

Granskningsutlåtande

# ÄNDRING AV BYGGNADSPLAN FÖR SVANESUNDS SAMHÄLLE

Antagandehandling

Orust kommun  
Västra Götalands län

Upprättad den 24 november 2022 av  
Sektor samhällsutveckling, Orust kommun

Diarienummer KS/2021:304

## HUR GRANSKNINGEN BEDRIVITS

Planhandlingarna har varit föremål för granskning enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen under tiden 24 augusti 2022 – 14 september 2022.

Under granskningen har det inkommit 10 yttranden. Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i detta granskningsutlåtande.

## LÄSINSTRUKTIONER

Granskningsutlåtandet innehåller en sammanställning av inkomna synpunkter under granskningsperioden samt redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna.

Yttranden är redovisade i normal text och kommunens svar är redovisad i kursiv text.

Samtliga yttranden finns i sin helhet i kommunens fysiska och digitala arkiv.

# SAMMANFATTNING

Myndigheter, organisationer och privatpersoner har inkommit med yttranden som pekar på ett antal förändringar som krävs av planförslaget. Med redovisade ändringar bedöms planen kunna antas.

Sedan samrådet har justeringar skett:

- Det område som i den Bergtekniska utredningen har benämnts 2 har belagts med skyddszon genom egenskapsbestämmelse.
- Allmän plats NATUR har försetts med egenskapsbestämmelse om enskilt huvudmannaskap där så saknades.
- Ytan för egenskapsbestämmelsen Trafik<sub>1</sub> har utökats för att innefatta befintliga körspår.
- Förtydligande gällande egenskapsbestämmelse har gjorts i planbeskrivningen och justeringar har gjort för felaktiga namn och sidhänvisningar.
- Den bergtekniska utredningen har uppdaterats gällande besiktningskrav och planbeskrivningen har justerats därefter.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av vad egenskapsbestämmelsen gällande byggnader som inte ska bedömas från planstridigt utgångsläge innebär.
- Fastigheten Långelanda-Röd 2:8 har i öster fått justerad användning på del av fastigheten till kvartersmark för att överensstämja med fastighetsgräns i uppdaterad grundkarta. Gränsen för prickmark har justerats i enlighet med justeringen av gränsdragningen.
- Fastigheten Långelanda-Röd 2:53 fått justerad byggnadsarea för komplementbyggnader genom egenskapsbestämmelse e<sub>6</sub> samt fått ändrad bestämmelse för byggnadshöjd av komplementbyggnader från h<sub>3</sub> till h<sub>2</sub>.

## INKOMNA YTTRANDE

Inkomna yttranden följer ordningen myndigheter, organisationer och föreningar, kända sakägare och sist andra än sakägare. Yttranden från myndigheter återges nedan i sin helhet. Yttranden från organisationer, föreningar, kända sakägare och andra än sakägare har sammanfattats och organiserats med ämnesrubriker. Varje ämne besvaras av kommunen för att förbättra läsbarheten.

Kommunen undviker att skriva ut personuppgifter i dokumentet med undantag av fastighetsbeteckningar. Versionen som läggs ut på hemsidan har bortredigerat även fastighetsbeteckningen men originalversionen är allmän handling som kan begäras ut i fysisk form.

## YTTRANDEFÖRTECKNING

### **MYNDIGHETER ..... 5**

Statens Geotekniska Institut, SGI....	5
Länsstyrelsen .....	6
Lantmäteriet .....	6
Trafikverket.....	11
Vattenfall .....	11
Lokalpolisen .....	12

### **FÖRETAG OCH FÖRENINGAR 12**

Ellevio .....	12
---------------	----

Bohusläns museum .....	12
------------------------	----

### **KÄNDA SAKÄGARE..... 12**

Långelanda-Röd 2:53 och 2:59 .....	12
------------------------------------	----

Långelanda-Röd 2:40(1).....	14
-----------------------------	----

# MYNDIGHETER

## STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT, SGI

*Yttrande nummer 3.4*

### **Yttrande över granskningshandling**

Statens geotekniska institut (SGI) har från Orust kommun och Länsstyrelsen i Västra Götalands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGLs yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte. Syftet med planändringen är att skapa förutsättningar för ett ökat permanentboende genom att tillåta en utökad byggrätt samt att upprätta kommunala verksamhetsområden för VA för att minska risken för föroreningar till havet.

### **Underlag:**

- Plankarta, 2022-08-23
- Planbeskrivning, 2022-08-23
- Samrådsredogörelse, 2022-08-23
- PM Geoteknik. Bohusgeo, 2022-06-08
- MUR Geoteknik. Bohusgeo, 2022-06-08
- Bergteknisk utredning. Bergab, 2022-05-20

### **SGI:s synpunkter**

SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplaneändring. Yttrandet är daterat 2021-11-22, dnr. enligt ovan. Då det inte framgick i samrådsunderlaget i vilken omfattning de geotekniska och bergtekniska frågorna utreddes i det ursprungliga planarbetet, ansåg SGI att det krävs geotekniska och bergtekniska utredningar av sakkunniga för att klargöra att det inom planområdet inte föreligger några risker för skred i lerjordar, ras i grov jord, ras i berg eller jordrörelser kopplade till erosion från rinnande vatten och från havet.

#### *Geoteknik*

En geoteknisk utredning har utförts av Bohusgeo. Stabiliteten för planområdet bedöms vara tillfredsställande för befintliga och framtida förhållanden, med bl.a. förutsättningen att lasten begränsas inom vissa områden. Dessa begränsningar är införda på plankartan. SGI har inga synpunkter på den geotekniska utredningen.

#### *Bergteknik*

En bergteknisk utredning har utförts av Bergab (underlag 6). Hänsyn behöver tas till de rekommendationer som ges i utredningen. Vid område benämnt 2 i ritningsbilaga i utredningen ges rekommendationer om restriktion vid nybyggnation som SGI inte kan se omhändertagits i planen.

Det ges även rekommendationer om återkommande besiktningar där vi vill lyfta frågan om hur det säkerställs att dessa genomförs.

*Kommentar:*

*Restriktioner har införts för område benämnt 2 i den bergtekniska utredningen. Restriktionerna utgörs av en skyddszon om 10 meter genom bestämmelsen m1.*

*Den bergtekniska utredningen har justerats efter fördjupad utredning och återkommande besiktningar är inte längre en rekommendation.*

## LÄNSSTYRELSEN

*Yttrande nummer 3.10*

### **Yttrande 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 detaljplanen ej kommer att prövas av Länsstyrelsen.

### **Motiv för bedömningen**

*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 (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

### **Synpunkter på granskningshandlingarna**

*Bergteknik*

En bergteknisk utredning har utförts av Bergab. Hänsyn behöver tas till de rekommendationer som ges i utredningen. Vid område benämnt 2 i ritningsbilaga i utredningen ges rekommendationer om restriktion vid nybyggnation som SGI inte kan se omhändertagits i planen. Det ges även rekommendationer om återkommande besiktningar där vi vill lyfta frågan om hur det säkerställs att dessa genomförs.

*Kommentar:*

*För svar angående synpunkterna se svar som givits på SGI:s yttrande ovan.*

## LANTMÄTERIET

*Yttrande nummer 3.9*

### **Ändring av del av detaljplan för Svanesund samhälle**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-08-23) har följande noterats:

## För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

### *Naturmark med kommunalt huvudmannaskap*

I plankartan finns inga beteckningar ”a<sub>1</sub>” för bestämmelsen om enskilt huvudmannaskap på de områden med allmän plats NATUR som ligger på den kommunalt ägda fastigheten Svanesund 2:2. Lantmäteriet tolkar detta som att kommunen valt att låta planen ha delat huvudmannaskap och i fortsättningen behålla huvudmannaskapet för de områden med NATUR där kommunen redan är markägare. Under rubriken ”Huvudmannaskap” på sidan 28 i planbeskrivningen anges endast att det gäller enskilt huvudmannaskap i planen. Denna skrivning behöver uppdateras.

### *Naturmark med enskilt huvudmannaskap*

I planbeskrivningen anges på sidorna 28-29 under rubriken ”Ansvarsfördelning” att ”Övrig allmän platsmark, bestående av mestadels naturmark, förvaltas av Orust kommun och respektive fastighetsägare.” och i tabellen över ansvarsfördelning anges att för NATUR inom Hals 1:2 är ”Fastighetsägare” ansvarig.

Eftersom det gäller enskilt huvudmannaskap för de aktuella allmänna platserna är det enligt 6 kap. 1 § 3 st. PBL meningen att det ska bildas en gemensamhetsanläggning för dessa. Enligt 18 § 1 st. 2 p. anläggningslagen har den belastade fastighetens ägare möjlighet att ansöka om en sådan anläggningsförrättning och enligt reglerna i 14:15 PBL finns det en form av skyldighet för den enskilda huvudmannen att skapa rättighet på marken. På sidan 32 redovisas skyldigheten för samfällighetsföreningen att betala när rätten till gemensamhetsanläggningen skapas. Det behöver dock även under de fastighetsrättsliga delarna i planbeskrivningen om att det kan bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning på NATUR-marken och om reglerna kring detta. Därmed blir det inte någon överraskning för inblandade fastighetsägare om en anläggningsförrättning initieras av någon part.

### *Utfarter från Långelanda-Röd 2:57 samt Svanesund 3:108 och 3:12*

I plankartan finns numera områden med egenskapsbestämmelsen ”trafik1” inom allmän plats NATUR med kommunalt huvudmannaskap som är avsedda för utfarterna från Långelanda-Röd 2:57 samt Svanesund 3:108 och 3:12. I planbeskrivningen anges på sidan 28 även att ”Långelanda-röd 2:57, Svanesund 3:108 och Svanesund 3:12 ansvarar för anläggning av utfarter som möjliggörs genom plankartans egenskapsbestämmelse trafik<sub>1</sub>. Förvaltning av utfarterna överlätes till Skogslyckans vägförening.”

Lantmäteriet konstaterar att det tyvärr är ett svårhanterligt problem att i detaljplan göra det möjligt att ha utfarter för enstaka fastigheter över allmän plats. Det finns en begränsning i anläggningslagen som innebär att gemensamhetsanläggningen behöver vara till nytta för de deltagande fastigheterna och då räcker det inte att den är till nytta för endast en fastighet. Därför kan det vara svårt att införliva en vägsträcka som endast går till en eller kanske två fastigheter i gemensamhetsanläggningen.

I detta fall har kommunen lagt ut en egenskapsbestämmelse som medför att väg ska vara möjligt att kombinera med NATUR. Vid enskilt huvudmannaskap kan detta vara en lösning när det finns servitut och redan utbyggd väg. Vid kommunalt huvudmannaskap, som gäller i detta fall, är det dock endast kommunen som ska äga och förvalta allmänna platser. Enligt 14 kap. 18 § PBL finns det dessutom möjlighet för kommunen att tvinga bort enskilda rättigheter på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Därmed krockar bestämmelserna med ovanstående beskrivning.

Kanske kommunen antingen skulle upphäva planen i de aktuella områdena så att det inte finns någon plan som hindrar den enskilda anläggningen? En annan idé som möjligen skulle kunna lösa

situationen är att lägga ut områdena för utfartsvägarna som kvartersmark för trafikändamål. På detta sätt blir det åtminstone möjligt att bilda servitut för enstaka fastigheter. Om marken kvarstår i kommunens ägo kan kommunen kanske i servitutsformuleringar se till så att områdena inte blir avstängda från allmänheten. Lantmäteriet har inte gått till botten med konsekvenserna av ovanstående idéer utan kommunen får se detta som en inspiration men det kan finnas andra baksidor med idéerna.

Angående förvaltningen av utfarterna så är det inte tillåtet för en samfällighetsförening (Skogslyckans vägförening) att förvalta andra anläggningar än det/de förvaltningsobjekt som föreningen enligt stadgarna förvaltar. Föreningen förvaltar i dagsläget endast Svanesund ga:2. Det finns visserligen enligt Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter möjlighet att ändra stadgarna så att en samfällighetsförening förvaltar även gemensamma servitut, men det skulle i så fall endast lösa skötseln av utfarten från Svanesund 3:12 och 3:108, så det är tveksamt om detta egentligen är en möjlighet.

#### *Ledningsrätt*

På sidan 28 i planbeskrivningen finns det ett stycke om ledningsrätt. Inom planområdet är det endast kommunen som har ledningsrätter. I stycket framstår det som att det finns ledningsrätter för Ellevios och Skanovas ledningar. Detta behöver ändras.

#### *Inlösen av mark mellan Långelanda-Röd 2:10 och 2:15*

Vad gäller inlösen av mark från enskilda bostadsfastigheter anges på sidorna 29 och 30 i planbeskrivningen endast att en del kvartersmark nu blir utlagd som allmän plats för att få plats med infrastruktur – vägar.

I byggnadsplanen finns dock ett ”släpp” med ”Allmän plats, park” på gränsen mellan Långelanda-Röd 2:10 och 2:15. Detta ”släpp” finns även med i den nya plankartan. Nu är användningen allmän plats NATUR med kommunalt huvudmannaskap (hänvisar till bifogad kartbild med pilmarkering). I plankartan ser det i granskningshandlingen ut som att det både är mark på Långelanda-Röd 2:10 och 2:15 som berörs av NATUR-marken. I samrådshandlingen omfattades endast mark på Långelanda-Röd 2:10.

Planändringen medför kommunalt huvudmannaskap för NATUR-området. Eftersom detta innebär att det uppstår en rätt, enligt 6 kap. 13 § PBL för kommunen att lösa in markområdet och en rätt för markägarna att enligt 14 kap. 14 § PBL kräva att kommunen ska lösa in området, behöver det finnas en redovisning av att så är fallet i planbeskrivningens genomförandedel.

#### *Marköverföringar*

Långelanda-Röd 2:8 finns med i tabellen på sidan 30 i planbeskrivningen som redovisar marköverföringar som möjliggörs genom planen. För Lantmäteriet är det oklart på vilket håll som fastigheten ges möjlighet att utöka med de angivna 178 kvadratmetrarna. Kvartersmarken verkar inte ha utökats i söder mot området med GATA. Det verkar snarare som att fastigheten precis som i byggnadsplanen omfattas av en remsa allmän plats GATA i öster och därför redan är belastad eller i framtiden kan bli belastad med gemensamhetsanläggning för väg.



## Delar av planen som bör förbättras

### *Fastighetsgräns utan gränspunkter i registerkartan i anslutning till kvartersmark*

I planförslaget har ett antal bostadsfastigheter som gränsar till allmän plats fastighetsgränser som både enligt grundkartan och den digitala registerkartan saknar inmätta gränspunkter. Det finns även en del gränspunkter som är märkta med sämre kvalitet. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

När det gäller fastighetsgränser mellan kvartersmark och allmän plats handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt *HMK Handbok Digital Grundkarta 2021* avsnitt 3.3. När en sådan gräns 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. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i *Lantmäteriets informationsblad*. När gränsens läge är klarlagd kan därefter eventuellt anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

### *Genomförandetiden i planbeskrivningen*

I planbeskrivningen anges på sidan 28 endast att genomförandetiden är 10 år från det att planen vunnit laga kraft. Enligt 4 kap. 22 § PBL avser genomförandetiden vid planändringen endast de frågor som ändras. Att genomförandetiden endast avser dessa frågor borde redovisas tydligare i planbeskrivningen.

### *Skrivning om utnyttjandegrad*

I planbeskrivningen anges på sidan 20 under rubriken "Utnyttjandegrad" att: "För fastigheten Långelanda Röd 2:53 införs en bestämmelse om att största bruttoarea tillåts uppgå till 20 % av fastighetens landareal varav huvudbyggnaden får utgöra 300 kvadratmeter. Fastighetens landareal uppgår till 8787 kvadratmeter vilket innebär en största bruttoarea om 1757 kvadratmeter." Det anges även på sidan 25 att det ska finnas en bestämmelse med beteckningen e<sub>4</sub> och ovan angivna lydelse. Lantmäteriet noterar att bestämmelsen i granskningsskedet saknas i plankartan och att numera bestämmelsen om utnyttjandegrad med beteckningen e<sub>3</sub> gäller för fastigheten Långelanda-Röd 2:53. Skrivningarna bör korrigeras på denna punkt.

I stycket på om utnyttjandegrad på sidan 20 anges även att "Till följd av planändringen kan inga fler tomter styckas av." Lantmäteriet vill här uppmärksamma kommunen om att Långelanda-Röd 2:53 med sina 8787 kvadratmeter landareal och bestämmelsen "d<sub>3</sub> - Minsta fastighetsstorlek är 1600 m<sup>2</sup>" åtminstone teoretiskt innebär att fastigheten kan delas till 5 olika fastigheter.

### *Servitut om parkering*

På sidan 18 i planbeskrivningen anges det under rubriken Parkering att "Servitut 1421-85/36.1 gäller nyttjande av yta för enskild parkering på allmän plats. Servitutet är planstridigt och hanteras i genomförandet." Lantmäteriet konstaterar att marken i planförslaget numera är utlagt som kvartersmark och blir därmed inte längre planstridigt. Kanske det borde det av texten ovan framgå att det är planstridigt "enligt gällande plan".

### *Förväxling av traktnamn?*

Under rubriken Servitut på sidan 31 i planbeskrivningen anges bland annat fastigheterna Långelanda-Röd 4:9 och 4:12. Lantmäteriet har inte kunnat hitta dessa fastigheter. Rimligen har det skett en förväxling så att det är fastigheterna Svanesund 4:9 och 4:12 som avses.

### **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.)

#### *Byggnadshöjd bör helst inte användas*

Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om ”Höjd på byggnadsverk” i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.

#### *Planbestämmelse om planstridigt utgångsläge*

Lantmäteriet noterar att på sidan 26 i planbeskrivningen anges att det ska finnas en ”administrativ bestämmelse” med följande lydelse ”*Befintlig byggnad som vid denna planändrings lagkraftvinnande avviker från detaljplanens bestämmelser ska vid bygglovsprövning inte hanteras utifrån planstridigt utgångsläge*”.

Eftersom plankartan i granskningsskedet följer BFS 2020:5-6 finns det inte några administrativa bestämmelser och planbestämmelsen har i plankartan placerats som en generellt gällande egenskapsbestämmelse.

Lantmäteriet vill tipsa om att bestämmelsens formulering kan upplevas som ganska krånglig och att det finns risk för missförstånd kring vad den innebär. Vid granskningen har Lantmäteriet inte heller hittat någon förklaring i planbeskrivningen om vad som menas med bestämmelsen, vilket det rimligen borde finnas.

#### *Övriga frågor*

På sidan 21 i planbeskrivningen finns följande hänvisning ”*Ianspråktagen mark föreslås i dessa lägen att konverteras till kvartersmark (läs vidare under fastighetsrättsliga frågor, s. 21)*.” Fastighetsrättsliga frågor redovisas på en annan sida än den som angivits. Detta bör förstås rättas till.

På sidan 22 i planbeskrivningen där de byggnader som omfattas av varsamhetsbestämmelser redovisas används traktnamnet ”Röd”. Eftersom fastighetsbeteckningarna på de aktuella fastigheterna egentligen är Långelanda-Röd, så bör detta justeras.

#### *Kommentar:*

*All allmän plats NATUR har försetts med enskilt huvudmannaskap genom egenskapsbestämmelsen a<sub>1</sub> och föreslås upplätas till Svanesund Ga:2. Utfarterna från Svanesund 3:108, Svanesund 3:12 och Långelanda-röd 2:57 har där med behållit sin egenskapsbestämmelse trafik<sub>1</sub> som möjliggör anläggning av yta för fordonstrafik.*

*Skrivelsen angående ledningsrätter har förtydligats i planbeskrivningen.*

*I gällande plan var det berörda släppet inom Långelanda-Röd 2:10 och Långelanda-Röd 2:15 inom båda fastigheterna. Dock minskades bredden för att göra komplementbyggnaden på 2:15 planenlig. Placeringen av släppet i samrådshandlingarn var felplacerat gentemot gällande plan vilket justerades i granskningshandlingarna. Det är alltså inte någon kvartersmark som konverteras till NATUR utan endast PARK som konverteras till NATUR. Marken inom släppet har fått justerat huvudmannaskap till enskilt.*

*Fastigheten Långelanda-Röd 2:8 har tagits bort från tabellen om marköverföringar då det var felaktigt angivet. Fastigheten har i öster fått justerad användning fastigheten till kvartersmark för att överensstämja med fastighetsgräns i uppdaterad grundkarta. Gränsen för prickmark har justerats i enlighet med justeringen av gränsdragningen.*

*Kommunen är medveten om fastighetsgränsernas olika kvalitet i registerkartan. Utredning av de gränser som har störst osäkerhet har utförts av kommunens mättningsingenjör genom fältkontroller och inmätning, förbättringarna har rapporterats till Lantmäteriet. Kommunen bedömer att fastighetsgränserna nu har tillräckligt hög kvalitet för att problem inte ska uppstå vid genomförandet.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med informationen att genomförandetiden endast avser de frågor som ändringsplanen berör.*

*Egenskapsbestämmelsen gällande utnyttjande grad för Långelanda-Röd 2:53 har rättats till för att överensstämja med planbeskrivningen. Fastigheten har nu bestämmelse e4.*

*Skrivelsen om att fler tomter inte kan styckas av har förtydligats för att klargöra att det gäller fler avstyckningar än de som möjliggörs i gällande plan.*

*Texten i planbeskrivningen har förtydligats gällande servitutets planstridighet i den gällande planen.*

*De förväxlade traktnamnen har justerats i planbeskrivningen.*

*I ändringsplanen har byggnadshöjd betraktats som mest lämplig bestämmelse då det är den regleringen som anges i gällande plan.*

*Planbeskrivningen har justerats så att planbestämmelse om planstridigt utgångsläge anges som egenskapsbestämmelse för all kvartersmark. En skrivelse har tillagts som förklarar bestämmelsens innebörd.*

*Felaktiga namn och sidhänvisningar har korrigerats i planbeskrivningen.*

## TRAFIKVERKET

*Yttrande nummer 3.2*

Trafikverket bedömer inte att detaljplaneförslaget påverkar statlig infrastruktur och Trafikverket har därmed ingen erinran.

## VATTENFALL

*Yttrande nummer 3.3*

Vattenfall Eldistribution har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande.

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

## LOKALPOLISEN

*Yttrande nummer 3.7*

### **Yttrande om Detaljplan för Svanesund samhälle, Orust**

Lokalpolisområde Södra Fyrbodals har tagit del av handlingarna gällande ovanstående detaljplan och har följande synpunkter. Gällande säkerhetsaspekter ur en polisiär synvinkel är det viktigt att de miljöer som planeras och byggs blir väl upplysta och öppna för att motverka brottslighet. Hastighetsgränsen i området bör vara 30 km/h.

I övriga aspekter har Polismyndigheten inget att erinra utan lämnar de frågorna till för de lämpliga insatserna.

*Kommentar:*

*Hastighetsbegränsningar hanteras inte inom planprocessen men synpunkten vidarebefordras till trafikavdelningen.*

## FÖRETAG OCH FÖRENINGAR

### ELLEVIO

*Yttrande nummer 3.5*

Vi har tagit del av granskningshandlingarna i planärendet. Vi yttrande oss under samrådet och våra synpunkter har inte blivit tillgodosedda.

Vi har inget ytterligare att tillägga i granskningskedet.

*Kommentar:*

*Samrådsyttrandet besvarades i samrådsredogörelsen.*

### BOHUSLÄNS MUSEUM

*Yttrande nummer 3.6*

Vi har inget ytterligare att tillägga utan hänvisar till vårt samrådsyttrande.

## KÄNDA SAKÄGARE

### LÅNGELANDA-RÖD 2:53 OCH 2:59

*Yttrande nummer 3.1*

#### **Planbeskrivningen**

*Utnyttjandegrad, höjd, utformning och placering*

Undertecknad undrar vilka planbestämmelser som gäller för eventuella framtida avstyckningar av fastighet Långelanda-Röd 2:53. Undertecknad anser att det explicit borde anges i planbeskrivningen att Långelanda-Röd 2:53 undantas förbud mot avstyckning.

Undertecknad citerar planbeskrivningen gällande korsmark och komplementbyggnader med hänsyn till riksintresse för friluftsliv och uppger en önskan att utöver befintlig komplementbyggnad uppföra båthus och lusthus/växthus/orangeri. Undertecknad anser att bestämmelserna för höjd, yta och taklutning är schablonmässiga och inte lämpar sig för fastigheten i fråga och framhäver att anpassade komplementbyggnader stärker fastighetens karaktär. Då byggnationen skulle ske inom fastigheten menar undertecknad att friluftslivet inte skulle påverkas negativt.

Undertecknad anger att ett båthus önskas byggas snarast samt tänkta mått för byggnationen och undrar om huset, som delvis skulle bebyggas ut i vattnet över befintlig brygga, omfattas av bestämmelserna för kvartersmark och vad som gäller för *W* betecknat område. Undertecknad anser att båthuset inte bör räknas med i bruttoarean och önskar förtydligande kring hur man ser på byggnationen då den kommer sakna golv.

Undertecknad uttrycker en medvetenhet om att länsstyrelsen kan behöva kontaktas in för en sådan byggnation.

#### *Kulturbistoria*

Undertecknad citerar planbeskrivningen gällande kulturhistoria och pekar på att fastigheten Långelanda-Röd 2:53 nämns som en av de som omfattas av varsamhetsbestämmelser.

Undertecknad berättar att byggnaden genomgått stora förändringar över åren för att uppfylla behoven för helårsboende vilket planens syfte innefattar. Undertecknad menar att processen att anpassa byggnaden för helårsboende pågår och uttrycker oro för att varsamhetsbestämmelserna minskar möjligheterna. Undertecknad önskar att skrivelsen mjukas upp samt att skrivelsen inte ska nämna något om ersättningsbyggnad och menar att det, i fall byggnaden förstörs och rivs, är omöjligt att skapa en kopia av den ursprungliga byggnaden. Samtidigt undrar undertecknad vilken byggnad som vid räknas som den ursprungliga: den som rivits eller den utformning byggnaden hade vid första byggnation. Utöver det önskar undertecknad en klargörelse om att varsamhetsbestämmelsen inte ska gälla vid avstyckning av fastigheten.

#### *Genomförandefrågor*

Undertecknad undrar vem som ansvarar för allmän plats NATUR på tomterna Långelanda-Röd 2:21 (2), Långelanda-Röd 2:40 (2) och Långelanda-Röd 2:24 (2) samt vad ansvaret för ett område med allmänplats NATUR innebär.

Undertecknad ifrågasätter att genomförandetiden är 10år och menar att det minskar flexibilitet och toleransgraden.

#### *Plankarta*

Undertecknad ifrågasätter förekomsten av prickmark i gränsen mellan Långelanda-Röd 2:53 och Långelanda-Röd 2:21(2), Långelanda-Röd 2:40(2) och Långelanda-Röd 2:24(2) samt mellan Långelanda-Röd 2:53 och Långelanda-Röd 2:59 och menar att det generellt inte förekommer i planen och att det finns bestämmelser om byggnaders avstånd till fastighetsgräns.

Undertecknad pekar på två skrivfel i samrådsredogörelsen respektive planbeskrivningen.

*Kommentar:*

*Vid avstyckning av Långelanda-Röd till mindre tomter gäller samma planbestämmelser de nya fastigheterna som idag gäller för Långelanda-Röd 2:53. Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller avstyckning då ändringsplanen endast begränsar nya avstyckningar utöver de som gällande plan medger.*

*Bestämmelserna för byggnadshöjd och byggnadsarea för komplementbyggnader har justerats på fastigheten Långelanda-Röd 2:53. Kommunen vill förtydliga att angiven höjdbegränsning gäller byggnadshöjd och inte nockhöjd.*

*På W betecknat område får mindre anläggningar byggas. Ett båthus är ingen anläggning utan en byggnad eftersom det har väggar och tak.*

*Varsambetsbestämmelsen om kulturhistoria gäller byggnaden så som den är när ändringsplanen vinner laga kraft. Bestämmelsen om varsambet inskränker inte möjligheten att utveckla fastigheten utan behandlar en utbyggnads proportion och karaktär för att en utveckling av byggnaden ska passa karaktären av huvudbyggnaden och undantas bestämmelser om höjdbyggnadshöjd och taklutning för att möjliggöra en anpassning.*

*Ändringsplanen i helhet utökar byggrätterna på fastigheterna och inkluderar byggnation som nu är i planstridigt utgångsläge då gällande plan inte tillåter den byggnation som skett på fastigheten. Bestämmelsen gäller befintlig huvudbyggnad och kommer därmed inte påverka nya huvudbyggnader på avstyckade tomter.*

*Det är fastighetsägaren till ovan nämnda fastigheter som ansvarar för allmän plats natur på respektive fastighet. Ansvaret för allmän plats innebär att marken ska vara iordningställd för sitt syfte, i detta fall naturmark, och att platsen ska vara allmänt tillgänglig och får exempelvis inte hägnas in.*

*Genomförandetiden är 10 år för att områdets omvandling till permanentbostäder, vilket lär innefatta byggnationer och eventuella försäljningar, beräknas ta längre tid än fem år. Genomförandetiden på 10 år garanterar att ändringsplanens syfte kan uppfyllas.*

*Prickmarken mellan Långelanda-Röd 2:53 och Långelanda-Röd 2:21(2), Långelanda-Röd 2:40(2) och Långelanda-Röd 2:24(2) återfinns i gällande plan och har i ändringsplanen minskats för att utöka byggmöjligheterna. Den prickmark som tillförts i ändringsplanen mellan Långelanda-Röd 2:53 och Långelanda-Röd 2:59 kommer av att det mellan tomterna är en brant som inte lämpar sig för byggnation. Utan prickmark kan avståndet avtalas bort om samtliga grannar godkänner och anses därför inte vara ett tillräckligt skydd mot byggnation.*

*Påtalade skrivfelen har åtgärdats i respektive handling.*

## LÅNGELANDA-RÖD 2:40(1)

### *Yttrande nummer 3.8*

Undertecknad framhäver syftet med ändringsplanen att skapa möjligheter för permanentboende.

Undertecknad hänvisar till tidigare samtal med kommunen då de önskat bygga ut sin bostad och fått avslag med hänvisning till gällande plan och menar att det var trots att undantag gjorts inom området.

Undertecknad menar att föreslagen ändringsplan inte hjälper deras utveckling av fastigheten då den inkluderats i varsambetsbestämmelserna. Undertecknad menar att det är mer eller mindre omöjligt att utveckla fastigheten utan att ändra dess karaktär eller proportioner. Undertecknad menar också

att varsamhetsbestämmelsen minskar värdet på fastigheten vid en försäljning. Undertecknad tillägger att fastigheten skulle rivits om de inte köpt fastigheten 2007.

*Kommentar:*

*Bedömningar för bygglov utgår från vad gällande plan medger för varje fastighet oberoende av eventuella tidigare beslut för andra fastigheter. Syftet med denna ändringsplan är att medge en utveckling av fastigheten.*

*Varsamhetsbestämmelsen gör att utveckling av fastigheten ska bibehålla karaktären och proportioner vid utbyggnad av huvudbyggnad vilket innebär att en utbyggnad ska gestaltningsmässigt passa in med huvudbyggnaden. Det är därför som varsamhetsbestämmelsen tillåter utbyggnader att frångå bestämmelser om byggnadshöjd och taklutning. Utbyggnad av huvudbyggnaden är därmed fullt möjlig.*

*Gentemot gällande plan ger ändringsplanen större byggrätt och bör därmed snarare öka värdet genom möjlighet till större boyta.*

**Kommunstyrelseförvaltningen**  
**Sektor samhällsutveckling**

---

Rickard Karlsson

Catrin Frick

Planchef

Planarkitekt



Orust kommun 47380 HENÅN  
Kommunhuset, Ävägen 2-6 telefon 0304-33 40 00  
kommun@orust.se **www.orust.se**