



Detaljplan för del av fastigheten

## **Käringön 1:1**

Sjöräddningssällskapet

ORUST KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

KS/2015:1627

## **PLANBESKRIVNING**

UPPRÄTTAD 2016-08-16, REVIDERAD 2016-10-17 JUSTERAD 2017-01-12 AV FÖRVALTNINGSOMRÅDE  
SAMHÄLLSUTVECKLING, ORUST KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING, STANDARDFÖRFARANDE

## **DETALJPLAN FÖR DEL AV KÄRINGÖN 1:1**

### **Sjöräddningssällskapet**

#### **Planhandlingar**

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning

#### **Planprocessen**

Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (PBL) SFS 2010:900.

Planprocessen sker enligt standardförfarande vilket innebär att förslaget till detaljplan skickas ut för samråd och sedan granskning innan den kan tas upp för antagande.

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 och till denna fogas en planbeskrivning. Efter granskning tillkommer granskningsutlåtande över inkomna och kvarstående synpunkter. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att möjliggöra för Sjöräddningssällskapet (SSRS) att uppföra en ny stationsbyggnad samt bod då de byggnader som finns där idag inte uppfyller verksamhetens behov av lokaler. De ansökta åtgärderna förutsätter att gällande detaljplan för aktuellt område ändras.

## Bakgrund

Sjöräddningssällskapet (SSRS) har den 8 september 2015 ansökt om planbesked för del av fastigheten Käringön 1:1 då man önskar att uppföra ett nytt stationshus som ersätter nuvarande på Skeppersholme, Käringön.

Sjöräddningsstationen RS-Käringön bedriver sjöräddning, sjöambulanstransporter, utprovning av räddningsmateriel och utbildning av sjöräddare. Verksamheten anser sig vara väl försörjd med båtar och utrustning men att den landbaserade resursen inte motsvarar behovet av lokaler då den endast består av två mindre sjöbodnar.

För att RS-Käringön ska kunna fungera som operativ sjöräddningsstation och för att kunna bli SSRS nationella utbildnings- och utvecklingsplats för praktisk sjöräddning avses därför verksamheten kompletteras med ett nytt stationshus. Byggnaden är tänkt att rymma båthall, kontorsutrymmen, sjukrum, personal- och omklädningsrum samt att det även avses uppföras en bod för bränsleförvaring. Sjukrummet är tänkt att användas vid väntan på att ambulans eller helikopter tar över transporten till sjukhus. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2015-08-20 att ställa sig positiva till byggnationen utifrån inkommen ansökan om bygglov 2015-01-26 men att återremittera ärendet för grannhörande och vidare utredning kring eventuell planändring då åtgärden inte bedöms rymmas inom gällande detaljplan för området.

Utskottet för samhällsutveckling beslutade 2015-11-04 att i en detaljplan pröva förutsättningarna för att tillskapa byggrätt för stationsbyggnad samt bod då planarbetet anses förenligt med kommunens översiktsplan 2009 samt berörda riksintressen och för att möjliggöra den funktion som SSRS har för sjösäkerheten.



bild 1. RS-Kåringöns bemanning, båt och operationsområde vilket sträcker sig från Paster Noster upp till Stångehuvud och i djupled intill Skåpesund respektive Vindön. Vid en nödsats (sjöräddning, sjöambulans eller andra räddningsuppdrag) så lämnar från det att larm utgått en båt kaj efter fem minuter (i medeltal). Efter ytterligare 25-30 minuter är den (såvida vädret inte är allt för hårt) framme vid operationsområdets ytterkanter.

## Planområdet

### Läge

Planområdet omfattar ca 300 kvm och är beläget på norra delen av Kåringön på den västra delen av Skeppersholme i anslutning till hamnen.

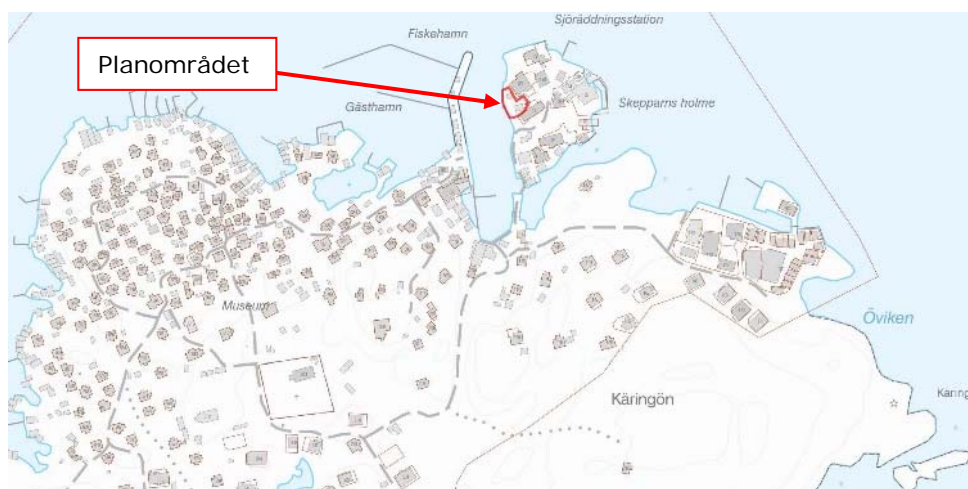


Bild 2. Kartutsnitt över norra Kåringön

## Markägoförhållanden

Detaljplanen innefattar del av Kåringön 1:1 som ägs av Orust kommun. Marken arrenderas av SSRS som har befunnit sig här sedan 1960-talet. SSRS äger bryggan, de två bodarna och vattencisternen. Cisternen har tidigare fungerat som vattenmagasin men används ej längre och avses att rivas.

För fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och i anslutning till planområdet hänvisas till tillhörande fastighetsförteckning.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

För Orust kommun gäller Översiktsplan 2009 (antagen 2009-11-12). Kommunens övergripande mål är att Kåringön ska kunna vidareutvecklas som ett levande helårssamhälle. Detta förutsätter goda kommunikationer, bibehållen service och utvecklingsförutsättningar för verksamheter och boende.

Kåringön är ett av de äldsta fiskelägena i Bohuslän. Med sin täta bebyggelse, i synnerhet i öns nordöstra del, utgör Kåringön närmast sinnebilden av ett kustsamhälle i mellersta Bohuslän. Fiskar- och kustkulturens kollektiva organisering kan tydligt avläsas, t.ex. det speciella förhållandet att det inte finns någon egentligt tomtmark. Uppenbart är också det präglade mönstret som kopplar båten över bryggan och boden till bostaden. Både för bebyggelsens arkitektoniska helhet och för öns kulturhistoriska betydelse är enhetligheten och det välbevarade tillståndet avgörande kvaliteter. Men trots att Kåringön är välbevarad är det samtidigt en plats i förändring genom den omvandling som under lång tid pågått från helårsboende till sommarboende. Utvecklingsmöjligheter för verksamheter som tillför lokal bärkraft till samhällsliv och aktiviteter året runt är att betrakta som faktorer för långsiktig hållbar förvaltning och då även av spåren av den historiska situationen dvs kulturmiljön. Detaljplanen bedöms därför ligga i linje med utvecklingsmålen i översiktsplanen och samverkar med ambitionen att gynna såväl lokalt näringsliv och helårsboende som turism.

### Detaljplan

Den gällande detaljplanen för Kåringön antogs 1999-05-27. Planen medger för Skeppersholme ej störande småindustri, hantverk, handel, hotell och kontor (J1HK) med en högsta byggnadshöjd på 4,8 meter. Den västra delen är reglerad som hamnområde (V) med en högsta byggandshöjd på 3,5 meter ifrån angränsande brygga. Delar av hamnområdet får ej bebyggas (prickad mark) och obebyggd mark skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik (x). I den norra delen av området finns en yta avsedd för vattencistern (E4). Hamnområdet ska enligt gällande bestämmelse ingå i en och samma fastighet. En del av bodarna söder om planområde är reglerade som kulturhistoriskt värdefulla (q1), dock ej de två som tillhör SSRS.



Gällande detaljplan är bevarandeariktad och innehåller detaljerade bestämmelser om utformning. Planbestämmelserna anger att sjöbodar och magasin inom hamnområdet och byggnader för industri, handel, hotell och kontorsverksamhet skall ha sadeltak med takvinklar mellan 27-33°, takpannor i matt tegelröd färg. Fönsterytor större än 0,8 kvm skall avdelas med spröjs eller fast post. Byggnaderna ska målas med matt falurödfärg eller annan kulturhistoriskt motiverad färg som byggnadsnämnden godkänner.

Marken mellan husen ska så långt som möjligt bevaras som naturmark. Eventuella anordningar på marken skall utformas så att de anknyter till kulturmiljön. Stora utfyllnader, sprängningar eller trädäck är inte tillåtna.

Planförslaget syftar till att bevara det huvudsakliga syftet inom gällande detaljplan och planbestämmelser avseende utformning överförs i huvudsak till planförslaget.

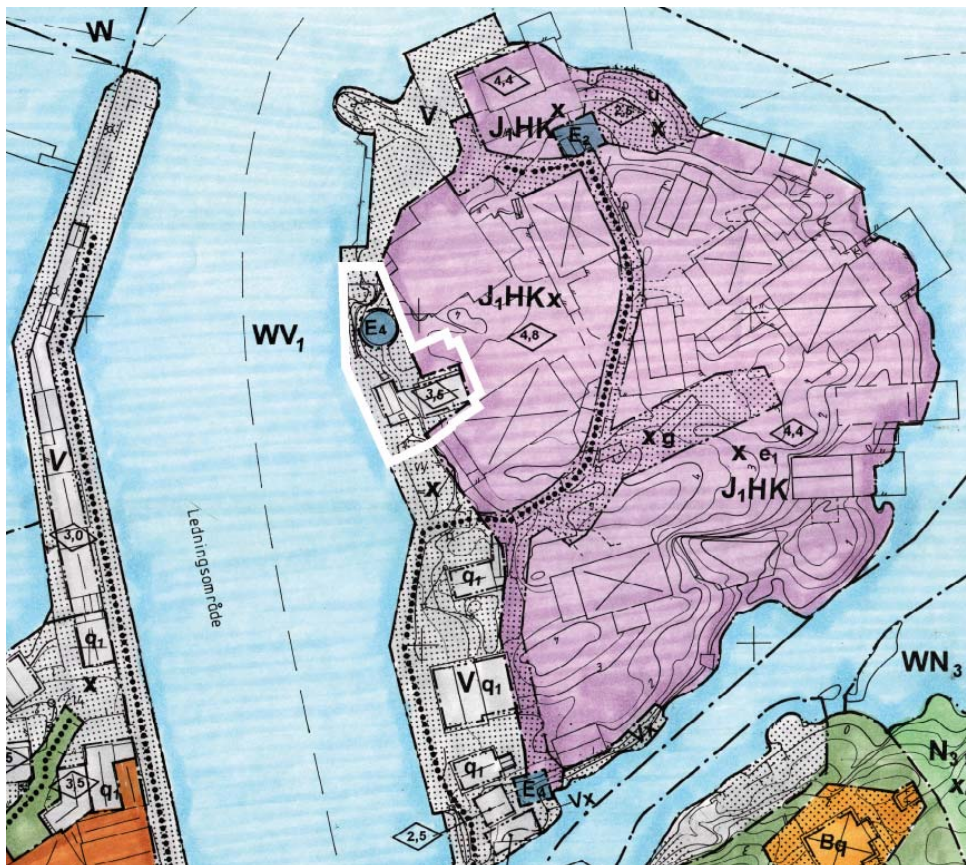


bild 3. Utsnitt ur gällande detaljplan. Vit linje markerar det aktuella planområdet.

## Program

Det har inte bedömts nödvändigt att ta fram något program för planområdet.

## Miljö- och byggnadsprogram

Till gällande detaljplan hör ett miljö- och byggnadsprogram som innehåller råd och riktlinjer för utformning av nya byggnader. Nya verksamhetslokaler på Skeppersholme bör ha magasinsskaraaktar vilket förklaras bestå av enkla rektangulära volymer och enkla detaljer.

Utformningen av tillkommande bebyggelse enligt planförslaget bör ske utifrån råden i miljö- och byggnadsprogrammet.

### Kulturminnesvårdsprogram

För Orust kommun finns ett kulturminnesvårdsprogram framtaget 1994. I programmet finns rekommendationer för Kåringön som anger att om- och nybyggnation ska anpassas till den lokala byggnadstraditionen och utformas så att de inte förvanskar den samlade bebyggelsens karaktär.

### Riksintressen

För Kåringön och planområdet gäller följande riksintressen.

#### *Riksintresse för Naturvård:*

Planområdet ingår i riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6§ MB. Området ”Islandsberg-Kåringöfjorden (NRO 14101) är ett naturvårdsområde som innefattar större delen av västra Orust kust. Området skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön.

#### *Riksintresse för Kulturmiljö:*

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6§ MB. Kåringön tillhör det större området ”Nordvästra Orustskårgården” (KO 34). Området skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

#### *Riksintresse för friluftsliv.*

Hela kommunens västra kustområde ingår i ett riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6§, Södra Bohusläns kust (FO3).

Detaljplanen bedöms inte medföra påtaglig skada på något av riksintressena. Tillsammans med det skydd kulturmiljölagen ger samt rekommendationerna i översiktsplanen och den gällande detaljplanens bestämmelser bedöms riksintressena ha ett tillfredsställande skydd.

### Särskilda hushållningsbestämmelser

I miljöbalkens (MB) fjärde kapitel behandlas bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planområdet berörs av särskilda hushållningsbestämmelser eftersom det ligger inom den kustzon som med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse. Bestämmelserna enligt miljöbalken utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Detaljplanen bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna enligt kap 3 och 4 samt miljö kvalitetsnormerna enligt kap 5 MB samt grundläggande bestämmelser i PBL.

### Miljö kvalitetsnormer

I miljöbalkens (MB) femte kapitel behandlas miljö kvalitetsnormer. Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten och luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Detaljplanen bedöms inte medverka till att gällande miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas.

## Områdesskydd

I miljöbalkens (MB) sjunde kapitel föreskrivs att olika miljöskyddsområden (t.ex naturreservat, biotopskyddsområden, strandskyddsområden, Natura 2000) ska skyddas.

Planområdet omfattas inte av strandskydd så länge gällande detaljplan kvarstår, dock återinträder strandskyddet när detaljplanen ersätts med en ny detaljplan. Kommunen avser att upphäva strandskyddet i detaljplanen enligt 4 kap. 17§ Plan – och bygglagen. Skäl för upphävandet är att marken har tagits i anspråk på ett sådant sätt att den saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap § 18c Miljöbalken). En sjöräddningsstation behöver även för sin funktion ligga vid vattnet.

I övrigt berörs inga områden som omfattas av områdesskydd.

## Bedömning av miljöpåverkan

Kommunen anser att projektet inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning är således inte aktuell. Ställningstagandet grundar sig på att ett genomförande inte kommer att påverka något Natura 2000 område eller medföra betydande miljöpåverkan, enligt kriterier i bilaga 4 till MKB-förordning (SFS 2005:356).

## Planförutsättningar och förändringar

### Mark, vatten, vegetation

Bortsett från befintlig bebyggelse utgörs området av utfyllnader med sprängkross, hållar, gräs i sänkor och sprickor samt det mot sprängt berg gjutna fundamentet till vattentanken.

Den planerade stationsbyggnaden avses att grundläggas till fast berg under bryggan där vattendjupet är ca mellan 0,6 och 1,5 meter, se bild 5. Åtgärden kräver att anmälan om vattenverksamhet skickas in till Länsstyrelsen enligt 11 kap 9§ Miljöbalken vilket Sjärräddningssällskapet ansvarar för.

Bryggan ligger på + 1,7 meter över medelvattennivå och den högsta punkten i öster ligger på + 4,4 meter. Åtgärder krävs för att möta den väntande havsnivåhöjningen vilket behandlas under avsnittet stigande hav.

### Geotekniska förhållanden

Planområdet består av berg i dagen med ett tunt jordlager, delar av området ligger under vatten.

### Fornlämningar

Inga kända fornminnen finns inom eller i nära anslutning till planområdet.



## Bebyggelse

Inom området, se bild 4, finns RS-Käringöns två bryggor och två sjöbodar samt en numera uttrangerad vitmålad vattentank (även den ägs av RS-Käringön). I direkt anslutning till planområdet finns ett vandrarhem (Käringön 1: 219) och ett hotell (Käringön 1:220).

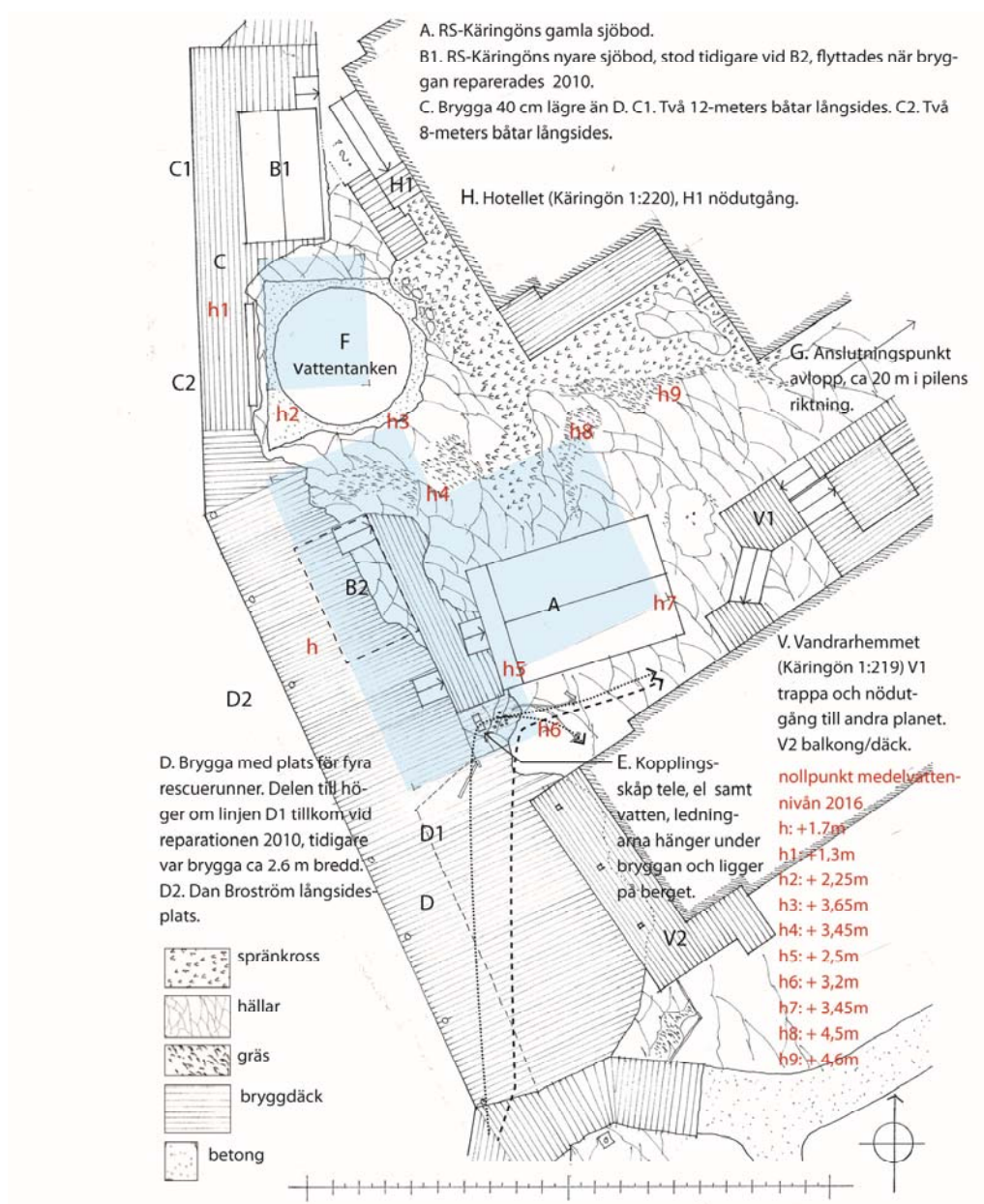


bild 4. Ritning över området idag. Blåtonad yta visar tänkt placering av stationshus och bod.

## Offentlig och kommersiell service

I anslutning till planområdet ligger mataffär och restauranger.

## Trafik

På ön förekommer ingen biltrafik. Hållplats för färja till Tuvesvik finns på motsatta sidan av hamnen. I Tuvesvik finns parkering, godsterminal och busshållplats. Gods transporteras via bryggan. RS-Käringön har genom sitt båtinnehav resurser för både transport av gods och personer. Vid kajen i Öviken öster om Skeppersholme (intill badplatsen) finns en betongramp för lastning och lossning av transportfärjor.

## Störningar, risker

De potentiella risker som har identifierats rör faran för brandspridning mellan byggnader, stationens drivmedelhantering samt risk för översvämning med tanke på den förväntade höjningen av havsytan. De två första frågorna behandlas under denna punkt och den tredje riskfaktorn behandlas under avsnittet *stigande hav*.

Den nya stationsbyggnadens samt den fristående boden kommer att komma närmare annan bebyggelse än de 8 meter som krävs för att uppnå ett tillfredsställande skydd mot brandspridning enligt BBR 5:61. För att uppnå tillfredsställande skydd ställs det då krav på konstruktionens brandklassning vilket hanteras i bygglovet.

Den fristående boden kommer att användas för bränsleförvaring. För yrkesmässigt bruk som inte avser försäljning krävs förvaring i godkända behållare i byggnader med brandskyddsklass EI 60. Då tillåts lagring av 500 liter bensin och 10.000 liter diesel. SSRS behov ligger med god marginal under detta. Räddningstjänsten bedömning är att om gällande regler för förvaring följs så utgör drivmedelshanteringen på stationen inte någon brandrisk. Bränsleförvaringen ska anmälas av exploatör till kommunen.

## Gång- och cykeltrafik

Transporter på ön sker till fots eller med kärror. Bryggan är en viktig kommunikationsyta och skall vara allmänt tillgänglig och möjligheten att röra sig fritt mellan husen får inte hindras. Möjlighet till fri passage inom det med x markerade område i plankartan regleras i det arrendeavtal som ska upplåtas till Sjöräddningssällskapet och ersätter befintligt avtal.

## Befintlig teknisk försörjning

Kommunalt vatten- och avlopp finns inom området samt el- och telekabelnät. Avfall omhändertas enligt kommunens avfallsplan. Elnätet på Käringön ägs och drivs av Västra Orusts Energitjänst. Anslutningspunkt till elnätet finns vid E i bild 4.

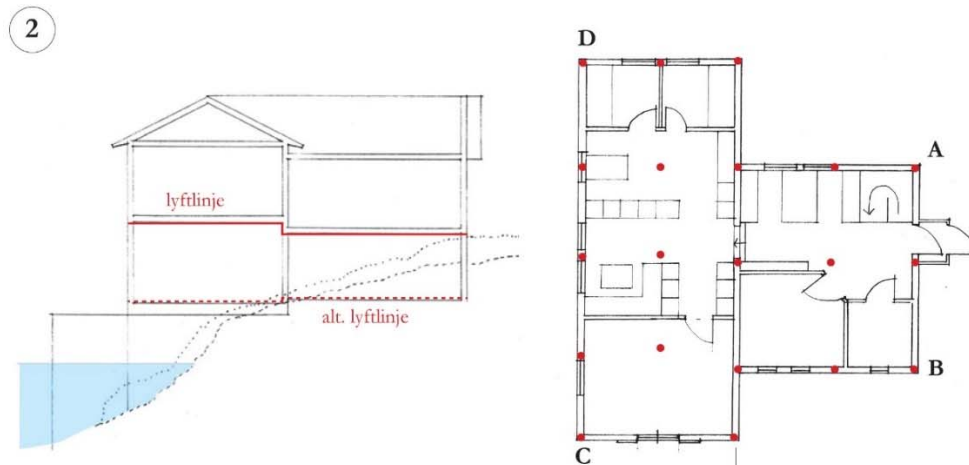
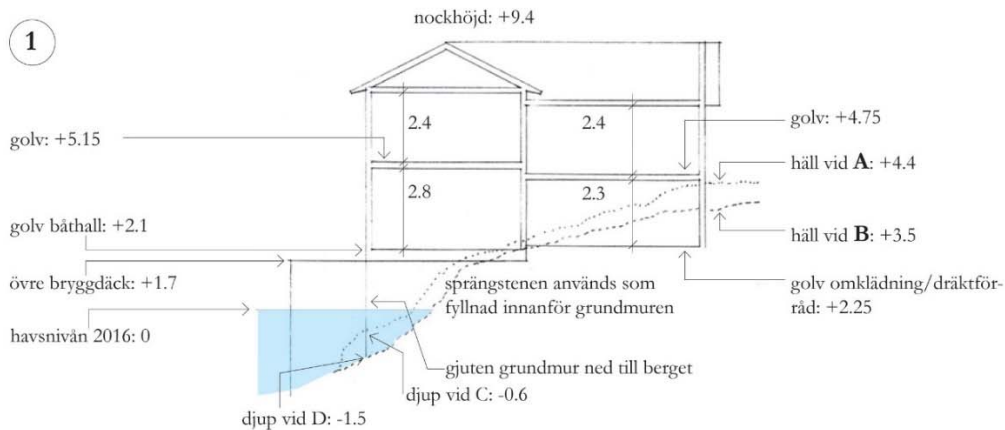
## Stigande hav

Utifrån Länsstyrelsens handbok *Stigande vatten* (2011) samt *Faktablad Kusten 2.0* (2014-12-29) bör verksamheter planeras på en nivå över + 2,2- 2,4 meter (beroende på geografisk belägenhet) för att hantera stigande havsnivåer och ökade risker för översvämning.

I det här fallet handlar det om en verksamhet som är beroende av att ligga nära vattnet där kopplingen mellan båt, brygga och byggnad behöver vara lättillgänglig och funktionell. En avvägning har gjorts mellan funktion och för att säkra byggnaden för stigande havsnivåer. För att byggnaden ska kunna fungera för båtförvaring och för förvaring av utrustning får inte höjdskillnaden mellan brygga och färdiggolvnivå vara för stor. Färdiggolvnivå för huvudbyggnaden regleras till + 2,1 meter vilket innebär en höjdskillnad på 40 cm till bryggan som idag ligger på + 1,7 meter. Denna höjdskillnad bedöms kunna hanteras med

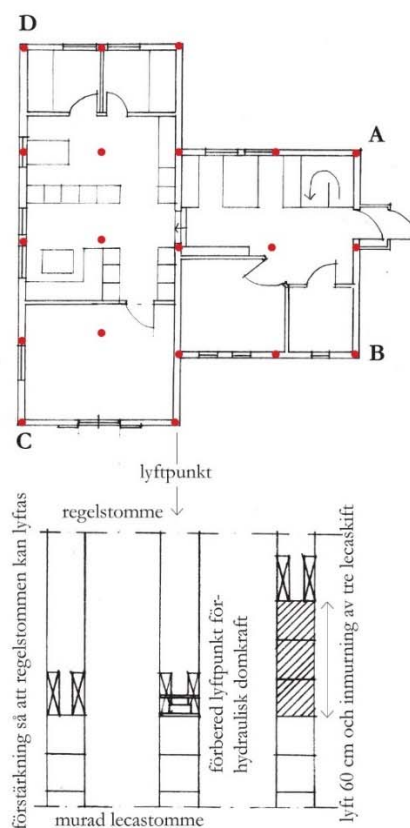
ramper, trappsteg och lyftanordningar. För att bevara en funktionell hantering där båtar snabbt kan lossas och lastas bedöms det i nuläget som en mindre lämplig åtgärd att höja bryggan. I tillägg har en planbestämmelse införts om att alla byggnadsdelar under nivån +2,8 meter ska utföras i fukttålig konstruktion för att kunna klara tillfälliga översvämningar.

De planbestämmelser som har införts om lägsta golvnivå samt fukttålig konstruktion bedöms säkerställa byggnaden inom överskådlig tid. Högsta högvattennivå för Kåringön uppskattas ligga kring +1,45 (RH 2000) meter vilket betyder att vid en havshöjning på 0,65 meter riskeras byggnaden att översvämmas. Dessa nivåer uppskattas nås om ca 80 år enligt rådande kunskapsläge. Byggnaden kan alltså enligt beräkningarna fungera uppåt 80 år och eventuellt något längre men då riskeras de att översvämmas vid extrema väderförhållanden. På sikt och utifrån försiktighetsprincipen kommer det alltså behöva genomföras ytterligare åtgärder och en möjlighet kan då vara att lyfta bryggdäck samt byggnad (se bild 5) vilket det är en fördel om det redan nu tas hänsyn till i konstruktionen.



Skiss till modell för anpassning till att havet stiger genom att byggnaden lyfts. Lyftlinjen kan ligga i byggnadens underkant eller under mellanbjälklaget. Valet av metod avgörs av byggnadstekniken och hur stora efterarbeten som kan accepteras. Exemplet utgår från en konstruktion bestående av murar i första planet och en konventionell regelstomme i andra planet. Med ett lyft motsvarande tre skift höjs byggnadens regelstomme 60 cm. Underplanet golvnivå återställs genom utfyllnad. Med ett eller två lyft bör problemet med högre vatten kunna hanteras. Kostnaden ingår som betingelse för verksambeten. Fördelen med metoden är att ett funktionellt samband mellan båt, brygga och byggnad kan upprätthållas i relation till den faktiska nivån som höjningen av havytan kommer att följa.

Bild 5.



## Planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny stationsbyggnad för RS-Käringön i två plan bestående av ett brygghus längs med bryggan och ett vinkelställt bakhus samt en mindre sjöbod. Stationens nuvarande två bodar avses att rivras. Gestaltningen tar stöd både i bebyggelsen på Skeppersholme samt tradition och bebyggelsemönster i nordvästra Orustskärgården och i Bohusläns kustbebyggelse i allmänhet. Planbestämmelser har utformats med utgångspunkt i gällande detaljplans bestämmelser.

Byggrätten för huvudbyggnaden regleras som hamn och kontor (KV) med en största byggnadsarea på 125 kvm och en högsta nockhöjd på + 9,8 meter över kartans 0-plan. Omkringliggande område samt brygga regleras som hamn (V), marken får ej förses med byggnad (prickad mark), lyftanordning för att lyfta båtar etc. får uppföras och ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik (x). Mark mellan husen ska i huvudsak bevaras som naturmark. Inom hamnområdet finns även en byggrätt för bod med en högsta nockhöjd på +6 meter över kartans 0-plan.

Fasadmaterial ska vara träpanel som målas med matt faluröd färg eller annan kulturhistoriskt motiverad färg. Tak ska utformas som sadeltak med matta tegelfärgade pannor och ha en takvinkel mellan 27-33 grader för den del som vänder mot hamnen. För del av byggnad som ej vänder mot hamnen utan mot angränsande bebyggelse medges en takvinkel mellan 25-33 grader. Större glasyta än 0,8 kvm ska avdelas med spröjs eller fast mittpost. I tillägg bör utformning ske utifrån miljö- och byggnadsprogrammet för Käringön i detaljplan för Käringön antagen 1999-05-27.

Sprängning för husbyggnation medges inom byggrätt samt 1 meter utom för varsam inpassning i terrängen. Sprängning ska ske på ett så aktsamt sätt som möjligt.

*Påverkan på närliggande byggnader:* Planförslaget innebär en högre byggnad än nu intill vandrarhuset söder om planområdet. För rummen på det nedre planet som redan har en sjöbod några meter utanför sina fönster blir skillnaden inte så stor, men för det övre planet kommer en högre byggnad att skymma utsikten. Utsikten mot väst och sydväst förblir intakt. För hotellet norr om planområdet innebär detaljplanen att vattentanken försvinner och ersätts med en lägre byggnad vilket borde innebära förbättrade utsiktsmöjligheter. Stationsbyggnaden kommer dock att delvis skymma solen och ta en del av utblicken söderut.

*Tillgänglighet för allmänheten:* Detaljplanen bedöms inte ingripa på de nuvarande rörelsemöjligheten på ett sätt som kan uppfattas som störande. Det blir visserligen en något mindre yta att passera mellan där vattentanken står idag och räddningsstationens nya huvudbyggnad, men det kan kompenseras genom att en trappa byggs mellan den nya boden och hotellet. Trappan byggs och bekostas av Sjöräddningssällskapet vilket regleras genom exploateringsavtal.

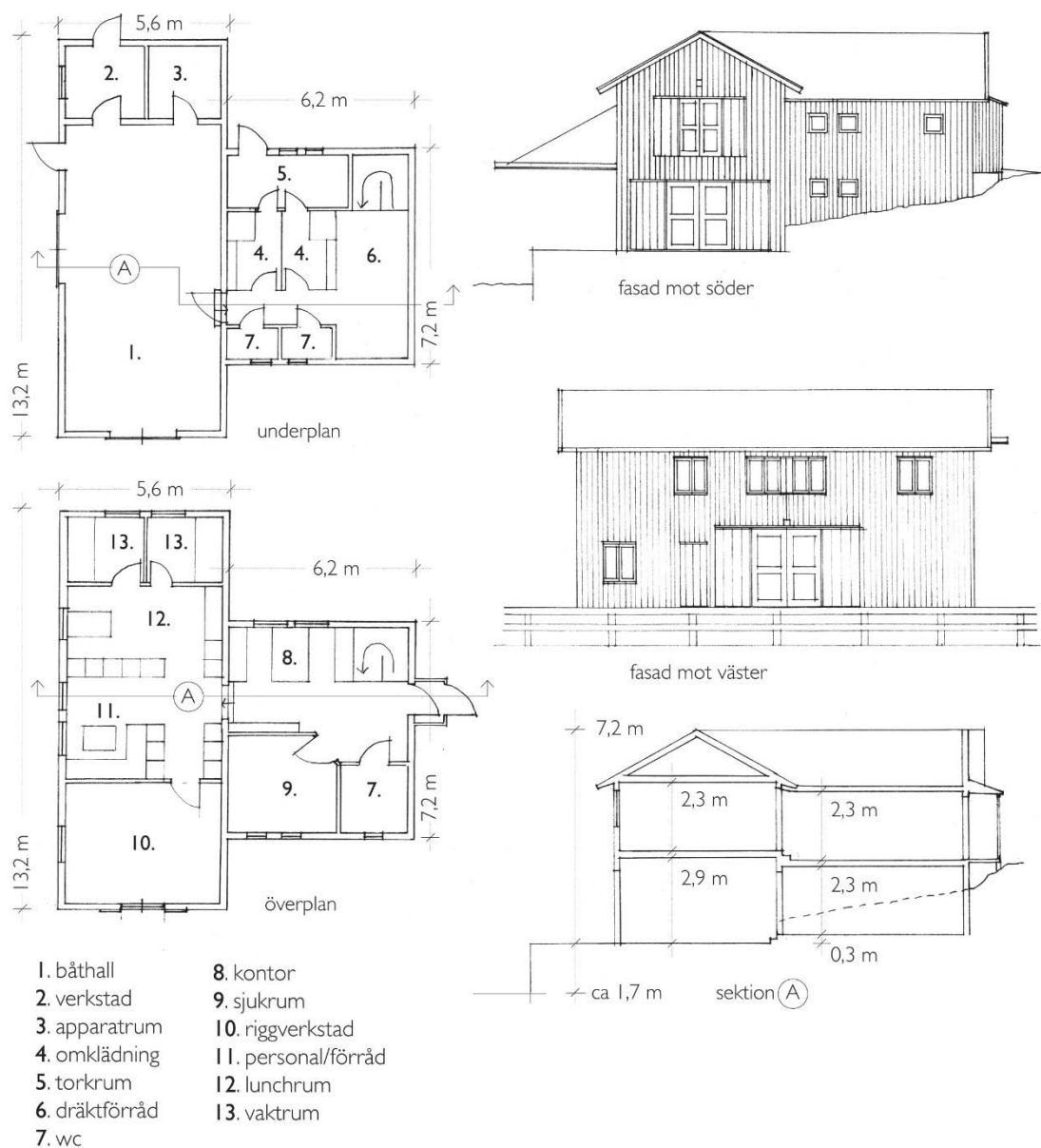


bild. 6 Ny stationsbyggnad till RS-Käringön, utredningsskisser 2016. skala 1:200, PS

## Genomförande

### Allmänt

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan ska vara vägledande vid genomförande av planen.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Planens genomförandetid är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

## Fastighetskonsekvenser

Planområdet omfattar del av fastigheten Kåringön 1:1 som ägs av Orust kommun. Marken avses att upplåtas med arrende och inte avstyckas ifrån fastigheten. Detta är i linje med gällande detaljplan som innehåller en bestämmelse avseende att avstyckning inte får ske. Kåringön ga:1 inom planområdet ska ompröva i enlighet med vad som beskrivs under *Gemensamhetsanläggningar*.

## Avtal

Ett exploateringsavtal upprättas i samband med att detaljplanen antas som reglerar upplåtelse, omprövning av gemensamhetsanläggning Kåringön ga:1, teknisk försörjning, uppförande och underhåll av tillkommande trappa i enlighet med planbeskrivningen. Sjöräddningssällskapet ska enligt exploateringsavtalet ställa en säkerhet till förmån för kommunen för att säkerställa fullgörandet av Sjöräddningssällskapets skyldigheter enligt exploateringsavtalet.

Sjöräddningssällskapet arrenderar mark för bod samt brygga av kommunen. Ett nytt långsiktigt arrendeavtal ska tas fram vilket regleras i exploateringsavtalet. Arrendeavtalet ska anpassade till de nya förutsättningar som planen medger och ersätter då tidigare arrendeavtal. Arrendet avser då mark för tillkommande bebyggelse samt brygga. Äldre bodar avses att rivas. Arrendeavtalet reglerar att mark som omfattas av x-område enligt plankartan ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Ett nyttjanderättsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören som reglerar drift och underhåll av den trappa som ska uppföras mellan bod och hotell Kåringön. Uppförandet genomförs och bekostas av Sjöräddningssällskapet vilket regleras i exploateringsavtal och likaså upprättandet av nyttjanderättsavtal.

Plankostnader har reglerats genom ett plankostnadsavtal.

## Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning Kåringön ga:1 som förvaltas av Kåringöns samfällighetsförening. Ändamålet med gemensamhetsanläggningen är vatten- och avloppssystem och innefattar vattencistern samt ledningar inom planområdet. Då vattencisternen ej längre är i bruk och avsikten är att denna ska rivas behöver gemensamhetsanläggningen omprövas. Likaså behöver tillkommande avloppsledning inkluderas i ga:1. Samfällighetsföreningen ansöker om omprövning hos Lantmäteriet, förrättningskostnader belastar Sjöräddningssällskapet. Frågan regleras i exploateringsavtal.

## Tekniska frågor

Planområdet består till största del av berg i dagen, vilket innebär att bebyggelsen och kommande hårdgjorda ytor inte kommer att medföra någon betydande förändring av dagvattenbelastningen på omgivningen. Dagvatten tas om hand lokalt och leds bort via hållar/hårdgjorda ytor och dränering runt byggnaderna. Eventuella åtgärder ska anläggas och bekostas av exploatör enligt exploateringsavtal.

Huvudbygganden ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Avloppsledningar ingår i Kåringön ga:1 och förvaltas av Kåringöns samfällighetsförening. Utbyggnad av avloppsledningar och anvisning av anslutningspunkt ska ske i samråd med Kåringöns samfällighetsförening och bekostas av Sjöräddningssällskapet. Ny avloppsledning ska införlivas i Kåringön ga:1 och förrättningskostnader belastar Sjöräddningssällskapet. Vattenledningen inom planområdet ägs av Orust kommun och planförslaget förutsätter att



befintlig ledning flyttas. Anslutning samt flytt av vattenledning ska ske i samråd med kommunen, kostnader för flytt av ledning belastar exploatör. Frågan regleras i exploateringsavtal.

Elskåp och ledningarna från det behöver flyttas. Nätägaren är vidtalad och kommer när så behövs att utföra nödvändiga justeringar. Kostnaden belastar Sjöräddningssällskapet. Likaså teleledningarna behöver flyttas vilket belastar Sjöräddningssällskapet. Ansvar samt kostnader regleras i exploateringsavtal.

### **Ekonomiska frågor**

Sjöräddningssällskapet står för samtliga kostnader som planen genererar, såsom plankostnader, exploaterings- och förrättningskostnader. Utbyggnad och flytt av avlopps- och vattenledning utförs och bekostas av exploatör.

### **Tidplan**

Planbesked höst 2015  
Start planarbete vår 2016  
Samråd höst 2016  
Granskning höst 2016  
Antagande vinter 2016/2017  
Laga kraft vinter 2016/2017

### **Medverkande**

Planförslaget har utarbetats av Peter Sjömar, arkitekt och Linnéa Finskud, planarkitekt Orust kommun. Planförslaget har handlagts av Linnéa Finskud, planarkitekt Orust kommun.

## **ORUST KOMMUN**

### **Förvaltningsområde samhällsutveckling**

Rickard Karlsson  
Chef plan, mark och exploatering

Linnéa Finskud  
Planarkitekt