland annat utifrån att området idag nyttjas för

rekreation, negativ påverkan på landskapsbilden och Fjällbacka identitet samt att bostäder på platsen troligtvis inte kommer bidra till fler helårsboende. De ifrågasätts även om det finns ett bostadsbehov och önskemål om att ha en öppen dialog.

Motivering

Utifrån kommunstyrelsens beslut om att inte driva projektet med bostäder på Vettebergen etapp 3 vidare finns det inte förutsättningar att slutföra arbetet med detaljplanen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-11-01
Samrådsredogörelse 2024-10-28

Förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna samrådsredogörelsen för detaljplan del av Fjällbacka 176:124, Vettebergen etapp3 och

att arbetet med detaljplanen avslutas

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen
Enligt sändlista för samrådsredogörelse

Anette Karlsson

Planeringsarkitekt