



Orust
kommun

Ändring av del av detaljplan för del av **LAVÖN / TUVESVIK,** Tillägg till planbeskrivning

Samrådshandling

Orust kommun

Västra Götalands län

Upprättad den 28 mars 2025

Sektor samhällsutveckling

Diarienummer KS/2023:895



Innehåll

Planeringsunderlag	4	Strandskydd.....	24
Planhandlingar.....	4	Miljökvalitetsnormer.....	24
Kommunala planeringsunderlag.....	4	Luft	24
Utredningar.....	4	Vatten	25
Planprocessen.....	4	Undersökning om betydande miljöpåverkan	25
Planförfarande.....	4	Sammanfattning.....	25
Planprocessen.....	4	Ställningstagande	26
Handläggning.....	5	Tematiska avsnitt.....	27
Motiv till ändring	5	Fysisk miljö	27
Medverkande.....	6	Bebyggelse och anläggningar	27
Beskrivning av detaljplanen	7	Grön- och blåstruktur.....	36
Planändringens syfte.....	7	Gata och trafik.....	38
Gällande detaljplans syfte	7	Dagvatten och skyfall.....	43
Planändringens huvuddrag.....	7	Förutsättningar.....	43
Läge och areal.....	9	Föreslagen dagvattenhantering.....	43
Koordinatsystem.....	9	Skyfall	45
Markägförhållanden	12	Rekreation och friluftsliv	45
Genomförandetid	12	Kulturmiljö och högexploaterad kust.....	45
Allmän plats	12	Förslagets anpassning till riksintresse.....	46
Huvudmannaskap.....	12	Fornlämningar.....	49
Kvartersmark.....	12	Teknik	49
Sammanställning planbestämmelser	12	Vatten och avlopp.....	49
Gränser.....	13	El, tele och fiber	51
Allmän plats.....	13	Avfall	51
Kvartersmark	14	Service.....	51
Kommunala planeringsförutsättningar	22	Offentlig och kommersiell service.....	51
Tidigare beslut	22	Hälsa och säkerhet.....	51
Översiktsplan.....	22	Risk för översvämning.....	51
Detaljplan	22	Risk för radon	51
Förenlighet med miljöbalken.....	23	Förorenad mark	52
Riksintressen	23	Geotekniska förhållanden.....	52
Riksintresse för kulturmiljövård (3 kap 6 §		Grundläggning	52
MB).....	23	Genomförandefrågor.....	53
Riksintresse högexploaterad kust (4 kap 1		Organisatoriska frågor.....	53
och 4 §§ MB).....	24	Tidplan	53



Aktörer och avtal.....	53	Fastigheter och rättigheter.....	57
Fastighetsrättsliga frågor.....	54	Natur och bebyggelse.....	57
Förändrad fastighetsindelning.....	54	Naturmark.....	57
Mark- och utrymmesförvärv.....	54	Bebyggelse och landskapsbild.....	57
Gemensamhetsanläggningar.....	54	Miljö.....	58
Rättigheter.....	54	Miljöbedömning.....	58
Tekniska frågor.....	55	Strandskydd.....	58
Tekniska åtgärder.....	55	Dagvatten.....	58
Utbyggnad av allmän plats.....	55	Miljö kvalitetsnormer.....	58
Drift av allmän plats.....	55	Hälsa och säkerhet.....	58
Utbyggnad av kvartersmark.....	55	Beräkning av omgivningsbuller.....	58
Kompensationsåtgärder naturvärde.....	55	Översvämning.....	58
Utbyggnad av vatten och avlopp.....	55	Olyckor.....	59
Drift av vatten och avlopp.....	56	Ras, skred och erosion.....	59
Ekonomiska frågor.....	56	Sociala konsekvenser.....	59
Planekonomisk bedömning.....	56	Barnperspektiv.....	59
Planavgift och plankostnadsavtal.....	56	Jämlikhet.....	59
Prövning enligt annan lagstiftning.....	56	Riksintresse.....	59
Konsekvenser.....	57	Trafik.....	60



Planeringsunderlag

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta, 2025-03-28
- Grundkarta, 2025-03-05
- Fastighetsförteckning, 2025-03-13

Kommunala planeringsunderlag

De kommunala planeringsunderlagen utgörs av:

- Översiktsplan 2040, antagen 14 november 2024
- Detaljplan för del av Lavön/Tuvesvik, utökad färjeterminal, laga kraft 2006-07-28
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900), 2025-03-06
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, KS del/2025 § 124, 2025-03-26

Utredningar

Till planändringen har följande utredningar tagits fram:

- Gestaltningsbilaga, Inobi och Arkitekt Albert på uppdrag av TB-Gruppen, 2025-03-12
- Gatu-, VAD- och skyfallsutredning Sweco Sverige AB, 2025-03-07
- Naturvärdesinventering, Svensk Naturförvaltning AB, 2024-08-26
- Kulturhistorisk utredning, Bohusläns museum, 2023-11-01
- PM angående kulturvärden och ändring av detaljplan, Bohusläns museum, 2025-03-21

Planprocessen

Planförfarande

Planarbetets formella gång är reglerad i plan- och bygglagens femte kapitel. Detaljplanen har genomförts genom ändring av detaljplan eftersom det grundläggande syftet med planen för området, hotelländamål, inte förändras. Att planen drivs som en ändring innebär att planen anpassas till nya förhållanden och flera bestämmelser förändrats, tagits bort och lagts till.

Detaljplanen bedrivs genom ett standardförfarande och antas av kommunstyrelsen eftersom den inte bedöms vara av principiell beskaffenhet eller av större vikt.

Planprocessen

När ett förslag till en detaljplan upprättas ska kommunen *samråda* med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap om det aktuella planområdet. Synpunkterna som inkommit under



samrådsperioden sammanfattas och besvaras i en samrådsredogörelse. När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och kommunen bearbetat det utifrån information och synpunkter som framkommit ska planförslaget vara tillgängligt för *granskning* inför beslut om antagande. Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslag som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter. Inför granskningen informerar kommunen i en *underrättelse* på kommunens anslagstavla om förslaget till detaljplan. Efter granskningen sammanställer och besvarar kommunen de skriftliga synpunkter som har inkommit i ett *granskningsutlåtande*. Därefter kan detaljplanen *antas*. En detaljplan får *laga kraft* tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen, om inget överklagande har inkommit inom överklagandetiden.

Standardförfarande



Planprocessen vid standardförfarande

Handläggning

Planhandlingarna är ute på samråd enligt 5 kap. 11 §, PBL under tiden 2025-03-31 till 2025-04-27. Ett samrådsmöte hålls den 10 april 2025 klockan 18:00 i Folkets Hus i Ellös. Inkomna yttranden redovisas och besvaras i en samrådsredogörelse.

Planbestämmelser och planbeskrivning för den befintliga detaljplanen för fastigheten ska läsas jämsides med denna ändring. Plankartan för denna planändring är komplett med planbestämmelser som gäller inom ändringsområdet, både gällande, ändrade och tillkommande. De tidigare ändringarna av detaljplanen som har gjorts har markerats på plankartan för denna planändring, med en linje.

Motiv till ändring

Det finns flera skäl till att ändra denna del av gällande detaljplan från 2006. Gällande detaljplan från 2006 togs fram huvudsakligen för att kunna anordna en välfungerande terminalanläggning för färjetrafiken i Tuvesvik varifrån Gullholmen redan trafikerades, i samband med att även Kåringötrafiken skulle flytta hit från Hälleviksstrand. Planen innehöll, utöver terminalanläggning med tillhörande logistik och parkering, bland annat bostäder söder om terminalanläggningen, sjöbodar, båtplatser samt ett hotell, vandrarhem och konferens norr om terminalanläggningen. Sedan detaljplanen antogs har två ändringar av den genomförts. Det mesta i gällande detaljplan har under åren sedan 2006 genomförts, men byggrätten för hotell, vandrarhem och konferens står ännu outnyttjad. Det är den kommunen nu genomför en ändring för.

Planarbetet drivs som en ändring av befintlig detaljplan eftersom ändringen är i linje med fastigheternas och detaljplanens syfte. Gällande detaljplan har visat sig ha brister som gör att angöring, logistikytor och parkering till byggrätten inte kunnat lösas på ett godtagbart sätt. Ändringen behöver möjliggöra en ny placering av angöringsväg till hotellet för att denna del av detaljplanen ska vara genomförbar, en angöringsväg som inte går via färjeterminalen där den skapar en oundviklig och oacceptabel konflikt med terminalens logistik. Samtidigt rör sig många människor så väl som tung trafik vid terminalen och en fungerande logistik här bedöms vara avgörande för att upprätthålla säkerheten för oskyddade trafikanter.

Samtidigt ska befintligt avloppsreningsverk läggas ner i samband med att ett nytt reningsverk uppförs i Ellös, vilket medför att ytan där reningsverket idag ligger frigörs. Ny föreslagen angöringsväg utnyttjar den redan ianspråktaga ytan för reningsverket och kan anläggas med en flackare lutning upp på berget samt med en till ytan mer tilltagen lösning för logistik, parkeringsytor och vändzon än den i gällande detaljplan utpekade angöringsvägen.



Byggrätten för hotellanläggningen är i gällande detaljplan också i minsta laget för att skapa en fungerande hotellanläggning som är ekonomiskt genomförbar. Genom att i planändringen omfördela ytorna inom användningsområdet och utöka byggrätten kan en mer effektiv anläggning uppföras.

Kommunen ser samtidigt att gällande detaljplan har för få bestämmelser kopplat till gestaltning. Platsen är känslig på så sätt att den ligger i nära anslutning till riksintresse för kulturmiljövård för Gullholmen och inom riksintresse för högexploaterad kust. Hotellbyggnaden kommer vara väl synlig från havet och från Gullholmen. Det är därför motiverat att ställa höga krav på utformning och anpassning till platsen.

Medverkande

Planändringens handlingar har tagits fram av Norconsult Sverige AB tillsammans med tjänstepersoner på Orust kommun.

Paula Widmark, planarkitekt

Karin Jern, planarkitekt/uppdragsledare

Daniel Rutgersson, planarkitekt/bebyggelseantikvarie

Elisabeth Karlsson, planarkitekt

Elin Bergendahl, mark- och exploateringsingenjör

Rickard Karlsson, planchef



Beskrivning av detaljplanen

Planändringens syfte

Planändringen syftar till att möjliggöra för en fungerande hotell- och konferensverksamhet inom fastighet Lavön 2:90, bland annat genom att befintlig infart flyttas och byggrätten anpassas för att bättre möta den framtida verksamhetens behov. Planändringen syftar även till att skapa en väl gestaltad och anpassad byggnad som ska fungera i förhållande till kulturmiljö och landskapsbild.

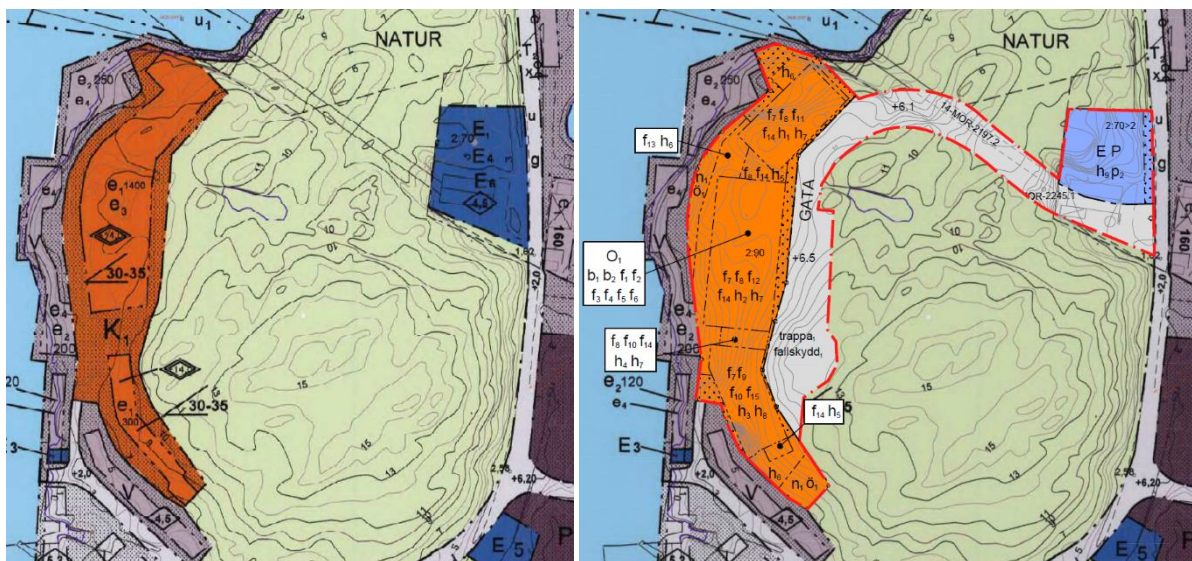
Gällande detaljplans syfte

Syftet med detaljplan för del av Lavön/Tuvesvik är primärt att skapa förutsättningar för att anordna en rationell, välfungerande och attraktiv terminalanläggning som tillgodoser både Gullholmstrafikens och Käringsötrafikens långsiktiga behov.

För att fånga upp och ta hand om alla turister och besökare ska ett utbud av servicefunktioner och aktiviteter tillhandahållas. I planen finns också, förutom föreslagen kiosk/kafé i anslutning till färjan, plats för ett vandrarhem/skärgårdshotell, en mindre sommarrestaurang, badplats och båtuthyrning. Utöver detta finns även möjlighet att bygga ett antal helårsbostäder inom Tuvesviksområdet.

Planändringens syfte bedöms rymmas inom syftet med gällande detaljplan.

Planändringens huvuddrag



Till vänster utsnitt ur gällande detaljplan från 2006, till höger planändringsförslaget.

Denna ändring omfattar fastighet Lavön 2:90 där gällande detaljplan medger hotell, vandrarhem, utbildning (K₁), del av Lavön 2:70 där gällande detaljplan medger avloppsreningsverk, vattenmagasin samt närvärmeverk, solfångaranläggning (E₁, E₄, E₆) samt en del av Lavön 2:20 som i gällande detaljplan är planlagd som allmän plats, NATUR.

Användningarna i gällande plan blir i huvudsak kvar i förslaget till ändring. Planändringsförslaget innebär att en hotell- och konferensanläggning med ca 120 rum, restaurang, konferens och spaavdelning kan uppföras intill färjeterminalen i Tuvesvik. Innebörden av användningen K₁ i gällande plan blir kvar men med en ny beteckning, O₁, för att stämma med aktuell planbestämmelsekatalog.



Befintligt reningsverk ska stängas och ytan ska istället användas för pumpstation, transformatorstation samt solpaneler/solceller. Användningarna E₁, E₄ och E₆ justeras till teknisk anläggning (E). Ytan ges även användningen parkering (P) för att kunna tillgodose en del av hotellets behov av parkering.

För att nå hotellanläggningen föreslås en ny infartsväg från öst vilken kommer gå huvudsakligen över befintlig naturmark. För de delar av naturmarken som tagits med i planområdet ändras användningen från allmän plats, NATUR till allmän plats, GATA. Flytten av hotellets infartsväg underlättar för ett genomförande av detaljplanen.

Hotellanläggning möjliggörs i tre våningar samt en källarvåning som i den norra delen blir en våning i souterräng. Anläggningen får ett klassiskt uttryck med en huvudbyggnad och två flyglar i vinkel. Varje byggnadskropp får ett eget uttryck för att skapa variation. Byggnadernas höjd och utformning anpassas till platsen och till gällande riksintresse högexploaterad kust samt till angränsande riksintresse för kulturmiljövård. Hotellanläggningen kommer bli väl synlig från vattnet och Gullholmen, varför höga krav ställs på utformning och gestaltning.

Stor vikt har lagts vid att studera hotellets höjd, utformning och anslutning till berget sett från havet för att värna landskapsbilden i detta känsliga landskapsrum. Hotellet tar på håll stöd i bakomvarande terräng, har getts en varierad utformning med uppbrutna volymer för att begränsa en dominerande verkan på omgivningen och har inplacerats på ett sätt som låter sockeln möta och ta upp del av terrängen sett från havet. Ändringen innebär samtidigt ingrepp i berget där delar av det befintliga berget sprängs bort för att ge plats åt hotellet och möjliggöra en tillgänglig angöring. Stor vikt har lagts vid att studera höjder och utformning för att minimera effekterna av dessa ingrepp och ställa krav som säkerställer att en attraktiv miljö med stora mervärden till platsen tillskapas.

Ändringen tar vissa naturvärden i anspråk, dels hållmarksområde med påtagligt naturvärde, på platsen för hotellet och tillfartsvägen, men även ett gräsmarksområde med högt naturvärde som tas i anspråk för tillfartsvägen. För förlorade höga naturvärden föreslås kompensationsåtgärder.



Visualisering av hotellet som möjliggörs med planändringen. Bild: Soul 2024-09-26



Illustrationsplan till planändringen

Läge och areal

Tuvesvik ligger på västra Orust och är färjeläge för båtar ut till Gullholmen, Härmanö och Karingön. Närmsta större ort är Ellös, drygt 14 km bort. Henån ligger cirka 22 km bort. Planändringsområdet ligger strax norr om färjeterminalen och omfattar ett område på 0,87 ha. Området utgörs idag av ett större hållmarksområde samt ett reningsverk. Området omfattar en mindre del av gällande detaljplan från 2006.

Koordinatsystem

Planändringen utgår ifrån nu aktuellt höjdsystem RH2000, vilket framgår av plankartan till planändringen. Gällande detaljplan utgår ifrån det gamla höjdsystemet RH 00. De delar av plankartan till planändringen som ligger utanför själva planområdet redovisas den gällande detaljplanen med grundkarta i det gamla systemet.



Lägeskarta. Tuvesvik är markerat med svart punkt.



Planändringsområdets ungefärliga avgränsning.



Planområdet sett från vattnet



Planområdet sett från land med Gullholmen i bakgrunden.



Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheten Lavön 2:90 samt del av fastigheterna Lavön 2:20 och 2:70. All mark inom planområdet ägs av kommunen. Lavön 2:90 har markanvisats till TB-Gruppen Projekt AB.

Genomförandetid

Den underliggande detaljplanens genomförandetid har löpt ut. Genomförandetiden för de bestämmelser som ändringen avser är 5 år från det att den vunnit laga kraft. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Allmän plats

En mindre del allmän plats, NATUR ingår i området för planändringen. Området får ändrad användning till allmän plats, GATA och ska fungera som angöring till hotellet. Även en mindre del av kvartersmarken i gällande plan, där reningsverket idag ligger, ändras till allmän plats, GATA för att nyttja redan ianspråktagen mark och låta gatan ansluta till befintligt vägsystem. Gatan möjliggör planändringens syfte genom att möjliggöra transport och logistik till och från hotellet. Inom allmän plats, GATA inryms även yta för gång- och cykelväg samt parkering.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt i gällande plan och detta ändras inte i och med planändringen. Vägen till hotellet kommer främst nyttjas av hotellets besökare.

Kvartersmark




Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmark till O – hotell, vandrarhem, utbildning samt E – teknisk anläggning och P – parkering. Inom området möjliggörs att en hotell- och konferensanläggning uppförs med cirka 120 rum. Eftersom planområdet ingår i riksintresse för bl.a. högexploaterad kust samt ligger i direkt anslutning till riksintresse för kulturmiljövård reglerar planändringsförslaget bland annat anläggningens läge, höjd och utformning. Hotellanläggningen uppförs med utgångspunkt i en traditionell bad- och hotellanläggning och planbestämmelserna speglar detta.

Sammanställning planbestämmelser

Genom planprocessen för ändring av detaljplan anpassas planen till nya förhållanden och hålls aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Den gällande detaljplanen som avser området för del av Lavön/Tuvesvik ska användas för bland annat hotelländamål, och syftet gäller även fortsättningsvis, med ändring och tillägg av en del egenskapsbestämmelser. Planbestämmelser som inte ändras eller tas bort gäller fortfarande för området och ska läsas tillsammans med ändringen.



Gränser

Bestämmelser detaljplan 410-003 / 1421-P82	Tolkad/ändrad bestämmelse (planförslag)	
Planområdesgräns		Ny. Röd enligt Lantmäteriets önskemål
Användningsgräns		PBL 4 kap. 5 § punkt 1
Egenskapsgräns		PBL 4 kap. 5 § punkt 1

Allmän plats

Inom området för planändringen finns följande bestämmelser för allmän plats.

Bestämmelser detaljplan 410-003 / 1421-P82		Tolkad/ändrad bestämmelse (planförslag)		Syfte/kommentar
NATUR	Naturområde	GATA	Gata	<p>Ändring: del av naturmarken ändras till gata för möjliggöra en ny tillfart till hotellanläggningen. Tillfart enligt gällande detaljplan är inte funktionell och genomförbar. Varutransporter till hotellet kräver avlastningsyta och vändmöjligheter vilket inte medges i gällande detaljplan. Området kring färjeterminalen har redan idag en hög belastning av olika trafikslag samt gångtrafikanter vilket gör föreslagen vägsträckning lämpligare ur trafikflödes- och trafiksäkerhetsperspektiv.</p> <p>Upphävs: Allmän plats NATUR upphävs till förmån för allmän plats GATA.</p>
		trappa ₁	Trappa ska finnas	Ny bestämmelse: För att säkerställa att människor kan nå naturmarken även efter att bergskärning genomförts ska trappa anordnas.
		Fallskydd ₁	Fallskydd ska anordnas längs bergskärningen	Ny bestämmelse: För att säkerställa att människor kan röra sig säkert i naturmarken ska fallskydd i form av staket eller räcke anordnas längs bergskanten ovanför bergskärningen. Fallskyddet bör vara minst 1,4 meter högt



		+x,x		Ny bestämmelse: höjdsättning av vägen syftar till att skapa förutsägbarhet kring gatans höjdsättning samt möjlighet att säkerställa tillgänglighet och ytlig avledning av skyfall.
--	--	------	--	--

Kvartersmark

Inom området för planändringen finns följande bestämmelser för kvartersmark.

Bestämmelser detaljplan 410-003 / 1421-P82		Tolkad/ändrad bestämmelse (planförslag)		Syfte/kommentar
K ₁	Hotell, vandrarhem, utbildning	O ₁	Hotell, vandrarhem, utbildning	Ingen ändring. Anpassning till ny bestämmelsekatalog. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett hotell och/eller vandrarhem med konferensmöjligheter på platsen.
E ₁ E ₄ E ₆	Avloppsreningsverk Vattenmagasin Närvarmeverk, solfångaranläggning	E	Teknisk anläggning	Ändring: Eftersom avloppsreningsverket ska stänga behövs ytan inte längre för avloppsrening. Användningen E behålls men utan precisering och ersätter E ₁ , E ₄ , och E ₆ , för att möjliggöra mindre teknisk anläggning så som transformatorstation och pumpstation. Inom områdets tillåts solpaneler/solceller.
		P	Parkering	Ny bestämmelse: Användningen inom E-området breddas till att även rymma parkering. Området avses nyttjas till parkeringsyta för tillkommande hotell.
	Marken får inte bebyggas	ö ₁	Marken får inte förses med byggnadsverk	Ändras. Bestämmelsen delas upp i två (prickmark samt ö ₁). ö ₁ motsvarar gällande bestämmelse men anpassad till ny bestämmelsekatalog. Bestämmelsen begränsar var byggnad och andra anläggningar så som murar, plank och andra konstruktioner får uppföras inom fastigheten i syfte att

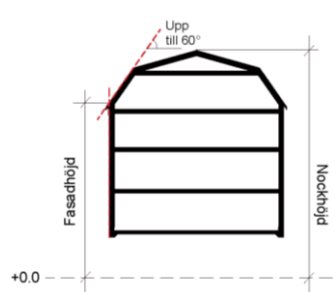


				uppnå god markanpassning med hänsyn till landskapsbild och riksintresse.
			Marken får inte förses med byggnad	Begränsning var byggnad får uppföras. Syftet är att däremot möjliggöra för andra anordningar så som trappa.
				Ändras: Högsta taknockshöjd i meter över nollplanet ersätts med flera nockhöjdbestämmelser som får egen beteckning enligt ny bestämmelsekatalog (h ₁ -h ₆)
		h ₁	Högsta nockhöjd är 20.0 meter över angivet nollplan.	Syftet är att säkerställa lämplig höjd med hänsyn till landskapsbild och riksintresse samt att varje byggnadsdel får lämplig nockhöjd för att säkerställa variation. Högsta nockhöjden på +20 meter är anpassad för att byggnaden ska hålla sig under horisontlinjen sett från Gullholmen och samtidigt möjliggöra för utökad bygg rätt.
		h ₂	Högsta nockhöjd är 20.0 meter över angivet nollplan. Över det tillåts en centralt placerad takryttare sticka upp	Syftet är att säkerställa lämplig höjd med hänsyn till landskapsbild och riksintresse samt att varje byggnadsdel får lämplig nockhöjd för att säkerställa variation. Högsta nockhöjden på +20 meter är anpassad för att byggnaden ska hålla sig under horisontlinjen sett från Gullholmen och samtidigt möjliggöra för utökad bygg rätt. Syftet är även att möjliggöra för en takryttare centralt placerat på takets nock.
		h ₃	Högsta nockhöjd är 19.5 meter över angivet nollplan. Över det tillåts ett torn sticka upp till en högsta höjd om 20.4 meter över angivet nollplan.	Syftet är att säkerställa lämplig höjd med hänsyn till landskapsbild och riksintresse samt att varje byggnadsdel får lämplig nockhöjd för att säkerställa variation och samtidigt



Högsta taknockshöjd i meter över nollplanet



				möjliggöra för utökad byggrätt. Syftet är även att möjliggöra för ett torn i söder
		h ₄	Högsta nockhöjd är 18.0 meter över angivet nollplan.	Syftet är att säkerställa lämplig höjd med hänsyn till landskapsbild och riksintresse samt att varje byggnadsdel får lämplig nockhöjd för att säkerställa variation.
		h ₅	Högsta nockhöjd är 11.4 meter över angivet nollplan.	
		h ₆	Högsta nockhöjd är 7.0 meter över angivet nollplan.	
		h ₇	Högsta fasadhöjd är 15.2 meter över angivet nollplan.	Ny bestämmelse: Bestämmelsen syftar till att reglera fasadens höjd med hänsyn till landskapsbilden. Med hänsyn till takets form och lutning kan inte fasadens höjd regleras genom "byggnadshöjd". Högsta fasadhöjd definieras som skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med högst 60 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. För södra flygeln (h ₈) tillåts frontespis och torn sticka upp över fasadhöjd. Takkupor är inte en del av fasaden utan en integrerad del i takfallet och ska således inte påverka fasadhöjden. Fasadhöjd ska beräknas på byggnadernas långsida mot väster. Se illustration av fasadhöjd nedan samt i avsnittet <i>Bebyggelse och anläggningar</i> .
		h ₈	Högsta fasadhöjd är 15.2 meter över angivet nollplan. Över det tillåts ett torn och en frontespis sticka upp	
	Högsta byggnadshöjd i meter	h ₉	Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter	Ingen ändring. Anpassning till ny bestämmelsekatalog. Syftet är att begränsa bebyggelsens höjd inom användningsområdet.



e ₁ 1400	Största sammanlagd byggnadsarea i kvm			Upphävs. Regleras genom ytor i kartan. Planändringen möjliggör en hotellbyggnad upp mot cirka 2800 kvm byggnadsarea plus cirka 700 kvm byggnadsarea för terrass där inredd källarvåning/souterrängvåning möjliggörs.
e ₁ 300	Största sammanlagd byggnadsarea i kvm			Upphävs. Regleras genom ytor i kartan. Se ovan
	Minsta respektive största taklutning i grader			Upphävs. Taklutning regleras med en kombination av fasadhöjd och nockhöjd
		n ₁	Marken ska bevaras naturlig	Ny bestämmelse: Syftet är att bevara så mycket det går av markens naturliga utseende. Bestämmelsen kombineras med bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande inom egenskapsområdet. Sprängning eller utfyllnad får ej ske om det inte är byggnadstekniskt motiverat och ej kan lösas på annat sätt.
Mark och vegetation	Fasad ska utföras i trä som målas i grå (järnvitriol), faluröd färg (slamfärg) eller ockragul färg	f ₁	Fasadkulör ska ha minst 10% svärta. Fönsterbågar, fönsteromfattning samt de för byggnadstraditionens karaktäristiska byggnadsdetaljer ska ha avvikande kulör. Fasadfärg ska vara täckande. Gäller inom hela användningsområdet. (Begränsas av användningsgräns)	Ändras: Fasadmaterial behandlas i egen bestämmelse f ₂ . Syftet är att säkerställa en för riksintresset, kulturmiljön, landskapsbilden och Orust passande karaktär samtidigt som det finns mer flexibilitet i val av kulör än vad som tilläts i gällande plan. Helvitt tilläts inte eftersom det blir för dominant sett från Gullholmen och havet. Avvikande kulör på byggnadsdetaljer säkerställer en traditionell bohuslänsk färgsättning. Se gestaltningsbilaga samt beskrivning av byggnadernas utformning i planbeskrivningen.
		f ₂	Fasad ska utföras i hyvlat eller finsågat trä, undantag är	Ändras: Kulör behandlas i egen bestämmelse f ₁ . Syftet är att på ett tydligare sätt



			byggnadsdelar under entréväning som ska utföras i natursten. Gäller inom hela användningsområdet. (Begränsas av användningsgräns)	reglera lämpligt fasadmaterial och därmed byggnadernas uttryck. Trä ska utföras hyvlat eller finsågat för att anpassas till kulturmiljön. Byggnadsdelar under entréväning ska utföras i natursten mot havet. Med byggnadsdelar under entréväning avses fasad på källarvåning/souterrängvåning/sockel. Natursten behöver inte vara genomgående eller bärande.
		f ₃	Öppningsbara fönster ska vara sidohängda med fast mittpost. Spröjsar ska vara genomgående eller klistras både från in- och utsidan. Gäller inom hela användningsområdet. (Begränsas av användningsgräns)	Ny bestämmelse: För byggnadens karaktär och med hänsyn till upplevelsen av byggnaden från håll tillåts inte pivothängda fönster. Hotellbyggnaden ska anpassas till kulturmiljön och bör ha fönster av hög kvalitet i klassiskt utförande förslagsvis utförda i trä eller trä med aluminiumöverdrag. Bågar och karmar bör ha ett smäckert utseende.
		f ₄	Räcken, staket och andra avskärmande anordningar ska utformas i trä eller smide. Glas i medges ej. Gäller inom hela användningsområdet. (Begränsas av användningsgräns)	Ny bestämmelse: Krav på materialval med hänsyn till landskapsbild och omgivande miljö.
Mark och vegetation	Taktäckning skall vara rött oglaserat lertegel. För byggnadsdelar med flackare taklutning kan skiv- eller bandtäckning med plåt tillåtas.	f ₅	Taktäckning för takdelar med en lutning över 14 grader ska vara rött oglaserat lertegel Taktäckning för takdelar med en lutning om 6-14 grader ska vara matt falsad plåt Taktäckning för takkupor, frontespiser, takryttare och torn oavsett lutning ska vara tegel eller matt plåt. För takdelar med en lutning under 6 grader ska taktäckning vara matt. Gäller inom hela användningsområdet.	Ändras. Bestämmelsen specificerar och klargör på ett tydligare sätt när lertegel respektive plåt ska användas. Syftet är att säkerställa en anpassning till kulturmiljön.



			(Begränsas av användningsgräns)	
		f ₆	Takkupor får uppföras och ska placeras jämnt fördelade över taket. Varje takkupa får ha en högsta bredd av 2,0 meter. Minsta avstånd mellan takkupor är 1.7 meter. Gäller inom hela användningsområdet. (Begränsas av användningsgräns)	Ny bestämmelse: Syftet är att möjliggöra för takkupor men samtidigt tillse att byggnaden utformas med ett tydligt tak där takkuporna inte dominerar intrycket.
Mark och vegetation	Tak skall utformas som sadeltak med takåsen parallellt med husets långsida. Valmning får ej förekomma.	f ₇	Tak skall utformas som sadeltak eller som brutet sadeltak. Halvvalmat tak får förekomma.	Ändras. Syftet är att reglera takets form och karaktär. Brutet och valmat tak är generellt ovanligt på Orust men bedöms som lämpligt med tanke på byggnadens klassiska uttryck.
		f ₈	Byggnad ska ha fönstersättning med stående karaktär.	Ny bestämmelse: Syftet är att säkerställa ett klassiskt uttryck. Intentionen är en symmetrisk fönstersättning.
		f ₉	Byggnad ska ha fönstersättning med stående karaktär, undantaget fönster på entréväning som får utföras med annan karaktär än stående	Ny bestämmelse: Syftet är att möjliggöra en friare fönstersättning för restaurangdel
		f ₁₀	Balkonger och burspråk tillåts ej	Ny bestämmelse: Möjligheten till balkonger begränsas och tillåts inte alls inom vissa delar i syfte att säkerställa ett uttryck där balkonger inte i allt för hög grad dominerar fasadutformningen.
		f ₁₁	Balkonger får sammanlagt uppta högst 40% av fasadens längd och kraga ut max 1,5 meter från fasad. Balkonger får ej glasas in.	Ny bestämmelse: Storlek på balkonger regleras, i syfte att inte i allt för hög grad dominera fasadutformningen.
		f ₁₂	Balkonger tillåts ej undantaget på våning 2. Där får en balkong uppföras till en maxlängd om 30 meter vilken får kraga ut max 2,5 meter	Ny bestämmelse: Storlek på balkonger regleras, i syfte att inte i allt för hög grad dominera fasadutformningen.



			från fasad. Balkongen får ej glasas in	
		f ₁₃	Fönster tillåts ej	Ny bestämmelse: Fönster tillåts ej i fasad under terrass i syfte att säkerställa att denna del inte ska uppfattas som en våning från havet.
		f ₁₄	Takfoten ska vara obruten	Ny bestämmelse: Syftet är att inte tillåta att frontespiser eller andra typer av uppstickande delar i fasadliv påverkar intrycket.
		f ₁₅	Takfoten ska vara obruten med undantag för ett torn och en frontespis	Ny bestämmelse: Syftet är att inte tillåta att frontespiser eller andra typer av uppstickande delar i fasadliv dominerar intrycket. Inom egenskapsområdet tillåts att en frontespis och ett torn uppförs. Utöver det ska takfoten vara obruten.
		p ₁	Byggnad ska placeras minst 2 meter från allmän plats	Ny bestämmelse: Tekniska anläggningar placeras på ett sådant sätt att skötsel kan ske inom den egna fastigheten samt att de inte förhindrar fri sikt vid gata.
		b ₁	Solceller/solpaneler tillåts ej. Gäller inom hela användningsområdet. (Begränsas av användningsgräns)	Ny bestämmelse: Med hänsyn till riksintresse för högexploaterad kust och kulturmiljövård tillåts inte solceller.
		b ₂	Hisschakt och tekniska installationer ska rymmas inom takets volym. Mindre tekniska installationer så som skorstenar, ventilationshuvar och rör får sticka upp i begränsat och anpassat utförande. Gäller inom hela användningsområdet. (Begränsas av användningsgräns)	Ny bestämmelse: Syftet är att säkerställa att byggnaden utformas med ett för varje byggnadsdel tydligt tak utan att uttrycket störs av stora tekniska installationer och hisschakt. Intentionen är att byggnaden ska ha ett så rent tak som möjligt. Mindre installationer så som skorstenar, ventilationshuvar och rör får lov att sticka upp och ska då integreras i takets gestaltning exempelvis avseende kulör.
		utförande	Lägsta nivå överkant färdigt golv är 2.8 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar under 3.2 meter över angivet	Ny bestämmelse: Syftet är att säkerställa att byggnaden inte skadas av inträngande vatten vid framtida höga vattenstånd.



			nollplan ska utföras i vattentät konstruktion	
Byggnads- teknik	Byggnad inom med B, HJK, J1, K1 och T1 betecknad område skall utföras med radonsäker konstruktion om inte särskild radonutredning visar att detta är obehövligt.			Upphävs: Radon regleras inte som planbestämmelse utan frågan säkerställs i bygglov.
		a ₁	Bygglov krävs även för fasadändringar så som byte eller underhåll av fasadkulör, fasadmaterial, taktäckningsmaterial, fönster, dörrar eller andra delar av fasaden	Ny bestämmelse: Utökad lovplikt införs för fasadändringar då även små förändringar i fasaden kan få stor påverkan på kulturmiljön.



Kommunala planeringsföresättningar

Tidigare beslut

2022-05-25 beslutade kommunstyrelsen (KS §/2022 § 131) om inbjudan till markanvisning för hotellverksamhet, Lavön 2:90

2022-11-30 beslutade kommunstyrelsen (KS §/2022 § 261) om tilldelning för markanvisning för hotellverksamhet, Lavön 2:90

2023-02-22 beslutade kommunstyrelsen (KS §/2023 § 62) om godkännande av markanvisningsavtal för Lavön 2:90

Översiktsplan

Orust kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2024-11-14.

Tuvesvik ligger inom mångfunktionell bebyggelse. Kommunen vill utveckla Tuvesvik som transportnod för kusten. Främjande av befintligt och tillkommande näringsliv, bland annat inom gröna, blå och marina näringar samt hållbar besöksnäring med helårsperspektiv bedöms vara positivt. En ny detaljplan för verksamheter centralt i området föreslås tas fram. Ny bebyggelse ska bland annat anpassas till skalan på omgivande bebyggelse och landskap. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

Området omfattas idag av detaljplan för del av Lavön/Tuvesvik som vann laga kraft 2006-07-28. Gällande detaljplans primära syfte är att skapa förutsättningar att anordna en rationell, välfungerande och attraktiv terminalanläggning som tillgodoser både Gullholmstrafikens och Käringsötrafikens långsiktiga behov. För att fånga upp och ta hand om alla turister och besökare ska ett utbud av servicefunktioner och aktiviteter tillhandahållas. I planen finns också, förutom föreslagen kiosk/kafé i anslutning till färjan, plats för ett vandrarhem/skärgårdshotell, en mindre sommarrestaurang, badplats och båtuthyrning. Utöver detta finns även möjlighet att bygga ett antal helårsbostäder inom Tuvesviksområdet.

Detaljplanen har redan ändrats två gånger. Den första ändringen antogs 2015-06-03 med syftet att ge planmässiga förutsättningar att utnyttja den anpassade form av flerbostadshus som Orustbostäder utvecklat efter det att gällande detaljplan antogs år 2006. Den andra ändringen antogs 2019-12-12 med syftet att möjliggöra en verksamhetsbyggnad främst avsedd som produktionsanläggning för fiskerianknuten verksamhet samt förbättring av tillgängligheten till befintlig småbåtshamn och säkra allmänhetens tillträder till strandområdet.



Förenlighet med miljöbalken

Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter och regleras i miljöbalken. Planområdet omfattas av flera riksintressen. Området ligger inom riksintresse för friluftslivet och riksintresse för naturvård enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken samt inom riksintresse högexploaterad kust enligt 4 kapitlet 1 och 4 § miljöbalken. Området ligger också strax utanför område av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Farleden mellan Gullholmen och Tuvesvik av riksintresse för sjöfart enligt 3 kapitlet 8 § miljöbalken. Slutligen utgör större delen av Härmanö natura 2000-område enligt 4 kap 8 § miljöbalken.

Enligt Miljöbalken ska områden av riksintresse för naturvård, kulturmiljövård och friluftsliv skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte innebär någon skada på något av riksintressenas värden. Planförslaget är enbart en ändring av gällande detaljplan och innebär i stort ingen ändrad markanvändning.

Frågan om eventuell påverkan på riksintresse för kulturmiljövård samt högexploaterad kust har ändå bedömts motiverat att fördjupa under planprocessen. Utgångspunkten har då varit att frågan om att anlägga ett nytt hotell på den aktuella platsen i Tuvesvik redan har prövats mot riksintressena i gällande detaljplan från 2006. Den analys av riksintressenäpverkan som nu görs utgår därför huvudsakligen ifrån de ändringar av planen som förslaget till planändring föreslår, även om den samlade påverkan också bedöms.

Riksintresse för kulturmiljövård (3 kap 6 § MB)

Planområdet ligger strax utanför riksintresse för kulturmiljövården *Nordvästra Orustskärgården (Gullholmen och Käringsöns sn)*. Riksintresset för kulturmiljövård har en avgränsning åt nordväst som gör att Tuvesvik hamnar utanför. Denna avgränsning är dock något svår att uppfatta om man är på plats, den följer inte någon naturformation eller motsvarande, utan skär istället snett igenom ett visuellt sammanhängande landskapsrum, vilket utgörs av farlederna mellan Härmanö och Orust med omgivande kuststräckor. Det är mycket tydligt att hela landskapsavsnittet mellan Lavön/Krokön och Gullholmen/Härmanö, med de mindre öar som finns där, måste betraktas som ett sammanhängande värdeområde.

Motivering, uttryck för riksintresset

Motivering: *Skärgårdsmiljö typisk för mellersta Bohuslän med tätbebyggda fiskelägen (stränder) på karga kronoholmar där man helt eller huvudsakligen tagit sin försörjning från havet. Fiskelägen tillsammans med tomtningar, Måseskärs fyrplats och industriella lämningar från sillperioderna visar hur människan nyttjat skärgården framförallt från 1500-talet och framåt. (Tidigindustriell miljö, Kyrkomiljö, Kommunikationsmiljö).*

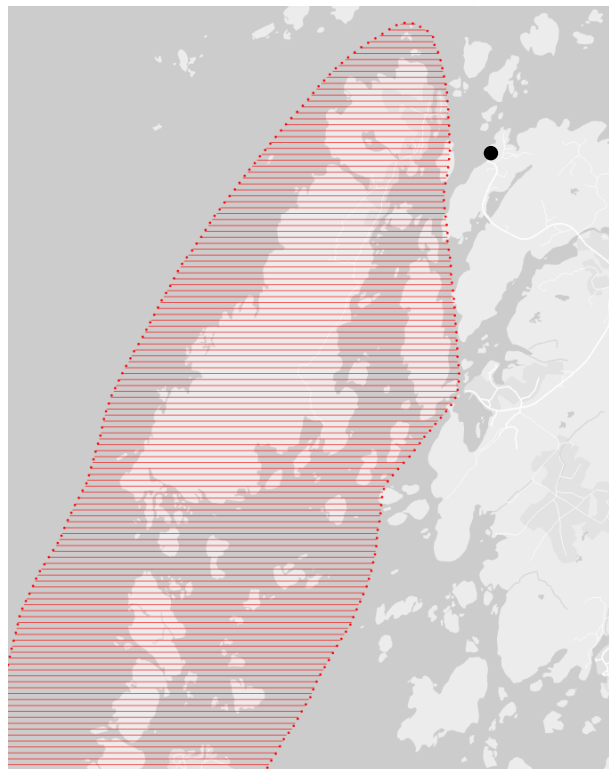


Bild som visar utbredningen av riksintresse för kulturmiljövård. Planområdet är markerat med svart punkt. Källa: Boverket



Uttryck för riksintresset: *Täta bebyggelseklungor med små enkelstugor och större ljusa dubbelbus; sjöbodar och magasin samt stigar, präng och gränder på Gullholmen, Käringön, och i mindre skala även på Råön (fiskelägen troligen från 1500-talet). Kyrkor uppförda under den stora sillfiskeperioden i slutet av 1700-talet på Käringön och Gullholmen. Simsons prästgård på Käringön. Lämningar efter bosättning på Vallerö (fiskeläge under 1600-talet), begravningsplats på Vedholmen, lämningar efter trankekokeri och silsalterianläggningar och Måseskärs fyrplats med länets första Heidenstamsfyr från 1865.*

Bedömning

En *Kulturmiljöutredning* (Bohusläns museum 2023-11-11) samt ett PM angående kulturvärden och ändring av detaljplan (Bohusläns museum 2025-03-21) har tagits fram under planarbetet. Kulturmiljöutredningen är en analys av riksintressepåverkan och av hur planförslaget bäst anpassas till platsens kulturhistoriska värden. Utredningen som ska ge en analytisk grund i planarbetet redovisas under rubriken *Kulturmiljö och högexploaterad kust* längre fram i planbeskrivningen.

Konsekvenser har bedömts utifrån nu aktuellt plan- och bebyggelseförslag. Den redogör för planförslagets påverkan på de kulturvärden som finns på platsen. Konsekvenser redovisas längre fram i planbeskrivningen.

Den samlade bedömningen är att planändringsförslaget inte medför påtaglig skada på riksintresset då ändringen går i linje med den anpassning som redovisats i gällande detaljplan.

Riksintresse högexploaterad kust (4 kap 1 och 4 §§ MB)

Planområdet ligger inom kustområde som i sin helhet betraktas som riksintresse enligt miljöbalken med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden. Exploatering får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur och kulturvärden.

Bedömning

I samband med genomförandet av kulturmiljöutredningen som tagits fram för planförslaget har påverkan på landskapsbilden och riksintresset enligt 4 kapitlet miljöbalken studerats. På samma sätt som för riksintresse för kulturmiljövård redovisas riksintresse högexploaterad kust under rubrikerna *Kulturmiljö och högexploaterad kust* respektive *Konsekvenser* nedan. Den samlade bedömningen är att planförslaget inte medför påtaglig skada på riksintresset då förslaget har anpassats till landskapsbilden.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark i gällande detaljplan. Ingen ändring av strandskyddet sker inom ramen för planändringen.

Miljö kvalitetsnormer

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

Luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft finns för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren och gäller i hela landet.

Inga mätningar har gjorts inom planområdet, men i Luft i västs rapport från 2022-02-07 beskrivs miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxider, kväveoxider, bensen, partiklar i luften, bens(a)pyren,



tungmetaller, svaveldioxid och kolmonoxid underskridas på Orust (med undantag från en sträcka på Röravägen i Henån).

Vatten

Recipient för dagvatten från planområdet är Ellösefjorden. I Vatteninformationssystem Sverige anges att den ekologiska statusen är måttlig och att den uppnår ej god kemisk status.

Den föreslagna exploateringen inom planområdet bedöms inte äventyra vattenförekomstens möjligheter att uppnå beslutade miljö kvalitetsnormer för vatten. Planområdet utgör en liten del av det totala vattenflödet från omgivande landområden och recipienten är stor med bedömd god omsättning. Recipientpåverkan från planområdet bedöms vara försumbar för de flesta ämnen, trots att föroreningsbelastningen ökar efter exploatering och rening jämfört med före exploatering. Det beror på att recipienten är mycket stor och på att avrinning från planområdet är så pass liten jämfört med det övriga avrinningsområdet. De beräknade halterna av fosfor och kväve i recipienten efter planerad exploatering och tillhörande dagvattenhantering motsvarar dagens uppmätta halt i recipienten.

Någon försämring på kvalitetsfaktornivå bedöms inte ske och verksamheten bedöms som tillåtlig enligt 5 kap. 4 § miljöbalken (1998:808) om miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

Undersökning om betydande miljö påverkan

För gällande detaljplan har en miljö konsekvensbeskrivning upprättats, där en hotellanläggning inom aktuellt planområde är konsekvensbeskriven. Bedömningen nu är att denna miljö konsekvensbeskrivning fortfarande är tillämplig på planförslaget med de ändringar som görs genom tillägget till detaljplanen.

En samlad bedömning av projektet i miljö konsekvensbeskrivningen (för hela planförslaget i gällande detaljplan) var att det inte medför sådan påtaglig skada på riksintressen eller naturmiljön i övrigt att det strider mot miljö balkens bestämmelser.

Till planändringen har en undersökning om betydande miljö påverkan tagits fram.

Sammanfattning

Planändringen syftar till att möjliggöra för en fungerande hotell- och konferensverksamhet inom fastighet Lavön 2:90, bland annat genom att befintlig infart flyttas och byggrätten anpassas för att bättre möta den framtida verksamhetens behov. Planändringen syftar även till att skapa en väl gestaltad och anpassad byggnad som ska fungera i förhållande till kulturmiljö och landskapsbild.

Planändringsförslaget innebär en hotell- och konferensanläggning med ca 120 rum, restaurang, konferens och spaavdelning intill färjeterminalen i Tuvesvik. För att nå hotellanläggningen föreslås en ny infartsväg från öst. Befintligt reningsverk ska flytta och ytan ska istället användas för pumpstation, transformatorstation samt parkering.

Hotellanläggning möjliggörs i tre våningar samt en källarvåning som i den norra delen blir en våning i souterräng. Anläggningen får ett klassiskt uttryck med en huvudbyggnad och två flyglar i vinkel. Varje byggnadskropp får ett eget uttryck för att skapa variation. Byggnadernas höjd och utformning anpassas till platsen och till riksintresse högexploaterad kust samt till angränsande riksintresse för kulturmiljövård. Hotellanläggningen kommer bli väl synlig från vattnet och Gullholmen, varför höga krav ställs på utformning och gestaltning.

Stor vikt har lagts vid att studera hotellets höjd, utformning och anslutning till berget sett från havet för att värna landskapsbilden i detta känsliga landskapsrum. Hotellet tar på håll stöd i bakomvarande terräng, har getts en varierad utformning med uppbrutna volymer för att begränsa en dominerande verkan på omgivningen och har inplacerats på ett sätt som låter sockeln möta och ta upp del av terrängen sett från havet. Ändringen innebär samtidigt ingrepp i berget där delar av det befintliga berget sprängs bort för att



ge plats åt hotellet och möjliggöra en tillgänglig angöring. Stor vikt har lagts vid att studera höjder och utformning för att minimera effekterna av dessa ingrepp och ställa krav som säkerställer att en attraktiv miljö med stora mervärden till platsen tillskapas.

Det finns flera skäl till att ändra denna del av gällande detaljplan från 2006. Gällande detaljplan har visat sig ha brister som gör att angöring, logistikytor och parkering till byggrätten inte kunnat lösas på ett godtagbart sätt. Ändringen behöver möjliggöra en ny placering av angöringsväg till hotellet för att denna del av detaljplanen ska vara genomförbar. En angöringsväg som inte går via färjeterminalen där den skapar en oundviklig och oacceptabel konflikt med terminalens logistik. Sommartid rör sig många människor så väl som tung trafik vid terminalen och en fungerande logistik här bedöms vara avgörande för att upprätthålla säkerheten för oskyddade trafikanter.

Samtidigt ska befintligt avloppsreningsverk läggas ner i samband med att ett nytt reningsverk uppförs i Ellös, vilket medför att ytan där reningsverket idag ligger frigörs. Ny föreslagen angöringsväg utnyttjar den redan ianspråktagna ytan för reningsverket och kan anläggas med en flackare lutning upp på berget och en till ytan mer tilltagen lösning för logistik, parkeringsytor och vändzon än den i gällande detaljplan utpekade angöringsvägen.

Byggrätten för hotellanläggningen är i gällande detaljplan också i minsta laget för att skapa en fungerande hotellanläggning som är ekonomiskt genomförbar. Genom att i planändringen omfördela ytorna inom användningsområdet och utöka byggrätten kan en mer effektiv anläggning uppföras.

Kommunen ser samtidigt att gällande detaljplan har för få bestämmelser kopplat till gestaltning. Platsen är känslig på så sätt att den ligger i nära anslutning till riksintresse för kulturmiljövård för Gullholmen och inom riksintresse för högexploaterad kust. Hotellbyggnaden kommer vara väl synlig från havet och från Gullholmen. Det är därför motiverat att ställa höga krav på utformning och anpassning till platsen.

Ställningstagande

Kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kommer medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning bedöms därmed inte vara aktuell.



Tematiska avsnitt

Fysisk miljö

Området för planändringen (härefter kallat planområdet) består till största del av ett större hållmarksområde. Hällarna är till stor del kala men partier täcks av ljung med inslag av buskage och sly. I öster finns ett befintligt reningsverk som planeras läggas ner 2025. Längs strandkanten strax utanför planområdet finns ett allmänt bryggstråk samt nyligen uppförda sjöbodrar. Strax söder om planområdet ligger Tuvesviks färjeterminal.



Berg i dagen med partier av ljungmark



Sly och buskage. I bakgrunden syns reningsverket

Bebyggelse och anläggningar

Förutsättningar

Planområdet är i stort inte bebyggd även om gällande detaljplan tillåter ett hotell med en byggnadsarea på 1 700 kvadratmeter inom fastighet 2:90. På fastighet Lavön 2:70 finns ett reningsverk som planeras läggas ner 2026.

Strax söder om planområdet ligger Tuvesviks färjeterminal med terminalbyggnad och mindre komplementbyggnader. Söder om denna ligger sex flerbostadshus uppförda under 2020-talet.

Norr om planområdet ligger Tuvesvik hamn med sjöbodrar och verksamheter som också ingår i gällande plan från 2006. Öster och sydost om planområdet har stora parkeringsytor, med ett antal garagelängor anlagts. Flera av ytorna är inhägnade. Parkeringsytorna rymmer huvudsakligen platser för boende och besökare till Gullholmen/Härmanö respektive Käringön.

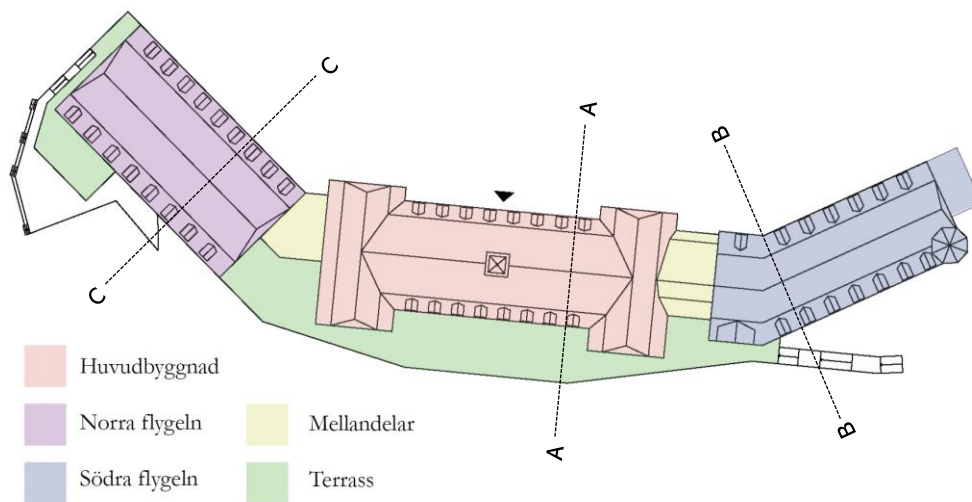


Kartbild som visar planområdet och dess omgivning. Plangränsen är ungefärligt ritad

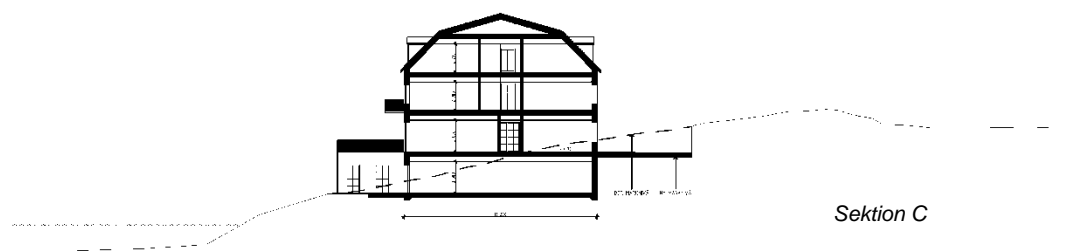
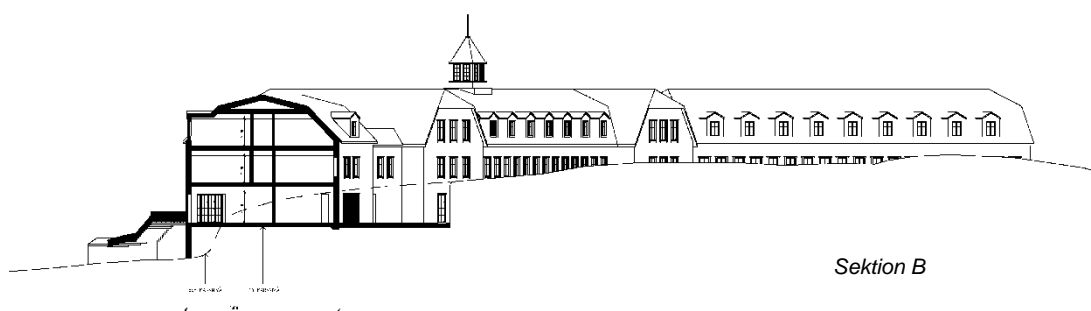
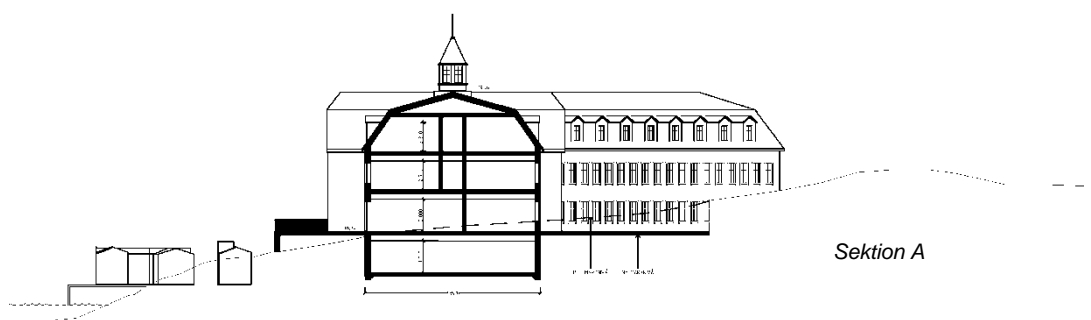
Förslag

Planändringsförslaget (härefter kallat planförslaget) möjliggör en hotellanläggning med cirka 120 rum, restaurang, konferens och spaavdelning totalt ca 3 100 kvadratmeter byggnadsarea, inklusive terrass. Hotellet ska utgöra en egen destinationspunkt och därmed ha alla väsentliga funktioner i anläggningen. Ett hotell möjliggörs redan i gällande plan, men ändringen innebär en anpassning för att hotellet ska kunna drivas funktionellt och ekonomiskt. Det innebär att byggrätten har utökats och därigenom möjliggjort för fler rum än i gällande plan. Hotellanläggningen har även getts en högre nockhöjd än i gällande detaljplan för att kunna rymma alla funktioner samt från havet ge intrycket av att byggnaderna vilar på hållarna.

Anläggningen får en högsta nockhöjd på +20 meter, att jämföra med en högsta nockhöjd på +14 meter i gällande plan. Genom en höjning av högsta nockhöjd möjliggörs för två fulla våningar, en vindsvåning samt en våning under entrévåningen som fungerar som källarvåning/souterrängvåning. Tomtens topografiska förutsättningar utgör grunden för utformningen av hotellbyggnaden. Våningen under entrévåningen tar upp höjdskillnaden mot klipporna. Hotellet uppförs med en huvudbyggnad samt två flyglar vilka är sammanlänkade med två mindre byggnadskroppar. Under den norra flygeln (se figur nedan) anläggs en spaavdelning som får direktutgång på klipporna. I övrigt tillåts inga fönster i våningen under entrévåningen mot havet utan byggnaden utformas med en terrass vars sockel möter klipporna. I bakkant görs en bergsskäring som på det högsta stället blir uppemot 5 meter hög.



Hotellbyggnaden består av tre större byggnadskroppar som binds samman av två lägre mellandelar. Framför hotellet mot havet möjliggörs för en terrass som delvis även inreds för bland annat spaavdelning.



Sektioner som visar hotellets inplacering i terrängen.

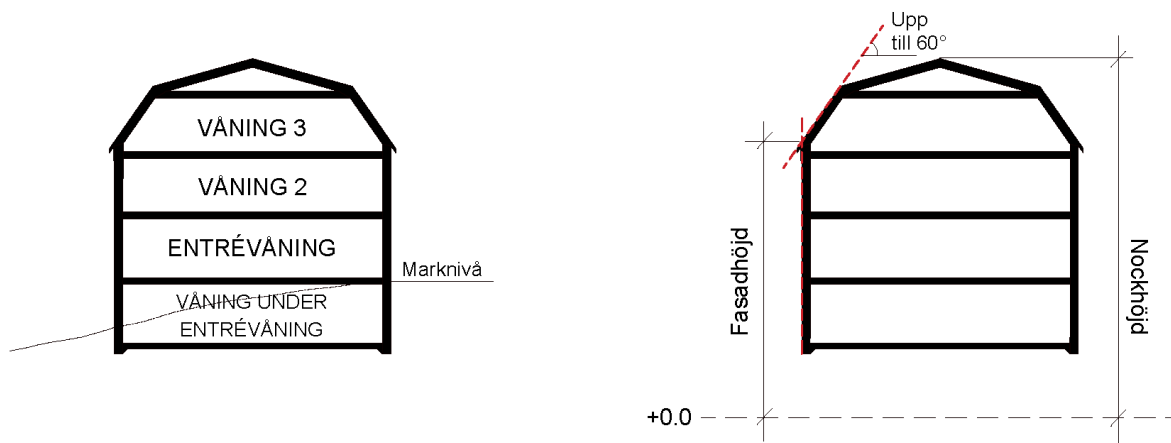


Huvudprincipen för hotellets gestaltning är ett badhotell i traditionell stil. Generellt ges gestaltningen en ganska hårt styrd reglering i plankartan vilket bedöms väl motiverat utifrån platsens känslighet. Hotellets huvudsakliga volym placeras på en terrass som anpassas till markens naturliga förutsättningar. Framför terrassen ska marken bevaras naturlig. Hotellets indelning i flera volymer, med en huvudbyggnad samt två flyglar vilka är sammanbyggda med mindre byggnadskroppar, syftar till att ge en uppbruten karaktär där varje byggnad får ett eget uttryck men blir sammanhängande genom en gemensam utformning gällande material, färgsättning och takutformning. Fönster ska i huvudsak ha stående karaktär. Mot havet eftersträvas en symmetrisk och strikt fönstersättning. Till detaljplanen finns en gestaltningsbilaga.

I gällande detaljplan möjliggör byggrätten en byggnad på 1 700 m² byggnadsarea. I och med ändringen tas reglering av byggnadsarea bort, och i stället regleras byggnadernas utbredning genom egenskapsgränser, prickmark och höjdbestämmelser. Sammantaget möjliggörs ett hotell på upp mot cirka 3100 m² byggnadsarea, varav ca 730 m² är terrass. Gränserna för byggrätten går i stort i bebyggelseförslagets fasadliv mot havet, där avgränsningen bedömts som viktig att reglera. Mot öster är gränserna något friare för viss flexibilitet i inplacering och utformning av bebyggelsevolymen.

Hotellets höjd regleras dels genom nockhöjd och delvis genom fasadhöjd. Högsta fasadhöjd definieras som skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med högst 60 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak, se figur nedan. Med hänsyn till takets form och lutning kan inte fasadens höjd regleras genom "byggnadshöjd". För södra flygeln tillåts en frontespis och ett torn sticka upp över högsta angivna fasadhöjd. Takkupor är inte en del av fasaden utan en integrerad del i takfallet och ska således inte påverka fasadhöjden. Fasadhöjd ska beräknas på byggnadernas långsida mot väster.

I gällande detaljplan finns en bestämmelse om största respektive minsta taklutning. Denna upphävs för att möjliggöra både sadeltak och brutet sadeltak samt för att möjliggöra en flexibilitet i utformning av taket. Fasadhöjd och nockhöjd reglerar däremot indirekt taklutning. Takdelar som lutar mer än 60° ska räknas som fasad.



Figurerna visar dels hotellets våningar, dels nockhöjd och fasadhöjd.



Visualisering av hotellet som möjliggörs med planändringen. Bild: Soul 2024-09-26

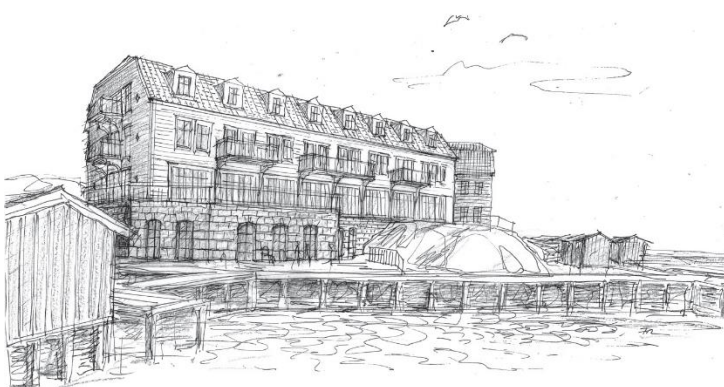


Visualisering av hotellet som möjliggörs med planändringen. Bild: Soul 2024-09-26



Huvudbyggnad

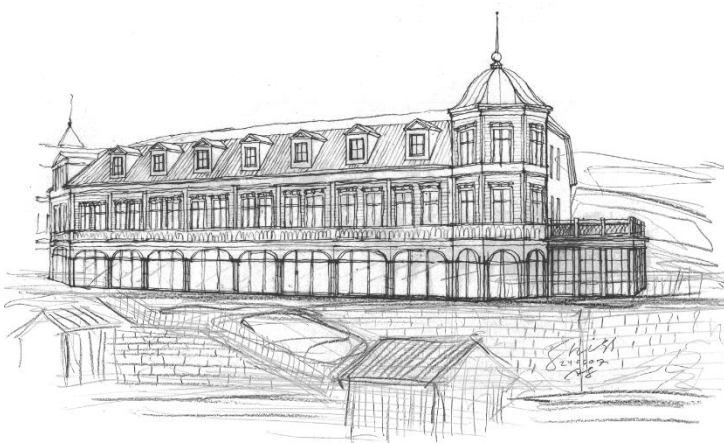
Huvudbyggnaden får en symmetrisk gestaltning med markerad mittaxel och flankerande vinklar. I huvudbyggnaden rymms reception, lobby och andra publika funktioner. Mitt på taket tillåts en centralt placerad takryttare sticka upp. På andra våningens mittparti möjliggörs en lång balkong till en maxlängd om 30 meter. Framför huvudbyggnaden skapas en terrass i västerläge. Högsta nockhöjd är 20 meter över angivet nollplan.



Norra flygeln

Den norra delen, som föreslås innehålla konferenslokaler på entréplan och ett spa i souterängsvåningen, ges ett striktare och mer fristående uttryck. Balkonger tillåts och får uppta sammanlagt max 45% av fasadens längd. I den norra delen bildar sockeln en sluttningsvåning. I denna del planeras spaanläggning med fönster och utgång direkt mot klipporna. Över spaavdelningen skapas en terrass. Högsta nockhöjd är 20 meter över

angivet nollplan.



Södra flygeln

Den södra flygeln föreslås innehålla restaurang på entréplanet. Byggnaden får ett mer lekfullt uttryck och bearbetad karaktär med stora fönsterpartier, torn, frontespis och snickarglädje. Här tas inspiration från sekelskiftets restauranger. I söder möjliggörs ett torn samt en inglasad veranda. I den södra delen, där stor påverkan redan gjorts på graniten, tar murar upp nivåskillnaden mot terminalen. I den del planeras miljörum och utrymme för inlastning. Balkonger tillåts ej på den södra flygeln. Högsta nockhöjd är 19,5 meter över angivet nollplan. Tornet tillåts ha en högsta nockhöjd på 20,4 meter över angivet nollplan.



Övriga byggnadsdelar

Mellan huvudbyggnaden och flyglarna möjliggörs för två lägre mellandelar vilka binder samman de större byggnadskropparna. Dessa ska ha en lägre nockhöjd och regleras genom egenskapsgränser för att utföras indragna från huvudbyggnaden/flyglarna. Intentionen är att bryta upp hotellet och markera de olika byggnadskropparna.

Under entréväningen finns möjlighet att bygga ett källarplan som också kan utnyttja utrymmet under terrassen. Terrassen har dock försetts med en bestämmelse som hindrar fönster i den mur som terrassen vilar på, i syfte att få den att gestaltningsmässigt utgöra byggnadens sockel. Terrassen får en högst nockhöjd på 7 meter över angivet nollplan. Lägsta nivå överkant färdigt golv är 2,8 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar under det ska utföras i vattentät konstruktion.

Färgsättning och material

Ambitionen avseende hotellets gestaltning framkommer och utvecklas i gestaltningsbilagan. Generellt är arkitektens intention en omsorgsfullt gestaltad byggnad med hög ambition gällande materialval och färgsättning vilka ska anspela på den lokala byggnadstraditionen och västkustens besöksanläggningar. Det innebär en noggrann och omsorgsfull utformning av paneler, övergångar, fönsterfoder, simser, balkonger och andra fasaddelar. För att säkerställa detta regleras färgsättning och materialval genom flera utformningsbestämmelser.

Fasad ska utföras i hyvlat eller finsågat trä, undantag är byggnadsdelar under entréplan som ska utföras i natursten. Natursten behöver inte vara genomgående eller bärande. Syftet är att ge en tung murad karaktär. Övergången mellan murar och bevarade granithållar är en viktig del av den arkitektoniska upplevelsen. Bestämmelsen innebär en tydligare reglering av fasadmaterial än i gällande detaljplan för att säkerställa anpassning till kulturmiljön.

Fönster ska vara sidohängda med fast mittpost. Spröjsar ska vara genomgående eller klistras från både in- och utsida för att ge ett intryck av att vara genomgående. För byggnadens karaktär och med hänsyn till upplevelsen av byggnaden från håll tillåts inte pivothängda fönster. Fönster bör vara av hög kvalitet i klassiskt utförande, förslagsvis utförda i trä eller trä med aluminiumöverdrag. Räckan, staket och andra avskärmande anordningar ska utformas i trä eller smide. Glas i sådana avskärmande anordningar medges ej.

Färgsättningen bör vara grundad i den bohuslänska byggnadstraditionen och är en viktig del av byggnadens uttryck. Fasadfärg ska ha minst 10% svärta för att undvika helvitt. Fönsterbågar, fönsteromfattning samt de för byggnadstraditionen karaktäristiska byggnadsdetaljerna ska ha avvikande kulör. På visualiseringarna ovan redovisas en ljusgrå hotellbyggnad med vita foder och karmar. En palett av kulörer – från gråvit, via beige till varmt grå, ljusröd, brun, guldockrafärgad eller ljusgrön, är däremot möjlig, se exempel nedan. För skarpa eller stumma mörka kulörer bör undvikas. Bestämmelsen om färgsättning innebär en större flexibilitet än vad som är tillåtet i gällande detaljplan.

Taken kläs med pannor och plåt på traditionellt manér. I och med ändringen förtydligas bestämmelsen om taktäckning. De stora takytorna lutning över 14 grader ska ha lertegelpannor, medan takdelar med lutning mellan 6-14 grader ska kläs med matt falsad plåt. Taktäckning för takkupor, frontespiser, takryttare och torn oavsett lutning ska vara tegel eller falsad plåt. Betongpannor tillåts ej. För övriga byggnadsdelar med lägre lutning är taktäckningen inte preciserad på annat sätt än att den ska vara matt.

Med anledning av hotellets närhet till Gullholmens kulturmiljö har fasadändringar på hotellbyggnaden getts utökad lovplikt. Det ger en möjlighet för byggnadsnämnden att säkerställa att förändringar görs i enlighet med planändringsförslagets reglering och hjälper byggherren att hamna rätt från början och undvika efterföljande tillsyn.



Ett urval av möjliga färgsättningar. Detaljplanen reglerar att fasadfärg ska ha minst 10% svärta. Fönsterbågar, fönsteromfattning samt de för byggnadstraditionens karaktäristiska byggnadsdetaljer ska ha avvikande kulör.



Utemiljöer

Marken framför terrassen mot havet ska bevaras naturlig. Syftet är att göra så lite ingrepp som möjligt i de naturliga hållarna mot havet för att upplevelsen ska vara att hotellet naturligt inpassat sig i berget. Framför hotellets södra flygel finns även möjlighet att uppföra en trappa ner till färjeterminalen.

Mot öster kommer det krävas bergsprängning för att möjliggöra för angöring, gata, parkering för rörelsehindrade, parkeringsfickor för in- och urlastning samt vändplats. Bergskärningen, vilken blir som högst cirka fem meter kan ses på redovisade sektioner A-C ovan.

För att komma upp på berget öster om hotellet och på så sätt tillgängliggöra naturmarken ska en trappa anläggas. Planförslaget reglerar inte trappans exakta placering. En möjlighet är att placera trappan strax norr om PRH-platserna där bergsskärningen är lägre än längre söderut. Plangränsen är anpassad för att trappan inte ska placeras för nära befintlig damm uppe på berget. Längs bergskärningens kant ska fallskydd i form av staket eller räcke anordnas. Fallskyddet bör vara minst 1,4 meter högt.



Illustrationsplan till planändringen.



Grön- och blåstruktur

Planområdet utgörs idag till största del av orörd naturmark i form av hållmark, ljunghedar och enstaka buskar. I väster ligger havet.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har genomförts av Svensk naturförvaltning (2024-08-26). Inventeringen genomfördes för ett större område än planområdet, i syfte att få en heltäckande bild av värdena för den hållmark som planområdet utgör en del av. Planrådets och det inventerade områdets avgränsningar framgår av bilden nedan. Under inventeringen identifierades och avgränsades totalt sju naturvärdesbiotoper vilka täcker drygt 80 procent av det totala inventeringsområdet. Av dessa ligger fyra helt eller delvis inom planområdet.

Planområdet omfattas till största del av naturvärdebiotoper med påtagligt naturvärde och som utgörs av hållmarksområde med omväxlande kala berghällar och ljunghed. Närmast havet utgörs marken av tämligen flacka berghällar med ett tunt, fläckvist förekommande jordtäckte och växtsamhällen med torktåliga örter. De större hållmarksområdena är värdeelement.

I nordost, huvudsakligen inom planområdet, finns en gräsmark med högt naturvärde (område 2 i kartan). Gräsmarken är bitvis något igenväxande och centralt växer en del buskar och mindre träd. Den västra och östra delen av gräsmarken håller god kvalitet. Området har en för biotopen naturlig artsammansättning och en mycket hög örtrikedom vilket gör gräsmarken viktig för många insekter, inte minst fjärilar och bin, samt fåglar. Områden med högt naturvärde är av särskild betydelse för den biologiska mångfalden på regional och nationell nivå.



Naturvärdesbiotoper i planområdet. Högt naturvärde (klass 2) indikeras med rött och påtagligt naturvärde (klass 3) med orange. Områden med högsta naturvärde (klass 1) saknas. Planområdet är ungefärligt avgränsat.

För att kunna möjliggöra en väl fungerande angräning till hotellet där så lite berg som möjligt behöver sprängas kommer en stor del av område med högt naturvärde att tas i anspråk. Kommunen har gjort bedömningen att en vägdragning i detta läge, som så mycket som möjligt följer topografin, har vägt tyngre än att spara gräsmarken.



För gräsmarken med högt naturvärde, klass 2, föreslås de delar som behöver tas i anspråk att flyttas och återplanteras på annan plats i närområdet. För närvarande undersöks möjligheten att flytta jordlagret (innehållande jordmån, växter med rötter och fröbank) till ruderatmarken bredvid naturvärdesobjekt 7. Ett annat alternativ som undersöks är att täcka över området med den invasiva arten parksallat som växer mellan de två småvattnen i norra delen av inventeringsområdet. Flytten ska utredas vidare och utformas med stöd av biologisk sakkunnig. Oavsett alternativ som väljs krävs uppföljning och en viss skötsel. Efter flytten föreslås området där vegetationen återplanteras att skötas så att igenväxning med buskar och sly motverkas och i förekommande fall så att invasiv art (parksallat) inte återkommer.

Strax sydöst om planområdet ligger ett småvatten i form av en naturlig vattenfylld hållmarkssänka (naturvärdesbiotop 3) som också är ett värdeelement. Vattenmiljön utgör lekmiljö för groddjur och här har mindre vattensalamander identifierats. Det går inte att utesluta att vanlig padda även nyttjar småvattnet även om en sådan inte identifierats. Planområdets avgränsning har anpassats för att inte påverka dammen. I dagvattenutredningen framgår att dammens avledning av ytvatten idag kan ske både öster och västerut. Genom att spara berg runt dammen och täta dammens utlopp västerut kan dammens funktion och värden bevaras.

Artskydd

Under naturvärdesinventeringen påträffades 20 arter som omfattas av artskyddsförordningen, 15 arter av fåglar, två groddjur, två kräldjur och en kärlväxt. Artskyddsförordningen är en del av miljöbalken och innebär i korthet att man inte får döda, skada, fånga eller störa de arter som omfattas. För vissa arter, till exempel fåglar och vissa groddjur är även fortplantningsområden och viloplats skyddade. Vid en exploatering kan hänsyn behöva tas till de skyddade arterna och för att vissa områden ska få tas i anspråk kan skyddsåtgärder behöva genomföras. Markarbeten eller annan verksamhet som kan påverka fåglar negativt kan behöva ske utanför förekommande arters häckningstid, i detta fall från 1 april till sista juli. En häckningsinventering ska genomföras under våren 2025 för att studera påverkan på fåglar. Åtgärder i vattenmiljöer bör inte utföras under groddjurens vattenfas, från slutet av mars till och med september beroende på väderförhållanden.

Art	Bedömning av påverkan
Kärlväxter Art Murgröna (7 § AF)	Växten avses att tas bort, dispens kommer att sökas av exploitören. Naturvärdesobjekt nr 2 huser enstaka planta murgröna Hedera helix i igenväxande delen av naturtypen frisk gräsmark. Artskyddsdispens avses att sökas enligt 14 § artskyddsförordningen (2007:845) från förbuden i förordningens 7 § vad gäller att avsiktligt plocka, samla in, skära av, dra upp med rötterna eller förstöra murgröna i deras naturliga utbredningsområde i naturen. Enligt rödlistan är murgröna bedömd som livskraftig. Arten är en typisk art för naturtyperna 9160 näringsrik ekskog och 9190 näringsfattig ekskog. Aktuellt område omfattar inte dessa naturtyper. Borttagandet av enstaka planta försvårar inte gynnsam bevarandestatus av arten i dess naturliga utbredningsområde, påverkan på artens bevarandestatus bedöms som obetydlig.
Groddjur Arter mindre vattensalamander och vanlig padda, (6 § AF)	Samtliga småvatten inom inventeringsområdet ska bevaras. För vattenmiljö nr. 1 (strax öster om hotellkomplexen) ska åtgärder vidtas som förhindrar att småvattnet dräneras ur på grund av sprängningar eller andra markarbeten. Försiktighetsåtgärden säkerställs i genomförandeavtal. I norra delen av området (som inte berörs av exploateringen) finns värdeelement i form av stenmurar, som kan utgöra övervintringsplatser för grod- och kräldjur. Ingen otillåten skada på mindre vattensalamander eller vanlig padda bedöms därmed uppstå.
Kräldjur (reptiler) Arter vanlig snok och huggorm (6 § AF)	Planområdet består framför allt av marker lämpliga för födosök för arterna. I norra delen av området (som inte berörs av exploateringen) finns värdeelement i form av stenmurar, som kan utgöra övervintringsplatser. Eftersom stenmurar eller andra lämpliga övervintringsplatser inte avses exploateras är risken låg för att råka döda eller skada individer under övervintringen. Den negativa påverkan som blir är att arternas födosökmiljöer tas i anspråk. Ingen otillåten skada på huggorm, vanlig snok, eller andra ej observerade arter av kräldjur bedöms därmed uppstå.



Fåglar (4 § AF)	I naturvärdesinventeringen finns en lista över observerade fågelarter och vilka som är rödlistade. Området som tas i anspråk för exploatering består huvudsakligen av hållmarksområde med omväxlande kala berghällar och ljunghed. Naturtypen är mycket vanlig i Bohuslän. Stora sammanhängande områden med naturtypen finns i nära anslutning till exploateringsområdet. Ingreppet bedöms medföra obetydlig påverkan på fågelarter som har hållmarker som livsmiljö. Under våren 2025 kommer en häckningsinventering genomföras.
------------------------	---

Gata och trafik

Förutsättningar

Riksväg 747 leder från Tönsäng över Lavön till Krokön där Tuvesviks färjeläge ligger. Längs hela väg 747 finns en intilliggande gång- och cykelbana som nästan hela sträckan separeras från körbanan med ett vägräcke.

I Tuvesvik är vägarna smala och på många ställen går det inte att mötas två fordon. Vid eventuella möten behöver förarna samarbeta och göra mötet på en plats där det finns extra utrymme. Med dagens låga trafikflöden sker möten väldigt sällan. Fotgängare och cyklister rör sig i blandtrafik.

Flera av vägarna i Tuvesvik ligger inom kvartermark, däribland vägen som ny tillfartsväg ansluter till. De stora vägarna på Orust har statlig väghållning och nästan uteslutande råder i övrigt enskilt huvudmannaskap.

Nedanfö hotellet längs vattnet finns ett gångstråk på bryggor.

Fordonstrafik, förslag

Planändringen innebär att hotellets tillfartsväg flyttas och att ny väg i stället ansluts via befintlig väg i öst med infart vid nuvarande reningsverk. Vägen letar sig upp på berget fram till hotellets östsidan och avslutas med en vändplats. Den nya vägen läggs inom allmän plats GATA med enskilt huvudmannaskap. Ny tillfartsväg har studerats i genomförd VA-, dagvatten och gatutredning (Sweco 2025-03-07). Förslaget har utformats för 30 km/h.

Om alla rum på hotellet skulle byta gäster samma dag och att alla gäster lastar in och ut bagage vid hotellentrén, skulle det generera fyra fordonsrörelser per rum på en dag. Ytterligare fordonsrörelser tillkommer för personal samt bland annat leveranser och sophämtning. Det innebär att hotellet alstrar cirka 500 fordon som mest på en dag i båda riktningar.

Tillfartsvägens längd blir cirka 220 meter och kurvorna är utformade med minst 25 meter stora radier. Vägens bredd föreslås bli 9 meter (slanter exkluderat), se sektioner nedan. körbana blir dubbelriktad på 5,5 meter med en 2 meter upphöjd gångbana längs norra sidan. Sett till det låga trafikflödet på vägen måste inte hela vägsträckan möjliggöra möte. Om det skulle bli aktuellt att smalna av vägen är det fördelaktigt att det planeras där lutningen inte överstiger 3,5 procent.

En kurvbreddning har gjorts i kurvan uppe vid hotellets nordöstra hörn. Körbanans bredd är 7 meter i mitten av kurvan för att en buss eller lastbil ska kunna möta en personbil. Utrymme till att kunna mötas är nödvändigt eftersom förare inte kan se varandra när de kör in i kurvan. Kurvbreddningen bidrar också till ökad stoppsikt förbi bergskärningen och ger fri sikt på cirka 30 meter i innerkurvan vilket i utredningen bedöms vara tillräckligt.

Vändplatsen i slutet av vägen har utformats med radie 12 meter vilket möjliggör att en 12 meter lång lastbil kan vända utan att backa. En turistbuss på 13 meter kan vända på samma yta men behöver backa ett par gånger för att komma runt.

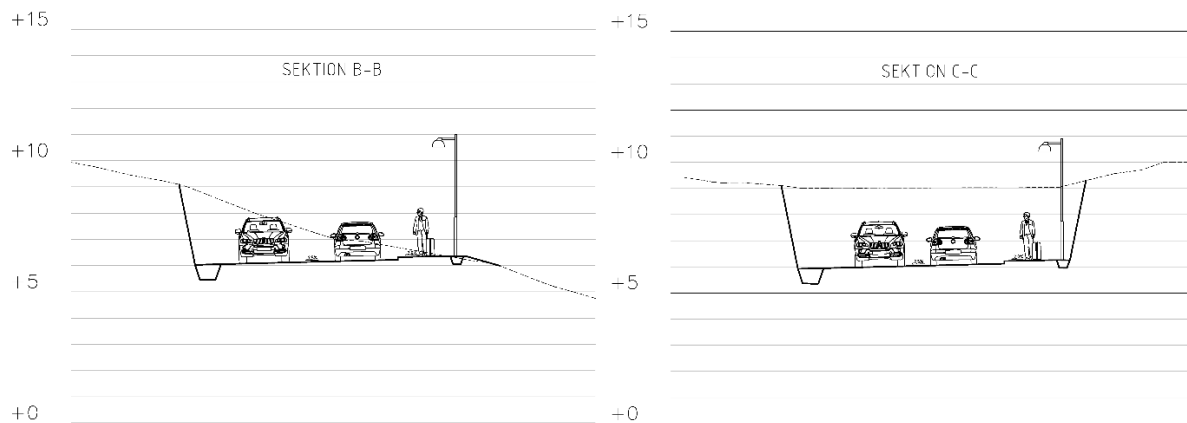


I korsningspunkten där tillfartsvägen ansluter till befintlig väg föreslås väjningsplikt innan utfart. Den befintliga vägen är smal och längs den är det svårt att mötas. Därför behöver förare ha god sikt inför korsningen. I figuren nedan illustreras orange sikttrianglar (17x5 meter) som är siktkravet enligt Göteborgs tekniska handbok vid 30 km/h. Korsningspunkten har placerats ca 15 meter norr om befintlig infart till reningsverket för att uppfylla siktkravet utan att behöva spränga i berget söder om korsningen. Växtlighet kommer troligtvis behöva röjas.

Hela vägen föreslås skeva mot söder respektive öster, inåt berget, för att vatten ska rinna ned i ett makadamdike. Diket föreslås bli 1 meter brett och även fungera som säkerhetsavstånd mellan motorfordon och bergsskärning. På utsidan av gångbanan föreslås ett mindre dike på 0,5 meter. I det utrymmet föreslås placering av belysning.



Förslag på ny tillfartsväg. Vägen ansluts via befintlig väg i öst med infart vid nuvarande reningsverk. Vägen letar sig sedan upp längs berget och avslutas med vändplats på hotellets östsida.



Befintliga marknivåer gör att gatan delvis kommer kräva sprängning. Sektion B visar ny gata i kurvan, här kommer vägen ligga i befintlig marknivå i norr och därmed ge utsikt mot vattnet. Sektion C visar den del av ny gata som kommer kräva sprängning på båda sidor vägen, strax innan kurvan österifrån.

Gång- och cykeltrafik, förslag

Längs norra sidan av ny gata ska en 2 meter bred upphöjd gångbana byggas. Där den nya gatan möter den befintliga vägen i öst upphör gångbanan och likt befintlig standard i övriga Tuvesvik rör sig fotgängare sedan i blandtrafik. Det finns inte utrymme att bredda vägområdet längs befintlig väg för att inrymma en gångbana. Breddning är inte möjligt på grund av fastighetsgräns i öst och berghällen i väst.

Längre söderut längs befintlig väg finns en befintlig upphöjd gångbana som föreslås ersättas med gångbana i samma nivå som vägen. På så sätt kan två fordon mötas på en del av sträckan vid behov, vilket inte är möjligt idag. Fordon i norrgående riktning går då ut med ena hjulparet på gångbanan. Gångbanan föreslås separeras från körbanan med en skiljeremsa i gatsten eller rännalsplattor. Alternativt används bara vägmålning för att separera. Detta är möjligt att genomföra inom gällande plan.

Gångvägen mellan de två korsningarna är inte fullgod men kommunen bedömer att det är den bästa lösningen utifrån givna förutsättningar.



Befintlig upphöjd gångbana föreslås rivas och ersättas med gångbana i samma nivå som vägen för att möjliggöra möte för två personbilar. Foto: Orust kommun



Parkering

Parkeringsbehov

I Tuvesvik finns idag cirka 500 allmänna parkeringsplatser. Utöver det finns ett stort antal parkeringsplatser som är upplåttna till fastighetsägare på Gullholmen och Käringön.

I kommunens parkeringsnorm anges siffror för antalet personer per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) för olika verksamheter. Normen anger en uppskattning för bilandelen och i sin tur hur många parkeringsplatser som behövs per 1000 kvadratmeter BTA.

Parkeringsfrågan har studerats i genomförd VA-, dagvatten och gatuutredning. För att beräkna parkeringsbehovet har trafikutredningen utgått från kommunens parkeringsnorm för hotell, konferensavdelning och restaurang. Normen anger för hotell 25 bilplatser per 1000 kvm BTA varav 19 för besökare, för restaurang 42 bilplatser per 1000 kvm BTA varav 28 för besök och för samlingslokal 45 bilplatser per 1000 kvm BTA.

Enligt parkeringsnormen blir summan av det totala parkeringsbehovet 175 parkeringsplatser varav 138 för besökare. Spaavdelning bedöms enbart nyttjas av övernattande gäster och har därför inte räknats in.

	Hotell	Restaurang	Konferens	Summa
BTA	4420kvm	680kvm	780kvm	
Antal personer	18 anställda 111 besökare	10 anst 48 bes	47 pers	
Parkeringstal	111 bpl	29 bpl	35 bpl	175 bpl

Parkeringsbehov enligt kommunens parkeringsnorm

I utredningen förs ett resonemang om att de 111 besökare som framräknades med parkeringsnormen bör vara för lågt räknat. Hotellet planeras få 120 rum och bör således ha minst 120 besökare vid full beläggning. Parkeringstalet för denna kategori bör räknas upp med åtminstone 27 platser så att det finns 120 platser för hotellgäster och 18 för hotellets personal, totalt 202 platser. Samtidigt är det mycket troligt att många av restaurangens gäster även bor på hotellet. Därför behöver restaurangen troligtvis inte 19 extra platser för besökare utöver boendegästernas parkeringar. Således skulle normen ange ett behov av totalt 183 platser. Den begränsade kollektivtrafiken till Tuvesvik och de långa avstånden till fots och cykel gör att hotellet troligtvis kommer ha en högre bilandel än parkeringsnormen föreslår.



	Hotell	Restaurang	Konferens	Summa
BTA	4420kvm	680kvm	780kvm	
Antal personer	18 anställda 120 besökare	10 anst 48 bes	47 pers	
Parkeringstal	138 bpl	10 bpl	35 bpl	183 bpl

Parkeringsbehov enligt ny beräkning

En uträkning av antalet platser för cykelparkering baserat på kommunens parkeringsnorm, visar ett behov av 47 platser varav 7 för anställda. Antalet platser som normen genererar för anställda bedöms i utredningen som rimligt. För besökare till hotellet i Tuvesvik antas parkeringsbehovet för cykelplatser enligt normen däremot ligga i överkant. Cykelandelen för besökare är troligtvis nära noll procent med tanke på hotellets läge. Ett rimligt antagande är att förbereda plats för cirka hälften av parkeringstalet enligt normen, vilket motsvarar 24 cykelparkeringsplatser.

Utformningsförslag parkeringsytor

Planförslaget innebär att hotellets parkeringsbehov kommer behöva delas upp på flera ytor. Det finns inte plats för övernattande gäster att parkera vid hotellet utan parkering behöver anordnas på annan plats. Däremot finns möjlighet att anordna parkeringsplatser för rörelsehindrade inom allmän plats GATA intill hotellets entré. Dessa platser kan nyttjas av alla med tillstånd oavsett om man är en besökare till hotellet eller inte.

På ytan för befintligt reningsverket, fastigheten Lavön 2:70 möjliggör planändringen för parkering. Ytan skulle kunna inrymma som mest cirka 30 parkeringsplatser. I trafikutredningen finns förslag på utformning av ytan. Befintlig hårdgjord yta framför reningsverket i öst kan nyttjas, däremot krävs bergsprängning på övriga delar för att få till en parkeringsyta i rimliga lutningar. Parkeringen föreslås terrasseras för att minimera bergsprängningen. Platserna i öst ligger lägre än platserna i väst och kopplas ihop med ramp i norr. Antalet parkeringsplatser kan komma att påverkas av planerad teknisk anläggning för bland annat pumpstation och troligen kommer därför färre än 30 platser kunna tillskapas här.

Utöver ny parkeringsyta inom Lavön 2:70 kommer hotellet kunna nyttja en befintlig parkeringsyta drygt 200 meter öster om hotellet, inom fastighet Lavön 2:92. Ytan är idag belagd med grus och har inga uppmärkta parkeringsrutor. Enligt trafikutredningens förslag skulle ytan kunna rymma 109 platser.

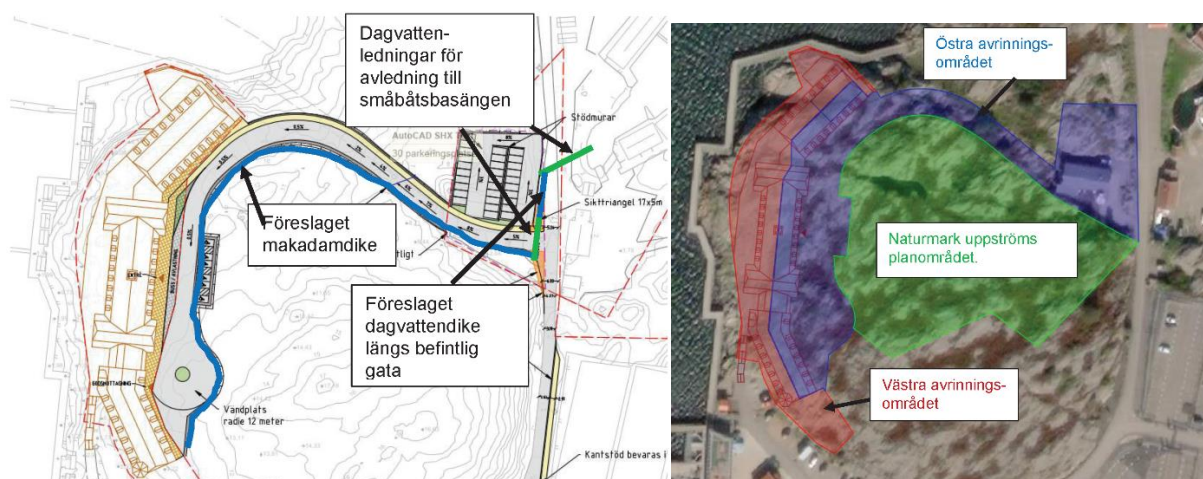


Föreslagen dagvattenlösning presenteras i genomförd VA-, dagvatten och gatuutredning (Sweco 2025-03-07). Det västra avrinningsområdet är långt och smalt, vilket gör att det är svårt att rymma anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten. Eftersom det endast utgör en mindre del av planområdet bedöms mängden föroreningar som små och att det därmed är acceptabelt att dagvatten leds direkt till havet väster om hotellet. Ytan innefattar heller inga trafikala ytor vilka kan anses ha en större grad av förorening.

Det östra avrinningsområdet och naturmarken ovanför planområdet föreslås anpassas så att dagvatten leds till ett 220 meter långt makadamdike parallellt med vägen. Diket läggs inom allmän plats GATA. Dagvatten från både det östra avrinningsområdet och naturmarken ovanför planområdet leds till diket för rening och fördröjning.

Diket leder dagvatten åt nordost där det leds vidare österut till två nya trummor under föreslagen infart till hotellet och under befintlig väg till småbåtshamnen.

Makadamdiket fördröjer dagvatten och minskar därför det dimensionerande flödet som når recipienten från 270 l/s före exploatering till 156 l/s efter exploatering. Det dimensionerade flödet västerut reduceras inte eftersom detta leds direkt ut till havet.



Föreslagen dagvattenhantering och avrinningsområden. Vatten från planrådets östra avrinningsområde och uppströms naturmark föreslås avledas till makadamdike vidare österut till småbåtssänggen. Vatten från västra avrinningsområdet föreslås ledas direkt ut i havet (Sweco 2025-03-07).

Naturmarken

Uppe på berget öster om hotellet finns en damm med två potentiella avrinningsvägar, en österut och en västerut genom förkastningsskreda. Vatten från dammen rekommenderas att inte avledas västerut efter exploateringen eftersom skredan västerut kommer att sprängas bort och ge plats för hotellbyggnaden. Den sprängda bergvägg som går längs tillfartsvägen öster om hotellet kommer att hamna nära naturdammens västra ände. För att säkerställa att dammen bevaras och att vatten inte rinner västerut rekommenderas att berg sparas runt om dammen, samt att skredans utlopp från dammen västerut tätas. Plankartan säkerställer ett tillräckligt avstånd mellan dammen och vägen genom att lämna ett område av naturmark runt dammen. Frågan regleras även i genomförandeavtalet. Ytvatten från dammen och kringliggande mark föreslås ledas till det föreslagna makadamdiket i kanten på tillfartsvägen.

Rening och påverkan på recipienten

Makadamdiket ska även fungera som rening av dagvatten. Beräkningar i utredningen visar att både mängder och halter ökar efter exploatering jämfört med före exploatering. Efter rening av dagvatten i makadamdiket minskar däremot både mängden och halten föroreningar signifikant för alla ämnen jämfört med utan rening. Mängden och halten av kadmium är dock det enda ämne som är lägre efter rening jämfört med före exploatering.



Påverkan på recipienten beror främst på mängden föroreningar som når recipienten. Recipientpåverkan från planområdet bedöms vara försumbar för de flesta ämnen, fastän föroreningsbelastningen ökar efter exploatering och rening jämfört med före exploatering. Det beror på att recipienten är mycket stor och på att avrinning från planområdet är så pass liten jämfört med det övriga avrinningsområdet. Planområdet utgör en liten del av det totala vattenflödet från omgivande landområden och recipienten är stor med bedömd god omsättning. Följaktligen bedöms föroreningshalter i dagvatten från planområdet ha en mycket liten påverkan på vattenkvaliteten i Ellösefjorden. Några särskilda känsliga naturvärden i recipienten bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

Någon försämring på kvalitetsfaktornivå bedöms inte ske och verksamheten bedöms som tillåtlig enligt 5 kap. 4 § miljöbalken (1998:808) om miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning.

Skyfall

Vid skyfall behöver vatten kunna avledas ytledes utan att fastna i instängda områden. Vid kraftigt regn och skyfall kommer hotellbyggnaden utan åtgärder att utgöra ett hinder för vatten som idag skulle rinna nedför berget direkt till Ellösefjorden. Byggnaden måste utformas så att vatten inte riskerar att fastna intill utan kan ta sig till recipienten. Gatans lutning i längsled ska utformas så att vatten inte riskerar rinna in mot hotellet, utan leds bort på gatan, så som föreslagen trafikutformning. Närmast byggnaden, de första tre metrarna, bör marken ha en lutning på 5 %. Därefter kan marken ha en flackare lutning mellan 1–2 %.

Anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten behöver utformas så att de inte tar skada eller sköljs ur vid stora regn.

Exakta höjder och avrinning bör studeras i detalj i projekteringsskedet. Genom medveten höjdsättning kan vatten rinna ytledes längs vägen och vidare norrut mot havet vid skyfall. Ett fåtal höjder regleras i plankartan för att ytavrinning ska bli korrekt även i nästa skede.

Rekreation och friluftsliv

Tuvesvik med omnejd ger goda förutsättningar för friluftsliv och rekreation även om själva området för planändring med sitt läge precis intill terminalen och stora parkeringsytor inte bedöms nyttjas för friluftsliv i särskilt hög grad.

Planändringsområdet utgörs idag av ett naturområde med god utblick över omkringliggande landskap. Havet ligger alldeles intill och är en central del i upplevelsen av platsen. För att tillgängliggöra naturområdet öster om hotellet medger planförslaget att en trappa uppförs inom allmän plats GATA.

Strandskydd i området säkerställer att allmänhetens tillgänglighet till området långsiktigt kan bevaras.

Kulturmiljö och högexploaterad kust

Tuvesvik med sin närmsta omgivning har inte några egna utpekade kulturvärden men ligger direkt i siktlinjen från Gullholmen på andra sidan sundet. Gullholmen är ett av västkustens äldsta fiskelägen och är av riksintresse för kulturmiljövården. Bebyggelsen utgörs av tätt liggande hus, både små enkelstugor och större dubbelhus, varav många är välbevarade.

Planområden ligger utanför riksintresseområdet. Avgränsning är dock något svår att uppfatta om man är på plats, den följer inte någon naturformation eller motsvarande, utan skär genom vattnet och därigenom snett genom ett visuellt sammanhängande landskapsrum. Rent visuellt tillhör Tuvesvik samma landskapsavsnitt som riksintresset och det finns ett tydligt visuellt samband mellan bebyggelsen på Gullholmen/Härmanö och det som byggs på Tuvesvik. Det spelar därför roll för kulturmiljöintressena vad som görs på Tuvesvik.



Vid arbetet med gällande detaljplan för Tuvesvik togs ingen kulturmiljöutredning fram. En kulturmiljöutredning (Bohusläns museum 2023-11-01) har tagits fram under arbetet med planändringen. Kulturmiljöutredningens bedömning utgick från visualiseringarna från den markanvisningstävling som föregått denna planändringsprocess. Efter markanvisningen har en bearbetning av bebyggelseförslaget ägt rum parallellt med planarbetet. För att bedöma det slutgiltiga förslaget påverkan har därför ett PM (2025-03-21) tagits fram. I PM:et jämförs visualiseringar av det ursprungliga markanvisningsförslaget med nu aktuellt bebyggelseförslag. Bohusläns museum bedömer att trots bearbetningar och förändringar håller sig det slutgiltiga förslaget inom de ramar som museets utredning från 2023 utgick från. Utredningen bedöms därför som aktuell.

I kulturmiljöutredningen beskrivs att en hotellanläggning vid Tuvesvik kommer innebära en stor visuell påverkan i närområdet, och att det är den visuella påverkan som behöver bedömas utifrån riksintressena kulturmiljövård respektive högexploaterad kust. Den grundläggande frågan om lämpligheten i detta anses i utredningen prövad i och med framtagandet av gällande detaljplan. Utgångspunkten i kulturmiljöutredningen är därför att pröva det nya förslaget i jämförelse med vad som tillåts i gällande detaljplan.

Enligt kulturmiljöutredningen var strategin i gällande detaljplan för att minska negativ påverkan på landskapsbilden tredelad:

- Att koncentrera förändringar i landskapsbilden till en enda punkt, dvs. Tuvesviks färjeläge med sitt närområde
- Att hålla nere byggnadshöjderna så långt möjligt med hänsyn till de byggnadsvolymer det ändå rör sig om samt
- Att ge byggnationen en anknytning till lokal byggnadstradition

Trots att andra delar av Tuvesvik redan omprövat denna strategi i och med bland annat de nya bostadshusen söder om färjeterminalen, är strategin fortsatt viktig att ta hänsyn till och avstamp i. Nedan beskrivs därför på vilket sätt planförslaget har anpassats till strategin och därmed riksintresset.

Förslagets anpassning till riksintresse

Under rubriken *Fysisk miljö* ovan redogörs för planförslagets utformning med hänsyn tagen till utredningens förslag för anpassning till riksintressena kulturmiljövård respektive högexploaterad kust.

Landskapsbild och koncentration av bebyggelse

Enligt kulturmiljöutredningen var strategin i gällande detaljplan för landskapsanpassning bland annat att koncentrera påverkan till en plats. Hotellanläggningen i detaljplanen från 2006 har lokaliserats invid en plats som ändå skulle bli påverkad av byggnation i och med utbyggnaden av färjeterminalen. Därmed har landskapspåverkan koncentrerats till en enda plats.

Denna del förändras inte i och med planändringen. Kulturmiljöutredningen påpekar däremot att ytterligare väl synliga byggnationer utöver detta inom denna del av de två riksintressena inte bör komma i fråga.

Landskapsbild och bebyggelsens höjder

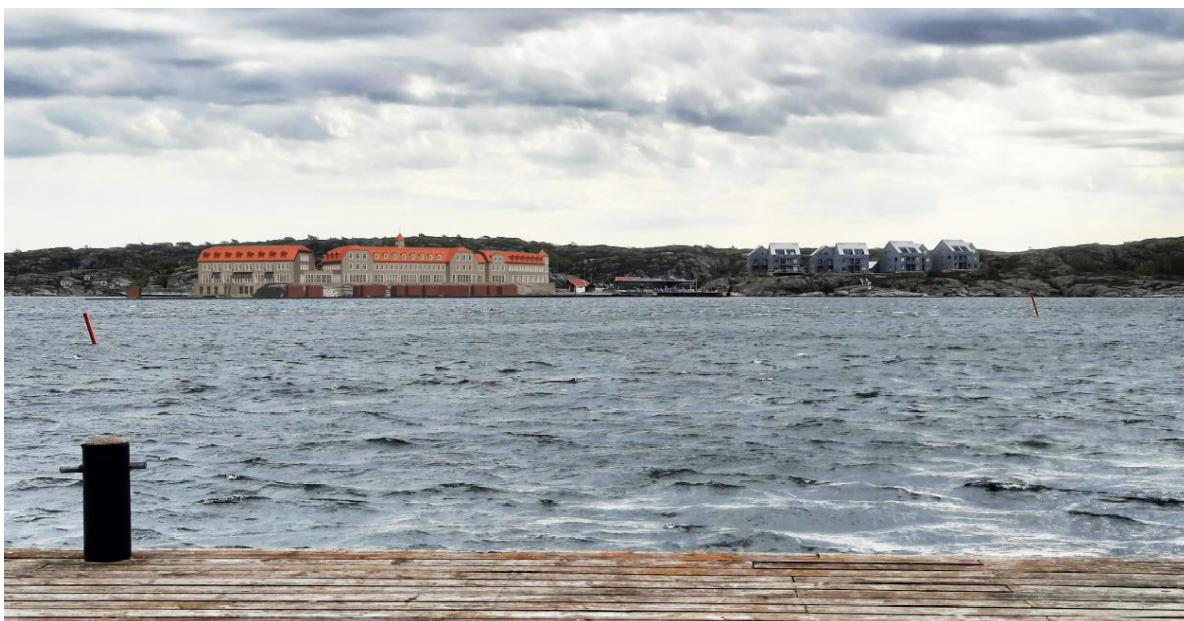
Enligt kulturmiljöutredningen är en förutsättning för att anpassa hotellet till omkringliggande landskapsrum att nockhöjden ska hålla sig under bergshorisonten och de närliggande bostadshusen i Tuvesvik. Står man nära platsen kommer hotellet att upplevas högt, på samma sätt som de nya bostadshusen söder om terminalen upplevs som dramatiskt högt placerade. Men det som ligger i värdet hos riksintressena är landskapsrummet som helhet, ett mycket stort landskapsrum där Tuvesvik bara utgör en mindre del. Det är därmed huvudsakligen höjdverkan på avstånd som ska bedömas. Då blir förändringen i höjdläge jämfört med gällande detaljplan inte en avgörande fråga. För att hålla nockhöjden enligt gällande detaljplan skulle dessutom omfattande sprängningsarbeten krävas, vilket skulle blivit synligt



från havssidan och i sig innebär negativ landskapspåverkan. Genom att lägga hotellet något högre undviker man denna påverkan, vilket kan ses som en positiv avvikelse från planen. Planändringen kommer delvis fortfarande innebära omfattande sprängningsarbete bland annat för att möjliggöra angoringsväg. Denna sprängning kommer dock inte bli synligt från farleden eller riksintresset och därmed inte ge samma påverkan på upplevelsen av landskapsrummet.

För att komma under bergshorizonten och nockhöjden på bostadshusen söder om färjeläget har förslaget högsta nockhöjd satts till +20,0 meter, jämfört med +14 meter i gällande detaljplan.

Nedan redovisas anpassningen och landskapsbildspåverkan med hjälp av bilder från de beskrivna nyckelvyerna. Två av vyererna är från Gullholmen, dels på bryggan invid gamla konservfabriken, dels från utsiktspunkten Lotsutkiken. Dessa vyer bedöms i utredningen som viktiga för upplevelsen från Gullholmen. Tre vyer är från vattnet, två från farleden och en från färjan.



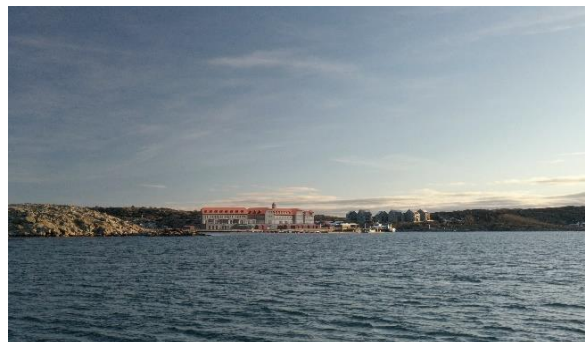
Vy 1, från bryggan på Gullholmen



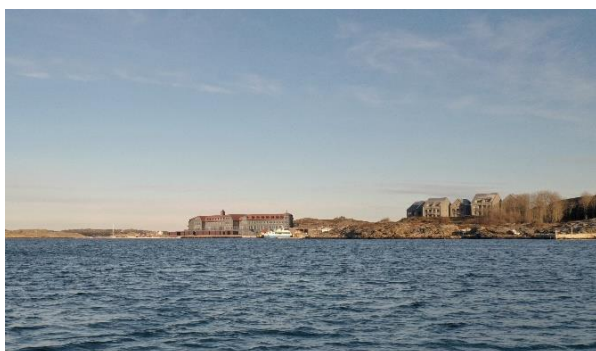
Vy 2 från Gullholmen, utsiktspunkt Lotsutkiken



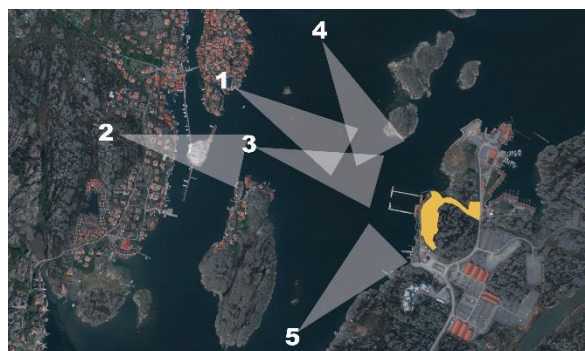
Vy 3, från färjan, ca 1/4 av sträckan mellan Gullholmen och Tuvesvik



Vy 4, från farleden, sett från nordväst



Vy 5, från farleden, sett från sydväst



Anpassning till lokal byggnadstradition

Den sista strategin enligt gällande detaljplan för att minska negativ påverkan på landskapsbild samt skapa en bra anpassning till platsens natur- och kulturvärden, handlar om anpassning till lokal byggnadstradition. Det har också styrts vissa av den gällande detaljplanens utformningsbestämmelser. Det konkretiserades bland annat till material- och kulöranvisningar i planbestämmelser.

”Bohuslänsk byggnadstradition” är ett relativt etablerat begrepp som används för att beskriva lokal byggnadstradition längs Bohuskusten. Det omfattar dock i huvudsak bostadshus, sjöbodrar, magasin, ladugårdar etc, och fungerar utmärkt som verktyg för anpassning om det handlar om mindre byggnader. Det blir däremot problematiskt när det gäller att styra utformningen av större anläggningar, vilka saknar egentliga förebilder i det som kan kallas *lokal* byggnadstradition. Att bygga i anslutning till *specifikt lokal* byggnadstradition är däremot ett av flera möjliga uttryck för historiserande byggande, dvs. att bygga i eller i anknytning till någon form av historiskt anknuten byggnads- eller stiltradition. Och utifrån ett sådant perspektiv finns även andra relevanta historiska stilförebilder att utgå från, när det gäller större byggnader kopplade till besöksnäring. Besöksnäringen har historiskt sett varit en viktig faktor i Bohusläns bebyggelseutveckling sedan framförallt 1800-talets slut. Dess historiska avtryck i bebyggelsen finns även här på Orusts västsida. Större besöksmålsanläggningar har alltså förekommit sedan mitten av 1800-talet i Bohuslän, och har historiskt sett byggts i stiltraditioner som hade en större utbredning i Sverige, dvs. inte med en specifikt lokal anknytning. Det är rimligt att tolka hänvisningen på *Lokal byggnadstradition* i detta fall, när det gäller en större hotellanläggning, som att den kan inkludera det mer övergripande *historiserande byggnadssätt, med anknytning till besöksnäringens byggnadstraditioner* eftersom det är så det har sett ut längs Västkusten, från Strömstad ner till Varberg, sedan mitten av 1800-talet och fram till 1930-talet.

Vad gäller hotellets placering på klipporna har även den en anknytning till besöksnäringens byggnadstraditioner. Från det att man på 1800-talet började bygga societetshus, varmbadhus och badrestauranter, och fram till 1900-talet när nya pensionat, hotell och företagsägda anläggningar byggdes, så har dessa inte sällan placerats som solitärer i väl synliga lägen, gärna med nära utsikt över vattnet.



Planförslaget är en traditionellt inspirerad stil som anknyter till 1900-talets första del, med koppling till västkustens bad- och kurorter. Även om förslaget till nytt hotell har en väl synlig placering har det därmed förankring i hur sådana byggnader placerats. Kulturmiljöutredningen bedömer därmed att ett tillräckligt stort hänsynstagande har gjorts till den lokala byggnadstraditionen. Detta kan dessutom i någon mån också öka anknytningen till värdena i riksintresset.

Reglering

För att anpassa förslaget till kulturmiljön har stor omsorg lagts på reglering av utformning och flera bestämmelser har ändrats och tillkommit jämfört med gällande detaljplan för att på så sätt i högre utsträckning säkerställa en anpassning. I kulturmiljöutredningen tas tak, fasadmaterial och kulör upp som viktiga parametrar för att säkerställa anpassning. Både tak- och fasadmaterial regleras i planförslaget. Byggnaderna ska utföras i finsågad eller hyvlad träpanel och med rött tegeltak samt matt falsad plåt. Tak ska utföras i sadeltak eller brutet sadeltak, halvvalmning får förekomma. Enligt gällande detaljplan får valmning inte förekomma vilket i och med planändringen därför ändras. Om man bygger i direkt anslutning till den äldre bebyggelsen i Norra Orustskärgården kan det finnas skäl att undvika valmade tak, där sådana tak nästan helt saknas. Men generellt är valmade tak en del av de traditionella byggnadsmönstren, och kan fungera även här i Tuvesvik. Vad gäller fasadkulör är det viktigt att undvika vitt för att på så sätt minska den visuella påverkan på omgivande landskap. Detta har säkerställts i planförslaget genom att krav på att fasadkulör ska ha minst 10% svärta.

Sammanfattningsvis bedöms planändringsförslaget reglera utformningen på ett tydligare sätt än gällande detaljplan och därmed säkerställa detaljplanens anpassning till kulturmiljö.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Teknik

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Kommunala dricksvattenledningar finns utbyggda i direkt anslutning till planområdet. Söderut, vid färjeläget, finns brandpost samt en förberedd PE 63 mm servis för hotellanläggningen. Österut, i gatan utanför nuvarande reningsverk, ligger en dricksvattenledning med dimension PE 63 mm.

Kommunalt ledningsnät för spillvatten finns utbyggt vid Tuvesviks färjeläge, direkt söder om planområdet. Kapacitet i befintligt spillvattensystem är inte klarlagt. I och med att reningsverket ska stänga kommer denna anslutningspunkt inte användas, utan spillvatten leds norrut, se nästa avsnitt.

Ledningar för dricksvatten och spillvatten som försörjer Gullholmen samt en utloppsledning från avloppsreningsverket ligger i ett ledningsstråk från reningsverket västerut. Ledningsstråket sammanfaller med den nya tillfartsvägens sträckning och kommer ligga kvar och med fördel placeras i väggkroppen. Det är oklart om de på sikt kommer att användas. Befintligt reningsverk inom planområdet ska rivas i samband med att ett nytt reningsverk byggs i Ellös.



Befintliga VA-anläggningar i Tuvesvik, schematiskt ritade. Blått är dricksvatten, rött spillvatten och grönt dagvatten.

Förslag

Vatten och avlopp har studerats i genomförd VA-, dagvatten och gatuutredning. Dricksvattenförsörjning föreslås ske genom anslutning till förberett servisläge söder om planområdet.

Hotellens spillvatten föreslås anslutas till en kommande tryckledning vid befintligt reningsverk via pumpning. En privat pumpstation för hotellet behöver anläggas av exploitören. Plankartan möjliggör en sådan inom användningen E - Teknisk anläggning. Anslutning till tryckledningar kan medföra driftproblem på sikt. Det är även möjligt att ansluta till en brunn längre norrut om exploitören hellre önskar bekosta det. Utformningen av nytt spillvattensystem är ännu inte bestämt av Orust kommun. Kapacitet i det nya kommunalt ledningsnät öster om hotellet är ännu inte utrett.

Tömning av pooler bör göras kontrollerat under en längre tid för att inte ge överbelastning på nedströms ledningsnät och pumpstationer.

Hotellens restaurangverksamhet innebär en risk för att fett kommer med ut i ledningsnätet. När temperaturen sjunker stelnar fett och avsätts i ledningarna, vilket kan orsaka stopp och förträngningar. Orust kommun ställer krav på att alla verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller måste avskilja fett från avloppsvattnet. Hotell- och restaurangverksamheten måste därför förses med en fettavskiljare.

Utöver hotellets pumpstation ska det inom E-området reserveras yta för en kommunal teknisk anläggning. Exakt placering behöver beslutas i samråd med kommunens VA-avdelning.

Brandvatten

Dimensionerande brandvattenflöde från brandpost är 20 l/s för en hotellverksamhet (P114, 2020). Kapacitet för brandvatten bedöms i utredningen finnas vid färjeläget i samband med att spillvattensystemet ansluts till Ellös runt årsskiftet 2025/26. Utformningen av nytt spillvattensystem är



ännu inte bestämt av Orust kommun. Till dess rekommenderas att tankbil används vid eventuellt släckningsarbete.

Sprinkler får inte anslutas direkt till det kommunala dricksvattennätet utan ska i så fall utformas med brutet vatten och tank/pump.

El, tele och fiber

Tele finns inte utbyggt i området. Vad gäller el och fiber utreds det vidare i granskningskedet.

Avfall

Hotellens miljörum läggs på östsidan av anläggningen i den södra flygeln med nära avstånd till vändplatsen. Vändplatsen är dimensionerad för att sopbil ska kunna svänga helt runt utan att backa.

Service

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Närmsta större ort med offentlig och kommersiell service är Ellös, drygt 14 km från planområdet. Henån ligger cirka 22 km från planområdet och har ett större utbud av service. På Gullholmen finns restauranger och en mindre livsmedelsaffär.

Förslag

Planförslaget innebär ett visst tillskott kommersiell service i form av hotell, restaurang och spa.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Hotellbyggnaden kommer ligga intill havet och därmed inom riskzon för framtida översvämning. Den föreslagna hotellbyggnadens golvnivå på entréplan kommer ligga på ungefär +6,8 meter. Våningen under entrévåningen kommer ha en lägsta golvnivå på +2,8 meter, vilket är på gränsen mellan planeringszon 2 och 3 för den närmaste liggande mätstationen (Stenungsund). För zon 1 är gränser +3,2 meter. För verksamheter inom zon 2 och 3 rekommenderas att riskreducerande åtgärder mot översvämning vidtas. Exempelvis bör icke känslig verksamhet placeras i byggnadens lägre delar.

För att säkerställa anpassning till framtida översvämning föreslår planändringen en bestämmelse om att lägsta nivå överkant färdigt golv ska vara 2,8 meter över angivet nollplan samt att byggnadsdelar under 3,2 över angivet nollplan ska utföras i vattentät konstruktion. Utöver detta rekommenderar utredningen att övernattningsutrymmen inte bör placeras i källarvåningen och att källaren ska kunna evakueras vid översvämning. Tekniska installationer som eluttag, elskåp och vattenpumpar bör placeras på lämplig höjd. Avlopp bör ha inspekterbara backventiler eller pumpstation för att lyfta avloppsvatten om det finns risk att vatten kan tränga upp via avloppsledning.

Vid kraftiga regn och skyfall kommer hotellbyggnaden utgöra ett hinder för vatten som idag skulle rinna nerför berget direkt till Ellösefjorden. Byggnaden måste utformas så att vatten inte riskeras fastna intill, utan kan ta sig förbi och vidare till recipienten. Se avsnitt om dagvatten.

Risk för radon

Ingen radonundersökning är utförd i samband med gällande detaljplan eller i och med planändringsförslaget. Enligt gällande plan finns bestämmelse om att byggnad inom hotellets yta ska



utföras med radonsäker konstruktion om inte särskild radonutredning visar att detta är obehövt. Bestämmelsen utgår, högsta radonhalt i inomhusluft är reglerad enligt BBR 6kap 23§.

Förorenad mark

Ytan för befintligt reningsverk är identifierat som möjlig förorening i EBH-kartan. Den saknar dock riskklass. Vid avveckling av avloppsreningsverket ska marken provtas för föroreningar. Vid behov ska marken efterbehandlas ned till mindre känslig markanvändning (MKM). Om marken är förorenad och behöver efterbehandlas ska en anmälan om efterbehandling i förorenat område göras till tillsynsmyndigheten. Föreslagen ny användning är parkering vilket är att betrakta som mindre känslig markanvändning.

Geotekniska förhållanden

Till gällande detaljplan finns en geoteknisk utredning utförd av Bohusgeo AB 2000 och av Vägverket konsult AB 2005. Den geotekniska utredningen omfattade inte aktuell del av planområdet.

Hela planändringsområdet består av berg i dagen. Risk för bergras/blocknedfall har inte utretts.

Grundläggning

Hotellanläggning grundläggs direkt på berg.



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.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planändringen beräknas att kunna antas under andra kvartalet 2026. Byggnationen beräknas kunna starta tidigast under senare halvan av 2026.

Byggnation av väg och parkeringsplatser på fastigheten Lavön 2:70 kräver att befintligt reningsverk rivs, vilket i sin tur är beroende av att sjöledning för avlopp mellan Gullholmen-Tuvesvik-Ellös anläggs. Reningsverket kan rivas tidigast år 2026.

Aktörer och avtal

Markägare och markanvisning

Planområdet består av fastigheten Lavön 2:90 och del av fastigheterna Lavön 2:20 och 2:70. All mark inom planområdet ägs av kommunen.

Lavön 2:90 har markanvisats till TB-Gruppen Projekt AB.

Genomförandeval

Exploatörens genomförandansvar säkerställs med ett genomförandeval, som tecknas mellan exploatören och kommunen innan planändringen antas. Genomförandevalt reglerar ansvar för kostnader och utförande i plangenomförandefrågor samt fastighetsrättsliga åtgärder. Genomförandevalt reglerar även förutsättningarna för anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Utgångspunkten i genomförandevalt är att exploatören ska stå för samtliga kostnader som sammanhänger med detaljplanens upprättande och genomförande. Avtalet reglerar bland annat att exploatören ska ansvara för och bekosta utbyggnad av anläggningar inom allmän plats GATA, utbyggnad av parkering samt utbyggnad vatten- och avloppsledningar. Standard på anläggningar inom allmän plats regleras avseende exploatörens projektering och utbyggnad av dessa. Genomförandevalt reglerar även att exploatören ska tillse att dammen på naturmark tätas västerut samt att exploatören ska anlägga trappa och fallskydd.

Kommunen kommer att ansvara för och bekosta vissa åtgärder, däribland rivning av befintligt avloppsreningsverk samt trafikåtgärder på befintliga väganläggningar som syftar till att förbättra trafiksituationen för Tuvesvik i stort.

Eftersom planändringen genomförs med stöd av genomförandeval kan framtida fastighetsägare inom planområdet förvänta sig att slippa betala för de kostnader som exploatören har åtagit sig att betala. Om tvist skulle uppstå, eller om exploatören går i konkurs, finns det dock en risk att dessa kostnader faller på framtida fastighetsägare. I och med att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsen, och därmed inte ansvarar för dess utbyggnad, blir en konsekvens att den allmänna platsen kan anläggas med en högre eller lägre standard än vad som annars hade varit fallet.



Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planändringen innebär att fastigheten Lavön 2:90 får en byggrätt som bättre anpassas för att möta den framtida verksamhetens behov och att infarten till fastigheten flyttas till ett nytt läge. Fastigheten Lavön 2:90 är avstyckad sedan tidigare och planändringen medför inget behov av att ändra fastighetens utformning.

Mark som i planändringen utgör allmän plats GATA samt kvartersmark för tekniska anläggningar förblir i kommunens ägo men upplåts med servitut respektive arrende till Lavön 2:90 och dess framtida ägare. Planändringen kräver därmed ingen förändring av fastighetsindelningen.

Mark- och utrymmesförvärv

Fastigheten Lavön 2:90 ska enligt markanvisningsavtal överlåtas till exploatören när lagakraftvunnet bygglov för hotellbyggnad finns.

Mark som i planändringen utgör allmän plats GATA samt kvartersmark för tekniska anläggningar ska upplåtas med servitut respektive arrende till fastigheten Lavön 2:90 och dess framtida ägare.

Lantmäteriförrättning

Exploator eller framtida fastighetsägare till Lavön 2:90 ansvarar för och bekostar ansökan om lantmäteriförrättning för bildande av officialservitut för gata, vatten- och avloppsledning med mera.

Om kommunala vatten- och avloppsledningar tas ur bruk när reningsverket läggs ner så ansvarar kommunen för och bekostar ansökan om att upphäva ledningsrätt som idag belastar kommunens fastighet där ny gata ska anläggas.

Gemensamhetsanläggningar

Planändringen medför inget behov av att bilda gemensamhetsanläggningar. Fastigheten Lavön 2:90 behöver inte heller inträda i någon befintlig gemensamhetsanläggning.

Rättigheter

Servitut

Servitut behöver skapas på kommunens fastigheter Lavön 2:20 och Lavön 2:70 till förmån för fastigheten Lavön 2:90, där hotellet ska ligga. Inom område som i planändringen utgör allmän plats GATA ska servitut skapas för tillfartsväg, gång- och cykelväg, vändzon med mera. Vid den södra delen av Lavön 2:90 ska servitut skapas för gångförbindelse mellan hotellet och färjeterminalen. Servitut behöver även skapas för vatten- och spillvattenledningar mellan fastighetsgräns för Lavön 2:90 fram till anslutningspunkt på det kommunala ledningsnätet samt för dagvattenledning fram till att dagvattnet når recipient.

Ledningsrätt

En befintlig ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar berör område som i planändringen utgör allmän plats GATA. Ny gata kan anläggas över ledningsrätten. Eventuellt tas ledningarna ur bruk i samband med att reningsverket läggs ner och i så fall kan ledningsrätten upphävas.

Behov av att skapa ny ledningsrätt kan uppstå i det fall kommunen behöver anlägga en pumpstation inom område för tekniska anläggningar.

Arrende

För att täcka del av hotellets behov av parkering kommer arrendeavtal att tecknas för parkering på kommunal mark. Dels tecknas arrendeavtal för parkering inom det område som i planändringen utgör kvartersmark för tekniska anläggningar på fastigheten Lavön 2:70. Dels kommer arrendeavtal för



parkering att tecknas för befintlig parkeringsyta på fastigheten Lavön 2:92 som ligger utanför det område som ingår i planändringen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Utbyggnad och anslutning av fastigheten till el- och fibernätet sker i samråd med nätägaren. Exploatör/framtida fastighetsägare till Lavön 2:90 ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning.

Utbyggnad av allmän plats

Projektering och utbyggnad av gata, gång- och cykelväg, parkering för rörelsehindrade, trappa, fallskydd och övriga anläggningar inom allmän platsmark utförs och bekostas av exploatören.

Drift av allmän plats

Framtida fastighetsägare till Lavön 2:90 där hotellet ska ligga kommer att ansvara för drift av allmän plats GATA med stöd av servitut.

Utbyggnad av kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av byggnader och anläggningar på kvartersmark inom planändringsområdet. Exploatören ansvarar även för utbyggnad av gånganslutning till hotellet från färjeterminalen, som ligger inom kvartersmark men utanför planändringsområdet.

I det fall kommunen behöver anlägga en pumpstation inom område för tekniska anläggningar så ansvarar kommunen för utbyggnad av denna.

Kompensationsåtgärder naturvärde

För gräsmarken med högt naturvärde, klass 2, föreslås de delar som behöver tas i anspråk att flyttas och återplanteras på annan plats i närområdet. För närvarande undersöks möjligheten att flytta jordlagret (innehållande jordmån, växter med rötter och fröbank) till ruderatmarken bredvid naturvärdesobjekt 7. Ett annat alternativ som undersöks är att täcka över området med den invasiva arten parksallat som växer mellan de två småvattnen i norra delen av inventeringsområdet. Flytten ska utredas vidare och utformas med stöd av biologisk sakkunnig. Oavsett alternativ som väljs krävs uppföljning och en viss skötsel. Efter flytten föreslås området där vegetationen återplanteras att skötas så att igenväxning med buskar och sly motverkas och i förekommande fall så att invasiv art (parksallat) inte återkommer.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Planändringsområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, men kommunala vatten- och spillvattenledningar finns framdragna i anslutning till området.

Dricksvatten kan anslutas till befintlig kommunal ledning strax söder om planändringsområdet. Spillvatten kan anslutas till det kommunala ledningsnätet öster om planändringsområdet, nära det befintliga reningsverket. Avgifter för anslutning av fastigheten debiteras i enlighet med för den tiden gällande taxor.

För att omhänderta dagvatten från den östra delen av planområdet och från naturmarken ovanför planområdet föreslås dagvattnet ledas i ett makadamdike parallellt med den nya tillfartsvägen till hotellet. Diket leder dagvattnet till föreslagna infart till hotellet och därifrån leds det vidare ut i småbåtshamnen i öster via två nya trummor under föreslagna infart till hotellet samt under befintlig väg.



Drift av vatten och avlopp

Framtida fastighetsägare till Lavön 2:90 ansvarar för drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar fram till de punkter där påkoppling sker på det kommunala nätet. Framtida fastighetsägare till Lavön 2:90 ansvarar för dagvattenanläggning fram till utlopp i recipient.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören kommer att bekosta framtagande av detaljplan, uppförande av byggnader inom kvartersmark och utbyggnad av nya anläggningar i form av gata, parkering med mera inom allmän plats och kvartersmark. Exploatören bekostar även utbyggnad av vatten- och avloppsledningar fram till anslutningspunkt på det kommunala ledningsnätet.

Kommunen kommer att bekosta rivning av befintligt reningsverk på fastigheten Lavön 2:70, som kommer att läggas ner i samband med att ny avloppsledning mellan Tuvesvik och Ellös anläggs. Om markförorening finns vid befintligt reningsverk bekostar kommunen efterbehandling av marken ner till mindre känslig markanvändning (MKM).

Kommunen kommer även att bekosta trafikåtgärder utanför planändringsområdet, till exempel sänkning av en befintlig gångväg för att möjliggöra möte strax söder om den nya infartsvägen planändringsområdet samt åtgärder för att förbättra trafiksituationen kring färjeterminalen.

Planavgift och plankostnadsavtal

Kommunen kommer inte att ta ut någon planavgift i samband med bygglov.

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören.

Prövning enligt annan lagstiftning

Den nya tillfartsvägen till hotellet ligger till stor del inom strandskyddat område vilket innebär att strandskyddsdispens krävs för att anlägga gata, gång- och cykelväg, parkeringar med mera. Strandskyddsdispens söks hos kommunens miljö- och byggnadsnämnd.

Artskyddsdispens ska sökas enligt 14 § artskyddsförordningen (2007:845) från förbuden i förordningens 7 § vad gäller att avsiktligt plocka, samla in, skära av, dra upp med rötterna eller förstöra murgröna i deras naturliga utbredningsområde i naturen.

För övriga skyddade arter som påträffats bedöms föreslagna anpassningar och försiktighetsåtgärder vara tillräckliga för att undvika att förbuden i artskyddet aktualiseras, se närmare bedömning i kapitel Grön- och blåstruktur under avsnittet artskydd

Om det finns markföroreningar vid befintligt avloppsreningsverk krävs en anmälan om efterbehandling inom förorenat område, §28-anmälan, till miljö- och byggnadsnämnden.



Konsekvenser

En detaljplan innebär alltid konsekvenser, både positiva och negativa. Här beskrivs de konsekvenser planändringen innebär.

Fastigheter och rättigheter

Planändringen innebär ingen förändring av fastighetsindelningen då inga nya fastigheter behöver skapas och inga befintliga fastigheter behöver ändras.

Planändringen innebär att rättighet behöver skapas för Lavön 2:90 att anlägga, bibehålla och underhålla väg samt vatten- och avloppsledning över kommunens fastigheter Lavön 2:20 och Lavön 2:70. För dessa ändamål avses servitut att skapas.

Natur och bebyggelse

Naturmark

Planändringen innebär att delar av orörd natur tas i anspråk för ny väg samt att delar av berget sprängs för ny byggnad och väg. Kvartersmarken för hotellbyggnaden är redan juridiskt sett ianspråktagen i och med gällande detaljplan, men inte tillfartsvägen. Sprängningen medför irreversibla ingrepp i berget. Merparten av de hållmarker med påtagligt naturvärde som inventerats ligger dock utanför planändringsområdet och bevaras orörda.

Planändringen innebär också att merparten av ett påträffat gräsmarksområde med högt naturvärde tas i anspråk för att kunna anlägga en tillfartsväg österifrån. Kommunen har gjort bedömningen att vägens placering med en så god anpassning till topografin som möjligt väger tyngre än naturvärdena på platsen. Genom att införa kompensationsåtgärder för de gräsmarksområde med höga naturvärden som tas i anspråk kan planens negativa konsekvenser för naturvärdena minimeras.

Naturvärdesobjekt 2 i utförd NVI (Svensk naturförvaltning, rapport 13 2024) hyser enstaka planta murgröna *Hedera helix* i igenväxande delen av naturtypen frisk gräsmark. Borttagandet av dessa plantor försvårar inte gynnsam bevarandestatus av arten i dess naturliga utbredningsområde. Artskyddsdispens avses att sökas enligt 14 § artskyddsförordningen (2007:845) från förbuden i förordningens 7 § vad gäller att avsiktligt plocka, samla in, skära av, dra upp med rötterna eller förstöra murgröna i deras naturliga utbredningsområde i naturen. Enligt rödlistan är murgröna bedömd som livskraftig. Arten är en typisk art för naturtyperna 9160 näringsrik ekskog och 9190 näringsfattig ekskog. Aktuellt område omfattar inte dessa naturtyper. Borttagandet av enstaka planta försvårar inte gynnsam bevarandestatus av arten i dess naturliga utbredningsområde, påverkan på arten bedöms som obetydlig.

För övriga skyddade arter föreslås anpassningar och försiktighetsåtgärder. Med dessa åtgärder bedöms påverkan på skyddade arter bli obetydlig.

Bebyggelse och landskapsbild

Ny hotellbyggnad blir högre och större än i gällande plan vilket får konsekvenser på landskapsbilden. Hotellanläggningen kommer vara väl synlig från havet och bli ett nytt landmärke för platsen. För att minska påverkan på landskapsbilden är högsta nockhöjd reglerad så att nocken ska ligga under horisontlinjen sett från Gullholmen. Planändringen reglerar också att fasadfärg ska ha minst 10% svärta för att byggnaderna bättre ska smälta in i omgivande landskap.

Förändrad vägsträckning innebär positiva konsekvenser för landskapsbilden sett från havet jämfört med den vägsträckning från söder som finns i gällande detaljplan vilken skulle inneburit ett väl synligt ingrepp i berget sett från vattnet.



Planförslaget konsekvenser för landskapsbilden beskrivs mer utförligt under rubriken *Riksintresse* nedan.

Miljö

Miljöbedömning

Till planändringen har en undersökning om betydande miljöpåverkan tagits fram. Kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kommer medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning bedöms därmed inte vara aktuell.

Strandskydd

Inom allmän plats gäller strandskydd fortsatt och planändringen innebär ingen annan förändring kopplat till strandskydd. Ny vägsträckning föreslås alltså huvudsakligen inom strandskyddat område.

Dagvatten

Dagvattenflöden inom planändringsområdet behöver ändras jämfört med dagsläget i och med inplaceringen av en byggnad som skär av avrinningen västerut över klipporna. Med ett genomförande av föreslagna åtgärder i framtagna VA-, dagvatten och gatuutredning medför planändringen inga negativa konsekvenser för dagvatten. Dagvatten öster om hotellet kommer ledas i ett makadamdike där det renas och fördröjs, vidare norrut till recipienten.

Höjdsättning med tanke på skyfall behöver göras på ett medvetet sätt för att undvika instängda områden öster om hotellet. Höjdsättning av vägen ska göras för att uppnå ytlig avledning vid skyfall. Vägens höjd regleras i ett par punkter i syfte att säkerställa detta. Vägen planeras få en tvärlutning in mot berget. Med en höjdsättning enligt förslaget medför planändringen inga negativa konsekvenser för skyfall.

Miljökvalitetsnormer

Avser luft, vatten och buller. Genomförandet av planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för luft eller buller. Den föreslagna exploateringen inom planområdet bedöms inte heller äventyra vattenförekomstens möjligheter att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer för vatten, trots att planändringsförslaget medför en ökad förorening till recipienten jämfört med dagens situation. Planområdet utgör en liten del av det totala vattenflödet från omgivande landområden och recipienten är stor med bedömd god omsättning.

Någon försämring på kvalitetsfaktornivå bedöms inte ske och verksamheten bedöms som tillätlig enligt 5 kap. 4 § miljöbalken (1998:808) om miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Några negativa konsekvenser på MKN vatten av planändringsförslaget bedöms därmed inte föreligga. Det bedöms inte heller föreligga några negativa konsekvenser på miljökvalitetsnormer för vatten.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Omgivningsbuller har inte utretts. Planändringen innehåller inga bostäder och det finns inga kända bullerkällor i närområdet.

Översvämning

Risk för negativa konsekvenser kopplat till översvämning är liten. Planändringen reglerar lägsta golvnivå och nivå för vattentät konstruktion för att minska riskerna för översvämning av byggnader.



Olyckor

Planförslaget medför inte och påverkas inte av några kända risker för olyckor.

Ras, skred och erosion

Hela planområdet består av berg i dagen. Inga risker för skred eller erosion föreligger således. Risk för bergras/blocknedfall har inte utretts.

Sociala konsekvenser

Generellt bedöms hotellanläggning med restaurang och spa medföra positiva sociala konsekvenser för Tuvesvik. Den innebär att Tuvesvik ytterligare befolkas och blir en destination i sig själv i högre utsträckning än vad det är idag. Att fler människor är närvarande kan få positiva konsekvenser för den upplevda tryggheten. Hotellanläggningen bidrar även till ett större utbud av service i Tuvesvik.

Flyttad tillfartsväg innebär positiva konsekvenser för säkerheten och den upplevda tryggheten runt färjeläget, jämfört med om gällande plan skulle ha genomförts utan ändring. Konflikt mellan hotellets och färjelägets logistik undviks vilket bedöms vara avgörande för att upprätthålla säkerheten för oskyddade trafikanter runt färjeläget. Den nya tillfartsvägen får en flackare lutning vilket ökar tillgängligheten till hotellet jämfört med gällande plan.

Barnperspektiv

Tuvesvik är redan idag en plats med mycket trafik från bilar, lastbilar och bussar vilket innebär en osäkerhet för barn. Hotellanläggningen kommer bidra till en ökad trafik i området. De positiva konsekvenser av flyttad tillfartsväg som planändringen medför bedöms ha betydelse även för barnperspektivet.

Jämlikhet

Planändringen bedöms inte medföra vare sig positiva eller negativa konsekvenser för jämlikhet.

Riksintresse

Planändringen bedöms inte påverka riksintresse för naturvård, riksintresse för friluftsliv, närliggande riksintresse för kommunikation eller natura 2000-område.

Planändringen får en viss påverkan på riksintresse för högexploaterad kust respektive närliggande riksintresse för kulturmiljövård. För att analysera påverkan på riksintresseområdenas landskaps- och kulturvärden har en kulturmiljöutredning (Bohusläns museum 2023-11-01) samt ett PM (Bohusläns museum 2025-03-21) tagits fram under arbetet med planändringen.

I Kulturmiljöutredningen konstateras att planförslaget enbart är en ändring av gällande detaljplan och i stort inte innebär någon ändrad markanvändning. Lämpligheten i ny hotellanläggning på platsen får, enligt kulturmiljöutredningen, anses prövad i samband med gällande detaljplan från 2006. Analysen av påverkan har därför i huvudsak utgått från de justeringar av gällande detaljplan som planändringen medför.

Strategin för landskapsanpassning i gällande detaljplan var att koncentrera påverkan till en plats, hålla nere höjderna så långt det går när man ändå bygger uppe på bergen, och att låta ny bebyggelse utformas med hänsyn till lokalbyggnadstradition. Sammanfattningsvis bedömer utredningen att planändringen har tagit fasta på dessa strategier i utformningen av förslaget. Planändringens anpassning till strategierna beskrivs i avsnittet *kulturmiljö och högexploaterad kust*. Planförslaget reglerar utformningen på ett tydligare sätt än gällande detaljplan och därmed säkerställs detaljplanens anpassning till kulturmiljö och landskapsbild.



Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte medför påtaglig skada på något av riksintressena. Planförslaget medför inte påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården (*Nordvästra Orustskärgården (Gullholmen och Käringsöns sn)*) då ändringen går i linje med den anpassning som redovisats i gällande detaljplan. Planförslaget medför inte påtaglig skada på riksintresset för högexploaterad kust då förslaget har anpassats till landskapsbilden.

Trafik

Planförslaget bedöms medföra en viss ökning av biltrafiken till Tuvesvik. Ökningen bedöms vara hanterbar och inte medföra några negativa konsekvenser. Den ökade trafiken i Tuvesvik jämfört med en utbyggnad enligt gällande plan bedöms vara försumbar. Antalet gångtrafikanter i Tuvesvik bedöms öka eftersom hotellets gäster måste gå ca 300 meter från parkeringsytan till hotellet. Säkerheten för oskyddade trafikanter hanteras i trafikförslaget och planändringen bedöms medföra positiva konsekvenser för oskyddade trafikanter jämfört med gällande detaljplan där tillfarten är placerad i söder vid färjeläget.

Gångbanan utmed den nya tillfartsvägen föreslås anläggas upphöjd för trafiksäkerhet och för att uppmuntra fotgängare att kunna stanna till och njuta av utsikten mot norr.