



Orust
kommun

Upphävande av tomtindelning för Mollösund 5:343, 5:246 Tillägg till Planbeskrivning

Samrådshandling

Orust kommun

Västra Götalands län

Upprättad den 22 januari 2025

Sektor samhällsutveckling

Diarienummer KS/2024:1085



Innehåll

Planeringsunderlag	3	Gata och trafik.....	11
Planhandlingar.....	3	Dagvatten och skyfall.....	11
Kommunala planeringsunderlag.....	3	Kulturmiljö.....	11
Planprocessen.....	3	Teknik.....	11
Planförfarande.....	3	Vatten och avlopp.....	11
Planprocessen.....	3	El, tele och fiber.....	11
Handläggning.....	3	Service.....	11
Motiv till ändring.....	4	Offentlig och kommersiell service.....	11
Medverkande.....	4	Genomförandefrågor.....	12
Beskrivning av ändringen.....	5	Fastighetsrättsliga frågor.....	12
Ändringens syfte.....	5	Förändrad fastighetsindelning.....	12
Ändringens huvuddrag.....	5	Tekniska frågor.....	12
Läge och areal.....	5	Tekniska åtgärder.....	12
Markägoförhållanden.....	6	Utbyggnad av kvartersmark.....	12
Allmän plats.....	6	Utbyggnad av vatten och avlopp.....	12
Kvartersmark.....	6	Ekonomiska frågor.....	12
Kommunala planeringsförutsättningar.....	7	Planekonomisk bedömning.....	12
Tidigare beslut.....	7	Planavgift och plankostnadsavtal.....	12
Översiktsplan.....	7	Konsekvenser.....	13
Gällande detaljplan.....	7	Fastigheter och rättigheter.....	13
Gällande tomtindelning.....	8	Natur och bebyggelse.....	13
Förenlighet med miljöbalken.....	9	Grönområde.....	13
Riksintressen.....	9	Bebyggelse.....	13
Strandskydd.....	9	Miljö.....	13
Miljökvalitetsnormer.....	9	Miljöbedömning.....	13
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	9	Strandskydd.....	13
Tematiska avsnitt.....	10	Dagvatten.....	13
Fysisk miljö.....	10	Trafik.....	13
Bebyggelse och anläggningar.....	10	Motortrafik.....	13



Planeringsunderlag

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta, 2025-01-22
- Fastighetsförteckning, 2025-01-23

Kommunala planeringsunderlag

De kommunala planeringsunderlagen utgörs av:

- Detaljplan för Mollösund 1421-P51, antagen 2002-06-27
- Tomtindelning kvarteret Biet 14-MOM-118, fastställd 1960-05-30

Planprocessen

Planförfarande

Planarbetets formella gång är reglerad i plan- och bygglagens femte kapitel. Om detaljplanens genomförandetid har gått ut är det möjligt att använda ett förenklat standardförfarande för att ta bort fastighetsindelingsbestämmelser (FIB) enligt 5 kap. 38 c § PBL. Upphävande av tomtindelning för det aktuella området bedrivs genom ett förenklat standardförfarande och antas av kommunstyrelsen. Samråd behöver inte ske med andra kommuner eller sakägare utanför det berörda området och antagandebeslut om upphävande av tomtindelning kan tas direkt efter samråd. I övrigt är processen densamma som vid antagande av en ny detaljplan.

Planprocessen

När ett förslag till en detaljplan upprättas enligt förenklat standardförfarande för att upphäva en fastighetsindelingsbestämmelse ska kommunen *samråda* med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, samt kända sakägare inom det berörda området. Synpunkterna som inkommit under samrådsperioden sammanfattas och besvaras i en samrådsredogörelse. Förslaget skickas inte på granskning, under förutsättning att förslaget inte väsentligt förändras. När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och kommunen bearbetat det utifrån information och synpunkter som framkommit ska planförslaget *antas*. En detaljplan får *laga kraft* tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen, om inget överklagande har inkommit inom överklagandetiden.

Handläggning

Planhandlingarna är ute på samråd enligt 5 kap. 11 §, PBL under tiden 10 februari 2025 – 2 mars 2025. Inkomna yttranden redovisas och besvaras i samrådsredogörelsen.



Motiv till ändring

Planändringen drivs av fastighetsägarens önskemål om att kunna indela fastigheterna på ett mer ändamålsenligt sätt, anpassat efter nuvarande samt planerad bebyggelse. Tomtindelningen är från 1960 och har inte uttryckligen upphävts när den nu gällande detaljplanen antogs 2002. Tomtindelningen behöver upphävas för att Lantmäteriet ska kunna göra ändringar i fastighetsindelningen.

Medverkande

Planbeskrivningen har tagits fram av tjänstepersoner på Orust kommun.

Elisabeth Karlsson, planarkitekt

Erik Ysander, mark- och exploateringsingenjör

Rickard Karlsson, planchef



Beskrivning av ändringen

Ändringens syfte

Ändringen omfattar bostadsfastigheten Mollösund 5:343 och 5:246 som i gällande detaljplan är planlagd för småhusbebyggelse. Planändringen syftar till att upphäva gällande tomtindelning för fastigheterna Mollösund 5:343 och 5:246 så att två ändamålsenliga fastigheter för bostadshus kan skapas och ytterligare ett bostadshus, i enlighet med gällande detaljplan, kan uppföras.

Ändringens huvuddrag

Planförslaget innebär att den gällande tomtindelningen för de båda fastigheterna upphävs. Inga andra ändringar av detaljplanen görs.

Läge och areal

Mollösund ligger på sydvästra Orust. Avståndet till Ellös är cirka 14 kilometer och till Henån centrum är det cirka 29 kilometer. Området, som utgörs av fastigheterna Mollösund 5:343 och 5:246, ligger vid Vallenvägen vid utkanten av samhället Mollösund. Fastigheterna är bebyggd med ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Fastigheterna omfattar ett område på sammanlagt 1677 m².



Bild som visar områdets läge i Mollösund.



Bild som visar områdets avgränsning.

Markägoförhållanden

Området består av fastigheterna Mollösund 5:343 och 5:246 som ägs av en privat fastighetsägare, för närvarande ett dödsbo.

Allmän plats

Enligt den gällande detaljplanen gränsar området till HUVUDGATA i söder och LOKALGATA i väster. Mot huvudgatan är det utfartsförbud; ”Körbar förbindelse får ej anordnas”. Lokalgatan ingår i en gemensamhetsanläggning, Mollösund ga:3, som förvaltas av Mollösunds Samfällighetsförening. Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsen.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmark till B – bostäder. Utöver beskrivande utformningsbestämmelser för bebyggelsen finns bland annat planbestämmelser som reglerar tomtstorlek och byggnadsarea. Minsta tomtstorlek är 600 m² och största totala byggnadsarea per tomt är 180 m². Prickad mark får inte bebyggas.

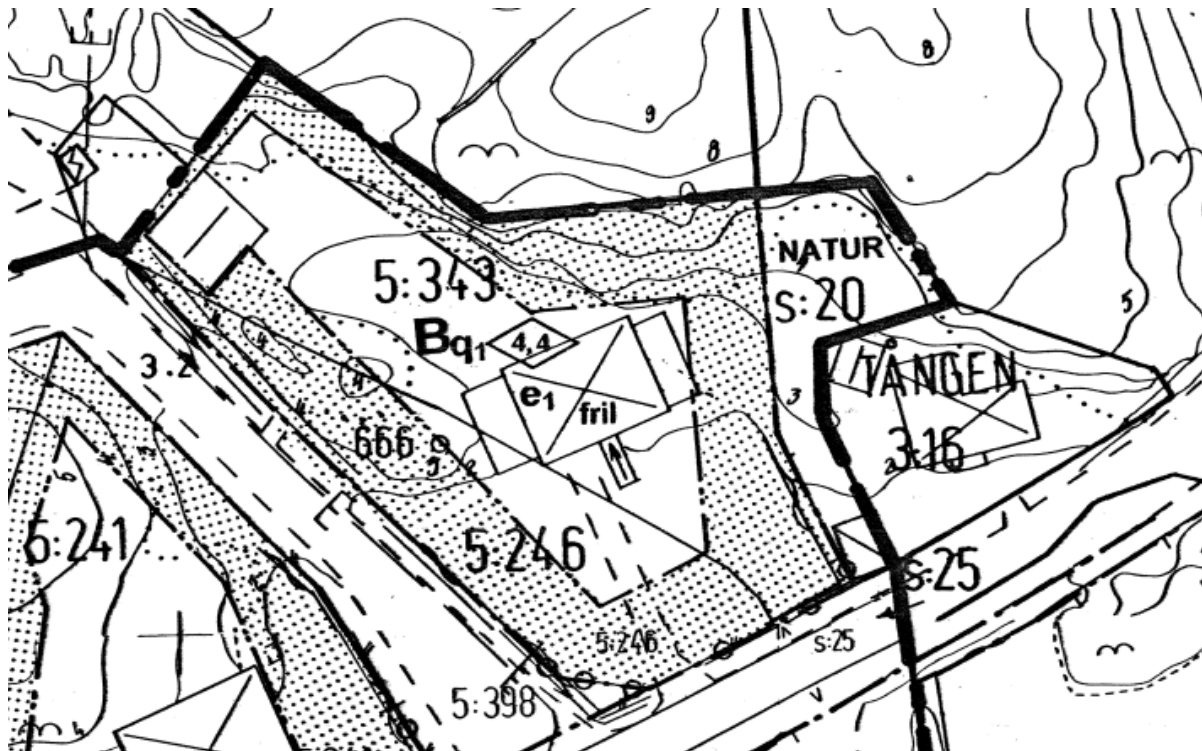


Bild som visar den gällande detaljplanen för fastigheterna.

Kommunala planeringsföresättningar

Tidigare beslut

2023-12-05 beslutade utskottet för samhällsutveckling att bevilja planbesked för fastigheterna Mollösund 5:343 och 5:246

2024-10-08 informerades utskottet för samhällsutveckling om start av arbetet med att upphäva tomtindelningen.

Översiktsplan

Ny översiktsplan, ÖP 2040, vann laga kraft 2025-12-13. Mollösund beskrivs som ett av kommunens kustsamhällen, ett stort besöksmål, med riksintresse för kulturmiljövården och utpekat som värdefull kulturmiljö av kommunen. Kommunen vill utveckla samhället genom kontinuerligt arbete för natur- och kulturmiljöernas bevarande. En småskalig bostadsetablering kan ske i lämpliga lägen men bör då målgruppsanpassas till helårsboende och komplettera den befintliga bebyggelsen.

Upphävande av tomtindelningen bedöms vara förenligt med översiktsplanernas intentioner.

Gällande detaljplan

Området omfattas idag av en detaljplan laga kraftvunnen 2004-06-23. Gällande detaljplan syftar till att säkerställa de kulturhistoriska värdena, möjliggöra en önskvärd utveckling av samhället, finna lägen för nya hus i relativt "centrala" lägen samt att gator och övrig allmän platsmark inrättas som gemensamhetsanläggning.



Gällande tomtindelning

En tomtindelning har till syfte att fastlägga hur kvartersmark skall indelas i tomter. Tomtindelning var tidigare obligatorisk för att kunna bilda fastigheter inom stadsplanlagda kvarter. Eftersom tomtindelningarna i många fall är äldre än i dag gällande detaljplaner för kvarteren kan tomtindelningarna vara ett hinder för den som behöver göra en ny fastighetsindelning.

Området omfattas av en tomtindelning fastställd 1960-05-30, akt 14-MOM-118, vilken inte uttryckligen upphävdes när ny detaljplan beslutades för området och därför fortfarande gäller.

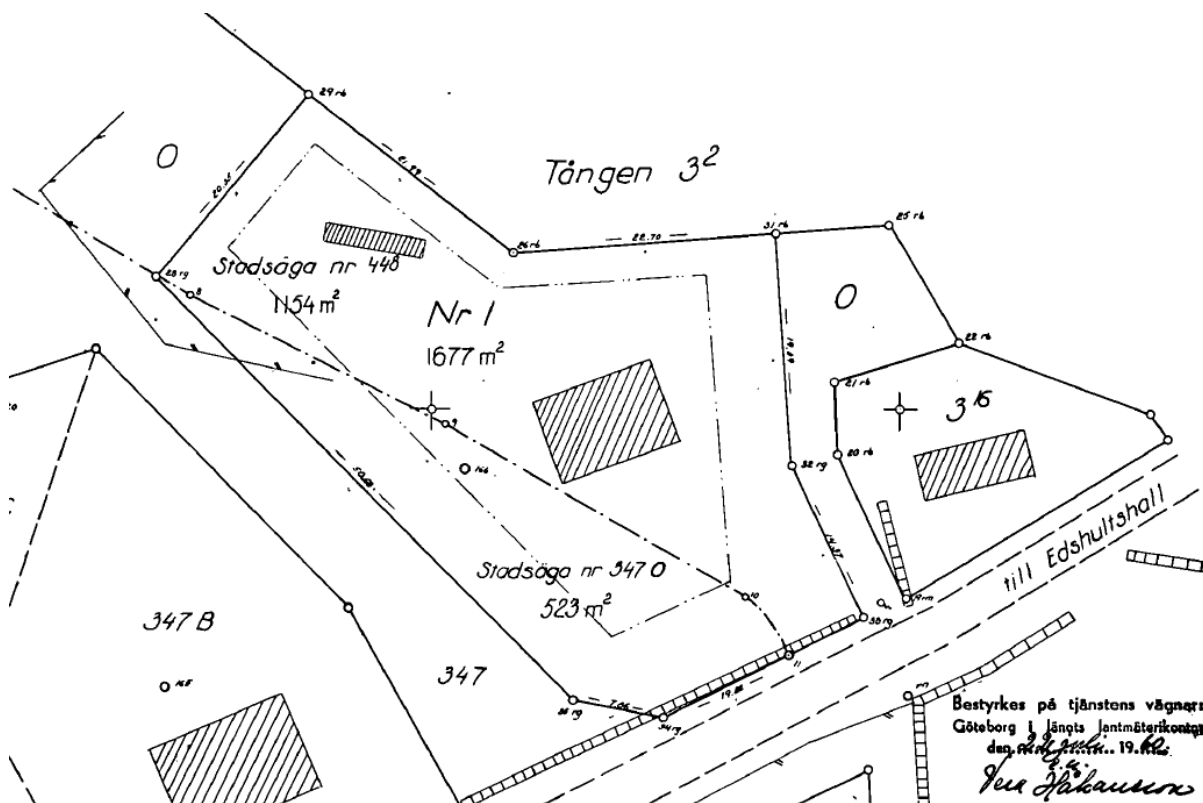


Bild som visar kartan från tomtindelningsbeslutet från 1960.



Förenlighet med miljöbalken

Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska området som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter och regleras i miljöbalken. Området för ändring ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § miljöbalken (MB) vilket innebär att fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Vidare ligger området inom riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6 § MB.

Riksintresset för Kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB, som stora delar av Mollösund omfattas av, ligger väster om aktuellt område som därmed inte ingår i det riksintresset.

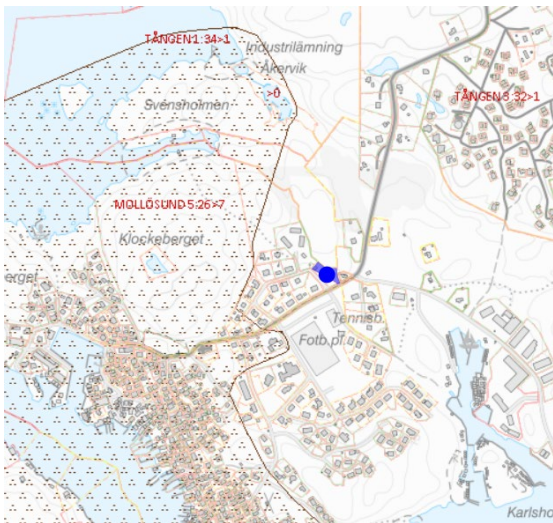


Bild som visar gränsdragningen för riksintresset för kulturmiljövård i Mollösund och området markerat med blå prick.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (miljöbalken 7 kapitlet 13 §). Området berörs inte av strandskyddet.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (5 kap. 1 § miljöbalken) finns för luft, buller och vatten och reglerar kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna beslutas genom förordningar eller föreskrifter och syftar till att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön. Miljökvalitetsnormerna för buller gäller endast för större vägar, större järnvägar eller för större städer och är därmed inte aktuellt på Orust.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell ändring.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning har inte tagits fram för det aktuella området då ändringen genomförs med ett förenklat förfarande vilket innebär att det inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Tematiska avsnitt

Fysisk miljö

Området består av bostadsfastigheterna Mollösund 5:343 och 5:246 som för närvarande är bebyggda. Området avgränsas i väst och syd av allmän plats (lokalgata respektive huvudgata), i öst av allmän plats (natur) och i norr gränsar området delvis mot en annan detaljplan och delvis mot ej planlagt område.

Bebyggelse och anläggningar

Fastigheterna ligger i början av och vid den östra infarten till Vallenvägen i Mollösund. Vallenvägen har blandad bebyggelse med normalstora villatomter längs gatan samt ett mindre område i norr med tre stycken flerbostadshus.

Området är idag bebyggt med ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Fastigheterna är i sin helhet ianspråkta som tomtmark.



Översiktsbild som visar Vallenvägens dragning i blått samt området markerad med gul streckad linje



Gata och trafik

Fordonstrafik

I gällande detaljplan är det utfartsförbud mot huvudgatan i söder. Nuvarande utfart för fastigheterna är anlagd mot Vallenvägen i väster.

Parkering

Parkering sker på egen fastighet.

Dagvatten och skyfall

Orust kommun har en dagvatten- och skyfallsstrategi från 2024-06-13. Strategin ska användas vid om- och nybyggnation samt så långt som möjligt appliceras även i den befintliga miljön. Strategin ska förmedla kommunens förhållningssätt för såväl tjänstepersoner, konsulter, politiker, exploatörer som väghållare och fastighetsägare. Strategin ska ge vägledning och stöd i samband med planering, exploatering samt vid drift och underhåll. Strategin omfattar hela Orust geografiska yta och samtliga vattenförekomster i kommunen. Tyngdpunkten ligger inom den bebyggda miljön, inom verksamhetsområden för dagvatten, inom områden med detaljplan samt områden där kommunen har skötselansvar.

Att efterlikna vattnets naturliga kretslopp ska vara utgångspunkten vid all dagvattenhantering. Vid ny- och större ombyggnation ska motsvarande 10 millimeter nederbörd från hårdgjorda ytors reducerade area omhändertas. Upphållstiden behöver vara tillräcklig för att god rening ska uppnås. Riktlinjen att fördröja en nederbörd på 10 millimeter från hårdgjorda ytors reducerade area omfattar inte befintlig miljö. Åtgärdsnivån krävs enbart för de ytor där förändring av marken sker och som är av betydelse för eller kan minska markens förmåga att infiltrera dagvattnet. Avsteg från åtgärdsnivån ska motiveras.

Kulturmiljö

Området ligger utanför riksintresset för kulturmiljö. Bebyggelsen på fastigheten följer bebyggelsestrukturen längs Vallenvägen som är blandad och varierad med en viss kontinuitet vad gäller tomtstorlekar och husens placering i förhållande till gatan.

Teknik

Vatten och avlopp

Fastigheterna ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

El, tele och fiber

Skanova och Västra Orust Energi har ledningar i området.

Service

Offentlig och kommersiell service

Den kommersiella servicen på Orust är, precis som den offentliga, relativt centraliserad. Henån är den enda tätorten med ett torg med tydligt serviceutbud. Utanför de fyra tätorterna finns det små matbutiker i den västra kommundelen på Gullholmen, Kåringön och Mollösund.



Genomförandefrågor

En genomförandebeskrivning har till syfte att redovisa de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett ordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan ska fungera som vägledning för att uppnå detaljplanens syfte. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta med planbestämmelser.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Genom ändringen upphävs gällande tomtindelning vilket möjliggör fastighetsreglering av fastigheterna Mollösund 5:343 och 5:246 så att två ändamålsenliga fastigheter för bostadsändamål kan bildas i enlighet med gällande detaljplan. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar fastighetsregleringen.

Övriga genomförandefrågor som rör planområdet är beskrivna i den för området gällande detaljplan som vann laga kraft 2004-06-23.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Anslutning till el och datakommunikation initieras och bekostas av fastighetsägaren. En eventuell flytt av befintlig ledning bekostas av fastighetsägaren.

Utbyggnad av kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för att anmälan och anslutning sker.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Ändringen medför inga kommunala kostnader. Fastighetsägaren bekostar hela planarbetet och kostnader kopplade till genomförandet.

Planavgift och plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren.



Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Ändringen ger möjlighet till förändrad fastighetsindelning vid vilken också befintliga och nya rättigheter och servitut kan ändras och tillkomma inom området.

Natur och bebyggelse

Grönområde

Inget grönområde berörs av ändringen.

Bebyggelse

Ändringen innebär inga förändringar avseende detaljplanens byggrätt eller utformningsbestämmelser.

Miljö

Miljöbedömning

Den avsedda ändringen, som är av administrativ art, görs inom en bebyggd bostadsfastighet inom ett befintligt bebyggelseområde i en av kommunens kustsamhällen. Ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppstå till följd av ändringen.

Strandskydd

Eftersom upphävandet av tomtindelning genomförs som en ändring behöver inte strandskyddet prövas eftersom strandskydd inte återinträder vid en planändring.

Dagvatten

Planförslaget innebär inga förändringar avseende byggrätt eller utformning och vid en eventuell ny bebyggelse inom området ska Orust kommuns dagvatten- och skyfallsstrategi följas om ändrad markanvändning sker såsom vid nybyggnad eller större om- och tillbyggnad.

Trafik

Motortrafik

Vid en eventuell ny bebyggelse inom området sker en marginell och försumbar ökning av trafiken till området.