

Ändring av del av detaljplan för Brattås 1:62

Samrådsredogörelse

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad den 7 augusti 2024
Sektor samhällsutveckling

Diarienummer KS/2022:1567



Hur samrådet bedrivits

Planhandlingarna har varit på samråd enligt 5 kap. 11 §, PBL under tiden 10 juni 2024 – 30 juni 2024. Inkomna yttranden sammanfattas och besvaras i denna samrådsredogörelse.

Sammanfattning

Myndigheter har inkommit med yttranden som pekar på ett par kompletteringar som krävs av planförslaget samt en del råd av förbättrande eller förtydligande karaktär. Lantmäteriet och Länsstyrelsen anger i sitt yttrande att ingen ny genomförandetid sätts för ändringen då den befintliga detaljplanens genomförandetid inte har passerat. Lantmäteriet har inkommit med ett antal råd till förbättringar eller förtydliganden. Skanova har klargjort försiktighetsmått kring de teleanläggningar som finns inom planområdet. Ingen ägare till grannfastighet har inkommit med något yttrande.

Kommunen har lämnat sin kommentar till respektive yttrande och de ändringar eller kompletteringar som gjorts redogörs för i nästa stycke.

Ändringar sedan samråd

- Planhandlingarna har ändrats så att samma genomförandetid anges för ändringen som för resten av planen.
- Planområdesgränsen har bytt kulör från svart till röd.
- Redaktionella ändringar i planhandlingen och planbeskrivningen.

Ställningstagande

En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning. Planhandlingarna har justerats enligt kommentarerna ovan och förvaltningen anser därmed att detaljplanen kan ställas ut för granskning enligt PBL 5 kap 18 §.

Yttranden

Samtliga yttranden finns i sin helhet i kommunens arkiv.

Dataskyddsförordningen innebär att den version av samrådsredogörelse som publiceras på hemsidan inte får innehålla några personuppgifter. Samrådsredogörelsen är allmän handling som kan begäras ut i originalversion.

Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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



Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna. Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning och erosion

Råd enligt PBL och MB

Klimatanpassning

Kommunen har översiktligt beskrivit markförhållandena inom planområdet och hur vatten kan avledas till en uppsamlingpunkt. Planändringen som beskrivs i förslaget kommer troligtvis inte att påverka avledningen av vatten inom planområdet. Kommunen har därmed hanterat översvämningensrisken vid ett skyfall.

Genomförandetid

Kommunen anger att genomförandetiden är 10 för ändringsplanen rörande de frågor som planändringen omfattar. Lantmäteriet påtalar bland annat i yttrande daterat 2024-06-20, att för planbestämmelser som ändras under pågående genomförandetid ska inte någon ny genomförandetid anges. Dessa får enligt 4 kap. 22 § PBL i stället samma genomförandetid som den ursprungliga planen har. Texten om genomförandetid bland planbestämmelserna och texterna i planbeskrivningen behöver därför ändras så att de anger att genomförandetiden tar slut det datum som gäller för resten av planen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar: Kommunen instämmer i att genomförandetiden för en ändring av detaljplan som sker under pågående genomförandetid ska vara samma som för resten av planen. Planhandlingarna kommer att ändras inför granskning så att samma genomförandetid anges som för resten av planen.



Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-05-07) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

INGEN NY GENOMFÖRANDETID FÖR ÄNDRADE BESTÄMMELSER I PLAN MED PÅGÅENDE GENOMFÖRANDETID

För planbestämmelser som ändras under pågående genomförandetid ska inte någon ny genomförandetid anges. Dessa får enligt 4 kap. 22 § PBL i stället samma genomförandetid som den ursprungliga planen har. Texten om genomförandetid bland planbestämmelserna och texterna i planbeskrivningen behöver därför ändras så att de anger att genomförandetiden tar slut det datum som gäller för resten av planen.

Delar av planen som bör förbättras

MOTIV TILL ÄNDRING AV PLAN UNDER PÅGÅENDE GENOMFÖRANDETID

Som bekant finns det stora begränsningar i kommunens möjlighet att ändra en plan eller ersätta med en ny plan under pågående genomförandetid. Läs gärna mer i Boverkets PBL Kunskapsbanken. I planbeskrivningen har Lantmäteriet inte hittat någon motivering till varför ändring av den aktuella planen kan ske.

TYDLIGARE VISUELL MARKERING AV PLANOMRÅDESGRÄNSEN FÖR PLANARBETET

Eftersom planändringen görs direkt i den befintliga plankartan är det viktigt att det framgår tydligt vilket område som omfattas av planändringen. Planområdesgränsen följer visserligen de av Boverket rekommenderade manéren, men eftersom den är svart och dessutom är placerad under lagret med grundkarta finns det risk att en läsare missar vilket område som avses med planändringen. Det vore nog bra att använda en annan färg, till exempel röd, för att framhäva planområdesgränsen.

RAPPORTERA IN INMÄTNINGAR OCH FÖRBÄTTRINGAR AV GRÄNSERS LÄGESOSÄKERHET

Lantmäteriet konstaterar att det anges i det separata dokumentet ”Grundkarta” att det i samband med planarbetet gjorts inmätningar av fastighetsgränser inom planområdet. De aktuella gränspunkterna är dock inte uppdaterade i den digitala registerkartan utan ligger inlagda med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Enligt noteringen på grundkartan ska inmätta gränsrör ha avvikit cirka 6 centimeter mot vad som anges i digitala registerkartan. Det är av stor vikt att förbättringar och kompletteringar av geometrier även förs över till registerkartan för att underlätta i samhällsbyggnadsprocessen bland annat vid framtida fastighetsbildning. I HMK Handbok Digital Grundkarta 2021, avsnitt 3.6.2, finns en tydlig rekommendation om att så ska ske.

Se till så att alla inmätningar av gränspunkters lägesosäkerhet rapporteras in till Lantmäteriet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhällning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Lantmäteriet kommer därefter att lägga in uppgifter om inmätningarna så att det framgår av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan vilka gränspunkter som mätts in och vilka som beräknats samt dessa gränspunkters gränskvalitet.

Om det är oklart hur detta ska gå till, tag gärna kontakt med Lantmäteriets geodatasamordnare.



OKLARHET I ÖVERSÄTTNINGSTABELL

I planbeskrivningen finns en tabell där planbestämmelser översätt från tidigare formulering till nuvarande planbestämmelsekatalog. I listan över bestämmelser anges det efter ett antal planbestämmelser ”Ingen ändring” i kolumnen ”Syfte/kommentar”.

Med tanke på att det i listan över planbestämmelser på plankartan anges att ”I planbeskrivningen finns samtliga gällande planbestämmelser utförligt beskrivna och där framgår också vilka bestämmelser som utgår, kvarstår respektive tillkommer för planändringen.” uppkommer frågan om vad som menas med ”Ingen ändring”. Är detta planbestämmelser som kvarstår och därmed gäller även i fortsättningen? I så fall borde det framgå tydligare av noteringen i kolumnen ”Syfte/kommentar” att så är fallet.

Under förutsättning att dessa planbestämmelser ska fortsätta att gälla förefaller det vara många planbestämmelser som generellt formulerade för att passa olika byggrätter inom hela planen för Kungsviken. Det förefaller onödigt att låta alla dessa planbestämmelser fortsätta att gälla. Det hade kanske underlättat förståelsen av planen om kommunen upphävde alla de generella planbestämmelserna inom det område som ändras och formulerade någon/några nya bestämmelser om vad som gäller för just de två tomterna inom Brattås 1:62?

NOMENKLATURFRÅGA

På sidan 9 i planbeskrivningen finns en text om lokalgatan intill planområdet och dess förvaltning där, det bland annat anges ”Lokalgatan ligger på en fastighet Brattås GA:12”. Det juridiskt korrekta sättet att beskriva detta är något i stil med ”Lokalgatan ingår i en gemensamhetsanläggning – Brattås ga:12”

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

SKALA OCH UTSKRIFTSFORMAT

På plankartan finns det varken angivet vilken skala som kartan har eller vilket utskriftsformat som ska för att skalan ska stämma.

Kommentar:

Ingen ny genomförandetid för ändrade bestämmelser i plan med pågående genomförandetid

Kommunen instämmer i att genomförandetiden för en ändring av detaljplan som sker under pågående genomförandetid ska vara samma som för resten av planen. Planhandlingarna kommer att ändras inför granskning så att samma genomförandetid anges som för resten av planen.

Motiv till ändring av plan under pågående genomförandetid

Kommunen anser att det i planbeskrivningens olika stycken framgår både skäl och motivering till varför ändringen av planen kan göras. Ett sammanfattande stycke ”Motiv till ändring” har lagts till i planbeskrivningen.



Kommunens bedömning är att PBL:s krav för ändring av detaljplan under pågående genomförandetid är uppfyllda.

Tydligare visuell markering av planområdesgränsen för planarbetet

Kommunen har under våren 2023 haft flera dialogmöten och korrespondens med både Boverket och Lantmäteriet kring hur planändringar ska göras och hur digital information ska hanteras vid ändring. Planändringar ska göras i originalhandlingen och med ett tillägg till planbeskrivningen.

Plankartan ska alltid läsas tillsammans med planbeskrivningen och här framgår av tabellen vad som gäller för befintliga, ändrade, utgående eller nya bestämmelser. Vidare har planändringens planbestämmelser på plankartan en rubrik som ska vägleda för vilket område de gäller, dvs Brattås 1:62.

Att göra planområdesgränsen för planändringen röd är inte enligt föreskriften. Att lägga till ytterligare en linje som är röd kräver en förklaring i plankartan och om en sådan linje ska synas krävs en viss tjocklek som tar plats och överskuggar ytterligare information i den befintlig detaljplan.

Kommunen är enig med Lantmäteriet i frågan, men har känt sig begränsad av föreskriften för detaljplan. I ett annat pågående planärende kommenterade Lantmäteriet motsvarande och kommunen kommer nu, trots föreskriften, att pröva med en röd planområdesgräns i dessa två planärenden.

Rapportera in inmätningar och förbättringar av gränsers lägesosäkerhet

När kommunen levererar andra aktörers grundkartor till DRK gör vi först en översiktlig kvalitetsgranskning av dem. DRK-leveranserna är beroende av vår tillgång till förrättningsakterna så att vi kan kvalitetssäkra handlingen innan vi gör DRK-leveransen. Sedan i våras har vi haft långa leveranstider på akter från Lantmäteriet. När det gäller denna planändring har Lantmäteriet ännu inte levererat de efterfrågade akterna. Så snart vi har all information till handa kommer handlingen kvalitetsgranskas och levereras.

Oklarhet i översättningstabell

I tabellen där det står "Ingen ändring" har kommunen inför granskningen lagt till "Bestämmelsen kvarstår" så att nomenklaturen stämmer exakt med vad som anges i den av Lantmäteriet påpekade meningen på plankartan.

Kommunens erfarenhet är att det inte är så enkelt att ersätta planbestämmelser skapade med en äldre planbestämmelsekatalog med bestämmelser ur den nuvarande planbestämmelsekatalogen. I stället för att använda de standardiserade bestämmelserna får man ofta göra omfattande fritextbestämmelser (likt de som redan finns i detaljplanen) och då blir det ingen fördel eller skillnad med att göra om alla inom området gällande bestämmelser till nya med samma innebörd.

Kommunen förstår inte vad Lantmäteriet menar med att det är "onödigt att låta alla dessa planbestämmelser fortsätta att gälla". Kommunen förstår inte vilka generella bestämmelser det är som avses. De bestämmelser ur den befintliga detaljplanen som tagits upp i tabellen har enligt kommunens bedömning en betydelse för hur de aktuella tomterna kan bebyggas.



Nomenklaturfråga

Kommunen ändrar gärna formuleringen av meningen om det blir juridiskt korrekt. I planbeskrivningen står nu "Lokalgatan ingår i en gemensamhetsanläggning, Brattås ga:12, som ägs av 12 fastigheter varav 0,10 andelar utgörs av Brattås 1:62."

Skala och utskriftsformat

Plankarta och planbeskrivning för den befintliga detaljplanen ska läsas jämsides med denna ändring. Det betyder att information som fortsatt gäller för Brattås 1:62 kan finnas på ett annat blad i plankarta eller planbeskrivning. Skala för befintlig detaljplan anges på blad 3 och ändringen av detaljplan påverkar inte skalan.

Statens geotekniska institut, SGI

Yttrande över samrådshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

Underlag:

1. Plankarta och planbeskrivning
2. Geoteknisk undersökning, PM Geoteknik. Ramböll, 2008-12-18
3. Kompletterande geoteknisk undersökning, PM Geoteknik. Ramböll, 2009-10-14
4. Bergteknisk beskrivning. Bergab, 2010-02-24

Bakgrund och förutsättningar

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra utformningsbestämmelser för den övre tomten så att ett annat hus än ett bohuslänskt dubbelhus kan byggas; ett hus som bättre kan anpassas till platsens förutsättningar och med mindre påverkan på bakomvarande byggnader. Vidare är syftet att ändra bestämmelse för nockhöjden för den nedre tomten så att den medger en 0,5 meter högre nockhöjd.

Geologiska och geotekniska förutsättningar

Enligt planbeskrivningen utgörs en stor del av fastigheten av berg i dagen och i övrigt tunna jordlager på berg. Terrängen är kuperad. Det framgår även i planbeskrivningen att "Stabilitet och rasrisk inom området har hanterats i befintlig detaljplan. Aktuell fastighet, Brattås 1:62, ingår inte i något av de definierade riskområden som utretts i gällande detaljplanen." ([1] kap Ras)

SGI:s synpunkter

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.

Geoteknisk utredning

SGI har inga synpunkter vad gäller planändringen.



Bergteknisk utredning

Block- och bergstabiliteten för den befintliga planens närområde har utretts inför dess antagande 2014. I den utredningen bedöms det inte finnas någon rasrisk för området för den aktuella planändringen. SGI har därmed inga synpunkter på det fortsatta planarbetet med hänsyn till detta. Vi vill dock betona vikten av att eventuella konstruerade slänter i genomförandeskedet hålls Längsiktigt stabila. Det kan krävas tilldelande av ansvar för att så blir fallet.

Kommentar: Kommunen delar SGI:s kommentar om vikten av ansvar i genomförandeskedet. För aktuell fastighet kan det bli aktuellt med viss sprängning för att grundlägga byggnad och som SGI påtalar kan även konstruerade slänter runt byggnader och angöringsytor mm bli aktuellt.

I Plan- och bygglagen (PBL) finns regler och kapitel för olika planerings- och exploateringsnivåer; översiktsplan, planprogram, områdesbestämmelser, detaljplan, förhandsbesked, bygglov, vad som får göras utan bygglov, krav på byggnadsverk, byggprodukter och tomter, genomförandet av bygg-, rivnings-, och markåtgärder, tillsyn mm. Tekniska egenskapskrav hos ett byggprojekt skall styrkas senast vid det tekniska samrådet/inför startbesked och då ska byggherren redogöra för projektet och hur lagkrav uppfylls och säkerställs. Byggherren har enligt PBL strikt ansvar för det som byggs och anläggs uppfyller krav på hållfasthet, säkerhet mm.

Kommunen anser att den reglering som PBL tillsammans med dess förordningar, föreskrifter och allmänna råd anger gällande utförande av åtgärder inom detaljplan är utformade för att hantera och säkerställa genomförandeskedet.

Trafikverket

Ärendebeskrivning

Trafikverket har mottagit ovan rubricerat ärende för yttrande.

Planområdet ligger öster om viken i Kungsviken. Syftet med detaljplanen är att ändra utformningsbestämmelser för den övre tomten så att ett annat hus än ett bohuslänskt dubbelhus kan byggas; ett hus som bättre kan anpassas till platsen förutsättningar och med mindre påverkan på bakomvarande byggnader. Vidare är syftet att ändra bestämmelse för nockhöjden för den nedre tomten så att den medger en 0,5 meter högre nockhöjd.

Planområdet ansluter via enskilt vägnät till statlig allmän väg 752 och 753 där Trafikverket är väghållare.

Synpunkter och upplysningar

Trafikverket bedömer att planförslaget endast har marginell påverkan på det statliga vägnätet och Har därmed inget att erinra.



Skanova (Telia Company) AB

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Kommentar: I Planbeskrivningen under avsnittet ”Tekniska frågor” i kapitlet som heter ”Genomförandefrågor” står det att anslutning till el och datakommunikation initieras och bekostas av fastighetsägaren. En eventuell flytt av befintlig ledning bekostas av fastighetsägaren. Något ytterligare samrådsmöte kopplat till detaljplanens arbete kommer inte att hållas. Eventuella frågor och kontakt under genomförandet hanteras av byggherren.

Naturskyddsföreningen Orust

Naturskyddsföreningen kommer inte att lämna några synpunkter på detta.

Medverkande

Samrådsredogörelsen har tagits fram av tjänstepersoner på Orust kommun.

Elisabeth Karlsson, planarkitekt

Rickard Karlsson, planchef