



# **SVANESUND 2:127**

**Orust kommun  
Västra Götalands län**

**Planbeskrivning (Granskningshandling)**

Upprättad 2013-04-03

## 1. Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationskarta i skala 1:1 000
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta i skala 1:1 000

## 2. Bakgrund och syfte

Fastigheten Svanesund 2:127 ingår i en större detaljplan för Änghagen, norra delen antagen av KF 1993-02-25. I denna detaljplan redovisades nuvarande Svanesund 2:127 som område för bostadsändamål och där syftet var att området skulle disponeras för flerbostadshus med i första hand bostadsrätt som upplåtelseform. För att ytterligare befästa dessa intentioner gjordes 2010 en ändring av detaljplanen innebärande att en s k ”entomtsbestämmelse” infördes för hela fastigheten Svanesund 2:127. Det innebär att fastigheten inte får delas upp i flera fastigheter.

I slutet av 2010 beviljades bygglov för ett förslag till disponering av området utarbetat av Pyramiden Arkitekter. Efterfrågan på bostadsrätter har dock visad sig vara begränsad i Svanesund och ägaren till fastigheten Svanesund 2:127 har därför i en ansökan om planbesked begärt att få utnyttja åtminstone halva fastigheten för friliggande småhus med äganderätt. Kommunen har bedömt detta som en rimlig anpassning till aktuell efterfrågan på bostadsmarknaden i samhället och har därför också ställt sig positiv till att detaljplanen ändras med detta syfte.

Detaljplanens huvudsyfte är således att möjliggöra att ca halva fastigheten kan utnyttjas för friliggande småhus med äganderätt. För resterande del av fastigheten är fortfarande intentionerna att området skall utnyttjas för bostäder med bostadsrätt. För denna del kvarstår också den s k ”entomtsbestämmelsen”.

Antalet bostäder totalt blir i huvudsak detsamma i denna detaljplan som i den äldre planen. Detaljplanen kommer därför inte att medföra någon ökad belastning på vägarna i området.

För att de fina utsiktskvaliteterna skall säkerställas och tas tillvara för alla bostäder i området när utbyggnaden nu inte längre kommer att ske i ett sammanhang har huslägen och byggnadshöjder för varje byggnad detaljreglerats på ett helt annat sätt än i den tidigare detaljplanen. I planen har också införts reglering av fasad- och takmaterial, färgsättning och takvinklar i syfte att ge bebyggelsen en sammanhållen karaktär och en god anpassning till landskapet.

### 3. Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

#### Riksintressen mm enligt 3 kap MB

Detaljplanen berör inga områden av riksintresse enligt 3 kap MB.

#### Kustområdet enligt MB 4 kap

Svanesund ingår i kustområde som i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till områdets stora natur- och kulturvärden. Bestämmelserna i MB 4 kap 1 och 4 §§ utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter och det lokala näringslivet.

#### Miljö kvalitetsnormer enligt MB 5 kap

Myndigheter och kommuner skall vid planering och planläggning iaktta miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken. Miljö kvalitetsnormerna (MKN) anger de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller naturen kan utsättas för utan olägenheter av betydelse, och som inte får överskridas (eller underskridas) efter en viss angiven tidpunkt.

#### *Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft*

Anges för kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM 10) och ozon. Med hänsyn till den relativt låga trafikbelastningen, den glesa bebyggelsen och den stora luftomväxlingen bedöms inte miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskridas inom någon av Orust samhällen. Någon risk för att de planerade åtgärderna inom detaljplanen skall medföra ett sådant överskridande bedöms inte föreligga.

#### *Miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten*

Normerna för fiskvatten ska skydda fiskpopulationer mot utsläpp av sådana föroreningar i vatten som kan leda till att vissa arter minskar i antal eller dör ut. Normerna för musselvatten avser att skydda vissa populationer av skaldjur i kustvatten och brackvatten från olika utsläpp av förorenade ämnen.

I princip all havsmiljö runt Orust förutom Ellösfjorden berörs av miljö kvalitetsnormer för musselvatten. Denna detaljplan kommer inte att medföra någon förändring av påverkan på havsområdet i jämförelse med den gällande äldre detaljplanen för området. Påverkan bedöms som marginell.

#### *Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller*

Normen avser att skydda från skadliga effekter på människors hälsa från störande omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Denna detaljplanen kommer inte att medföra någon ökad trafikbelastning i jämförelse med den gällande äldre detaljplanen. Hela Änghagsområdet inrymmer ca 250 bostäder inklusive planerad bebyggelse inom Svanesund 2:127. Matarvägen in till området är som mest belastad vid anslutningen mot allmänna vägen där trafikbelastningen kan uppskattas till ca 1 000 fordon/årsmedeldygn. Detta ger en beräknad bullernivå på ca 54 dBA 10 meter från vägmitt. Bullernivån från trafiken bedöms därför också ligga under eller mycket under gällande riktvärden inom hela Änghagsområdet även när denna detaljplan är genomförd.

Några andra störningskällor som genererar buller finns inte i området.

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Normerna för vattenresurser är av målkarakter och syftar till att en viss vattenkvalitet skall uppnås vid en viss angiven tidpunkt i framtiden. Detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen.

## 4. Plandata

### Läge

Området är beläget i den västra delen av Änghagsområdet ca 70 meter söder om vattentornet. Läget redovisas närmare på kartan nedan.



### Markägoförhållanden, areal

Svanesund 2:127 är privatägd. Arealen är ca 1,8 ha.

## 5. Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan är området redovisat som bostadsområde.

### **Detaljplaner**

För området gäller en detaljplan som vann laga kraft 1993-07-01. År 2010 genomfördes en ändring av detaljplanen innebärande att en sk ”entomtsbestämmelse infördes för fastigheten Svanesund 2:127.

Denna nya detaljplan medger i princip samma markanvändning och samma antal bostäder som tidigare detaljplan med den skillnaden att avstyckning för 14 friliggande småhus kan ske.

Utskottet för samhällsutveckling har i beslut om planbesked ställt sig positiv till att en ny detaljplan utarbetas för området.

## **6. Förutsättningar**

### **Naturförhållanden**

Fastigheten Svanesund 2:127 utgörs av en tidigare delvis skogbevuxen sluttning. Marken stiger relativt jämnt åt nordväst från ca +51 meter längst i söder upp till +65 meter längst i nordväst. Berget kommer i dagen på stora områden och i övrigt är marken täckt av ett relativt tunt jordlager. Skogen är avverkad och vegetationen består huvudsakligen av ljung, sly och buskar samt några enstaka träd.

### **Geotekniska förhållanden**

Marken utgörs av berg i dagen och områden täckta av ett tunt jordlager. Några stabilitets eller grundläggningsproblem bedöms därför inte föreligga. Några kompletterande geotekniska utredningar utöver de översiktliga bedömningar som gjordes i samband med att den ursprungliga detaljplanen togs fram i början av 1990- talet har därför inte bedömts nödvändigt att genomföra. Området är redan prövat lämpligt att bebygga.

Detaljplanen ingår i område som i översiktlig radonkartering klassificerats som ”normalradonmark med risk för förhöjda värden i bergborrade grundvattentäkter”. Någon radonmätning har ej utförts inom planområdet. I detaljplanen har intagits en bestämmelse som föreskriver att byggnader skall utföras radonsäkert om det inte genom kompletterande radonmätning kan visas att det ej behövs för att klara gällande normer.

Marken har okulärbesiktigats av planförfattaren med hänsyn till risken för stenras eller blocknedfall. Inga synliga lösa klippblock eller andra indikationer på rasrisk har kunnat iakttas. Nedanstående foton ger en relativt god bild av områdets karaktär.



### **Fornminnen**

Inom planområdet eller dess omedelbara närhet finns inga kända fornminnen.

### **Bebyggelse**

Fastigheten Svanesund 2:127 är obebyggd.

### **Service**

Gångavstånd till Svanesunds centrum, där det finns ett relativt brett utbud av olika servicefunktioner, är ca 750 meter. Gångavstånd till skolan är ca 1 400 meter.

## **7. Förändringar**

### **Bostäder**

Den tidigare detaljplanen gav möjlighet att uppföra bostadsbebyggelse med en sammanlagd våningsarea om ca 4 200 m<sup>2</sup>. Detta motsvarar en möjlig total boarea om ca 3 700 m<sup>2</sup>, vilket kan ge 30 – 40 bostäder beroende på vilken storlekssammansättning man väljer.

Denna detaljplan ger möjlighet att uppföra 14 friliggande småhus och 17 par- och radhuslägenheter som skall upplåtas med bostadsrätt. Detaljplanen innebär således ingen utökning av antalet bostäder utan en omDispositionering av området innebärande att ca hälften av fastigheten kan utnyttjas för friliggande småhus med äganderätt.

För att de fina utsiktskvaliteterna skall säkerställas och tas tillvara för alla bostäder i området när utbyggnaden nu inte längre kommer att ske i ett sammanhang har huslägen och byggnadshöjder för varje byggnad detaljreglerats på ett helt annat sätt än i den tidigare detaljplanen. I planen har också införts reglering av fasad- och takmaterial, färgsättning och takvinklar i syfte att ge bebyggelsen en sammanhållen karaktär och en god anpassning till landskapet.

I planen har också intagits bestämmelse som syftar till att begränsa sprängningsin- grepp i den mån utsprängning av souterrängvåning skall utföras. Bestämmelsen inne- bär att sprängning får ske högst 1 meter utanför husliv.

Friggebod får inte uppföras inom den tomt belägen i planområdets nordvästra hörn. Detta regleras genom en planbestämmelse. Skälet är att det inte finns utrymme på tom- ten att uppföra en friggebod utan att inskränka grannars utsiktsmöjligheter.

### **Tillgänglighet**

Vägar och gångvägar inom området har relativt måttliga lutningar och bedöms genomgående väl kunna anpassas till gällande normer för tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Även anslutningarna till byggnaderna kan utföras så att de uppfyller dessa krav. Tillgängligheten inom byggnaderna bevakas i samband med prövning av bygglov.

### **Friytor, rekreation**

I anslutning till planområdet finns stora naturområden väl lämpade för rekreation i oli- ka former. Gångavstånd till badplats är ca 1 000 meter.

Centalt i området anordnas en gemensam yta för lek och samvaro.

### **Gator och trafik**

Fastigheten trafikmatas som tidigare detaljplan via Gömmebergsvägen och Sesterviks- vägen. Vägen inne i området utförs med en 4 meter bred hårdgjord körbana med en stödremsa om 0,5 meter samt en två meter bred gångbana.

Gömmebergsvägen har idag en separerad gångbana på vägens västra sida. Gångbanan slutar i höjd med fastigheten Svanesund 2:108. Avsikten är att fortsätta denna gångba- na längs vägens nordvästra sida fram till uppfarten mot vattentornet.

Detaljplanen kommer inte att medföra någon ökad trafikbelastning i förhållande till gällande detaljplan. Området kan förväntas generera 100 - 120 fordonsrörelser/dygn när det är fullt utbyggt.

Kollektivtrafik finns vid Färjevägen. Gångavstånd till busshållplats är ca 700 meter.

### **Teknisk försörjning**

Kommunalt VA och dagvattenledning finns i Gömmebergsvägen omedelbart sydväst om planområdet. Ledningarna är dimensionerade för att klara den belastning som planområdet genererar.

Hela planområdet bedöms kunna anslutas med självfall till kommunens ledningar.

Uppvärmning förslås ske med exempelvis frånluftsvärmepump, direktverkande el skall undvikas. Även uppvärmning med ved bör undvikas då husen ligger tätt i en sluttning. För par- och radhusen kan eventuellt en gemensam uppvärmning med t.ex. bergvärmepump övervägas. Då platsen utgörs av en syd-sydostsluttning kan också

solpaneler och solceller ge värdefulla tillskott av värme och el under en stor del av året. Alla hus skall utföras så att gällande energinormer uppfylls.

Hantering av avfall skall ske på ett sätt som uppfyller kraven i kommunens avfallsplan och renhållningsordning. När det gäller de friliggande småhusen skall avfallshanteringen ske individuellt inom varje fastighet. För den planerade bostadsrättsfastigheten anordnas ett gemensamt utrymme för källsorterat avfall för alla lägenheter.

För att elektrifiera de nya bostäderna bör Fortum bli kontaktade i ett tidigt skede då området ska projekteras.

## **8. Inverkan på miljön - Behovsbedömning**

### **Miljöbedömning – MKB**

När en detaljplan upprättas skall kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, det vill säga göra en så kallad behovsbedömning. En miljöbedömning skall göras om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. I miljöbedömningen ingår bl.a. att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Vid bedömningen om planen kan anses medföra betydande miljöpåverkan är utgångspunkten *Planens karaktär, platsen* och den *påverkan* planens genomförande kan förväntas få på omgivningen.

### **Planens karaktär**

Planen syftar till att skapa förutsättningar att uppföra 31 nya bostäder inom fastigheten Svanesund 2:127. Planområdet är redan i äldre detaljplan prövat lämpligt att bebygga med 30 – 40 bostäder i bostadsrättsform. Denna detaljplan innebär att en del av planområdet utnyttjas till friliggande småhus (14 tomter). Resten av området bibehålls som tidigare med intentionen att uppföra bostadsrättslägenheter (17 lägenheter).

Planen får starkt reglerande bestämmelser om vad som får och inte får göras i området. Någon osäkerhet om planens innehåll föreligger därför inte. Den miljöpåverkan, som planens genomförande kommer att få är därför också förutsägbar i tid och rum. Planens genomförande kommer inte att medföra någon miljöstörande verksamhet enligt 4 kap. 34 § PBL. Föreslagen verksamhet omfattas inte heller av kriterierna för betydande miljöpåverkan enligt MKB- förordningen.

### **Platsen**

Planområdet inrymmer inga specifikt utpekade natur- eller kulturvärden. Planens genomförande kommer inte att beröra något Natura 2000 område.

### **Påverkan**

Plangenomförandet kommer att medföra irreversibla ingrepp i form av sprängning. Dessa ingrepp blir dock av begränsad omfattning. En planbestämmelse har införts för att undvika onödigt sprängning och anpassa enbostadshusen väl till terrängen. För par- och radhusen bedöms inte några större sprängningar behövas.



Bebyggelsen kommer att inplaceras i landskapet så att landskapsbilden inte skadas genom t ex olämplig siluetteffekt.

Närboende kan påverkas visuellt genom att bebyggelsen berör utsikt och delvis förändrar landskapsbilden. Påverkan bedöms dock inte bli av den omfattningen att den kan bedömas strida mot bestämmelserna i PBL 2 kap 9 §.

Utbyggnaden kommer att medföra en ökad energikonsumtion och ökad klimatpåverkan. Dels genom behov av uppvärmning av nya bostäder, dels genom ökade transporter. Energibehovet för uppvärmning skall hållas nere med exempelvis värmeåtervinning i form av frånluftsvärmepump samt användning av solenergi i form av solpaneler och/eller solceller. De ökade transporterna hålls nere genom områdets placering med gång/cykelavstånd till service och kollektivtrafik. Transportbehovet bedöms inte bli större vid ett genomförande av det nu aktuella planförslaget jämfört med vad som hade varit fallet med en utbyggnad enligt gällande plan.

Bebyggelsen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas.

### **Sammanfattande bedömning**

Kommunens sammanfattande bedömning av planens inverkan på miljön är att planens genomförande inte kommer att innebära någon risk för betydande miljöpåverkan.

## **9. Genomförandefrågor**

### **Tidplan**

Detaljplanen handläggs med s k normalt planförfarande vilket innebär att planen ställs ut för granskning under tre – fyra veckor . Samrådsskedet är redan avklarat.

Samråd	november 2012
Granskning	maj 2013
Antagande	september 2013

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 10 år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter detaljplanen att gälla så länge den inte ändras eller upphävs.

### **Ansvarsfördelning**

Ägaren till Svanesund 2:127, i fortsättningen kallad exploatören, skall ansvara för detaljplanens genomförande. Vägar och gångbanor inom allmänplatsmark skall efter färdigställande och slutbesiktning överlåtas till Svanesunds vägförening för framtida drift och underhåll. Upplåtelse av vägmark till vägföreningen skall ske utan ersättning till markägaren. Exploatören skall initiera särskild lantmäteriförrättning i syfte att inta vägar inom området i Svanesunds vägförenings verksamhetsområde.

Vatten- och avloppsanläggning för de planerade småhustomterna skall anläggas av exploatören. VA- ledningar inom den planerade bostadsrättstomten skall anläggas av exploatören eller framtida köpare av tomten. För framtida drift och underhåll av ledningarna skall den blivande bostadsrättsföreningen ansvara.

Ledningarna skall placeras i vägområdet och utföras med kommunal standard. Efter färdigställande och slutbesiktning skall anläggningarna överlåtas till kommunen för framtida drift och underhåll. Kommunens övertagande av anläggningarna skall bara omfatta de delar som ligger inom allmänplatsmark. Resterande delar av anläggningen inom tomtmark skall respektive fastighetsägare/bostadsrättsförening ansvara för.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

### **Ekonomi**

Exploatören skall stå för samtliga kostnader för detaljplanen och dess genomförande samt även kostnader för lantmåteriförrättningar. Exploatörens åtagande skall, innan detaljplanen antas, regleras i ett särskilt exploateringsavtal.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

När detaljplanen vunnit laga kraft skall avstyckning ske av 14 småhustomter och en tomt avsedd för bostadsrätter. Mark avsätts på bostadsområde för lekplats som gemensamhetsanläggning. Resterande områden av nuvarande Svanesund 2:127 kommer efter detta enbart att bestå av allmänplatsmark (lokalgata). När området är utbyggt sammanläggs lämpligen lokalgatan med kommunens fastighet Svanesund 2:2 genom fastighetsreglering.

Exploatören initierar lantmåteriförrättningar gällande avstyckning och omprövning av Svanesund ga:1.

## **10. Administrativa frågor**

Detaljplanens genomförandetid skall vara 10 år från det att planen vinner laga kraft. Kommunen skall inte vara huvudman för allmänna platser.

## **11. Medverkande tjänstemän**

Tidigare samrådshandling har upprättats av Bo Hus Plan AB genom arkitekt Boo Widén. Denna granskningshandling har upprättats av planarkitekt Joel Berge och planingenjör Gurlie Lindén. Från kommunen har medverkat planchef Rickard Karlsson.

ORUST KOMMUN

Förvaltningsområde samhällsutveckling

Joel Berge  
planarkitekt