

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 införas 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. Gränsen öster om aktuell bebyggelsegrupp har justerats något för att bättre överensstämma med gällande detaljplan. 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 Finsrud
Planarkitekt