

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

### Klarläggande

Orustbostäder inkom 2016-02-25 med ansökan om att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus på 5 våningar innehållande 19 lägenheter som avses upplåtas som hyresrätter inom fastigheten Högeliden 1:23, Åsavägen, Henån. Ansökan är sedan kompletterad 2016-09-02 med ytterligare två flerbostadshus innehållande 37 lägenheter.

Under detaljplaneprocessens gång har detaljplanen utökats så att den innehåller fler flerbostadshus i en mer flexibel plankonstruktion så att den bättre kan motsvara framtidens behov än vad gällande detaljplan för området gör. Planen delades in i tre etapper.

Under samrådet inkom många synpunkter som berörde etapp två och tre vilka behöver studeras vidare med fler utredningar. Detta föranledde beslutet att dela det ursprungliga planområdet i två delar och i detta skede gå vidare med den del som innehåller ”hus 1”. Denna samrådsredogörelse besvarar därför endast de synpunkter som berör hus 1. En separat samrådsredogörelse kommer därför att göras för etapp två och tre när den detaljplanen går ut på granskning och då kommer resterande synpunkter som inkommit att besvaras. Detaljplanen med etapp två och tre planeras att gå ut på granskning under våren 2019.

## Sammanfattning av yttrande för alla tre etapper

Länsstyrelsen, Trafikverket och Västtrafik uppmanar bebyggelse nära befintlig kollektivtrafik vilket kan bidra till hållbara resor.

Länsstyrelsen, SGI och Naturskyddsföreningen Orust påpekar behovet av tydligare riktlinjer och bestämmelser för bergteknik, eventuell plansprängning och bergschakt.

Länsstyrelsen och närboende påpekar att dagvattenhantering är särskilt viktig och att det finns risk för översvämningar och att det i plankartan inte finns åtgärder eller ytor redovisade för dagvatten- eller skyfallshantering.

Bohusläns museum klargör att det inte finns några kända fornminnen inom planområdet, resultatet av utförd arkeologisk utredning inom planområdet 1991 visade på att det inte fanns anledning till ytterligare antikvariska insatser. Planområdet ligger heller inte inom någon uttagen kommunal kulturmiljö eller inom något riksintresse för kulturmiljövården. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning i nuläget och har inget att erinra mot planen utifrån fornlämnings synpunkt.

Västtrafik påpekar att det är viktigt att säkerställa att de som reser med kollektivtrafik enkelt hittar till och från hållplatserna genom tydliga gång- och cykelstråk. Sakägare har yttrat sig kring bristfälliga kopplingar till Henån för fotgängare och cyklister.

Lantmäteriet menar att det finns en osäkerhet kring plangränsen, och om gränsen visar sig vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Lantmäteriet anser också att det finns stöd i PBL (5 kap 13 §) för att redan i samrådsskedet redovisa exploatörsavtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Flera sakägare har lämnat in liknande eller gemensamma yttranden och påpekar risker för att nybyggnationen kommer bidra med mer trafik, man saknar en dagvattenhantering och oroas över stora störningar på befintlig bebyggelse samt natur- och djurliv.

## Samrådsmöte 18 juni 2018

Under samrådet som hölls mellan 5 juni och 27 juli 2018 har följande skrivelser inkommit:

### Länsstyrelsen och statliga myndigheter

1	Länsstyrelsen Västra Götaland	Synpunkter	2018-06-26
2	Statens geotekniska institut (SGI)	Synpunkter	2018-06-25
3	Trafikverket	Ingen erinran	2018-06-20

### Kommunala nämnder och förvaltningar

4	Sektor omsorg, Orust kommun	Synpunkter	2018-06-27
---	-----------------------------	------------	------------

### Övriga remissinstanser

5	Lokalpolisområde Södra Fyrbodals	Ingen erinran	2018-06-07
6	Skanova	Ingen erinran	2018-06-08
7	Västtrafik	Synpunkter	2018-06-20
8	Bohusläns museum	Ingen erinran	2018-06-25
9	Ellevio AB	Synpunkter	2018-06-27
10	Lantmäteriet	Synpunkter	2018-06-29

### Organisationer och föreningar

11	Naturskyddsföreningen Orust	Synpunkter	2018-07-27
----	-----------------------------	------------	------------

### Privatpersoner och fastighetsägare

12	██████████	Synpunkt	2018-06-26
13	██	Synpunkt	2018-06-26
14	██	Synpunkt	2018-06-27
15	██████████	Synpunkt	2018-06-29
16	Hyresgäster på Åsavägen	Synpunkt	2018-07-02

## Länsstyrelsen och statliga myndigheter

### 1. Länsstyrelsen Västra Götaland

Länsstyrelsen ser positivt på möjligheten att tillskapa fler bostäder i anslutning till Henån för att komplettera och förtäta inom orten. Planförslaget medför en från allmän synpunkt långsiktigt god hushållning med mark och energi genom att befintlig infrastruktur och service nyttjas och utvecklas.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas. Detta förutsätter dock att genomförandet av de rekommendationer som anges i det bergtekniska underlaget säkerställs på ett tydligare sätt.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

#### *Bergteknik*

Av det bergtekniska underlaget framgår dock att ett flertal åtgärder bör vidtas för att förbättra bergstabiliteten med avseende på befintliga förhållanden. Genomförandet av dessa åtgärder behöver säkerställas antingen innan planen antas eller genom lämplig reglering på plankartan, som planbestämmelse kombinerad med villkor för startbesked till exempel. Ett alternativ kan också vara att frågan regleras i exploateringsavtal. Det är viktigt att det finns en tydlighet i tidpunkten för när åtgärderna förväntas vara gjorda i förhållande till byggstarten samt möjligheten att inom ramen för bygglovsskedet verifiera åtgärderna.

#### *Arkeologi*

En arkeologisk utredning utfördes inom planområdet 1991 som visade på att något behov av ytterligare arkeologiska undersökningar inte förelåg. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning i nuläget och har således inget att erinra mot planen utifrån fornlämnings synpunkt.

#### *Dagvatten*

I VA-utredningen för detaljplanen finns ett antal åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten redovisade. I plankartan, som är det juridiskt bindande dokumentet, finns dock inga åtgärder eller ytor redovisade för dagvatten- eller skyfallshantering. Länsstyrelsen anser att frågan behöver få en betydligt tydligare koppling mellan underlaget och planförslaget. Av VA-utredningen framgår att i syd och öst om planområdet finns ett antal diken som avleder uppstående vattenvolymer i samband med skyfall. En översiktlig uppskattning av dessa dikens kapacitet behöver

kompletteras för att få en uppfattning om vad som händer vid ett skyfall med 100 års återkomsttid i dagens klimat samt med en uppräknig på 25 % för framtida klimat.

#### *Trafik*

Trafikverket bedömer, med utgångspunkt från beräknad trafikallstring, att den nya detaljplanen inte nämnvärt påverkar den statliga infrastrukturen jämfört med gällande plan för området.

#### *Behovsbedömning*

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

#### Kommunens kommentar:

*Yttrandena kring bergteknik besvaras i granskningshandlingen av detaljplanen för etapp två och tre.*

*Yta för dike har redovisats på plankartan i enlighet med VA-utredningen. Övriga synpunkter angående dagvatten besvaras i granskningshandlingen av detaljplanen för etapp två och tre.*

## **2. Statens Geotekniska Institut (SGI)**

SGI påpekar att de rekommendationer om åtgärder som finns i PM Geoteknik angående bergstabiliteten bör vidtas innan planen antas, och inte senare vid spräng- och schaktarbeten som föreslås i planhandlingen.

SGI instämmer i rekommendationen att bergtekniskt sakkunnig bör besiktiga berget efter bergschakt, men anser att detta bör ske även innan bergschakt för att ge förslag för att optimera bergguttar och minimera skadeverkningar.

I övrigt ser SGI ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inga hinder att planlägga enligt samrådsförslaget.

#### Kommunens kommentar:

*Yttrandena kring bergteknik besvaras i granskningshandlingen av detaljplanen för etapp två och tre.*

## **3. Trafikverket**

Trafikverket ser i dagsläget inte att den föreslagna förändringen av gällande detaljplan skulle nämnvärt påverka den statliga infrastrukturen och har därför inget att erinra i detta ärende.

Kommunens kommentar:

*Noteras*

### ***Kommunala nämnder och förvaltningar***

#### **4. Sektor omsorg, Orust kommun**

Sektor Omsorg poängterar att tillgängligheten för personer med funktionshinder ska beaktas vid exploateringen.

Kommunens kommentar:

*Noteras*

### ***Övriga remissinstanser***

#### **5. Lokalpolisområde Södra Fyrbodäl**

Ingen erinran

Kommunens kommentar:

*Noteras*

#### **6. Skanova**

Skanova meddelar att det ej finns något att invända mot planförslaget, och bidrar med att bifoga en lägeskarta där Skanovas anläggningar är markerade.

Kommunens kommentar:

*Noteras*

#### **7. Västtrafik**

Västtrafik är positiva till att det byggs fler bostäder i kollektivtrafiknära lägen. De ser ej ett behov av utbyggnad av befintlig kollektivtrafik i området, de motiverar detta med att mer frekvent kollektivtrafik nås på Stenungsundsvägen och i centrala Henån. Västtrafik påpekar att det är viktigt att säkerställa att de som reser med kollektivtrafik enkelt hittar till och från hållplatserna genom tydlig gång- och cykelstråk.

Kommunens kommentar:

*Noterar vikten av ett tydlig gång- och cykelstråk, detta kommer studeras i granskningshandlingen av detaljplanen för etapp två och tre.*

## 8. Bohusläns museum

### *Kulturbeskrivning*

Planområdet ligger inte inom någon uttagen kommunal kulturmiljö eller inom något riksintresse för kulturmiljövården.

Bohusläns museum har inget att erinra sett ur ett bebyggelseperspektiv.

### *Fornlämningar*

Inga kända fornlämningar ligger inom planområdet. Längs med planområdets södra gräns ligger en boplatz Röra 106 och en by- och gårdstomt Röra 180. En boplatz Röra 226 ligger strax söder om by – och gårdstomten samt att ett gravfält är beläget cirka 200 meter nordväst om området.

Resultatet av utförd arkeologisk utredning som utfördes inom planområdet 1991 visade på, att det inte fanns anledning till ytterligare antikvariska insatser. Därmed har Bohusläns museum inget att erinra mot ärendet sett ur ett fornlämningsperspektiv.

### Kommunens kommentar:

*Noteras*

## 9. Ellevio AB

Ellevio påpekar att inom aktuellt område finns befintliga jordkabelledningar och luftledning för lågspänning 0,4kV. Om dessa behöver flyttas eller ändras får den som begär ombyggnad stå för kostnaderna.

Beroende på utformningen av området och elbehovet, måste en ny nätstation (transformatorstation) 10/0,4 kV placeras inom planområdet. Ellevio bifogar en karta med förslag på placering av E-område.

Planen anses behöva kompletteras med U-områden för ledningar. Ellevio bifogar en karta med förslag på placering av U-område.

Ellevio påpekar att all schaktning för nya jordkabelledningar bekostas av exploitören. Ellevio önskar bli kontaktade i god tid av exploitören för samordning.

### Kommunens kommentar:

*Yttrandena besvaras i granskningshandlingen av detaljplanen för etapp två och tre.*

## 10. Lantmäteriet

### *Osäker gräns i anslutning till kvartersmark*

I planförslaget har kvartersmark lagts ut med direkt anslutning till gränsen mot samfälligheten [REDACTED] samt dess fortsättning. Varken i grundkartan eller i

registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs denna gräns. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge.

#### *Grundkarta*

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd saknas.

#### *Exploateringsavtal aktuellt men något otydlig redovisning*

Lantmäteriet anser att det finns stöd i PBL (5 kap 13 §) för att redan i samrådsskedet redovisa exploatörsavtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå men bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

Se yttrandet i sin helhet för att ta del av länkar och rekommendationer.

#### *Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning*

Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

#### *Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas*

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

#### Kommunens kommentar:

*Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan har tillgodosetts.*

*Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd har tillgodosetts.*

*Planbeskrivningens genomförandedel har reviderats och tillgodosett yttranden kring exploateringsavtal och fastighetsbildning. Fastighetskonsekvensbeskrivning anser kommunen inte vara nödvändig för denna detaljplan.*



## ***Organisationer och föreningar***

### **11. Naturskyddsföreningen Orust**

Föreningen anser att en naturvärdesinventering och naturvärdesbedömning måste föregå fortsatt planarbete. Inventeringen bör innefatta även de delar som inte får bebyggas.

Föreningen är kritisk till att planen inte reglerar plansprängning av berg.

Föreningen anser att byggnadshöjden strider mot avsnitt 3.3 i Vision – Orust 2020. I Visionen beskrivs ett småskaligt boende i mindre kustsamhällen där småskaligheten och närheten till naturen bevaras som en kvalitet.

Föreningen föreslår en förkortad gång- och cykelväg till Henån för att minska biltrafiken.

Det påpekas också att det föreslås i planen att dagvatten släpps ut i ett dike, men att ett sådant dike inte finns idag och planen beskriver inte hur det ska anläggas.

#### Kommunens kommentar:

*Bedömningen har gjorts att en högre bebyggelse med fler bostäder i anslutning till Henån för att komplettera och förtäta inom orten är positiv. Planförslaget medför en från allmän synpunkt långsiktigt god hushållning med mark och energi genom att befintlig infrastruktur och service nyttjas och utvecklas. Detta har vägt tyngre än att bygga småskaligt då planen inte påverkar någon kulturmiljö.*

*Noterar vikten av ett tydlig gång- och cykelstråk, detta kommer studeras i granskningshandlingen av detaljplanen för etapp två och tre.*

*Övriga yttrandena besvaras i granskningshandlingen av detaljplanen för etapp två och tre.*

## ***Privatpersoner och fastighetsägare***

### **12. [REDACTED]**

Etapp 2 och 3 är väldigt dåligt planerade och kommer att störa framför allt för fastigheterna [REDACTED] och [REDACTED] och göra intrång i deras boendekvalité. Mitt förslag är att etapp 2 och 3 ej byggs, istället byggs det söder om [REDACTED] där kommunen redan har tomt mark (gåva 2003 där det då fanns en fastighet) jag är villig att släppa till mark från [REDACTED] och [REDACTED] med det som kan behövas. Jag är ingen expert men ser det som en mycket enklare plats att bygga på där det borde bli betydligt billigare att anlägga och det kommer inte nära befintliga fastigheter. Vi vill verkligen inte att ni förkastar detta förslag utan att Ni ser över detta ordentligt då etapp 2 och 3 gör otroligt stora intrång i naturen med mycket sprängning m.m. och fördärvar boendet för närliggande fastigheter totalt. Som det är ritat idag där ni vill ha en bit av [REDACTED] för vägslänt förstår jag

inte att det är nödvändigt speciellt när den marken är lämplig för tomt o byggnation. Därför motsäger jag mig den markdragningen.

Gångtrafiken från Åsavägen ner mot centrum behöver ses över då många går ner för berget öster ut och ut på privat väg ner till Högelidsvägen, det körs även motorcrosscyklar, mopeder och fyrhjulingar samma väg. Vägen ingår inte i någon vägsamfällighet utan sköts av två fastighetsägare och meningen kan väl inte vara att vi skall husera trafiken från Åsavägen till Centrum. Ett förslag är att ni ser på ny gångbana till Návrekärsvägen vidare ner mot nya vårdcentralen då människan alltid går närmaste vägen.

Idag innebär gångtrafiken förbi oss en hel del nedskräpning samt skadegörelse i form av graffitimålning och sönderslagna stuprör på fastighet.

Kommunens kommentar:

*Yttrandena besvaras i granskningshandlingen av detaljplanen för etapp två och tre.*

13. [REDACTED]

Vi känner oss förbisedda då ni skriver: Här beräknas inga befintliga hus lida någon påtaglig skada av byggnation osv. Och då är vår tomt är ej ens med på detaljplanen.

För oss skulle hela den känslan som nu finns försvinna om vi får ett flervåningshus med god insyn till oss, samt eventuell skugga av tomten som ni ej tagit någon hänsyn till i era solstudier. Lekplatsen är ej heller uppskattad av oss då det skulle vara som att den låg mer eller mindre i vår trädgård.

Och om marken skall jämnas ut till en parkering, rondell och väg som skall byggas precis vid vår väg är vi även oroliga för skada på väg, byggnader och vattnet i vår djupborrade brunn. Vi är även bekymrade över det stora ingrepp i naturen som krävs för att bygga på denna kuperade mark mitt i skogen.

Med det ökade antalet boende som skall transportera sig till samhället finns i planen ingen godtagbar lösning vilket är ett måste. I dag är det många som går österöver ungefär där etapp tre är tänkt att uppföras och vidare ner till fastigheten [REDACTED] östra tomtgräns. Och det är inte bara gående, utan även cyklar mopeder och motorcyklar. Detta innebär mycket jobb för oss som bor där med plockande av skräp samt krattande och inköp av grus då det blir ett väldigt hårt slitage av vägen då det sladdas mm i gruset. Detta har högsta prioritet redan när område ett tillkommer, detta antingen genom att ni skärmar av vägen på något vis eller tar över skötseln av densamma.

Genom mycket hårdgjorda ytor med parkeringar, vägar, gångbanor och hustak och inget dagvattennät att koppla sig på så känns det osannolikt att ni kan lösa detta med regnbäddar mm då det redan i dagsläget kan vara problem vid kraftiga regn, på er skiss ser det et som att ni leder det rakt ner på vår väg samt vår tomt om den varit med på er karta, samt även på [REDACTED] och [REDACTED].

En relevant lösning på detta är ett absolut måste. Vi skulle få en detaljerad plan på detta men det har ej kommit.

Med ovanstående motsäger oss både område två och tre byggs.

Kommunens kommentar:

*Yttrandena besvaras i granskningshandlingen av detaljplanen för etapp två och tre.*

14. [REDACTED]

Det upplevs finnas ett rikt djur- och växtliv i området och planen anses göra grova ingrepp i miljön på grund av sprängningar och asfalteringar.

Trots Bohusläns museums granskning av fornminnen berättas det om flintafynd i området.

Behovet av en förbättrad gångväg mot centrum lyfts då man idag ser problem med nedskräpning och slitage av privat mark då folk genar mot Högelidsvägen. Önskvärt vore att styra trafikflödet från Åsavägen mot norr genom att uppföra staket eller plank mot öster.

En plan för dagvatten efterfrågas. Dagvatten från parkeringsplats och hårdgjorda ytor riskerar att ledas ner på fastigheter intill och spola bort vägar. Det dike i syd som nämns i detaljplanen behöver förklaras ytterligare.

Det är angeläget att minska cykel- och motorcykeltrafik utefter Högelidsvägen. Antingen bör trafik hindras helt eller så bör kommunen ta över drift och underhåll av vägen.

Fastigheten [REDACTED] anses lida skada av byggnationen i område 3 och det anses märkligt att den inte finns med på någon ritning eller omnämns i planen.

Det anses malplacerat med ett höghus i ett naturskönt område. Planen anses innehålla felaktigheter och låg lokalkunskap.

Kommunens kommentar:

*Yttrandena besvaras i granskningshandlingen av detaljplanen för etapp två och tre.*

15. [REDACTED]

Dagvattenhanteringen anses bristfällig då vatten riskerar att rinna ner på den skogsväg som går öster om fastigheten Högeliden [REDACTED]. Skogsvägen behöver i regel återställas efter kraftiga regn.

Det finns oro för ökat slitage på vägen på grund av större genomströmning av folk i området. Även de naturvärden som kan gå förlorade i och med sprängningsarbete samt att etapp 3 anses ligga för nära befintlig bebyggelse.

Kommunens kommentar:

*Yttrandena besvaras i granskningshandlingen av detaljplanen för etapp två och tre.*

## 16. Hyresgäster på Åsavägen

Hyresgästerna motsätter sig nybyggnation i området med motivering att behålla naturen som den är och slippa ökad trafik i området.

Det anses viktigare att rusta upp de befintliga bostadsområden som Orustbostäder äger i dagsläget för att göra dem mer trygga och attraktiva.

Det föreslås att de planerade husen på Högeliden istället byggs på Orustbostäders mark i Svanesund.

Yttrandet är underskrivet av 35 personer.

Kommunens kommentar:

*Efter som huset byggs på en parkeringsplats är det ingen natur som tas i anspråk.*

*Orustbostäder kommer att i samband med att bus ett byggs rusta upp utemiljön med mer lekutrusning, sittmöjligheter och grillplats för att göra området mer attraktivt. Orustbostäder arbetar också tillsammans med Orust kommun och Polis i projektet "Trygg på Orust" där vi tillsammans utför trygghetsvandringar för att identifiera och åtgärda miljöer där tryggheten kan förbättras.*

*Orustbostäder skall ha ett bostadsbestånd av hyreshus på flera ställen i kommunen. Henån och Svanesund prioriterade för att de är kommunens centralorter.*