



Detaljplan för Del av Tofta 2:1

ORUST KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Granskningshandling

PLANBESKRIVNING

UPPRÄTTAD 2016-05-11 OCH REVIDERAD 2016-11-14 AV FÖRVALTNINGSOMRÅDE SAMHÄLLSUTVECKLING,
ORUST KOMMUN

ENKELT PLANFÖRFARANDE

DETALJPLAN FÖR DEL AV TOFTA 2:1

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- PM Bergteknik, COWI 2016-11-03

Planbeskrivning

Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900). Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människor idag och för kommande generationer.

En planbeskrivning har till uppgift att ge en redovisning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen fogas planbeskrivning och ibland andra handlingar såsom illustrationskarta. Efter granskning tillkommer granskningsutlåtande över inkomna och kvarstående synpunkter.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

1 Planens syfte och huvuddrag

Utskottet för samhällsutveckling har beslutat att i en detaljplan pröva förutsättningarna för att ändra användningen ifrån camping till fritidshusbebyggelse (ändamålet bostäder) för ett område med ca 70 små campingstugor/fritidshus. Syftet är att legalisera den nuvarande användningen. Området har under lång tid använts för fritidsbostäder och inte camping i den meningen att vistelsen sker under någon enstaka vecka. Avsikten med planläggningen är att tydliggöra detta, delvis skärpa bestämmelserna avseende bestämmelserna kring respektive stuga samt göra anpassningar till befintlig bebyggelse. Den mark som inte planläggs som byggrätt föreslås vara allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

1.2 Bakgrund



Översiktsskarta Orust med detaljplanelagd mark

farande enligt plan- och bygglagen 5 kap 7 pröva förutsättningarna för en användningsändring från camping till fritidsbebyggelse (dvs. bostäder) och att som skäl ange att planändringen syftar till att legalisera nuvarande markanvändning som är ändamålsenlig och hävdad.

Planområdet innefattar ett fritidsområde i Tofta, söder om Stocken på Orusts västkust. Gällande detaljplan från 1985 tillåter campingändamål, campinglägenheter och campingstugor. Bebyggelsen idag består av ca 70 fritidsbostäder och används inte som camping.

Enevägens ekonomiska förening har 2014-04-10 inkommit med en ansökan om planbesked. Det har uppgivits att området redan från början bebyggdes med fritidsbostäder ej avsedda för korttidsuthyrning. Utskottet för Samhällsutveckling i Orust kommun beslutade den 3 september 2014 att i en detaljplan med enkelt för-



Planområdet söder om Stocken

1.3 Plandata

Planområdet är 8,9 hektar stort och beläget söder om Stockens samhälle på Orust västkust, se lägeskarta till vänster. Avståndet till Henån är ca 2 mil.

Enevägens ekonomiska förening arrenderar marken av stiftelsen Falkiska donationen. Varje husägare arrenderar i sin tur mark av samfällighetsföreningen.



Flygfoto över planområdet

1.4 Tidigare ställningstaganden

1.4.1 Översiktsplan



Utsnitt från gällande detaljplaner. Området väster om aktuell detaljplan är ersatt av en detaljplan för camping från 2010 (mörkare färg). Plangränsen för aktuell detaljplan visas i rött. Ungefärlig gräns för strandskydd i blått, se sid. 5.

För Orust kommun gäller Översiktsplan 2009 (antagen 2009-11-12). I översiktsplanen redovisas kommunens intentioner att uppdatera och komplettera föråldrade planer i Stocken. Utöver riktlinjer i översiktsplanen finns idag inga övriga specificerade kommunala intentioner framlagda, som innebär restriktioner för det idag rådande nyttjandet: fritidsbebyggelse.

1.4.2 Detaljplan

Gällande detaljplan är en byggnadsplan, fastställd 1985-10-05. För det aktuella området anger planen att marken ska utnyttjas för campingändamål, campinglägenheter och campingstugor. Detaljplanen anger fyra större bebyggelsegrupper som regleras med en största sammanlagd byggnadsarea samt en största byggnadshöjd om 3 meter. Det finns

även sex mindre områden avsedda för servicebyggnader. I övrigt råder byggnadsförbud.

Väster om planområdet finns en planlagd camping med servicebyggnader, restaurang, kanotuthyrning och uthyrningsstugor. Detaljplanen är lagakraftvunnen 2010-12-10. Genomförandetiden har gått ut. Endast sommarcamping mellan mars till oktober är tillåten. Tillfartsvägen, som även ingår i det nu aktuella planförslaget, är i campingplanen planlagd som kvartersmark för campinganläggning, marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

1.4.3 Riksintressen

Planområdet ingår i kustområdet som i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden enligt Miljöbalken (MB) kap.4 samt att planområdet även ligger inom riksintresset för friluftsliv enligt MB 3:6 Bestämmelserna i MB 4:4 innebär bl.a. restriktioner mot uppförande av fritidsbebyggelse och viss tung industri. Riksintresset avseende kustzonen och friluftslivet påverkas inte då förslaget innebär en prövning av redan befintlig bebyggelse.

1.4.4 Strandskydd

Detaljplaneområdet omfattas delvis av strandskyddsbestämmelser enligt Miljöbalken 7 kap 13 §. Strandskyddet är upphävt i och med den gällande detaljplanen men återinträder då föreslagen detaljplan vinner laga kraft. Strandskyddet föreslås därför upphävas för två områden. Dels den västra halvan av det sydvästra bebyggelseområdet inklusive befintlig parkering, och dels ett avsnitt av tillfartsvägen till området. Det särskilda skälet för upphävandet är att marken redan är ianspråktagen och att detaljplanen enbart bekräftar rådande användning.

1.5 Bedömning av miljöpåverkan

En behovsbedömning är gjord och kommunen anser att planförändringen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Ställningstagandet grundar sig på att planförändringen inte kommer att påverka något Natura 2000-område eller omfattas av kriterier för betydande miljöpåverkan enligt bilaga 4 till MKB-förordning (SFS 2005:356).

2 Förutsättningar och förändringar

Större delen av planområdet utgörs av kalt berg med tunt jordlager. I delar av området finns lägre partier med ängsmark och inslag av sly.

I samband med planläggningen har bergteknisk undersökning, rasriskutvärdering samt radonundersökning utförts. Det bedöms inte finnas behov av några åtgärder kopplade till berggrunden med avseende på risk för ras och blockutfall. Vid byggnation där bergschakt förekommer skall bergsakkunnig tillkallas för att bedöma stabiliteten. Området klassas som lågradonmark. Nybyggnad ska uppföras med radonsäkert utförande, vilket är rekommendationen för låg- och normalradonmark.

Inga kända fornminnen finns inom planområdet.

2.1 Bebyggelseområden

Inom planområdet finns idag 71 fritidshus som förvaltas av respektive enskild husägare, medlemmar i Enevägens samfällighetsförening. Byggnaderna uppfördes mellan åren 1987 till 1990 i två olika utföranden mellan 25 – 35 kvm stora. Idag har många hus byggts till och enstaka mindre bodar har uppförts och byggnadsarean ligger snarare runt 35-60 kvm. Husen ligger i kluster i ett kuperat landskap med tillhörande mindre trädgårdar och uterum.

Föreslagen detaljplan följer gällande detaljplan med fyra bebyggelsegrupper och en högsta byggnadshöjd om 3 meter samt i huvudsak övriga bestämmelser. Detaljplanen medger inte några ytterligare bostadshus men mindre utbyggnader har gjorts över tid och detaljplanen medger vissa justeringar avseende byggnadsarea. Plankartan har en bestämmelse om största byggnadsarea per bostadshus, som är satt till 60 kvm. Inom föreslagna byggnadsareor finns utrymme för utbyggnad på någon kvm för de flesta stugor. Sprängning får endast ske för att bebyggelse ska kunna passas in varsamt i terrängen.

Planen reglerar även att det inte får uppföras komplementbyggnader inom bebyggelsegrupperna. Ändringen från campingändamål till bostadsändamål innebär att lovbefriade åtgärder som friggebodar och attefallshus kan uppföras inom området i den mån grannar och övriga förutsättningar tillåter det. Ytterligare uthus utöver de lovbefriade bedöms inte lämpligt.

Av gällande byggrätter för servicebyggnader finns en kvar som får bebyggas med komplementbyggnader om maximalt 50 kvm till en byggnadshöjd om maximalt 3 meter. Två nya mindre byggrätter för komplementbyggnader tillkommer i anslutning till parkeringsytorna nära områdets entré i norr. På platsen finns idag några mindre bodar.

En bestämmelse om minsta fastighetsstorlek finns på plankartan. Avsikten är att bevara området som en helhet. Av samma anledning finns bestämmelser om att byggnaderna ska utföras med sadeltak samt med vit eller ljusgrå fasad, samt att husen ska vara friliggande.

Övrig mark anges som allmän plats med enskilt huvudmannaskap, naturmark samt lokal-gata och gång- och cykelväg. Detta gör att det blir tydligt att området ska vara allmänt tillgängligt.

2.2 Teknisk försörjning

Området har redan idag en tillfredställande VA-försörjning genom anslutning till kommunala nätet.

2.3 Vägar och trafik

Norr om planområdet går Stockenvägen som är kollektivtrafikförsörd av busslinje 371. Det bör observeras att tillfarten till fritidstomterna är begränsad för motorfordon. Den lösning som erbjuds idag är en gruppering av mindre platser för gemensam uppställning samt anslutning till det enskilda huset genom gång- och cykelvägar vilka, med några undantag, är körbara för motorfordon av mindre storlek. En ökad framkomlighet kräver omfattande markarbeten och upplevs inte som önskvärd då nuvarande trafikseparering upplevs som säker och förenligt med huvudsyftet fritidsboende.

3 Inverkan på miljön

Nedan redogörs för den inverkan på miljön som ett genomförande av planen innebär. Redovisningen är gjord utifrån kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 och ingår i motiveringen om ej betydande miljöpåverkan.

3.1 Planens karaktär

Planområdet karaktäriseras av småskalig fritidshusbebyggelse i ett kustnära bergslandskap. Avsikten med en planändring är att legalisera befintlig användning för bostadsändamål. Ingen utökning av det hävdade bebyggelseområdet genom tillskapande av nya byggrätter planeras. Därmed innebär detaljplanen ingen förändring för karaktären.

3.2 Mark och vatten

Ingen ny bebyggelse planeras och därmed heller inga sprängningar eller större markarbeten. Planen medger inga exploateringsföretag i vatten och bedöms inte påverka närliggande havsmiljö negativt.

3.3 Lokalisering och hushållning

Detaljplanen innebär ingen påverkan på hushållning av mark eftersom fritidshusen redan finns i området och befintlig infrastruktur inte ska utökas.

3.4 Buller och luftföroreningar

Detaljplanen innebär ingen påverkan på platsens luft och ljudnivåer.

3.5 Naturmiljö

Den befintliga vegetationen består främst av buskar och låga träd i övergången mellan öppen mark och bergsterräng. Inget värdefullt eller känsligt växt- och djurliv påverkas av detaljplanen.

3.6 Landskapsbild och kulturmiljö

Kommunen avser att bevara landskapsbilden och upplevelsen av kulturmiljön i och med detaljplanen. Genom att inte utöka det hävdade bebyggelseområdet genom tillskapande av nya byggrätter blir området intakt och opåverkat.



Miljö och bebyggelse inom planområdet

3.7 Rekreation och friluftsliv

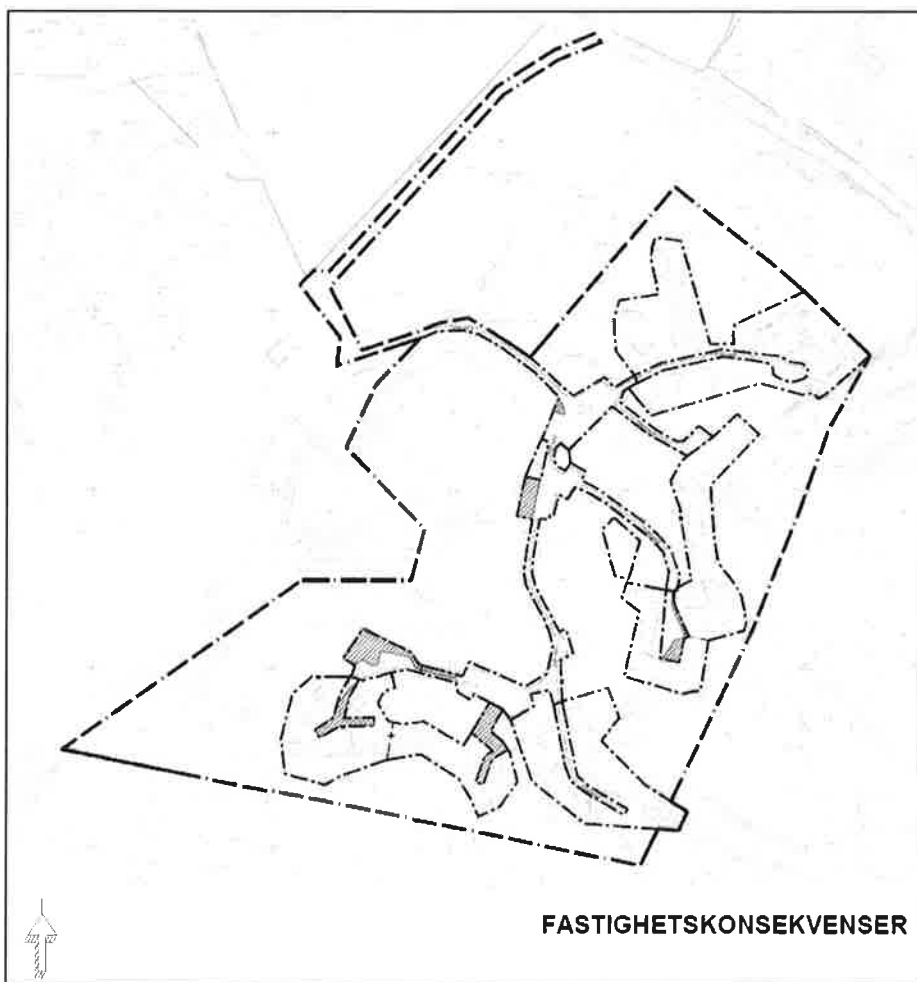
Planen ligger inom riksintresset för friluftsliv enligt MB 3:6. Planområdet ligger naturskönt och ger goda möjligheter till rekreation och naturupplevelser. I närheten av planområdet finns en badplats, kajakuthyrning och campingen med service och aktiviteter. Detaljplanen påverkar inte tillgången till friluftsliv eller rekreation negativt.

4 Fastighetskonsekvensbeskrivning

Avsikten med detaljplanen är att legalisera befintligt ändamål. Inga avstyckningar får ske och ingen utökning av det hävdade bebyggelseområdet genom tillskapande av nya byggrätter planeras.

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. En befintlig gemensamhetsanläggning/samfällighet, upprättad 1993, finns för vägar, VA-ledningar och dagvattenledningar.

Detaljplanen förutsätter att en ombildning av gemensamhetsanläggningen för väg, gång- och cykelväg, parkering och vändplatser görs till att gälla för hela ytan som i detaljplanen regleras som LOKALGATA respektive GC-VÄG. Omfattningen av erforderliga ändringar av gemensamhetsanläggningen redovisas i kartan nedan samt att även naturmark ska inkluderas.



Svart skrafferat område redovisar befintlig gemensamhetsanläggning (GA:2) för väg. Rött område redovisar utökning av gemensamhetsanläggningen.

För den del av lokalgatan som går över det befintliga campingområdet behöver en ny gemensahetsaläggning bildas.

Det är den befintliga samfälligheten, ägarna till hus 1-71 på Tofta 2:1, som ansvarar för att ansöka och bekosta lantmäteriförrättningen för upprättande och ombildning av gemensamhetsanläggningar.

4.2 Fastighetskonsekvenser redovisade per fastighet

Planförslaget har följande konsekvenser för fastigheten Tofta 2:1:

- ändrad markanvändning från campingändamål till bostadsändamål
- ändrad markanvändning från campingändamål till allmän plats: lokalgata, GC-väg och natur
- bebyggelsen på fastigheten inom planområdet regleras avseende antal bostadshus, storlek, utförande, utseende mm.
- gemensamhetsanläggning Tofta GA:2 utökas med ytor enligt karta ovan samt naturmark
- upprättande av gemensamhetsanläggning för lokalgata över campingområdet
- bestämmelse hindrar att mark inom planområdet avstyckas från Tofta 2:1 annat än om hela planområdet avstyckas som en helhet (bestämmelse om minsta fastighetsstorlek 81 700 kvm)
- strandskyddet återinträder på de delar av fastigheten som ligger inom planområdet och inom 300 m från strandlinjen, och där strandskyddet inte upphävs med särskild bestämmelse i detaljplanen.

5 Administrativa frågor

5.1 Organisatoriska frågor

5.1.1 Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Markägarna har under genomförandetiden en ekonomisk garanti för att utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

5.1.2 Huvudmannaskap m.m.

Huvudmannaskapet för en detaljplan reglerar bl.a. ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmänna platser. Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns särskilda skäl till annat.

Orust kommun tillämpar enskilt huvudmannaskap i alla detaljplaner, vilket innebär att fastighetsägarna gemensamt svarar för utbyggnad och förvaltning av de allmänna platserna i planområdet. En samfällighetsförening finns redan för förvaltningen.

5.1.3 Fastighetsbildningsfrågor

Inga avstyckningar får ske inom detaljplanen. Detaljplanen fordrar en viss ombildning av samfällighetens gemensamhetsanläggning för väg.

5.1.4 Plankostnader mm

Ansvar för plankostnader mm har reglerats i en skriftlig överenskommelse mellan kommunen och exploatörerna.

5.2 Tidplan

Planbesked	höst 2014
Samråd	sommar 2016
Granskning	höst 2016
Antagande	vinter 2017

6 Medverkande

Planförslaget har upprättats av ÅF Infrastructure Samhällsbyggnad AB Göteborg genom Jesper Adolfsson, Anna Starck och Elisabet Wästlund.

Rickard Karlsson	Linnea Finskud
Orust kommun	Orust kommun
Chef plan, mark och exploatering	Planeringsarkitekt

Förslag till detaljplan för del av fastigheten

Tofta 2:1

Enevägens samfällighetsförening

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad 14 november 2016 av
Förvaltningsområde samhällsutveckling, Orust kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet bedrivits

Planhandlingarna har varit föremål för samråd enligt 5 kap 28§ (PBL innan 1 jan 2015) under tiden 15 juni – 10 augusti 2016.

Under samrådet har det inkommit 14 yttranden. Inkomna yttranden redovisas i sammanfattad form och besvaras i denna samrådsredogörelse.

Sammanfattning

De yttranden som har inkommit och som också har föranlett förändringar av planhandlingarna rör i huvudsak omfattningen av byggrätt för respektive hus, att en bergsteknisk utredning behöver genomföras samt hur tillfartsvägen till området förvaltas. Efter samrådet har en bergsteknisk utredning genomförts för att säkerställa de geotekniska säkerhetsfrågorna. Byggrätten för respektive hus har granskats ytterligare genom mer detaljerade inmätningar och efter en bedömning att 60 kvm byggrätt är möjligt för det stora flertalet har planbestämmelsen ändrats till detta. Tillfartsvägen till området planläggs som lokalgata och förutsätts förvaltas som en gemensamhetsanläggning.

Yttranden från myndigheter, organisationer och föreningar

1.1 Trafikverket

Har inget att erinra då förslaget avser en pågående markanvändning.

1.3 Bohusläns museum

Har inget att erinra då förslaget inte berör kulturhistorisk värdefull bebyggelse eller kända fornlämningar samt inte innebär negativ påverkan på den befintliga miljön.

1.4 Polismyndigheten

Har inget att erinra.

1.5 Lantmäteriet

Påpekar att fastighetsindelingsbestämmelser endast får reglera största respektive minsta fastighetsstorlek. Föreslår en del förbättringar av planteknisk karaktär samt avseende grundkartan. Önskar att information avseende att gemensamhetsanläggningen ga:2 ska omprövas inför under rubriken fastighetskonsekvensbeskrivning och föreslår att en fastighetskonsekvenskarta bifogas.

Undrar hur rätten till utfart är säkerställd över det intilliggande campingområdet, undrar om det är lämpligt att planlägga utfarten som lokalgata i denna detaljplan istället för camping som i nuläget.

Kommentar: Plankartan har justerats avseende fastighetsindelingsbestämmelser. Föreslagna förändringar och förtydliganden avseende plankarta samt grundkarta har i huvudsak genomförts.

Information avseende omprövning av ga:2 har införts under fastighetskonsekvensbeskrivning i planbeskrivningen. Utfarten över campingområdet är säkerställt som lokalgata som föreslaget.

1.6 Skanova

Har inget att invända mot planförslaget. Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar i samband med byggnation bekostas av exploatör. Bifogar lägeskarta med ungefärliga lägen av Skanovas anläggningar. För digitala kartor samt utsättning av anläggningarna hänvisas till ledningskollen.se.

Kommentar: Information delges Enevägens samfällighetsförening.

1.7 SGI

Yttrandet avser geotekniska säkerhetsfrågor som omfattar ras, skred och erosion samt geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. SGI har inte granskat frågeställningar rörande grundläggning av byggnader eller markmiljö inklusive radon.

Påpekar att de geotekniska säkerhetsfrågorna (ex. blocknedfall) ska utredas inom planarbetet även om förhållandena grov kan antas vara gynnsamma. Bedömer att planläggningen är möjlig förutsatt att de geotekniska förutsättningarna avseende stabilitet klarläggs i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i detaljplanen.

Kommentar: En bergteknisk undersökning samt radonundersökning har utförts. Det bedöms inte finnas behov av några åtgärder kopplade till berggrunden med avseende på risk för ras och blockutfall. Vid byggnation där bergschakt förekommer skall bergsakkunnig tillkallas för att bedöma stabiliteten.

1.8 Länsstyrelsen

Befarar inte att riksintressena enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till de boendens och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ PBL och nu kända förhållanden att en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

1.9 Naturskyddsföreningen

Har inget att erinra.

1.12 Enevägens samfällighetsförening/ekonomiska förening

Redovisar att det har fått in synpunkter och frågor ifrån medlemmar avseende maximal byggrätt per stuga. Påpekar att området består av fyra områden där tre av områdena i princip utgörs av likadana stugor avseende utformning och omfattning samt ett fjärde området med mindre stugor. I de synpunkter som föreningen har mottagit menas att lika byggrätt för likvärdiga stugor vore mer rimligt och rättvist.

Styrelsen är medvetna om att anpassning har gjorts till befintliga till- och utbyggnader och instämmer i att de finns olika förutsättningarna för att kunna förändra och utveckla stugorna beroende på terräng och placering samt att områdenas helhet är en väsentlig faktor vid eventuella till- och ombyggnader. Menar dock att det är faktorer som kommer att vara vägledande för framtida beslut om bygglov för varje enskild stuga inom ramen för gällande planbestämmelser och förutsätter att en anpassning görs av maximal byggarea så att den blir likvärdig för likadana stugor, dvs. 60 kvm. Anser att en sådan mer generell bestämmelse på ett bra sätt stöder intentionerna med planändringen om att legalisera befintligt ändamål men att i övrigt i så stor utsträckning som möjligt hålla området intakt och opåverkat med nuvarande karaktär och struktur.

Kommentar: Efter samrådet har ytterligare inmätningar genomförts och grundkartan har uppdaterats. Utifrån underlaget har bedömningen gjorts att det i många fall är möjligt med 60 kvm byggrätt per stuga och att området som helhet rymmer detta. Dock är det inte möjligt i alla lägen där terräng och närhet till grannar samt övriga förutsättningar innebär en begränsning. Största byggnadsarea har utökats till 60 kvm per stuga.

1.13 Utskottet för lärande, Orust kommun

Inget att erinra.

1.14 Utskottet för omsorg, Orust kommun

Inget att erinra.

Yttranden från privatpersoner

1.2

Påpekar att den sydliga stuggruppen med 14 stugor är identisk med den nordligaste gruppen om 22 stugor. Förutsätter därför att byggrätten också ska vara identisk, dvs 60 kvm.

Kommentar: se kommentar under punkt 1.12.

1.10

Menar att byggrätten för respektive hus bör vara densamma 60 kvm ut rättvisesynpunkt då samtliga hus var lika stora från början.

Kommentar: se kommentar under punkt 1.12.

1.11

Påpekar att det under rubriken 2.1 *Bebyggelseområden* påtalas att de 71 husen förvaltas av Enevägens samfällighetsföreningen vilket inte är fallet utan de förvaltas av respektive enskild husägare.

Menar att byggrätten för respektive hus bör vara densamma ut rättvisesynpunkt då samtliga hus var lika stora från början och att planbestämmelserna gynnar dem som redan har byggt ut och påpekar att de som vill bygga ut idag får möjligheten kraftigt inskränkt. Menar att användningsgränsen kan sättas längre ut ifrån befintliga hus utan att detta skadar någon enskild. Menar att argumentet om att detta skulle innebära negativa konsekvenser för det allmänna dvs. landskapsbilden inte håller då detta inte har tagits hänsyn till vid andra områden inom detaljplaneförslaget

Kommentar: Planbeskrivningen har korrigerats under punkt 2.1. Avseende avgränsningen mellan kvartersmark för bostäder och allmänplatsmark natur har denna gjorts utifrån redan ianspråktagen mark samt gällande detaljplan. Avvägningen har gjorts utifrån varje enskild bebyggelsegrupp. Avsikten med detaljplanen är att områdets karaktär i huvudsak ska bevaras och att allmänhetens tillgång till området säkerställas. Mark som idag inte är ianspråktagen föreslås därför i stor utsträckning planläggas som allmänplatsmark natur. Avseende största byggnadsarea se kommentar under punkt 1.12.

Henån oktober 2016

ORUST KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Verksamheten för samhällsutveckling

Rickard Karlsson
Plan-, mark och exploateringschef

Linnéa Finskud
Planarkitekt

