

Granskningsutlåtande
**ÄNDRING AV BYGGNADSPLAN FÖR
SVANVIKS FRITIDSOMRÅDE**
Antagandehandling

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad den 24 november 2022 av
Sektor samhällsutveckling, Orust kommun

Diarienummer KS/2021:306

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 granskningen har justeringar skett:

- Svanvik 1:79 har fått minskad möjlighet till markköp och justerad prickmark.
- Plangränsen har anpassats till traktgräns för att passa befintliga fastighetsgränser och där med minskat planområdet för att utesluta fastigheten Rörvik 2:1
- Ett område i väster har uteslutits ändringsplanen då den endast innehåller del av en anläggning med avloppsreningsverk.
- Del av NATUR i sydöst har fått ändrad användning till L₁ för att överensstämma med faktisk användning.
- Ytor inom allmänplats har fått ändrad användning till PARK för att överensstämma med anläggningsbeslutet från bildandet av Svanvik ga:1.
- Allmänplats GATA har justerats för att innefatta hela vägsträckan mellan Svanvik 1:141 och Svanvik 1:160 samt hörnet av Svanvik 1:138 som sticker ut i vägområdet.
- Svanvik 1:51 och Svanvik 1:66 har på yta som sedan samrådets får ändrad användning till kvartersmark delvis försetts med egenskapen u₁ för att befintliga ledningar som haft planstöd fortsatt ska ha det.
- Svanvik 1:63 och Svanvik 1:66 har fått utökad möjlighet till markköp.
- Planhandlingarna har kompletterats med riktlinjer kring utformning (lutning) av permanenta slänter och att kommunen ansvarar för att åtgärder för stabilitet och mot blocknedfall på kommunens fastighet genomförs där behov finns.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av vad egenskapsbestämmelsen gällande byggnader som inte ska bedömas från planstridigt utgångsläge innebär.

INKOMNA YTTRANDEN

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

Lantmäteriet..... 6

Länsstyrelsen..... 9

Trafikverket..... 9

Vattenfall 9

Lokalpolisen..... 10

FÖRETAG OCH FÖRENINGAR

..... 10

Bohusläns museum 10

Ellevio 10

KÄNDA SAKÄGARE 11

Svanvik 1:66 11

Svanvik 1:79 11

MYNDIGHETER

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT, SGI

Yttrande nummer 3.5

Yttrande över granskningshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Västra Götalands län och Orust kommun erhållit rubricerad detaljplan med önskemål om yttrande. SGLs 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 detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett ökat helårsboende genom att öka byggrättens storlek inom befintliga bostadsfastigheter.

Underlag:

1. Plankarta, 2022-08-23
2. Planbeskrivning, 2022-08-23
3. Samrådsredogörelse, 2022-08-23
4. PM Geoteknik. Bohusgeo, 2022-06-20
5. MUR Geoteknik. Bohusgeo, 2022-06-20
6. Bergteknisk utredning. Bergab, 2022-05-20

SGI:s synpunkter

SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplaneändring. Yttrandet är daterat 2021-10-28, dnr. enligt ovan. Då gällande detaljplan är från 1973 och det inte framgår i aktuellt planunderlag i vilken omfattning de geotekniska och bergtekniska frågorna utreddes i det ursprungliga planarbetet, rekommenderade SGI att det verifieras/säkerställs att stabiliteten inom området är tillfredställande.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts av Bohusgeo. Stabiliteten för planområdet bedöms vara tillfredsställande för befintliga och framtida förhållanden. I PM ([4] kap 6.4) noteras dock att för eventuella fyllningar bör skapade permanenta slänter ha en släntlutning på 1:2 eller flackare. SGI vill lyfta frågan ifall detta behöver förtydligas i planen, då det inte framgår på vare sig plankarta eller i planbeskrivning.

Bergteknik

En bergteknisk utredning har utförts av Bergab (underlag 6). Hänsyn behöver tas till de rekommendationer som ges i utredningen. Befintliga risker anser SGI behöver vara åtgärdade innan planen antas, alternativt reglerat i plan på ett acceptabelt sätt. Det ges även rekommendationer om återkommande besiktningar där vi vill lyfta frågan om hur det säkerställs att dessa genomförs.

Kommentar:

I planbeskrivningen har geotekniken gällande permanenta slänter förtydligats och plankartan har kompletterats med bestämmelse om permanenta slänter.

Kommunen ansvarar för att åtgärder för stabilitet och mot blocknedfall på kommunens fastighet genomförs där behov finns.

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

LANTMÄTERIET

Yttrande nummer 3.9

Ändring av detaljplan för Svanviks Fritidshusområde

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

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Avloppsreningsverk på naturmark

I planområdets sydvästra hörn finns en byggnad som är ”Avloppsreningsverk” enligt den bakomliggande kartan i anläggningsbeslutet från bildandet av Svanvik ga:1, aktnummer 14-STA-895, se röd pil i figuren nedan (hänvisar till bilagd bild).

Byggnaden förefaller enligt anläggningsbeslutet ingå som en del av Svanvik ga:1 och därmed förvaltas av områdets samfällighetsförening - Svanviks samfällighetsförening i Orust kommun. Området är i det nu aktuella planförslaget planlagt som allmän plats NATUR, se figur nedan. Det verkar klart tveksamt om det är förenligt med användningen NATUR att ha ett avloppsreningsverk inom en sådan användning.

Ledningsrätter och u-områden

Lantmäteriet konstaterar att vår synpunkt om skrivningen kring ledningsrätter i samrådsskedet till inte har medfört någon ändring i granskningsskedet. Vi anser fortfarande att skrivningen behöver ändras så att det framgår att det inom planområdet inte finns några ledningsrätter i dagsläget. Se vårt yttrande i samrådsskedet.

Kommunen har i samrådsredogörelsen svarat på frågan om varför inget anges om u-områdena i planbeskrivningen. Även skälen till vilka u-områden som finns utlagda behöver redovisas i planbeskrivningen.

Delar av planen som bör förbättras

Planområdets omfattning

I planbeskrivningen anges på sidan 5 under rubriken ”Markägoförhållanden” att ”Området består i huvudsak av kommunalägd mark.”. Det anges även under rubriken Markägande på sidan 21 att Svanvik 1:7 ägs av kommunen och i övrigt är det i huvudsak privatägda bostadsfastigheter. Lantmäteriet noterar att den privatägda jordbruksfastigheten Rörvik 2:1 berörs av planen eftersom plangränsen inte följer fastighetsgränsen mellan Svanvik 1:7 och Rörvik 2:1. Antingen bör skrivningarna förändras och förtydligas om att även Rörvik 2:1 berörs, eller så bör planområdesgränsen flyttas så att Rörvik 2:1 inte berörs om det inte är nödvändigt.

Söder om fastigheterna Svanvik 1:138 till 1:141 finns allmän plats som i planförslaget är utlagd som NATUR. Enligt det tillgängliga ortofotot förefaller marken vara åkermark i dagsläget och inte vägområde som framgår av den ursprungliga byggnadsplanen. Kanske kommunen i denna del

skulle upphäva den aktuella delen av planområdet ifall det ändå inte är aktuellt att använda marken som NATUR-mark för planområdet?

Lekplats på NATUR

Det finns en lekplats och vad som förefaller vara en välklippt gräsmatta på NATUR-mark enligt planförslaget söder om fastigheterna Svanvik 1:148 till 1:150. Lekplatsen och ytan runt omkring ingår som "Lekplatser och bollplaner" i Svanvik ga:1.

I den tidigare regleringen som allmän plats PARK i byggnadsplanen finns det möjligheter till mer intensiv skötsel och andra anläggningar än vad som inryms i dagens användning NATUR. Bedömer kommunen att det möjligt att fortsätta med nuvarande intensiva skötselnivå inom område med användningen NATUR?

Grusplan "lekplats eller bollplan" samt byggnad inom NATUR

Väster om fastigheterna Svanvik 1:67 och 1:79 finns det på allmän plats NATUR en grusplan med anslutning till vägen i väster och en byggnad av något slag, se figur nedan. Byggnader inom NATUR-mark är vad Lantmäteriet förstår tillåtna endast om de är förknippade med skötseln av NATUR-marken. Enligt anläggningsbeslutet, aktbilaga C i aktnummer 14-STA-895 är området där grusplanen ligger markerat med gul färg som betyder "Lekplatser och bollplaner", se figur nedan (hänvisar till bilagd bild).

Det är tveksamt om denna typ av anläggningar kan finnas inom allmän plats NATUR. Om det i framtiden skulle vara aktuellt att göra området till exempelvis parkering, så verkar det även tveksamt att låta marken vara planlagd som NATUR eftersom det inte är tillåtet med fordonstrafik över sådan mark.

Förtydligande om genomförandetiden i planbeskrivningen

I planbeskrivningen anges på sidan 21 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.

Uppdatering av ansvarsfördelningen

I planbeskrivningen finns en tabell över ansvarsfördelningen inom planområdet. I denna står det i kolumnen "Anläggning (kartbeteckning)" att det finns en användning med beteckningen "E₂". Detta behöver uppdateras eftersom "E₂" numera betecknas "E" i plankartan.

Väg på NATUR-mark som ingår i gemensambetsanläggningen

Enligt anläggningsbeslutet ingår hela den vägstump som går ner mellan Svanvik 1:141 och 1:160 i Svanvik ga:1. Den östligaste delen av vägstuppen är utlagd som allmän plats NATUR i planförslaget. Är det meningen att vägen ska tas ur bruk? (Bilagt finns bild på avsett vägstump).

Kvartersmark inom vägområde

På sidan 22 i planbeskrivningen redovisas att två fastigheter – Svanvik 1:81 och 1:137 innehåller ytor som ges ändrad användning från kvartersmark till allmän plats för att de inte ska sticka ut i vägområdet. Lantmäteriet noterar att även ett hörn av Svanvik 1:138 sticker ut i det nuvarande vägområdet. Kanske kommunen borde ändra planen så att den anpassas till gällande förhållanden även här?

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 (bilagt återfinns länk till hänvisad text). 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.

Bestämmelser om placering på två ställen bland planbestämmelserna

Lantmäteriet noterar att i listan över planbestämmelser på plankartan redovisas egenskapsbestämmelser för kvartersmark under rubriken ”Placering” på två olika ställen i listan. Det underlättar läsningen av planen om samtliga planbestämmelser i samma kategori placeras tillsammans.

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. 18).”

Fastighetsrättsliga frågor redovisas på en annan sida än den som angivits. Detta bör förstås rättas till.

Kommentar:

Ändringsplanen omfattning har minskats och har därmed uteslutit avloppsreningsverket ur ändringsplanen.

Skrivningen gällande ledningsrätter har justerats och skälen till vilka u-områden som inkluderats i ändringsplanen har redovisats.

Marken söder om Svanvik 1:138 och Svanvik 1:141 har fått ändrad användning till kvartersmark för odling.

Ytorna som gäller lekplatser och bollplan har i fått justerad användning till PARK.

I planbeskrivningen har omfattningen av genomförandetiden förtydligats och tabellen över ansvarsfördelningen har justerats enligt yttrandet.

Plankartan har justerats och hela vägsträckningen mellan Svanvik 1:141 och Svanvik 1:160 har nu användningen GATA.

Hörnet av Svanvik 1:138 som sticker ut i vägområdet har fått ändrad användning till GATA.

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

Planbestämmelserna har på plankartan sorterats om för att underlätta läsningen.

Felaktiga sidhänvisningar har justerats i planbeskrivningen.

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

Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts av Bohusgeo. Stabiliteten för planområdet bedöms vara tillfredsställande för befintliga och framtida förhållanden. I PM (kap 6.4) noteras dock att för eventuella fyllningar bör skapade permanenta slänter ha en släntlutning på 1:2 eller flackare. SGI vill lyfta frågan ifall detta behöver förtydligas i planen, då det inte framgår på vare sig plankarta eller i planbeskrivning.

Kommentar:

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

TRAFIKVERKET

Yttrande nummer 3.2

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

VATTENFALL

Yttrande nummer 3.3

Exempelrubrik

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 Svanvik Fritidshusområde, 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

BOHUSLÄNS MUSEUM

Yttrande nummer 3.6

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

ELLEVIO

Yttrande nummer 3.4

Vi har tagit del av granskningshandlingarna i planärendet. Vi lämnade in synpunkter under samrådet som inte har blivit tillgodosedda.

Vi står fast vid att tomterna som utökas ska förses med u-område inom den del där vi har ledningar, se kartbild nedan (hänvisar till kartbild med två markeringar). Inom allmän plats hade ledningarna planstöd, om plankartan ändras ska planstödet följa ledningarna. Det ska vara känt för tredje man att vår allmännyttiga ledning finns där och det ska inte vara någon några tveksamheter kring bygglovsgivning invid vår ledning.

Skulle exploitören initiera och bekosta en flytt av vår ledning så kan vi godkänna en avvikelse från planen i samband med bygglovsprövning.

Om plankartan inte justeras med u-område finns två alternativ. Alternativ 1 är att exploitören initierar och bekostar en ledningsflytt innan planen antas. Alternativ 2 är att plankartan

kompletteras med en planbestämmelse om villkor för lov som innebär att inga lov kan godkännas och inga åtgärder får genomföras inom ledningsområdet innan ledningen är flyttad.

Kommentar:

Samrådsyttrandet besvarades i samrådsredogörelsen.

De ytorna som yttrandet hänvisar till och som sedan samrådet fått ändrad användning till kvartersmark har försetts med u-område i enlighet med yttrandet.

KÄNDA SAKÄGARE

SVANVIK 1:66

Yttrande nummer 3.1

Undertecknad önskar möjlighet att förvärva mer mark till sin fastighet och hänvisar till markering på en bifogad kartbild.

Kommentar:

Möjligheten att förvärva mer mark har tillgodosetts.

SVANVIK 1:79

Yttrande nummer 3.8

Undertecknad undrar vad den angiva prickmarken innebär för komplementbyggnaden som delvis är belägen på denna yta. Undertecknad hänvisar till liknande byggnad på grannens tomt som undantagits prickmarken och undrar varför så inte skett på den egna fastigheten (bifogad bild visar nämnda byggnader)

Undertecknad lyfter oro för kostnader associerade med ändringsplanens utökande av kvartersmark och vill i och med det minska den markyta som fastigheten kan utökas med (bifogad bild visar hur justerad markyta önskas).

Kommentar:

Prickmarken har justerats så att komplementbyggnaden undantas.

Vad gäller den utökade markytan är det endast en möjlighet för fastigheten att utöka sin tomt inom den nya ytan så att befintlig komplementbyggnad blir planenlig. Möjligheten till utökande av mark har ändå justerats enligt önskemål.

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**