

Samrådsredogörelse
**ÄNDRING AV BYGGNADSPLAN FÖR
SVANESUNDS SAMHÄLLE**
Granskningshandling

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad den 23 augusti 2022 av
Sektor samhällsutveckling, Orust kommun

Diarienummer KS/2021:304

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planhandlingarna har varit föremål för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen under tiden 18 oktober 2021 – 15 november 2021.

Ett samrådsmöte avhölls digitalt och i Ängås Skola torsdagen den 4 november 2021.

Under samrådet har det inkommit 17 yttranden. Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

LÄSINSTRUKTIONER

Samrådsredogörelsen innehåller en sammanställning av inkomna synpunkter under samrådsperioden 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.

Samrådet hölls gemensamt för planerna ”Ändring av byggnadsplan för Svanesunds Samhälle” ”Ändring av byggnadsplan för Hals Lilla 1:2 och Hals Stora 2:2” och ” Ändring av byggnadsplan för Hals Stora 2:3 m.fl.”. Till det fysiska mötet kom sjutton personer och till det digitala mötet kom 8 personer.

Sedan samrådet har justeringar skett:

- Fastigheten Svanesund 3:187 och Svanesund 3:188 har fått ändrade egenskapsbestämmelser för minsta tillåtna fastighetsstorlek.
- Utfarten för fastigheten Hals 2:37 har ritats in och fått användningen GATA.
- Markköp har möjliggjorts för fastigheten Svanesund 4:7 och för Svanesund 3:4 för att inkludera befintliga byggnader. Fastigheten Svanesund 3:4 har även fått en justering från prickmark till korsmark för att göra byggnaden planerlig.
- Fastigheten Svanesund 3:12 har fått justerad prickmark och tillagd korsmark.
- Fastigheten Långelanda-Röd 2:53 har fått justeringar kring prick- och korsmark.
- Fastigheten Hals 1:63 har belagts med varsamhetsbestämmelse.
- I plankartan har den smitväg som finns över fastigheterna Långelanda-Röd 2:10 och Långelanda-Röd 2:15 i gällande plan justerats då den var illustrerad i felaktigt läge. Användningen för del av Långelanda-Röd 2:15 har justerats för att göra befintlig bod planerlig. En liten del av Långelanda-röd 2:10 får användningen GATA för att tillgodose befintlig väg.
- I plankartan har utfart för fastigheterna Långelanda-röd 2:57, Svanesund 3:108 och Svanesund 3:12 möjliggjorts genom egenskapsbestämmelse yta för fordonstrafik.
- Servitut 1421-85/36.1 föreslås upphävas i genomförandet då fastigheten 1:63 erbjuder markköp av motsvarande areal.
- Servitut 1421-97/59.1 regleras genom egenskapsbestämmelse ledning₁ för att göra servitutet planerligt.
- Servitut 14-LÅN-375.1 och 14-LÅN-922.1 upphävs i och med genomförandet av planen då berörda fastigheter har kommunal service för vatten och avlopp, varför servitutet inte är av väsentlig betydelse.
- I planhandlingarna har enskilt huvudmannaskap förtydligats genom tillägg av en egenskapsbestämmelse.
- Plankartan har kompletterats med en administrativ bestämmelse om att ytan för fastighetsstorlek avser landareal.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av befintliga dagvattensystem och en beskrivning kring konsekvenserna vid skyfall och dagvatten.
- Beräkningen gällande ökningen av hårdgjord yta har kompletterats.
- I planbeskrivningen har konsekvenserna vid markköp förtydligats.

- Bostädernas förväntade påverkan av trafikbuller har tillagts planbeskrivningen.
- Beskrivningen av bedömd påverkan på riksintresset för högexploaterad kust har utvecklats.
- Det område som ändringsplanen inte berörde i samrådet men som ingår i gällande plan har inkluderats så att planområdesgränsen för ändringsplanen nu överensstämmer med gällande plan. Merparten av det tidigare exkluderade området har skrafferats för att åsidosättas planändringen medan en del i väster har inkluderats med användningen NATUR.
- En geoteknisk undersökning har utförts för området och planbeskrivningen har utökats med en beskrivning av förutsättningarna för geoteknik och för genomförandefrågor kopplade till geoteknik. Plankartan har kompletterats med bestämmelser för belastningsrestriktioner.
- Genomförandetiden har utökats till 10 år.

INKOMNA YTTRANDE

Inkomna yttranden följer ordningen myndigheter, organisationer och föreningar och sist kända sakägare. Yttranden från myndigheter återges nedan i sin helhet. Yttranden från organisationer, föreningar och kända sakägare har sammanfattats.

Kommunen undviker att skriva ut personuppgifter i dokumentet och anger därför endast 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 6

Statens Geotekniska Institut, SGI	6
Lantmäteriet	7
Trafikverket	10
Vattenfall Eldistribution	10
Orust Räddningstjänst	11
Polismyndigheten	11
Länsstyrelsen	11

FÖRETAG OCH FÖRENINGAR 15

Skanova AB.....	15
Ellevio.....	15

Naturskyddsföreningen på Orust....	16
------------------------------------	----

Bohusläns museum	16
------------------------	----

KÄNDA SAKÄGARE..... 17

Långelanda-Röd 2:53 och 2:59	17
------------------------------------	----

Hals 1:63.....	18
----------------	----

Hals 2:37	18
-----------------	----

Svanesund 3:18	19
----------------------	----

Svanesund 4:11	19
----------------------	----

Svanesund 3:12	20
----------------------	----

MYNDIGHETER

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT, SGI

Yttrande nummer 2.15

Yttrande över samrådshandlingar

Statens geotekniska institut (SGI) har av Orust kommun erhållit rubricerade detaljplaner med önskemål om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings och miljötekniska frågor, såsom sättningar och hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med ändringen av detaljplanerna är primärt att skapa förutsättningar för ett ökat permanentboende genom att tillåta en utökad byggrätt från 80 kvadratmeter byggnadsarea. För [1] och [2] möjliggörs en utbyggnad till 250, 270 eller 300 kvadratmeter bruttoarea inkluderat komplementbyggnader. För plan [3] avser förändringen en utökad byggrätt till 270 kvm.

Underlag

1. Ändring av byggnadsplan för Svanesunds samhälle. Orust kommun. Planbeskrivning (daterad 21-09-29) och plankarta (daterad 21-09-28).
2. Ändring av byggnadsplan för Hals Stora 2:3 med flera. Orust kommun. Planbeskrivning (daterad 21-09-29) och plankarta (daterad 21-09-28).
3. Ändring av byggnadsplan för Hals Lilla 1:2 och Hals stora 2:3. Orust kommun. Planbeskrivning (daterad 21-09-29) och plankarta (daterad 21-09-28).
4. Ändring av byggnadsplan för Mölneby Nedergård 3:5. Orust kommun. Planbeskrivning (daterad 21-09-29) och plankarta (daterad 21-09-28).

SGI:s synpunkter

Kunskap om de lokala förutsättningarna samt bedömningsgrunder

SGU:s jordartskarta visar jordarter i den översta delen av jordprofilen (ned till 0,5 m under markytan). Enligt kartan är jordlagerförhållanden starkt varierande. Mellan uppstickande kala bergspartier finns dalgångar och sänkor med morän, postglacial sand och lera.

Med SGU:s jorddjupskarta och lokala borrhål och brunnar som grund kan man anta att jorddjupen kan överstiga 10 meter i lokala dalgångar, men att de utanför dalgångarna håller sig under 5-10 meter. Jorddjupen (troligen främst lera) tycks enligt dessa underlag vara som störst i vissa delar av planområdena Hals Lilla 1:2 och Hals Stora 2:2 [3] samt i planområde Mölneby [4].

För område Svanesund samhälle [1] sluttar markytan i huvudsak ned mot havsviken Svanesund i öster. Mycket branta sluttningar finns framför allt i områdets västra delar men även ned mot havsviken. Området Hals stora 2:3 med flera [2] utgörs av flera höga bergspartier som sträcker sig i nord-sydlig riktning med sänkor med jord emellan. De kraftigaste lutningarna finns inom områdets centrala del och ned mot havsviken i öster. Området Hals Lilla 1:2 och Hals Stora 2:2 [3] ligger en bit in från havet och utgörs huvudsakligen av en sänka mellan bergkullar. Område Mölneby [4] ligger även det en bit in från havet och utgörs i norra delen av ett höjddparti och i övrigt av en relativt flack lerslätt i vilken en ravin är utskuren i den södra delen av området.

I planbeskrivningarna Svanesund samhälle [1], Hals Stora 2:3 med flera [2] och Mölneby [4] finns ingen beskrivning av förutsättningarna för jordrörelser eller bergras men kommunen skriver i planbeskrivningarna avseende geotekniken att:

”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”.

I Hals lilla 1:2 och Hals Stora 2:2 finns inte heller någon beskrivning av förutsättningar för jordrörelser eller bergras och ingen text om de geotekniska förhållandena.

SGI har av kommunen efterfrågat de underlag som låg till grund för bestämningen av de geotekniska förhållandena för gällande detaljplaner, men kommunen har inte återfunnit något sådant underlag.

Då de ändrade detaljplanerna tillåter att byggrätten ökar från 80 kvm till över 200 kvm och att komplementbyggnader uppförs, kommer markbelastningen att öka och avrinningen att öka och förändras. Utbyggnad innebär även att schaktning och sprängning kan komma att behövas. Dessa förändringar kan innebära att förutsättningarna för skred och ras ökar. Då förutsättningarna inte tidigare klarlagts finns det ingen möjlighet för oss att bedöma i vilken utsträckning de ökade byggrätterna kan tänkas påverka stabiliteten för befintliga förhållanden och inte heller i vilken utsträckning de påverkar de slutliga förhållandena.

SGI:s slutsats

SGI anser att för att det ska vara möjligt att klargöra att det inom planområdena 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, krävs geotekniska och bergtekniska utredningar av sakkunniga, för samtliga områden. Stabilitetsförhållandena i jord ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008.

Kommentar:

En geoteknisk undersökning har utförts för området och planbeskrivningen har utökats med en beskrivning av förutsättningarna för geoteknik och för genomförandefrågor kopplade till geoteknik.

LANTMÄTERIET

Yttrande nummer 2.12

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-09-28. Med flera datum) har följande noterats:

Minsta fastighetsstorlek

För kommunens kännedom. Svanesund 3:187 är enligt fastighetsregistret 1980 kvm stor. Bestämmelse om 1000 kvm minsta fastighetsstorlek ska gälla på fastigheten. Det är inte omöjligt att fastigheten kan styckas upp i två när planavvikelsen för respektive fastighet enbart blir cirka 10 kvm. Det kan finnas fler fastigheter som ligger tillräckligt nära för att delning ska vara möjlig. Lantmäteriet har inte gått igenom samtliga fastigheter.

En annan sak man kan fundera på är huruvida man kan räkna in vattenareal i minsta fastighetsstorlek. Förslagsvis lägg till att minsta fastighetsstorlek avser enbart landareal för att slippa eventuella oönskade delningsmöjligheter.

Natur = N på plankarta

Följsamhet ska gälla mellan bestämmelserna och redovisningen i plankartan. Rekommenderas att NATUR skrivs ut på plankartan i stället för N.

Befintliga ledningsrätter inom kvartersmark

Förslagsvis förses ledningsrätterna 1421-1455.1 och 1421-739.2 med markreservat (u-områden) inom kvartersmark om de ska gälla kvar oförändrade. En tolkning kan annars bli att de ska tas bort eller flyttas, vilket i så fall bör framgå av planbeskrivningen.

Utfart Långelanda-röd 2:57

Enligt ortofotot ovan (hänvisar till bifogad bild som visar aktuell tomt med dess utfart) ser det ut som att Långelanda-Röd 2:57 har sin utfart norrut över allmän plats Natur. Om tanken är att Långelanda-Röd 2:57 även fortsatt ska få använda denna väg för utfart så bör planen ändras inom detta område så att enskild utfart kan medges. Om istället tanken är att en annan utfart ska användas så bör det framgå av planbeskrivningen var den utfarten ska vara belägen och hur den ska genomföras.

Befintliga servitut

Servitut 1421-85/36.1, avseende rätt att nyttja område för parkeringsändamål till förmån för Hals 1:63, står i strid mot allmän plats Natur och Gata (hänvisar till bifogad kartbild som visar servitutets placering). Om tanken är att servitutet ska gälla kvar så bör planen ändras inom detta område, förslagsvis genom att området istället planläggs som kvartersmark. Om servitutet istället ska tas bort till förmån för gemensamhetsanläggning för den allmänna platsen bör detta framgå av planbeskrivningen.

Servitut 1421-97/59.1, avseende rätt att nedlägga, behålla, underhålla och förnya VA-ledningar inom området till förmån för Hals 1:17, står i strid mot allmän plats Natur (hänvisar till bifogad kartbild som visar servitutets placering). Om tanken är att servitutet ska gälla kvar så bör planen ändras inom detta område, förslagsvis genom att området förses med en egenskapsbestämmelse om enskild underjordisk VA-ledning. Om servitutet istället ska tas bort till förmån för gemensamhetsanläggning för den allmänna platsen bör detta framgå av planbeskrivningen.

Servitut 14-LÅN-375.1, avseende vattentäkt är enligt registerkartan beläget inom allmän plats Natur, vilket, om det stämmer, är planstridigt. Servitutet verkar ha tillkommit vid laga skifte år 1941. Ingen närmare utredning av servitutet har gjorts i och med detta samråd. Rekommenderas att servitutet utreds. Om servitutet även efter utredningen är beläget inom allmän plats och ämnas gälla kvar, så bör området där servitutet gäller förses med bestämmelser som gör det planenligt. Om servitutet istället ska tas bort till förmån för gemensamhetsanläggning för den allmänna platsen bör detta framgå av planbeskrivningen.

Servitut 14-LÅN-922.1 är enligt registerkartan beläget inom allmän plats Natur (hänvisar till bifogad kartbild som visar servitutets placering). Servitutet lyder enligt förrättingshandlingen: Med de avstyckade lotterna (Långelanda-Röd 2:54, 2:55) följer delaktighet i den rätt som tillkommer styckningsfastigheten (Långelanda-Röd 2:35) beträffande brunn och vattenledning å röd 2:2. Det är oklart av akt 14-LÅN-922.1 var brunn och vattenledning är beläget. Man får troligtvis gå tillbaka till akten där Långelanda-Röd 2:35 bildades för att få klarhet. Rekommenderas att servitutet utreds. Om servitutet även efter utredningen är beläget inom allmän plats och ämnas gälla kvar, så bör området där servitutet gäller förses med bestämmelser som gör det planenligt. Om servitutet istället ska tas

bort till förmån för gemensamhetsanläggning för den allmänna platsen bör detta framgå av planbeskrivningen.

Det är troligt att det finns fler servitut inom allmän plats som inte framgår av-, eller är felredovisade i, registerkartan. Kommunen får bedöma i vilken mån utredning ska ske. Grundtanken med allmän plats är dock att den ska genomföras som gemensamhetsanläggning och servitut som gäller inom berört område tas bort. Servitut kan dock undantagsvis tillåtas, åtminstone om det finns någon form av undantag i den allmänna platsen genom till exempel egenskapsbestämmelser som medger servitutet.

Byggnad på natur

Det finns byggnader belägna inom allmän plats Natur som vid snabb syn av ortofoto (hänvisar till bifogad bild markerar aktuella byggnader) ser ut att nyttjas av respektive intilliggande bostadsfastighet (Svanesund 4:7 och Långelanda-Röd 2:12). Om dessa byggnader nyttjas för bostadsändamål och om så ska förbli bör de istället planläggas med kvartersmark för bostadsändamål. Om de istället ämnas tas bort till förmån för blivande gemensamhetsanläggning så bör det framgå av planbeskrivningen.

Enskilt huvudmannaskap som rubrik

Bland planbestämmelserna finns en rubrik som anger att det är enskilt huvudmannaskap för användningar av allmän plats, men det är inte säkert att det räcker med enbart en rubricering för att enskilt huvudmannaskap ska gälla. Lantmäteriet rekommenderar därför att en särskild planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap för de aktuella allmänna platserna införs bland planbestämmelserna.

Områden av byggnadsplanen som inte berörts

Längst ner i plankartan har det redovisats ett område som inte ingår i planändringen. Byggnadsplanen gäller alltså kvar oförändrad i den delen. Vid snabb syn i registerkartans plansikt verkar det finnas flera områden av byggnadsplanen i norr som inte har berörts, se gröna markeringar nedan (hänvisar till bifogad kartbild som visar markeringar för omnämnda områden).

Förutsatt att redovisningen i fastighetsregistret stämmer och med tanke på att området i söder har redovisats inte ingå i planändringen blir det otydligt vad som ska gälla avseende områdena i norr. Rekommenderas att alla områden som inte ska beröras av planändringen redovisas konsekvent och på liknande sätt.

Egenskapsgränser som är svåra att läsa

Vid 100 % zoom i samrådshandlingarna (pdf-dokument) som Lantmäteriet har fått ta del av är egenskapsbestämmelserna otydliga i plankartan.

Man kan gissa sig till vad som står och det finns möjlighet att zooma in ytterligare, men grundprincipen bör väl ändå vara att plankartan ska vara tydlig i 100 % zoom (hänvisar till bifogad bild som visar plankartan med zoomning på 100%). Rekommenderas att plankartan görs tydligare genom till exempel användning av större skala, möjligen kunde skala 1:1000 (A1) räcka.

Kommentar:

Svanesund 3:187 har i enlighet med yttrandet fått en ändrad bestämmelse för minsta tillåtna fastighetsstorlek så att avstyckning inte kan ske.

NATUR har skrivits ut i sin helhet på plankartan.

Ledningar regleras enbart med u-område om de finns i gällande plankarta. Befintliga ledningar som inte utmärkts i gällande plan ombesörjs inte i ändringsplanen.

Utfart för Långelanda-Röd 2:57 har justeras i plankarta med egenskapsbestämmelse som möjliggör yta för fordonstrafik.

Samtliga servitut omnämnda i yttrandet är planstridiga enligt gällande plan och har nu hanterats enligt nedan:

- *Servitut 1421-85/36.1 regleras genom att den härskande fastigheten erbjuds markköp av den mark servitutet gäller för. I och med det kan servitutet upphävas i genomförandet av planen.*
- *Servitut 1421-97/59.1 regleras i enlighet med yttrandet genom egenskapsbestämmelse för att göra servitutet planenligt.*
- *Servitut 14-LÅN-375.1 upphävs i och med genomförandet av planen då berörda fastigheter har kommunal service för vatten och avlopp, varför servitutet inte är av väsentlig betydelse.*
- *Servitut 14-LÅN-922.1 upphävs i och med genomförandet av planen då berörda fastigheter har kommunal service för vatten och avlopp, varför servitutet inte är av väsentlig betydelse.*

Ytterligare servitut som berör planen har uppdagats och dessa hanterats för att inte vara planstridiga.

För Svanesund 4:7 har fastighetsgränsen justerats för att, som yttrandet föreslår, inkludera befintlig byggnad i kvartersmark. Den byggnad som på ortofotot ser ut att tillhöra Långelanda-röd 2:12 är förfallen och obrukbar och anses därför inte utgöra byggnad som bör regleras.

Planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap är tillagd i plankarta och planbeskrivning enligt rekommendation i yttrandet.

De områden som yttrandet framhäver vilka ändringsplanen inte berört har i likhet med den södra delen skräfferats för att inte ingå i planändringen. Ytterligare en undantagen del upptäcktes i väster vilken nu inkluderats med användningen NATUR.

Läsarbeten för plankartan har uppmärksamats och justerats.

TRAFIKVERKET

Yttrande nummer 2.14

Infrastruktur

Planområdet ligger intill väg 770 för vilken Trafikverket är väghållare. År 2020 uppmättes årsdygnstrafiken (ÅDT) till 2 617 fordon, varav 186 tunga fordon. Väg 770 ansluter till Svanesunds färjeled.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket bedömer inte att detaljplaneförslaget påverkar statlig infrastruktur. Trafikverket har därför inga synpunkter på detaljplaneförslaget.

VATTENFALL ELDISTRIBUTION

Yttrande nummer 2.2

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

ORUST RÄDDNINGSTJÄNST

Yttrande nummer 2.4

Orust Räddningstjänst har inget att erinra om detaljplanen.

Följande punkter påverkar inte räddningstjänstens yttrande om detaljplanen men bör beaktas i det fortsatta arbetet med detaljplanen:

- Viktigt att man har Plan och bygglagen 2 kap 5§ punkt 1 och 5 i åtanke när det gäller brandvattenförsörjning.

POLISMYNDIGHETEN

Yttrande nummer 2.13

Lokalpolisområde Södra Fyrbodal har tagit del av aktuella handlingar och vi har ingen erinran.

LÄNSSTYRELSEN

Yttrande nummer 2.16

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

Länsstyrelsen, med nu kända förhållanden, befarar att nedanstående prövningsgrunder kan komma att påverkas negativt, därav behöver underlaget justeras och kompletteras till granskingskedet.

- Bebyggelse blir olämplig för människors säkerhet

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar i sin helhet till statens geotekniska instituts yttrande. Observera att Statens geotekniska institut yttrande är ett samlat yttrande, omfattande nedanstående förslag till ändring av byggnadsplaner.

1. Ändring av byggnadsplan för Svanesunds samhälle. Orust kommun. Planbeskrivning (daterad 21-09-29) och plankarta (daterad 21-09-28).

2. Ändring av byggnadsplan för Hals Stora 2:3 med flera. Orust kommun. Planbeskrivning (daterad 21-09-29) och plankarta (daterad 21-09-28).
3. Ändring av byggnadsplan för Hals Lilla 1:2 och Hals stora 2:3. Orust kommun. Planbeskrivning (daterad 21-09-29) och plankarta (daterad 21-09-28).
4. Ändring av byggnadsplan för Mölneby Nedergård 3:5. Orust kommun. Planbeskrivning (daterad 21-09-29) och plankarta (daterad 21-09-28).

SGU:s jordartskarta visar jordarter i den översta delen av jordprofilen (ned till 0,5 m under markytan). Enligt kartan är jordlagerförhållanden starkt varierande. Mellan uppstickande kala bergspartier finns dalgångar och sänkor med morän, postglacial sand och lera.

Med SGU:s jorddjupskarta och lokala borrhål och brunnar som grund kan man anta att jorddjupen kan överstiga 10 meter i lokala dalgångar, men att de utanför dalgångarna håller sig under 5-10 meter. Jorddjupen (troligen främst lera) tycks enligt dessa underlag vara som störst i vissa delar av planområdena Hals Lilla 1:2 och Hals Stora 2:2 [3] samt i planområde Mölneby [4].

För område Svanesund samhälle [1] sluttar markytan i huvudsak ned mot havsviken Svanesund i öster. Mycket branta sluttningar finns framförallt i områdets västra delar men även ned mot havsviken. Området Hals stora 2:3 med flera [2] utgörs av flera höga bergspartier som sträcker sig i nord-sydlig riktning med sänkor med jord emellan. De kraftigaste lutningarna finns inom områdets centrala del och ned mot havsviken i öster. Området Hals Lilla 1:2 och Hals Stora 2:2 [3] ligger en bit in från havet och utgörs huvudsakligen av en sänka mellan bergkullar. Område Mölneby [4] ligger även det en bit in från havet och utgörs i norra delen av ett höjdparti och i övrigt av en relativt flack lerslätt i vilken en ravin är utskuren i den södra delen av området.

I planbeskrivningarna Svanesund samhälle [1], Hals Stora 2:3 med flera [2] och Mölneby [4] finns ingen beskrivning av förutsättningarna för jordrörelser eller bergras men kommunen skriver i planbeskrivningarna avseende geotekniken att:

"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".

I Hals lilla 1:2 och Hals Stora 2:2 finns inte heller någon beskrivning av förutsättningar för jordrörelser eller bergras och ingen text om de geotekniska förhållandena. SGI har av kommunen efterfrågat de underlag som låg till grund för bestämningen av de geotekniska förhållandena för gällande detaljplaner, men kommunen har inte återfunnit något sådant underlag.

Då de ändrade detaljplanerna tillåter att byggrätten ökar från 80 kvm till över 200 kvm och att komplementbyggnader uppförs, kommer markbelastningen att öka och avrinningen att öka och förändras. Utbyggnad innebär även att schaktning och sprängning kan komma att behövas. Dessa förändringar kan innebära att förutsättningarna för skred och ras ökar. Då förutsättningarna inte tidigare klarlagts finns det ingen möjlighet för oss att bedöma i vilken utsträckning de ökade byggrätterna kan tänkas påverka stabiliteten för befintliga förhållanden och inte heller i vilken utsträckning de påverkar de slutliga förhållandena.

SGI:s slutsats

SGI anser att för att det ska vara möjligt att klargöra att det inom planområdena 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, krävs geotekniska och bergtekniska utredningar av sakkunniga, för

samtliga områden. Stabilitetsförhållandena i jord ska klargöras med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008.

Råd enligt PBL och MB

Buller

Länsstyrelsen anser att istället för att beskriva vad ändringen innebär för trafikbuller från trafik inom planområdet bör det i planbeskrivningen redovisas uppgifter om hur kajen och trafik på Färjevägen kan påverka bostäder inom planområdet. Om kommunen inte anser att det behövs någon bullerutredning för ändringen så behöver detta motiveras på ett annat sätt än såsom det görs nu.

Skyfall

Kommunen behöver tydligare motivera bedömningen av konsekvenserna till följd av ett skyfall. Utifrån Länsstyrelsens översiktliga lägpunkts- och ytavrinningskartering ser det ut att kunna finnas vissa problem inom området.

I kombination med att byggnadsarean tillåts öka relativt mycket bedömer Länsstyrelsen att kommunen tydligare beskriva konsekvenserna av ett skyfall inom planområdet, minst ett klimatanpassat 100-årsregn. I ändringsplanen för Svanvik har kommunen själva skrivit att erfarenheten tyder på att andelen hårdgjord yta ökar markant i omvandlingsplaner som möjliggör utökad byggrätt. Även planens eventuella påverkan på området utanför planområdet samt framkomligheten till och från planområdet ska beaktas.

Dagvatten

Länsstyrelsen ser positivt på att de ska utöka det kommunala verksamhetsområdet för VA och även viljan att förbättra dagvattenhanteringen, idag påverkas Halsefjorden negativt av bland annat enskilda avlopp och urban markanvändning vilket inkluderar dagvatten.

Kommunen bör dock utveckla hur de ska ta reda på om dagvattenhanteringen är otillfredsställande i vad gäller rening och kapacitet och vad de isåfall tänkt göra för att förbättra dagvattenhanteringen som nämns i nedan text.

”Även dagvattenhanteringen kan förbättras i samband med föreslagen utbyggnad av VA och ändring av detaljplan om dagvattenhanteringen visar sig vara otillfredsställande. Eventuella åtgärder bedöms kunna ha en positiv inverkan på miljö kvalitetsnormerna.”

Länsstyrelsen ser positivt på upplysning i plankarta om lokalt omhändertagande av dagvatten men bedömer att kommunens analys över tillkommande hårdgjord yta är ofullständig. Länsstyrelsen anser att man borde dela upp beräkningen över andel hårdgjord yta för Kvartersmark och Naturmark för att tydliggöra den faktiska skillnaden vid ett genomförande av ändringen och de utökade byggrätterna mot gällande förutsättningar.

Vid ny anläggning i W-område kan det innebära anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet.

Riksintresse högexploaterad kust

Riksintresset för högexploaterad kust är ett område med särskilda hushållningsbestämmelser på grund av sina unika natur- och kulturvärden. De särskilda bestämmelserna är i huvudsak att ny bebyggelse ska anpassas till miljön och landskapet.

Kommunen anger i bedömningsunderlaget att påtaglig skada på bl.a. riksintresset inte föreligger. Länsstyrelsen menar att påverkan eller skada inte går att utesluta. Vidare planarbete måste på ett tydligare sätt hantera frågan om påverkan på RI enligt 4:4 MB. Områdets läge och bebyggelsens placering i topografin föranleder detta påpekande. Ny och större bebyggelse i högre liggande exponerad terräng kan påverka landskapsbilden negativt.

Planerade förändringar är av sådan omfattning att det är svårt att utifrån bifogade handlingar bedöma hur dessa påverkar miljön.

Förändringarna gällande bebyggelsens karaktär och storlek ger dock en antydning om att miljöns befintliga värden riskerar gå förlorade (både ur ett kulturhistoriskt och arkitektoniskt perspektiv). Exempelvis kommer bruttoarean på husen öka avsevärt och sannolikt förändra områdets karaktär, detta upplevs som en motsägelse utifrån planbeskrivningen där det uttrycks att utnyttjandegraden ”så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär”.

Länsstyrelsen önskar en tydligare redovisning över förslagens påverkan på riksintresse högexploaterad kust.

Behovsbedömning

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

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning kring hur bostäderna förväntas påverkas av buller. Beskrivningen och bedömningen utgår från utförd bullerutredning för detaljplan Svanesund.

Beskrivningen av bedömd skada på riksintresse för högexploaterad kust har utvecklats för att tydligare redovisa förslagens bedömda påverkan.

Planbeskrivningen är kompletterad med en utförligare beräkning som visar förhållandet mellan hårdgjord yta och kvartersmark, utöver förhållandet mellan hårdgärdyta och hela planområdet. Samt hur stor yta allmän plats natur utgör av planen. Planbeskrivningen har också kompletterats med en beskrivning av befintliga dagvattensystem och en beskrivning kring konsekvenserna vid skyfall och dagvatten.

Det noteras och framförs till samfällighets- eller vägföreningarna att rensning av diken/anläggning i vattenområde kan behövas och att föreningarna, om Länsstyrelsen bedömer det rimligt, behöver söka tillstånd.

En geoteknisk undersökning har utförts för området och planbeskrivningen har utökats med en beskrivning av förutsättningarna för geoteknik och för genomförandefrågor kopplade till geoteknik.

FÖRETAG OCH FÖRENINGAR

SKANOVA AB

Yttrande nummer 2.1

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan (hänvisar till länk för att beställa dwg-underlag och kabelanvisningar).

ELLEVIO

Yttrande nummer 2.6

Vi har nätstationer, luftledningar, jordkablar, kabelskåp m.m inom planområdet. Nätstationerna inom planområdet har E-områden och har där med stöd i planen. Vi förutsätter att våra ledningar med tillhörande anläggningar så som kabelskåp mm får finnas i allmän plats för gata och natur samt att luftledningar och jordkablar ges stöd i planen med l- respektive u-områden.

Enklast att säkra planstöd för de många ledningarna är genom att begära underlag från ledningskollen.se för att lägga in området i plankarta.

Luftledningens område ska utgöras av ett l-område, byggnad får inte placeras under ledningen och enligt elsäkerhetsverkets föreskrifter får inte byggnad placeras så att ledningen kan nås utan särskilda hjälpmedel från fönster, balkong eller tak.

För jordkabeln behöver vi ha ett u-område, u-området behöver vara 4 meter brett med ledningen i mitten.

Vi behöver ha tillgång till u- och l-områdena vid tillsyn, reparation och underhåll av ledningarna. Vid underhåll och reparation kan vi behöva ta oss in med lastbil vilket innebär att byggnader inte får stänga inne ledningarna.

L- och u-områden behövs inte för ledningar som försörjer den fastighet den är belägen på (hänvisar till bild som ger exempel på när u-område behövs och när det inte behövs).

Eventuell flytt av ledningar initieras och bekostas av exploatören.

Om vägar eller andra anläggningar i marken ska göras om inom området där vi har luftledningar önskar vi en tidig dialog om eventuell samförläggning.

Kommentar:

Ledningar regleras enbart med u-område om de finns i gällande plankarta. Befintliga ledningar som inte utmärkts i gällande plan ombesörjs inte i ändringsplanen då en sådan reglering kan inskränka fastighetsägarnas nyttjande av den egna fastigheten. Underhåll, reparation och tillsyn av de ledningar som inte finns i gällande plan kommer även fortsatt att få administreras genom gällande överenskommelser med enskilda fastighetsägare.

NATURSKYDDSFÖRENINGEN PÅ ORUST

Yttrande nummer 2.9

Inget att erinra då planändringarna endast berör befintlig tomtmark. Påpekar att nyckelbiotoper även bör stämmas av mot Skogsstyrelsens databas.

Kommentar:

Nyckelbiotoper har stämts av enligt yttrandet och planbeskrivningen har justerats.

BOHUSLÄNS MUSEUM

Yttrande nummer 2.11

Den kulturhistoriska betydelsen har inte ännu hunnit i kapp Bohusläns Museums uppfattning om företeelsen fritidshus i täta grupper och planens ökande av byggrätten motverkar deras utgångspunkt att om- och tillbyggnader ska ske i måttlig omfattning och skala. Befarar att planförslaget uppmuntrar till rivning och nybyggnation.

Det finns inga fornlämningar inom planområdet men söder om området finns en naturformation med tradition. Norr om området, finns en boplats där tre yxor påträffats. Båda bör ses som övriga kulturhistoriska lämningar. (Bifogat finns karta med ovan nämnda lämningar markerade).

Bohusläns Museum har inget att invända mot planförslaget.

KÄNDA SAKÄGARE

LÅNGELANDA-RÖD 2:53 OCH 2:59

Yttrande nummer 2.3

Generellt angående byggnaders storleksbegränsningar

Undertecknad anser att planen bör tillåta både mer och större byggnation för att attrahera fler invånare och där med skatteinbetalare. Undertecknad menar att både byggnadshöjd och bruttoytor bör utökas och uppmanar till jämförelse med Karlsro och Skogslyckan.

Konvertering av parkmark

Undertecknad avser att förvärva fastighet Långelanda-Röd 2:24 (2) som ansluter den egna marken. Möjligt är även att resterande angränsande fastigheter Långelanda 2:40 (2) och 2:21 (2) köps upp. Med anledning av detta önskar undertecknad att marken i plan inte regleras som natur utan i stället som kvartersmark med prickmark och menar på att det för allmänheten inte blir någon fysisk effekt.

Specifikt beträdande Långelanda-Röd 2:53

Undertecknad önskar flera justeringar av egenskapsbestämmelser på fastigheten (hänvisar till bifogad bild med noteringar om ändrade önskemål). Önskan innefattar att del av föreslagen prickmark i väster istället beläggs med B då undertecknad menar att prickmarken inte tjänar något till då naturmarken mellan fastigheten och vägen finns som reservat för byggnation, även om den ändras till prickmark enligt undertecknads förslag. Mot fastighet Långelanda-Röd 2:59 anser undertecknad att prickmarken inte är skäligen då omgivande gränser fastigheter emellan inte är belagda med prickmark. Önskan omfattar även del av kryssmark i norr som undertecknad menar att marken som planmark inte bör begränsas till komplementbyggnader.

Prickmarken i öster av fastigheten önskar undertecknad ändras mot kryssmark för möjliggörande av mindre byggnation i anslutning till befintlig uteplats och brygganläggning (hänvisar till bifogad bild med noteringar om ändrade önskemål).

Nuvarande huvudbyggnad är i förslaget försedd med bevarandebestämmelse. Undertecknad menar om att huset i framtiden skulle förstöras av exempelvis brand behöver kunna ersättas av nybyggnation på valfri plats på tomten i samma storlek och höjd. Undertecknad önskar därför att angivna 300m² bruttoarea ökas till 450 m² och att byggnadshöjden inte begränsas alls.

Undertecknad framhäver att en möjlig framtida avstyckning ger fog för att öka bruttoareabegränsningen från 20 % till 25 % av tomtarealen samt att byggnadshöjd på bostadshus och komplementbyggnader inte borde regleras.

Beträdande Långelanda-Röd 2:59

Undertecknad menar att prickmarken är onödigt tilltagen för den jämförelsevis lilla fastigheten.

Kommentar:

Kommunen står fast vid det förslag om utökad byggrätt och byggnadshöjd som framfördes inför samrådet. Kommunen gör vidare bedömningen att föreslagen byggrätt är väl tilltagen och går i linje med den utveckling som kommunen ser som rimlig med hänsyn till platsens specifika förutsättningar och riksintresset för högexploaterad kust.

Hänsyn har tagits till yttrandes förslag för revidering av prick- och korsmark som reviderats sedan samrådet.

Vad gäller utpekad naturmark inom fastigheterna 2:21, 2:40, 2:24 så ska denna fortsatt gälla.

HALS 1:63

Yttrande nummer 2.5

Undertecknad undrar vad W ”öppet vatten och vatten med mindre anläggningar” betyder samt visar uppskattning för planarbetet i stort.

Önskemål för planförslaget

Undertecknad önskar att huvudbyggnaden och komplementbyggnaden som utgör gästbostad på fastighet Hals 1:63 varsamhetsmärks med k_1 i planförslaget (hänvisar till bifogad kartbild över fastigheten). Detta då eventuell utbyggnad av huvudbyggnaden enligt undertecknad endast är lämplig av den södra delen av huset och att utbyggnad sker åt väster där byggnadshöjden är minst 9 meter (hänvisar till bifogad bild på huvudbyggnad). Befintligt kommunalt VA-system går under den del där man sydväst om huvudbyggnaden tillåts bygga ut vilket undertecknad anser gör det väldigt komplicerat. För komplementbyggnaden i norr är utbyggnad enligt undertecknad möjlig åt söder, men där överstiger byggnadshöjden de 3,6 meter som föreslås i detaljplanen. Sammanfattningsvis menar undertecknad att för att nyttja den nya bruttoarean som planförslaget tillåter så krävs det att en högre byggnadshöjd tillåts.

Byggnadernas historia

Undertecknad beskriver historien kring fastigheten från avstyckning 1914 (hänvisar till bifogad bild på dokument för avstyckningen) och vilka som ägt fastigheten. Undertecknad beskriver också byggnationen av huvudbyggnaden och lyfter att fasadbrädornas varierande bredd är ett resultat av timmerprocessen och att de tillsammans med lockpanelens enkla profil ger huset karaktär, vilket undertecknad önskar bevara (hänvisar till bifogad bild som visar huvudbyggnaden). Samma kvalitet återfinns på komplementbyggnaden samt enkupiga tegelpannor (hänvisar till bifogad bild som visar komplementbyggnaden). Undertecknad beskriver hur underhållet av byggnaderna skett varsamt.

Yttrandet har tidigare inkommit i flera exemplar med kompletteringar från undertecknad.

Kommentar:

Bestämmelsen W ”Vattenområde” tillämpas för öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas.

I enlighet med yttrandet har bestämmelsen k_1 för varsamhet tillagts fastigheten och den undantas där med från planbestämmelserna gällande byggnadshöjd och taklutning.

HALS 2:37

Yttrande nummer 2.7

Undertecknad ser positivt på planförslaget men har invändning mot förslaget i söder där angiven naturmark gränsar till den egna fastigheten Hals 2:37. Fastigheten har befintlig infart från Bockhusstigen över fastighet Hals lilla 1:2, vilken anges som naturområde i det nya planförslaget. Undertecknad framhäver att infarten som syns på tidigare detaljplan fallit bort i grundkartan och vill

försäkra sig om att deras infart inte blir planstridig (hänvisar till bifogad bild från gällande detaljplan, bilagan saknas dock yttrandet).

Undertecknad anger tre förslag till justering av plankartan

- Rita in infarten och ange som GATA.
- Flytta gränsen norrut för den del av planområdet som inte ingår i planändringen så att infarten undantas.
- Lägg till förtydligande i administrativa bestämmelser att anläggningar så som infarter inkluderas i att vid bygglovsprövning inte utgå från planstridigt utgångsläge för anläggning som innan planändring var avvikande.

Kommentar:

Grundkartan har uppdaterats med infarten. Plankartan har justerats och infarten har givits användningen GATA.

SVANESUND 3:18

Yttrande nummer 2.8

Undertecknad äger Svanesund 3:18 som har Kung Sverres väg korsandes del av tomten. Då nämnd väg är en del av detaljplanen yrkar undertecknad att hela fastigheten borde inkluderas i planområdet. Undertecknad menar också att fastigheten bör sammankopplas med det bebyggda området snarare än att inkluderas i det obebyggda landskapet.

Undertecknad berättar även kort om Såsen, Societetssalongen, som vägen byggdes för och presenterar kort dess tidigare värde och aktiviteter.

Kommentar:

Området har inkluderats i planen och har likt övriga delar som inte berörs av planändringen skräfferats. Den ny sträckning av vägen, utanför fastighet Svanesund 3:18, som angavs i samrådet är fortsatt föreslagen så att vägen ingår i allmän plats.

SVANESUND 4:11

Yttrande nummer 2.10

Undertecknad lyfter oro att karaktären av området kommer ändras från sommarstugeområde till villaområde i och med planens möjliggörande för permanentboende.

Undertecknad är positiv till miljötanket men önskar tydligare skydd av befintliga träd då undertecknad upplever att träd i området tas ner lättvindigt, med strid mot 4 kap Miljöbalken som omnämns i planbeskrivningen. Undertecknad föreslår krav på tillstånd för träd av en viss storlek. Vikten av träd för karaktären i landskapet och deras förmåga att binda fukt och bidra till flora och fauna lyfts fram av undertecknad.

Kommentar:

Kommunen genomför ändringsplanen för att möjliggöra för permanentboende i området. För att det skall vara genomförbart utökas byggrätten. Byggrättens storlek regleras dock fortsatt i förhållande till fastigheternas respektive storlek för att utbyggnad ska ske i enlighet med platsens karaktär. Där specifik aktsamhet krävs har även fastigheterna belagts med en bestämmelse om varsamhet. Den utökade byggrätten förväntas bidra till positiva effekter så

som bättre underlag för service. Aktuell detaljplan syftar inte till att öka avverkningen av träd inom området.

SVANESUND 3:12

Yttrande nummer 2.10

Undertecknad önskar dela fastigheten i två delar vilket resulterar i två fastigheter om ca 1000 kvadratmeter vardera. Undertecknad påtalar att den norra delen av befintlig fastighet är svår att sköta och ämnar vid en eventuell avstyckning därför att behålla den södra. Undertecknad framför att den norra delen av befintlig fastighet lämpar sig bäst för byggnation med en vacker utsikt och allmänning med stig och trapp ner till bad och färja. Undertecknad framför att de ämnar bilda en förening som sköter trappen och badet vid sjön.

Kommentar:

Kommunen gör bedömningen att en avstyckning av fastigheten i enlighet med yttrandet inte kan medges. Detta då en förutsättning för genomförande av ändringsplanen är att antalet fastigheter inte ökar utan endast medgiven byggrätt inom befintliga fastigheter. I det fall antalet fastigheter ökar inom området krävs större åtgärder, vilket bland annat ställer krav på ökad vägstandard.

Kommunstyrelseförvaltningen
Sektor samhällsutveckling

Rickard Karlsson
Planchef

Catrin Frick
Plankonsult



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