

Undersökning om betydande miljöpåverkan Ändring av del av detaljplan för Lavön/Tuvesvik - Hotellet

Samrådshandling

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad den 06 mars 2025
Sektor samhällsutveckling

Diarienummer KS/2023:895



Inledning

Enligt Miljöbalken 6 kap 3–8 §§ ska kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning när genomförandet av en plan eller ett program kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökning av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en strategisk miljöbedömning behöver göras eller inte. Innan kommunen tar ställning till om en betydande miljöpåverkan kan antas uppstå ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig under plansamrådet.

Planens syfte, huvuddrag, storlek och läge



Område för planändring, Tuvesviks färjeläge. Gulmarkerat område för vilket planändring prövas.

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.

Bedömningsgrund

Checklistan nedan utgör ett underlag för att i ett tidigt skede i planprocessen bedöma behovet av en strategisk miljöbedömning. Checklistan används också till att avgränsa vilka aspekter av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare, även om inte planens genomförande bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningarna i ett tidigt skede i planprocessen är preliminära, och ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna i denna checklista måste omvärderas.

Checklista 1

Checklista 1 utgår från miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §



1	Kriterier	Bedömning			
		Ja	Nej	Osäkert	Kommentar
1.1	Strider detaljplanen mot ÖP?		x		Stöd finns i aktuell ÖP 2040.
1.2	Konflikt med annan planering?		x		Planstöd finns redan för hotell inom planområdet.
1.3	Orsakar planen betydande miljöpåverkan i annan kommun?		x		
1.4	Finns det andra aktuella planer i närheten vars effekter bör vägas in?		x		Utifrån gällande detaljplan har färjeterminal, parkering, bostäder och infrastruktur som vägar och VA redan byggts ut.
1.5	Strider detaljplanen mot VA-planen?		x		
1.6	Medför planen barriäreffekter?		x		
2	Särskilda verksamheter	Ja	Nej	Osäkert	Kommentar
2.1	Syftar planen till att området tas i anspråk för industriändamål, köpcentrum, skidbacke, hamn för fritidsbåtar, hotellkomplex, campingplats, nöjespark, djurpark, spårväg eller tunnelbana enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen?			x	Ändringen innebär en precisering och utveckling av befintlig byggrätt för hotell. Ytan är redan ianspråktagen för hotellverksamhet i detaljplan och har lämplighetsprovats utifrån plan och bygglagen och miljöbalken. MKB genomfördes i samband med detta.
2.2	Syftar planen till att området tas i anspråk för verksamheter som finns angivna i 6 § MB eller i bilaga för miljöbedömningsförfordning.		x		
3	Naturmiljö, rekreation & friluftsliv	Ja	Nej	Osäkert	Kommentar
3.1	Påverkas lagenligt skyddad natur: Natura 2000, reservat, strandskydd, landskapsbildsskydd, biotopskydd (även generella) eller föreslagna skyddad natur?		x		Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken i och med gällande plan. Strandskydd på allmänplats påverkas ej.
3.2	Påverkas i lag skyddade eller särskilt hotade arter (utpekade i EU:s direktiv, fridlysta, rödlistekategori CR, EN, VU)?		x		Naturvärdesinventering har genomförts. Grod- och kräldjur har påträffats i närområdet och utanför planområdet – dock påverkas dessa ej av planändringen.
3.3	Påverkas områden utpekade i standardiserad naturvärdesinventering, klass 1-3?	x			Klass 2 samt 3 område påverkas som konsekvens av flytt av väg. Detta pga avvägning mot omfattande sprängning av berg. Kompensationsåtgärder beskrivs i planbeskrivning.
3.4	Påverkas övrig skyddsvärd natur (naturvårdsprogram, ekologiskt särskilt känsligt område, ansvarsarter, skyddsvärda träd, NT-arter)?		x		I gällande plan finns ingen hänsyn till de hållmarker som finns inom kvartersmark med byggrätt för hotell. I och med planändringen tillkommer bestämmelser som ska säkerställa att



					de delar av kvartersmarken som ej har byggrätt ska sparas.
3.5	Finns det invasiva arter eller risk för spridning inom planområdet?		x		
3.6	Påverkas känsliga ekologiska, hydrologiska eller geologiska processer, eller speciella livsmiljöer av värde för biologisk mångfald?		x		Större delen av planområdet saknar naturvärden som har ingen eller liten betydelse för biologisk mångfald.
3.7	Påverkas grönstruktur/gröna kilar som kan utgöra spridningsvägar för djur och växter? Påverkas stora opåverkade områden?		x		
3.8	Påverkas riksintresse för naturvård?		x		Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård. Planändringen innebär inte att riksintresset påverkas negativt utifrån de värden som detta motiveras utifrån. Ändringen innebär inte någon påtaglig skada i fråga om landskapsbild eller tillgänglighet.
3.9	Påverkas riksintresse för friluftsliv?		x		Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv. Planändringen innebär inte att riksintresset påverkas negativt utifrån de värden som detta motiveras utifrån. Ändringen innebär inte någon påtaglig skada i fråga om landskapsbild eller tillgänglighet.
3.10	Påverkas värdefullt rekreativt område (friluftsliv, vandring, etc.)?		x		
3.11	Påverkas något lokalt grönområde, dvs område av värde/potentiellt värde för rekreation men som ej finns utpekade? Påverkas tillgängligheten till grönområden eller rekreation?		x		Hällmarken och bergen i omgivningen tillgängliggörs genom vägar, gångväg och trappa.
4	Vatten	Ja	Nej	Osäkert	Kommentar
4.1	Påverkas sjö, vattendrag eller våtmark genom utsläpp, mekaniska ingrepp, ändrade flöden eller sedimentation?		x		
4.2	Påverkas grund- eller ytvattnet till exempel avseende kvalitet, flödesriktningar, nivåer, mängd, etc.		x		Dagvattenfrågan har utretts inom ramen för framtagande av planförslag.
4.3	Påverkas vattenskyddsområde eller annan vattentäkt?		x		
4.4	Finns det särskilt behov av rening/fördröjning eller särskilda svårigheter att omhänderta dagvatten?		x		
4.5	Leder planen till permanent byggnation i vattenområde? Ex. kaj/brygga, bro etc.		x		



4.6	Påverkas miljökvalitetsnormer för vatten negativt?		x		
4.7	Innebär planen markavvattning eller vattenverksamhet? Berörs befintligt markavvattningsföretag?		x		
4.8	Ligger området utanför verksamhetsområde för VA?		x		
4.9	Påverkas riksintresse för yrkesfiske?		x		
4.10	Påverkas riksintresse för hamnar?		x		
4.11	Påverkas riksintresse för sjöfart?		x		
5	Kulturmiljö	Ja	Nej	Osäkert	Kommentar
5.1	Påverkas område/objekt för riksintresse för kulturmiljövården?		x		Planområdet ligger i närhet till riksintresse för kulturmiljö. Konsekvensanalys för påverkan av detta påvisar ingen påtaglig skada. Anpassning utifrån riksintressets motiv, bedömningsgrunder och syfte är en del av planändringens syfte.
5.2	Påverkas byggnadsminne?		x		
5.3	Påverkas fornlämningar/kulturlämningar?		x		
5.4	Strider planen mot kulturmiljöprogrammet?		x		
5.5	Påverkas något övrigt skyddsvärt kulturlandskap eller område/objekt med stora kulturvärden?		x		Planändringen innebär ett förtydligande av utformning och ianspråktagande av kvartersmark på ett sätt som inte görs i befintlig detaljplan. Detta i avseende till hotellets närhet till riksintressen samt upplevelse från Gullholmen och Härmanö.
6	Landskapsbild	Ja	Nej	Osäkert	Kommentar
6.1	Påverkas område eller element med värdefull eller karaktäristisk landskapsbild från land eller vatten?		x		Planändringen föreslår ett större hotell. Jämförelsevis mot gällande plan ligger ett stort fokus på anpassning och gestaltning med hänsyn till landskapsbild.
7	Hushållning med naturresurser	Ja	Nej	Osäkert	Kommentar
7.1	Påverkas område som är värdefullt för annan markanvändning i eller utanför planområdet, direkt eller indirekt (jordbruksmark, skogsmark etc.)?		x		
7.2	Påverkas riksintresse för högexploaterad kust?		x		Planändringen innebär ett förtydligande av utformning och ianspråktagande av kvartersmark på ett sätt som inte görs i befintlig detaljplan. Detta i avseende till hotellets närhet till riksintressen samt



					upplevelse från Gullholmen och Härmanö.
7.3	Påverkas riksintresse för energiproduktion?		x		
7.4	Ligger planområdet i ett område med högt exploateringsstryck?		x		
7.5	Gynnas eget bilåkande på bekostnad av gång-, cykel-, eller kollektivtrafik?		x		Ändringen medför att hotellet kan inrymma fler rum. Vilket kan medföra ökad trafik. Dock har Tuvesvik utvecklats kraftigt sedan detaljplan upprättats och kollektivtrafiken (buss, färja) har etablerats i området.
8	Hälsa och säkerhet	Ja	Nej	Osäkert	Kommentar
8.1	Risk för översvämningar? Instängda områden - skyfall, höga nivåer i sjöar och vattendrag, havsnivåhöjning		x		Planändringen utgår ifrån de rekommendationer och riktlinjer som finns gällande stigande vatten.
8.2	Finns det risk för ras, skred och erosion eller radon i potentiellt hälsoskadliga mängder?		x		Hela planändringsområdet består av berg i dagen. Risk för bergras/blocknedfall har inte utretts
8.3	Risk för att mark/sediment är förorenat?		x		
8.4	Överskrids rikt- och gränsvärden för trafikbullernivåer? Riskerar bullernivåerna att försämrars med förslaget?		x		
8.5	Påverkas miljö kvalitetsnormer för buller?		x		
8.6	Risk för störande vibrationer?		x		
8.7	Ligger planområdet i/invid utpekad transportled för farligt gods? Risk för utsläpp av farliga ämnen vid olycka med farligt gods?		x		
8.8	Påverkas trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter negativt?		x		Planändringen bedöms medföra positiva konsekvenser för oskyddade trafikanter i jämförelse med gällande detaljplan där tillfartsvägen är placerad i söder vid färjeläget. I gällande detaljplan skapar tillfartsvägen 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.



8.9	Risk för elektriska fält eller magnetfält som kan ge upphov till hälsoskadlig exponering?		x		
8.10	Risk för bländande ljussken? Risk för skuggor?		x		
8.11	Underskrids rekommenderade skyddsavstånd (industrier, djurhållning, kraftledning etc.)?		x		
9	Luft	Ja	Nej	Osäkert	Kommentar
9.1	Ligger planområdet inom område som påverkas negativt av utsläpp från trafik?		x		
9.2	Leder planens genomförande till ökade utsläpp från trafiken?		x		
9.3	Berörs planområdet av andra utsläpp, till exempel från industriella processer? Kan även exempelvis vara stark lukt		x		
9.4	Överskrids nationella rikt- och gränsvärden? Påverkas miljökvalitetsnormer för luft?		x		
10	Nationella, regionala och kommunala miljömål	Ja	Nej	Osäkert	Kommentar
10.1	Finns det risk att projektet åstadkommer effekter som motverkar de nationella, regionala eller lokala miljömålen och därmed en hållbar utveckling? Se varje mål nedan:				
10.2	Generationsmålet		x		
10.3	Begränsad klimatpåverkan		x		
10.4	Frisk luft		x		
10.5	Bara naturlig försurning		x		
10.6	Giftfri miljö		x		
10.7	Skyddande ozonskikt		x		
10.8	Säker strålmiljö		x		
10.9	Ingen övergödning		x		
10.10	Levande sjöar och vattendrag		x		
10.11	Grundvatten av god kvalitet		x		
10.12	Hav i balans och levande kust och skärgård		x		
10.13	Myllrande våtmarker		x		
10.14	Levande skogar		x		
10.15	Ett rikt odlingslandskap		x		
10.16	God bebyggd miljö		x		
10.17	Ett rikt växt- och djurliv		x		



Checklista 2

Checklista 2 utgår från miljöbedömningsförordningen (2017:966) 10 § 1-3 samt 11-13 §§

	Kriterier	Bedömning			
		Talar för eller emot betydande miljöpåverkan			Kommentar
		Ja	Nej	Osäker	
1	Verksamhetens eller åtgärdens utmärkande egenskaper		x		Projektet avser utökad byggrätt för hotell. Detta medför inte några särskilda tillstånd, avfall, föroreningar, eller störningar, eller allvarliga olyckor alternativt risker för människors hälsa. Verksamheten i sig bidrar inte till några kumulativa effekter, förutom en marginell ökning av trafik och allmän och tidigare förutsatt belastning på kommunal infrastruktur.
2	Verksamhetens eller åtgärdens lokalisering		x		<p>Den tilltänkta exploateringen avser en planändring av en befintlig byggrätt för hotellverksamhet. Prövning av markens lämplighet och miljöpåverkan gjordes vid upprättande av gällande detaljplan. Platsen är omgiven av verksamheter och har en markanvändning vilket prövats i gällande detaljplan.</p> <p>Planområdet avskärmas mot vattnet åt alla väderstreck genom ett hamnområde, parkering, småindustri, hamnverksamhet, en färjeterminal samt allmänplats natur. Markanvändningen hotell har prövats i relation till en samlad bebyggelsemiljö där hotellexploateringen är den sista större utnyttjade byggrätten.</p> <p>Planändringen har utretts i relation till för platsen gällande och omgivande riksintressen med slutsatsen att dessa inte utsätts för påtaglig skada.</p> <p>Planändringen ligger i linje med kommunens översiktsplan ÖP 2040.</p> <p>Området är inte något av följande områden:</p> <ul style="list-style-type: none">a) ett stort opåverkat område,b) en våtmark, ett strandområde eller en älvmyrning,c) ett kustområde eller en marin miljö,d) ett bergs- eller skogsområde,



					<p>e) ett betydelsefullt kulturlandskap, f) ett tätbefolkat område,</p> <p>g) en nationalpark, ett naturreservat, ett kulturresevat eller ett annat område som är skyddat enligt 7 kap. miljöbalken, h) ett område eller en byggnad som skyddas enligt 2–4 kap. kulturmiljölagen (1988:950), förordningen (2013:558) om statliga byggnadsminnen m.m. eller plan- och bygglagen (2010:900), i) ett sådant område som är upptaget på världsarvslistan i enlighet med Unescos konvention av den 16 november 1972 om skydd för världens kultur och naturarv, eller j) ett område där miljö kvalitetsnormer inte följs eller riskerar att inte kunna följas</p>
3	De möjliga effekternas typ och utmärkande egenskaper		x		<p>Planändringen täcker en relativt liten yta av ett större planområde. En betydande del av planområdet har byggts ut i enlighet med den exploateringsgrad som tillåts genom gällande detaljplan.</p> <p>Planändringen innebär ett större hotell både i fråga om höjd och avtryck på mark. Den innebär också att vägen flyttas nerifrån färjeläget till att gå upp österifrån från befintlig bilväg. Det innebär även sprängning och ingrepp i berg och hållmark.</p> <p>Planändringen innebär att planbestämmelser kring gestaltning och markens anordnande blir tydligare styrda och begränsar vilka miljöeffekter som kan uppstå. Gällande plan har färre bestämmelser gällande fasader, färgsättning, tak, höjder osv samt markens anordnande. Planändringen har till syfte att tydligare reglera hotellet samt hur marken får ordnas. Samt tar även till hänsyn stigande vatten och klimatrisker.</p> <p>Planändringen har utretts i relation till för platsen gällande och omgivande riksintressen med slutsatsen att dessa inte utsätts för påtaglig skada.</p>