

# Ändring av byggnadsplan för **MÖLNEBY NEDERGÅRD 3:5**



Orust kommun  
Västra Götalands län

Upprättad den 29 september 2021 av  
Sektor samhällsutveckling, Orust kommun



## **PLANBESKRIVNING**

### **SAMRÅDSHANDLING**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING</b> .....	1	Dagvatten .....	8
<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b> .....	2	Bebyggelse .....	9
<b>Bakgrund</b> .....	2	Trafik.....	9
<b>Läsinstruktioner</b> .....	3	Parkering .....	9
<b>Handlingar</b> .....	3	Buller och störningar .....	9
<b>Planens syfte och huvuddrag</b> .....	3	Vatten och avlopp .....	9
<b>Planprocessen</b> .....	3	Avfallshantering .....	10
Planförfarande .....	3	<b>FörÄNDRINGAR</b> .....	<b>11</b>
Tidplan .....	3	<b>Planbestämmelser</b> .....	<b>13</b>
<b>Plandata</b> .....	4	<b>Genomförandefrågor</b> .....	<b>15</b>
Läge och areal .....	4	Organisatoriska frågor .....	15
Markägförhållanden .....	4	Aktörer och avtal .....	15
<b>Ställningstaganden</b> .....	5	Genomförandetid .....	15
Översiktsplan .....	5	Huvudmannaskap .....	15
Bostadsförsörjningsprogram.....	5	Ansvarsfördelning .....	15
Detaljplaner och tidigare beslut .....	5	Fastighetsrättsliga frågor.....	16
<b>Riksintressen</b> .....	6	Mark ingående i allmän plats ....	16
<b>Förutsättningar</b> .....	7	Fastighetsbildning.....	16
Strandskydd .....	7	Tekniska frågor .....	17
Miljö kvalitetsnormer.....	7	Ekonomiska frågor .....	17
Mark, vatten och vegetation .....	7	<b>Medverkande</b> .....	<b>18</b>
Geotekniska förhållanden och stabilitet ....	7		
Stigande havsnivåer och skyfall.....	8		

## BAKGRUND

Kommunen kan konstatera att de byggnadsplaner/detaljplaner som under perioden 1960 till 1970-talet togs fram för fritidshusbebyggelse idag är föråldrade och inaktuella i förhållande till dagens behov och inte minst i förhållande till dagens miljökrav.

Kommunen har i kontakt med boende upplevt att det finns en önskan hos fastighetsägare att kunna bygga ut sina hus för att kunna flytta dit permanent. Kommunen ser positivt på att bebyggelsen inom områden som ligger nära befintliga tätorter och/eller bra kommunikationer i högre grad kan användas för helårsboende. Detta under förutsättning att VA-frågan kan ges en godtagbar lösning.

Mot denna bakgrund beslutade kommunfullmäktige att närmare utreda förutsättningarna för att ändra tio av kommunens fritidshusplaner vilket har gjorts genom en förstudie. Ur förstudien framkom att en ändring av gällande byggnadsplan för Mölneby Nedergård 3:5 bör prövas med syftet att skapa förutsättningar för ett ökat permanentboende. Det innebär bland annat att det skall bli möjligt att bygga bostadshus med en storlek och standard som motsvarar behoven hos helårsboende.

## LÄSINSTRUKTIONER

Planbeskrivningen anger syftet för detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna tolkas och genomföras. Planbeskrivningen är ordnad efter förutsättningar, planförslag, konsekvenser och genomförandefrågor vilket innebär att ett ämne berörs under flera kapitel. Genomförandefrågorna är samlade sist i beskrivningen.

## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser (2021-09-28)
- Planbeskrivning – denna handling
- Fastighetsförteckning (år-månad-dag)

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringens primära syfte är att skapa förutsättningar för ett ökat permanentboende genom att tillåta en utökad byggrätt från 80 kvadratmeter byggnadsarea till 270 samt 300 kvadratmeter bruttoarea inkluderat komplementbyggnader.

I samband med att ändringen görs kommer planen att digitaliseras och anpassas till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankartor. Detta innebär att planbestämmelserna i byggnadsplanen tolkas och i plankartan anges på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras i dag.

## PLANPROCESSEN

### PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen avses att genomföras genom ändring av detaljplan snarare än genom upprättande av en ny detaljplan eftersom det grundläggande syftet med planen för boendeändamål inte förändras.

Ändringen av detaljplanen avses att bedrivas med standardförfarande eftersom ändringen är förenlig med ÖP och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Ändringen bedöms inte heller vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

### TIDPLAN

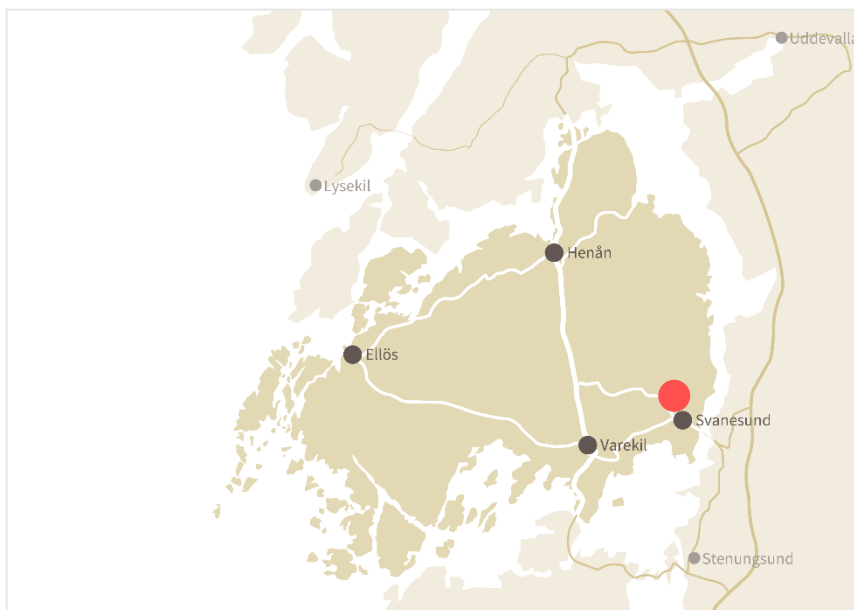
Planförslaget beräknas vara ute på samråd under fjärde kvartalet 2021 och på granskning under första-andra kvartalet 2022. Detaljplanen beräknas bli antagen under andra kvartalet 2022.



## PLANDATA

### LÄGE OCH AREAL

Området är beläget ca 1 km nordväst om Svanesund, på Orust sydöstra sida. Det karaktäriseras i dagsläget av en relativt bevarad fritidshusbebyggelse med en del om/utbyggda fastigheter. Planområdet är ca 13 hektar och inrymmer i dagsläget 75 bostäder, varav 49 % utgörs av permanentboenden. Angränsande mark består i huvudsak av natur- och åkermark. Med närhet till Svanesunds centrum finns tillgång till service och kommunikationer.



Översiktskarta, Molneby Nedergård utpekad med röd markering.

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Området består av privatägd mark.

# STÄLLNINGSTAGANDEN

## ÖVERSIKTSPLAN

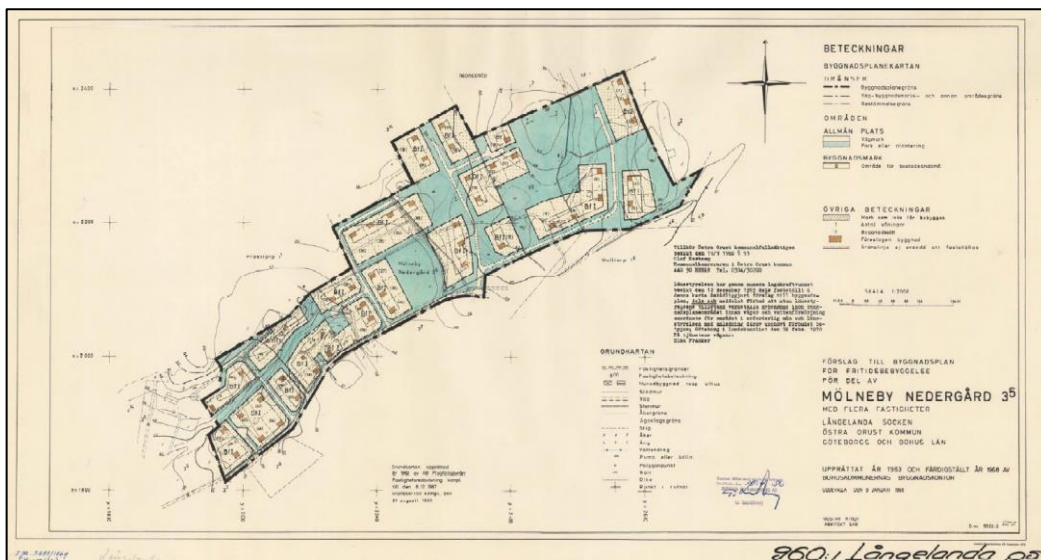
Planområdet är i kommunens översiktsplan utpekad som "område med gällande detaljplan". Söder om området pekats ut som reservområde för bostäder. Kommunen ställer sig i översiktsplanen positiv till att ändra gällande detaljplaner för fritidsbebyggelse så att byggrätterna anpassas till normal standard för helårsbebyggelse. Dock förutsätter detta att man löser VA frågan på ett tillfredsställande sätt. Området utgör idag kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

## BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

I kommunens översiktsplan har man valt att dela in Orust i tre delar; den västra, norra och södra delen med Ellös, Henån och Svanesund som respektive områdes serviceort. Mölneby beskrivs inte specifikt i kommunens bostadsförsörjningsprogram men är lokaliserat i anslutning till Svanesund som har hög prioritet i programmet och där det pågår ett flertal planprocesser för att ta fram nya bostäder och service.

## DETALJPLANER OCH TIDIGARE BESLUT

Området omfattas idag av "Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse för del av Mölneby Nedergård 3:5", laga kraft 1968-09-19. Gällande detaljplan anger att bostäder får uppföras fristående samt att tomtytan inte ska vara mindre än 1000 kvadratmeter. Huvudbyggnad får uppföras om högst 80 kvadratmeter och i en våning som inte får överstiga 3 meter. Uthus får uppföras om högst 20 kvadratmeter och i en våning som inte får överstiga 2,6 meter. Byggnadernas taklutning får inte överstiga 30 grader.



Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse för del av Mölneby Nedergård 3:5, laga kraft 1968-09-19.

## **RIKSINTRESSEN**

### **Högexploaterad kust (4 kap. Miljöbalken)**

Hela Orust kustremsa, inklusive planområdet, ligger inom en kustzon som på grund av sina natur- och kulturvärden är av riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken. Enligt bestämmelserna i Miljöbalken får ingrepp i miljön endast göras om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar värdena. Miljöbalkens bestämmelser innebär dock inte något avgörande hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och lokalt näringsliv inom kustområdet i Bohuslän så länge det sker med ett konsekvent hänsynstagande till värdefulla objekt enligt bland annat 3 kap MB och de större karaktärsdragen i natur- och kulturlandskapet 4 kap MB.

### **Samlad bedömning**

Syftet med ändringsplanen är att möjliggöra året runt boenden med modern standard inom områden som idag i huvudsak används som och är lämpade för fritidshusändamål. Aktuell utveckling syftar i huvudsak till att möjliggöra mindre förändringar såsom utökade byggrätter, säkerställande av godtagbara vatten- och avloppssystem m.m. och bedömningen görs därför att områdets grundläggande karaktär eller väsentliga natur- och kulturvärden inte kommer att skadas eller påverkas i någon större utsträckning.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## STRANDSKYDD

Området berörs inte av strandskydd.

## MILJÖKVALITETSNORMER

### *Miljökvalitetsnormer för utomhusluft*

Med hänsyn till den relativt låga trafikbelastningen, den glesa bebyggelsen och den stora luftomsättningen bedöms inte miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskridas inom något av Orust samhällen. Aktuellt förslag bedöms därmed inte medföra att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids.

### *Miljökvalitetsnormer 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 antalet eller dör ut. Normerna för musselvatten avser att skydda vissa populationer av skaldjur i kustvatten och brackvatten från olika utsläpp av förorenade ämnen. Aktuellt förslag ämnar åt att möjliggöra en förbättrad lösning för vatten och avlopp vilket bidrar till att föroreningar från enskilda avlopp kommer att minska. Aktuellt förslag bedöms därmed inte medföra att miljökvalitetsnormerna för musselvatten överskrids.

### *Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller*

Normen avser att skydda från skadliga effekter på människors hälsa från störande omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Aktuellt förslag bedöms inte medföra att normen kommer att överskridas.

### *Miljökvalitetsnormer för vatten*

Normerna för vattenresurser är av målkarakter och syftar till att en viss vattenkvalitet skall uppnås vid en viss angiven tidpunkt i framtiden. Recipient av vatten från planområdet är kustvattnet Halsefjorden som idag har måttlig ekologisk status. Kvalitetskravet är att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status till 2027. En betydande negativ påverkan i vattnet uppkommer genom övergödning p.g.a. belastning av näringsämnen. Aktuellt förslag bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för Halsefjorden då området redan är anslutet till kommunalt VA.

## MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Området kännetecknas av en måttligt kuperad terräng som stiger från väster till öster. Markytans nivåer varierar mellan ca +45 meter i de låglända delarna av planområdet och ca +65 meter vid de högsta partierna i planområdets nordvästra del. Marken består i huvudsak av äng-, berg- och skogsmark. Enligt naturskyddsföreningens inventering finns en registrerad nyckelbiotop (SVS) inom fastigheten 3:49.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN OCH STABILITET

Oförändrat läge; i det här fallet avses inte att öka antalet bostäder utan endast byggrätten. De geotekniska förhållandena har i gällande plan redan bedömts och det är därmed inte nödvändigt att utreda frågan på nytt.

## **STIGANDE HAVSNIVÅER OCH SKYFALL**

I och med att klimatet förändras blir stigande havsnivåer och antalet kraftiga regn allt vanligare förutsättningar att förhålla sig till inom den fysiska planeringen.

Marknivån inom planområdet är genomgående över +3,4 meter över havet, och hamnar därför inom zon 1 för mätstation Stenungssund enligt Länsstyrelsens handbok Stigande Vatten. Därmed föreligger mycket liten risk för översvämningar till följd av stigande havsnivåer. Även tillfartsvägar ligger inom zon 1.

Området sluttar ner mot väg 770 och inga sänkor med risk för vattenansamlingar har identifierats i en översiktlig undersökning. I dagsläget finns inga kända problem med skyfallshanteringen.

## **DAGVATTEN**

Dagvattenledningar finns utbyggt på några ställen i området. Dessa leder ut i diken eller till infiltration på naturmark. Orust kommun äger och drifvar de dagvattenledningar som finns i området. Vaghållare rensar dagvattenbrunnar i det fall det förekommer som en del i vägunderhåll.

Största delen av dagvattenhanteringen sker genom infiltration på tomter och naturmark samt genom att avledas till öppna diken i anslutning till vägarna. Fastighetsägarna ansvarar för avvattning av egna tomter och vaghållare ansvarar för diken inom vägområdet.

Det finns inga kända problem med dagvatten- och skyfallshantering inom området idag.

### *Ökad andel hårdgjord yta*

Generellt sett tyder erfarenheten på att andelen hårdgjord yta ökar markant i omvandlingsplaner som möjliggör för utökad byggrätt. I det aktuella fallet utgör dock planområdet stora delar mark som idag är obebyggd (allmän plats natur). Hårdgjord yta (beräknad på tillåten byggrätt) utgör i dagsläget ca 4 % av planområdet och den föreslagna förändringen innebär en ökning till ca 7 %. Stora delar av planområdet är redan utbyggt med större byggnader än vad gällande plan medger och skillnaden antas därför vara än mindre i verkligheten. Föreslagen planändring medger inte heller någon större utökning av kvartersmark och/eller avstyckning av tomtmark till fler fastigheter. Planområdet karaktäriseras av stora tomter med en naturligt grön karaktär och även om andelen hårdgjord yta ökar så bedöms ökningen, sett till hela planområdet, utgöra en marginell skillnad. Trafikmängderna inom området är små och dagvattnet bedöms vara tämligen lite förorenat.

Plankartan har kompletterats med upplysningar om lokalt omhändertagande av dagvatten och infiltrerbara ytor. Den hänvisar till att lokalt omhändertagande av dagvatten bör tillämpas i den mån det finns förutsättningar för det inom fastigheten samt att genomsläppliga markbeläggningar i möjligaste mån bör användas.



Sammantaget görs bedömningen att andelen genomsläpplig yta minskar marginellt och förhållandena bedöms inte påverka förutsättningarna att nå miljökvalitetsnormerna för vatten negativt.

## **BEBYGGELSE**

Aktuellt planområde omfattar 75 bostäder varav 49 % utgörs av permanentboenden. Området är indelat i relativt stora tomter som inrymmer friliggande villabebyggelse i 1 plan. Enligt gällande detaljplan medges största byggnadsyta för huvudbyggnad som 80 kvadratmeter och som 20 kvadratmeter för uthus/komplementbyggnad. Planområdet är beläget i anslutning till Svanesund med tillgång till viss service och kommunikation. I Svanesund pågår ett programarbete med syftet att ta fram nya bostäder och service vilket på längre sikt ökar utbudet ytterligare.

## **TRAFIK**

Området nås med enskild väg från anslutning till statlig väg 770 som sträcker sig mellan Svanesund och Hälleviksstrand. Siktförhållandena vid utfarten mot väg 770 bedöms goda. Skyltad hastighet på sträckan utanför planområdet är 70 km/tim. Den enskilda vägen, Hjälpösvägen, är utformad som återvändsgata och förgrenar sig längre in i bostadsområdet. Huvudparten av fastigheternas angöringsgator är utformade med vändplan. Gatan är asfalterad och i relativt gott skick.

### *Tidigt samråd - Trafikverket*

Inom ramen för den föreliggande förstudien hölls ett tidigt samråd med Trafikverket med syftet att diskutera studerade fritidshusområdets anslutningssituationer mot statliga vägar. Trafikverket svarade då att om en anslutning är befintlig och nyttjas för det ändamål som avses och inga större förändringar förväntas, är anslutningen godkänd. I detta fall avses inte att öka antalet bostäder utan endast byggrätten. För aktuell planändring krävs alltså inga åtgärder.

## **PARKERING**

Parkering sker i dagsläget inom tomtmark.

## **BULLER OCH STÖRNINGAR**

Förslaget avser inte att öka antalet bostäder utan endast byggrätten. Inga större förändringar förväntas och aktuella planändringar bedöms inte kräva någon särskild åtgärd kopplat till buller och störningar.

## **VATTEN OCH AVLOPP**

Mölneby ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Detta gör att VA-lösningen bedöms som tillfredsställande och inte kommer att utgöra hinder för planändringens genomförande. Oavsett om planändringen genomförs eller inte kommer de fastigheter inom verksamhetsområdet som idag inte är anslutna till det kommunala VA-nätet behöva betala avgifter enligt kommunens taxa.

## **AVFALLSHANTERING**

I dagsläget sker avfallshanteringen genom tömning av sopbehållare i anslutning till den enskilda fastigheten. För att underlätta sophämtningen krävs att en vändplan finns längst in på varje väg. I vissa fall då vändplats inte finns tvingas renhållningsfordonen att backa vilket komplicerar arbetet med soptömningen. Om vägen inte är farbar meddelas fastighetsägaren och tömning sker i stället vid nästa tillfälle om åtgärder vidtagits av fastighetsägaren.

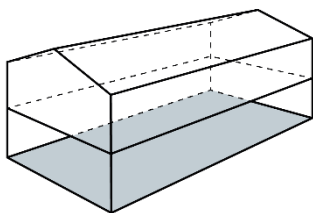
Då aktuellt förslag tas fram genom en ändring av detaljplan finns begränsningar i hur mycket ändringar som kan genomföras vilket styrs av planens syfte. Då syftet med planändringen är att möjliggöra utökade byggrätter för att främja helårsboenden görs bedömningen att regleringar av gatans utformning inte ryms inom gällande planändring. Kommunens uppsatta riktlinjer för avfallshantering gäller fortsatt.

# FÖRÄNDRINGAR

## *Utnyttjandegrad*

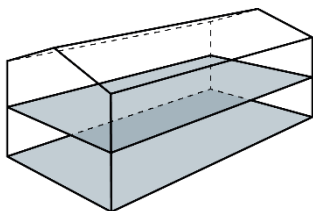
Ändringen innebär att gällande byggnadsarea om 80 kvadratmeter för huvudbyggnad och 20 kvadratmeter för komplementbyggnad utökas till en största bruttoarea om 270 eller 300 kvadratmeter (inkluderat komplementbyggnader) beroende på fastighetens/tomtens storlek. Huvudbyggnaden får som mest utgöra 250 kvadratmeter BTA. Förändrad reglering av utnyttjandegraden från byggnadsarea (BYA) till bruttoarea (BTA) innebär en större flexibilitet vid utbyggnad då det totala antalet kvadratmeter som tillåts kan fördelas på bredden och/eller höjden (se förklarande bild om BTA och BYA nedan). Minsta fastighetsstorlek har reviderats från 1000 kvadratmeter till 900 eller 1200 kvadratmeter.

## **Byggnadsarea**



*Byggnadsarea förkortas BYA och kan kort beskrivas som den yta som en byggnad upptar på marken (Illustration: AL Studio, källa: Boverket).*

## **Bruttoarea**



*Bruttoarea förkortas BTA och kan förenklat beskrivas som den sammanlagda ytan av alla våningsplan (Illustration: AL Studio, källa: Boverket).*

## *Höjd, utformning och placering*

Gällande byggnadshöjd om 3 meter för huvudbyggnad och 2,6 meter för komplementbyggnad utökas till 4,6 respektive 3,6 meter. Bestämmelse om att byggnader endast får uppföras i en våning upphävs och bestämmelse om största takvinkel föreslås utökas från 30 grader till 38 grader. Ny bestämmelse föreslås införas som innebär att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och/eller vid gräns mot gata. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från eller sammanbyggas över tomtgräns.

## *Fastighetsreglering och begränsning av markens utnyttjande*

I vissa delar av planområdet har allmän platsmark (natur) tagits i anspråk och nyttjas som tomtmark. Inanspråktagen mark föreslås i dessa lägen att konverteras till kvartersmark (läs vidare under rubriken fastighetsrättsliga frågor, s. 16). I det fall vägområdet inte sammanfaller med tomtgräns föreslås att en utökning av tomtmarken skall kunna ske fram till vägområdet. En del

av bebyggelsen ligger i dagsläget på angivet område som inte får bebyggas (prickad mark), vilket inom ändringen föreslås justeras och uppdateras till nuvarande fastighetsbildning.

## PLANBESTÄMMELSER

I byggnadsplaner från tiden före 1970 anges vissa bestämmelser på plankartan medan resterande återfinns i ett eget dokument. Nedan redovisas samtliga bestämmelser som finns i byggnadsplanen tillsammans med hur de är översatta till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer för planbestämmelser. De förändringar som planen innebär visas i nedanstående tabell.

### Gränser

Bestämmelse, byggnadsplan	Ändringar/tillägg	Tolkad/ändrad bestämmelse
Byggnadsplanegräns	Detaljplanegräns	Planområdesgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Väg-, byggnadsmarks- och annan områdesgräns	Användningsgräns	Användningsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Bestämmelsegräns	Egenskapsgräns	Egenskapsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p

### Bestämmelser

Bestämmelse, byggnadsplan	Ändringar/tillägg	Beteckning	Tolkad/ändrad bestämmelse
Vägmark		GATA	Gata, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p
Park eller plantering		NATUR	Naturområde, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p
Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål		B	Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p
Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas		Symbol/yta	Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p
Med f betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående		Text	Endast friliggande bostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p
Å med Bf betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1000 m <sup>2</sup>		d <sub>1</sub>	Minsta fastighetsstorlek är 900 kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st
(Se ovan.)		d <sub>2</sub>	Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st
Å tomtplats som omfattar med Bf betecknat område får endast uppföras en byggnad innefattande bostadsdel om högst 80 m <sup>2</sup> och uthusdel om högst 20 m <sup>2</sup> byggnadsyta. Byggnadsnämnden må dock medgiva att uthusdelen utföres som friliggande uthus om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt byggande av området.	Största bruttoarea revideras till 270 eller 300 kvadratmeter beroende på tomtens storlek.	e <sub>1</sub>	Största bruttoarea är 270 kvadratmeter per fastighet, varav huvudbyggnad får utgöra 250 kvadratmeter, PBL 4 kap. 11 § 1 p
(Se ovan.)	(Se ovan.)	e <sub>2</sub>	Största bruttoarea är 300 kvadratmeter per fastighet, varav huvudbyggnad får utgöra 250 kvadratmeter, PBL 4 kap. 11 § 1 p
Å med l betecknat område får byggnad uppföras endast med en våning.	Bestämmelsen upphävs	-	-

Å med Bfl betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter och uthus icke till större höjd än 2,6 meter.	Byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,6 meter.	Text	Högsta byggnadshöjd är 4,6 meter för huvudbyggnad (4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL) Beräkningsgrundande fasad utgörs av husets långsida, takkupa som är mindre än 1/3 av byggnadens fasad ska inte beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden
(Se ovan.)	Byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,6 meter.	Text	Högsta byggnadshöjd är 3,6 meter för komplementbyggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p
Å med Bf betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30°.	Största takvinkel är 38°.	Text	Största takvinkel är 38°, PBL 4 kap. 11 § 1 p eller 16 § 1 p
	Utformning	Text	Endast en- och tvåbostadshus (4 kap 16 § punkt 1 PBL)
	Placering av byggnadsverk	Text	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och/eller vid gräns mot gata (4 kap 16 § punkt 1)  Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från eller sammanbyggas över tomtgräns (4 kap 16 § punkt 1)
	Administrativ bestämmelse	Text	Befintlig byggnad som vid denna planändrings lagakraftvinnande avviker från detaljplanens bestämmelser ska vid bygglovsprövning inte hanteras utifrån planstridigt utgångsläge (8 kap 7 § PBL)
	Upplysningar om lokalt omhändertagande av dagvatten (ej juridiskt bindande)	Text	Lokalt omhändertagande av dagvatten bör tillämpas i den mån det finns förutsättningar för det inom fastigheten.  Genomsläppliga markbeläggningar bör i möjligaste mån användas.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Texten nedan syftar till att klarlägga de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att ändringsplanen skall kunna genomföras. Den har ingen egen rättsverkan. Ändringsplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och planbestämmelserna. Nedan förtydligas ändringsplanens syfte utifrån genomförandesynpunkt.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Aktörer och avtal

##### *Markägande*

Mölneby 3:5 utgör planområdets stamfastighet. I övrigt består planområdet i huvudsak av privatägda bostadsfastigheter. Mölneby s:2 och Mölneby s:1 ingår i allmän platsmark.

##### *Gemensamhetsanläggning*

Gemensamhetsanläggning finns för gata och natur (Mölneby ga:3).

##### *Arrende*

Inom Svanesund 2:2 finns ett jordbruksarrende som angränsar till planområdet (se fastighetsförteckning XXXX-XX-XX).

##### *Ledningsrätt*

Inom området finns elledningar tillhörande Ellevio, teleledningar tillhörande Skanova samt ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten tillhörande Orust kommun. Ansvar och kostnader regleras i respektive ledningsrättsbeslut.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att den vunnit laga kraft.

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är "ekonomiskt garanterade".

#### Huvudmannaskap

Av tradition är Orust kommun inte huvudman för allmän plats. I stället används enskilt huvudmannaskap vilket innebär att förvaltningen av allmänna platser inom detaljplan överläts till samfällighetsföreningar.

#### Ansvarsfördelning

##### *Allmän plats*

Allmän platsmark inom planområdet ingår i Mölneby ga:3 och förvaltas av Mölneby samfällighetsförening.

##### *Kvartersmark*

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad enligt planförslaget inom kvartersmark.

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell.

Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförande- ansvaring	Driftansvarig
<i>Allmänna platser</i>			
GATA	Mölneby ga:3	-	Mölneby samfällighetsförening
Vatten- och spillvattenledningar	Orust Kommun	-	Orust Kommun
Dagvattenledningar	Orust Kommun	-	Orust Kommun
Övriga dagvattenanläggningar inom vägområde	Mölneby ga:3		Mölneby samfällighetsförening
N	Mölneby 3:5	-	Mölneby samfällighetsförening
<i>Kvartersmark</i>			
B	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare

#### *Dispenser och tillstånd*

Berörd fastighetsägare eller nyttjanderättshavare ansöker om och bekostar samtliga erforderliga tillstånd (bygglov, tillstånd/dispens enligt miljöbalken m.m.) som erfordras för verksamhet och/eller för åtgärder inom sin fastighet.

Respektive tillståndsmyndighet tar ut taxa för att behandla tillståndsansökan.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Mark ingående i allmän plats**

Ändringsplanen förändrar endast i mindre omfattning möjligheten att upplåta mark till gemensamhetsanläggning. Marginella förändringar av allmänplatsmark har gjorts med hänsyn till lägen på befintliga vägar och tomtmarkshävd. Efter planens lagakraftvinnande regleras fortsatt markupplåtelse i gällande anläggningsbeslut. Möjlighet finns att ompröva gemensamhetsanläggningar utifrån den nya planen.

De fall där kvartersmark kring en bostadsfastighet utökas för att anpassas till rådande förhållanden redovisas i tabellen under rubriken *Fastighetsbildning*.

### **Fastighetsbildning**

De fall där kvartersmark kring en bostadsfastighet utökas redovisas i tabellen nedan. I majoriteten av fallen utnyttjas ytorna idag som kvartersmark. Justeringar i kvartersmark gör att planen gör att nuvarande användning ges planstöd och möjliggör att dessa ytor regleras till bostadsfastigheterna. Planen är inte tvingande när det gäller markköp och fastighetsreglering, endast möjliggörande. Vid eventuellt tillköp av mark belastar förrättningskostnader och eventuell ersättning till gemensamhetsanläggningen den som initierar åtgärden.

<i>Fastighet</i>	<i>Övertar mark från</i>	<i>Preliminär yta</i>
3:24	Mölneby 3:5, ga:3	118
3:25	Mölneby 3:5, ga:3	202



3:26	Mölneby 3:5, ga:3	287
3:27	Mölneby 3:5, ga:3	662
3:28	Mölneby 3:5, ga:3	39
3:30	Mölneby 3:5, ga:3	86
3:31	Mölneby 3:5, ga:3	488
3:32	Mölneby 3:5, ga:3	118
3:33	Mölneby 3:5, ga:3	262
3:34	Mölneby 3:5, ga:3	167
3:36	Mölneby 3:5, ga:3	178
3:38	Mölneby 3:5, ga:3	171
3:39	Mölneby 3:5, ga:3	135
3:40	Mölneby 3:5, ga:3	51
3:54	Mölneby 3:5, ga:3	67
3:64	Mölneby 3:5, ga:3	355
3:65	Mölneby 3:5, ga:3	240

## TEKNISKA FRÅGOR

### *Ledningar för vatten och spillvatten*

Orust kommun ansvarar för drift av Va-anläggningar i hela området.

### *Dagvatten*

Dagvatten på kvartersmark skall i första hand tas omhand inom den egna fastigheten. Orust kommun ansvarar för drift av dagvattenhantering i hela området.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### *Plankostnader*

För att täcka kommunens kostnader kommer en planavgift tas ut då fastighetsägare inom planområdet söker bygglov efter att planen vunnit laga kraft. Planavgiften kommer vara beroende av åtgärdens storlek och utgå från gällande taxa.

Kommunen avser även utreda om del i plankostnaderna skall belasta ägare av stamfastigheten Mölneby 3:5, då samrådsförslagets utökning av kvartersmark bedöms gynna den enskilda fastighetsägaren på ett sådant sätt att det utgör grund för att belasta fastighetsägaren med del av plankostnaderna.

### *Förrättningskostnader*

Fastighetsägaren står för förrättningskostnader.

### *Exploateringskostnader*

Planförslaget bedöms inte vara förenat med några exploateringskostnader.

## MEDVERKANDE

Planhandlingarna har utarbetats av Klara Sjögren Holtz och Rickard Karlsson på planenheten och Erik Ysander på Mark- och exploateringsenheten på Orust kommun. Medverkande konsulter har varit Inger Bergström och Isabella Bergh på AL Studio.



Orust kommun 47380 HENÅN  
Kommunhuset, Ävägen 2-6 telefon 0304-33 40 00  
kommun@orust.se [www.orust.se](http://www.orust.se)