

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER INOM KV. TRIANGELN, SVANESUND

Orust kommun  
Västra Götalands län

Upprättad den 29 mars 2021 av  
Sektor samhällsutveckling, Orust kommun

Diarienummer KS/2020:204

# HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planhandlingarna har varit föremål för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen under tiden 14 december 2020 – 29 januari 2021.

Under samrådet har det inkommit 15 yttranden, varav ett är en namninsamling med totalt 58 underskrifter. Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse. Länsstyrelsens yttrande biläggs även som separat bilaga.

## LÄSINSTRUKTIONER

Samrådsredogörelsen innehåller en sammanställning av inkomna synpunkter under samrådsperioden samt redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna.

Yttranden är redovisade i normal text och kommunens svar är redovisad i kursiv text.

Samtliga yttranden finns i sin helhet i kommunens fysiska och digitala arkiv.

# SAMMANFATTNING

Myndigheter, organisationer och privatpersoner har inkommit med yttranden som pekar på ett antal förändringar som krävs av planförslaget. Det allmänna intresset för utvecklingen av kv. Triangeln har varit förhållandevis stort, trots detta har inkomna synpunkter varit få. Yttrandena har resulterat i mindre förändringar, främst i slag av förtydligande av plan- och genomförandebeskrivningen. Några utav de mest omfattande förändringarna av planhandlingarna sedan samrådet är bland annat att:

- Förtydligande av genomförandefrågor.
- Förtydligande av områdets dagvattenhantering.
- Plankartans reglering av den södra byggrätten.

# INKOMNA YTTRANDEN

Inkomna yttranden följer ordningen myndigheter, organisationer och föreningar, kända sakägare och sist andra än sakägare. Yttranden från myndigheter återges nedan i sin helhet. Yttranden från organisationer, föreningar, kända sakägare och andra än sakägare har sammanfattats och organiserats med ämnesrubriker. Varje ämne besvaras av kommunen för att förbättra läsbarheten.

Kommunen undviker att skriva ut personuppgifter i dokumentet med undantag av fastighetsbeteckningar. Versionen som läggs ut på hemsidan har bortredigerat även fastighetsbeteckningen men originalversionen är allmän handling som kan begäras ut i fysisk form.

## YTTRANDEFÖRTECKNING

<b>HUR SAMRÅDET BEDRIVITS ....</b>	<b>2</b>	Hyresgästföreningen Södra Bohuslän	9
<b>LÄSINSTRUKTIONER .....</b>	<b>2</b>	Bohusläns Museum .....	9
<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>3</b>	Skänvoa .....	10
<b>INKOMNA YTTRANDEN.....</b>	<b>4</b>	Naturskyddsföreningen på Orust....	10
<b>YTTRANDEFÖRTECKNING.....</b>	<b>4</b>	Sektor miljö och bygg, Orust kommun .....	10
<b>MYNDIGHETER .....</b>	<b>5</b>	<b>KÄNDA SAKÄGARE .....</b>	<b>12</b>
Länsstyrelsen .....	5	Svanesund [REDACTED] .....	12
Statens Geotekniska Institut, SGI ....	5	Yttrande undertecknat av 58 personer, varav 14 kända sakägare .....	13
Lantmäteriet .....	6	<b>ANDRA ÄN SAKÄGARE .....</b>	<b>15</b>
Trafikverket .....	8	Svanesund [REDACTED] .....	15
Vattenfall Eldistribution .....	8	Yttrande undertecknat av 58 personer .....	15
Polismyndigheten, Polisregion Väst .	8		
<b>FÖRETAG OCH FÖRENINGAR... 9</b>			
Ellevio.....	9		

# MYNDIGHETER

## LÄNSSTYRELSEN

*Yttrande nummer 1.10.*

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

### Råd enligt PBL och MB

#### *Dagvattenhantering*

Om vattenförekomstens status/potential är sämre än god måste kommunen visa att den planerade dagvattenhanteringen medför en förbättring jämfört med nuläget. Är statusen god måste kommunen visa att dagvattenhantering inte medför en försämring av statusen. Svanesundsbacken som går norr om planområdet och mynnar i havstensfjorden har dokumenterad förekomst av havsöring.

#### *Behovsbedömning*

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

*Kommentar:* Planbeskrivningen har preciserats med ett utökat resonemang kring områdets dagvattenhantering. Av planbeskrivningen framgår att dagvattnet ska omhändertas på kvartersmark innan det släpps ut till det kommunala dagvattennätet. Uppsamling och fördrojning kan ske genom att ett buffertmagasin anläggs, förslagsvis inom områdets centrala del, från vilket dagvattnet sedan leds vidare till det kommunala nätet.

Planområdet berör kustvattnet Halsefjorden/Havstensfjorden som idag har måttlig ekologisk status. Kvalitetskravet är att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status till 2027. Planområdet består i dagsläget av öppen gräsklädd mark och saknar helt hårdgjorda ytor. Ett genomförande av planen så att dagvattenhanteringen medför en förbättring av vattenförekomstens status jämfört med nuläget är därför svår att uppnå. Kommunen gör bedömningen att ovanstående reglering av områdets dagvattenhantering anses acceptabel med hänsyn till planens relativt begränsade omfattning. Vidare pågår för närvarande ett större programarbete för Svanesunds centrum där dagvattenfrågan fördjupas för hela området.

## STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT, SGI

*Yttrande nummer 1.14.*

*SGI noterade i samband med samrådet att planunderlaget saknade delar av den geotekniska utredningen såsom plan- och sektionsritningar. SGI har därför erhållit komplettering efter samrådet och nu inkommit med nytt remissvar:*

SGI har tidigare yttrat sig i samrådsskedet (samma diarienummer). Vid detta tillfälle har behovet av komplettering av planunderlagen med resultat från den geotekniska utredningen för det aktuella planområdet identifierats.

SGI noterar att planunderlagen nu har kompletterats med det efterfrågade dokumentet. Konsulten har utfört en stabilitetsutredning (i en så kallad sektion A, se figur 7 i konsultens PM Geoteknik) för slänten som ligger norr om undersökningsområdet. SGI vill uppmärksamma på att denna slänt ligger utanför det aktuella planområdet och vill ställa frågan om kommunens slutsats om en belastningsrestriktion (om max 45 kPa) är nödvändig för området som planen gäller.

I övrigt ser SGI ur geoteknisk synvinkel inga hinder för fortsatt planläggning.

*Kommentar: Kommunen gör i linje med myndighetens yttrande bedömningen att den belastningsrestriktion för området, om max 45 kPa, inte är nödvändig då tillåten byggrätt/exploatering inte uppnår gällande maxgräns.*

## LANTMÄTERIET

*Yttrande nummer 1.4.*

### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

#### *Allmän plats*

Av planhandlingarna framgår att enskilt huvudmannaskap ska gälla för förvaltning av allmänna platser inom detaljplan, och att förvaltningen av allmänna platser inom detaljplan överläts till samfällighetsföreningar. Det framgår dock, både av detaljplanekartan och planhandlingarna att detaljplanen inte omfattar någon allmän plats. Lantmäteriet uppmärksammar dock att vägfrågan inte är löst inom detaljplaneområdet. Det finns inget område som avsatts för ändamålet väg. Det finns heller inget avsatt g-område avsatt för eventuella gemensambetsanläggningar, och Lantmäteriet ställer sig därför frågande till vad som ska överlätas och förvaltas av samfällighetsförening?

#### *Plankarta*

Beteckningen för Svanesund ga:1 är svår att utläsa jämfört med övriga fastighetsbeteckningar. Befintligt servitut är inte redovisat på plankartan. Det framgår av planhandlingarna att servitutet fortsatt ska gälla. Det är därför viktigt att servitutet även redovisas i plankartan. Det bör också övervägas om det borde läggas ett g-område för denna vägsträcka, särskilt eftersom syftet verkar vara att utfarten ska vara gemensam.

#### *Anslutning till befintlig gemensambetsanläggning, Svanesund ga:1*

Väg från detaljplanområdet ut till allmän väg omfattas av gemensambetsanläggning, Svanesund ga:1. Det framgår inte av planhandlingarna om nybildade fastigheter avses anslutas till denna gemensambetsanläggning för att tillgång till väg ut till allmän väg ska kunna tillförsäkras.

#### *Endast u-område säkerställer inte ledningarna*

Det framgår av planhandlingarna att det går flera befintliga el- och teleledningar genom detaljplaneområdet som ägs av Ellevio AB och Skanova AB. Det framgår att ledningarna ska flyttas och att ledningarna säkerställs med u-område.

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

### **Delar av planen som bör förbättras**

#### *Fastighetsbildning*

Av planhandlingarna framgår att markområdet i gällande byggnadsplan är avsatt som allmän plats NATUR, och är upplåten till Svanesund ga:1. Av anläggningsförrättning 2006, akt 1421-999 framgår att området avsatts för gemensamt ändamål till Svanesund ga:1. Det anges vidare att avtal om fastighetsreglering ska tecknas där markområdet som är upplåtet till Svanesund ga:1 ska utgå ur gemensamhetsanläggningen samt regleras till exploaterens fastighet. Lantmäteriet vill förtydliga att det krävs en särskild förrättning, en anläggningsförrättning och omprövning av Svanesund ga:1 för att området ska kunna återgå till Svanesund 2:2 och därefter försäljas. Vid en sådan förrättning prövas även reglerna om ersättning enligt 40a§ Anläggningslagen. Det bör förtydligas vem som ska ansvara för kostnader hänförliga till anläggningsförrättning.

#### *Ska exploateringsavtal tecknas?*

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas, men för Lantmäteriet förefaller det som en sådan situation där det är vanligt att exploateringsavtal tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna ang. exploateringsavtal.

#### Kommentar:

#### Allmän plats

*Planbeskrivningen har förtydligats gällande förvaltning av allmän plats. Då detaljplanen inte omfattar någon allmän plats har stycket tagits bort.*

#### Plankarta

*Servitutet gäller den angöringsväg som finns inom planområdet idag och är i förrättningen redovisat i textform. Kommunen gör bedömningen att g-område inte ska upplåtas för vägsträckan utan att servitut för fastigheten är den bästa lösningen i detta fall.*

#### Anslutning till befintlig gemensambetsanläggning, Svanesund ga:1

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om att nybildad fastighet avses anslutas till gemensambetsanläggningen Svanesund ga:1.*

#### Endast u-område säkerställer inte ledningarna

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om att även ledningarnas lägen ska upplåtas med ledningsrätt.*

#### Fastighetsbildning

Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen om vem som ska ansvara för kostnader hänförliga till anläggningsförrättningen, vilket i detta fall är exploatören.

Ska exploateringsantal tecknas?

I planbeskrivningen fanns inför samrådet information om att "genomförandeavtal kommer upprättas med exploatör för att säkerställa genomförandet av planen på kvartersmark". Planbeskrivningen har förtydligats med information om avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av avtalet kopplat till planens genomförande.

## TRAFIKVERKET

Yttrande nummer 1.3.

Trafikverket vill upplysa kommunen om att det i dagsläget inte är möjligt att sätta in en större färja vid Svanesundsleden. Kommunen behöver därför utgå från dagens kapacitet i den sammanvägda bedömningen av vad kommande exploatering i Svanesund förväntas alstra i trafik.

I övrigt har Trafikverket inget att erinra.

Kommentar: Ovanstående synpunkter noteras inför det vidare planarbetet.

## VATTENFALL ELDISTRIBUTION

Yttrande nummer 1.12.

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

## POLISMYNDIGHETEN, POLISREGION VÄST

Yttrande nummer 1.2.

Gällande säkerhetsaspekter ur en polisiär synvinkel är det viktigt att utomhusmiljöer som planeras och byggs blir väl upplysta och öppna för att motverka brottslighet.

Framkomlighet för utryckningsfordon ska möjliggöras.

Beaktande och säkerställande av trafiksäkerhet i det detaljplanerade området är av vikt.

I övriga aspekter har polismyndigheten inget att erinra.

Kommentar: Ovanstående synpunkter noteras inför det vidare planarbetet.



# FÖRETAG OCH FÖRENINGAR

## ELLEVIO

*Yttrande nummer 1.1.*

Ellevio hänvisar till att det inom aktuellt område finns befintliga ledningar i luft och mark för låg- och högspänning 0,4 och 10 kV. Ellevio har även en transformatorstation inom detaljplanområdet (hänvisar till bifogad fil).

Ellevio understryker att placeringen av deras befintliga kablar ser ut att ligga i vägen för dom nya bostäderna och kan komma att behöva flyttas. Det är därför viktigt att i ett tidigt skede begära kabelutsättning då deras kablar inte är inmätta.

Ellevio hänvisar till att minsta horisontella avstånd mellan transformatorstationen och närmsta byggnadsdel ej får understiga 5 meter. Hänsyn måste därför tas till detta vid placering av E-områden för transformatorstationen. Ellevio understryker att den nya transformatorstationen måste kunna nås med lastbil för framtida drift- och underhållsarbete samt att placeringen av E-område i gällande förslag är bra förutsatt att man tar hänsyn till Ellevios krav på avstånd och framkomlighet.

För att klara det nya områdets elförsörjning måste nya jordkabelledningar läggas från den befintliga transformatorstationen till de olika huskropparna. Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning inom planområdet bekostas av exploatören.

Ellevio önskar att i god tid bli kontaktade av exploatören för eventuell samordning och samförläggning i området. För övrigt har Ellevio inte något att erinra mot det upprättade planförslaget.

*Kommentar: Plankartan säkerställer att avståndet mellan transformatorstationen och närmsta byggnadsdel inte understiger 5 meter. Gällande förslag utgår från att befintlig transformatorstation ligger kvar i sitt ursprungliga läge. Förslaget innebär vidare en förlängning av den angöring som leder till fastigheten öster om aktuellt planområde (Svanesund 3:159) vilket innebär att framkomligheten blir bättre än idag då fordon till transformatorstationen slipper backa eller vända.*

## HYRESGÄSTFÖRENINGEN SÖDRA BOHUSLÄN

*Yttrande nummer 1.5.*

Hyresgästföreningen Södra Bohuslän har inget att erinra mot föreslaget.

## BOHUSLÄNS MUSEUM

*Yttrande nummer 1.7.*

*Kulturbeskrivning*

Planområdet ligger inte inom någon uttagen kommunal kulturmiljö eller inom något riksintresse för kulturmiljövården.

*Utlåtande ur bebyggelseperspektiv*

Vi har inget att invända mot planförslaget.

### *Utlåtande ur fornlämningsperspektiv*

Inga fornlämningar finns registrerade inom aktuellt planområde eller i dess direkta närhet. Aktuellt planområde ingick i en arkeologisk utredning inom programområdet för Västra Änghagen (Lst 431-5546-2013) vilken utfördes av UV Väst (UV rapport 2014:146). Inga anläggningar eller fynd från aktuellt område finns rapporterat. Därmed har vi inget att erinra mot ärendet sett ur ett fornlämningsperspektiv.

### *Sammanfattning*

Bohusläns museum har inget att invända mot förslaget.

*Kommentar:* Ovanstående synpunkter noteras inför det vidare planarbetet.

## SKANVOA

### *Yttrande nummer 1.8.*

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. För ledningssamordning uppmanas att kontakta Skanova (hänvisar till kontaktuppgifter).

*Kommentar:* Ovanstående synpunkter noteras inför det vidare planarbetet. Avtal kommer tecknas med exploatören angående kostnader för ledningsflytten.

## NATURSKYDDSFÖRENINGEN PÅ ORUST

### *Yttrande nummer 1.9.*

Vi har inget att erinra mot denna plan ur ett naturvärdesperspektiv. Då grönytorna i Svanesunds centrum är väldigt få tycker vi att det är synd att förtäta på detta sätt och ta bort denna kvarvarande gräsplan.

*Kommentar:* Kommunen har i programmet för Svanesund gjort avvägningen att behovet av bostäder i centralt läge är större än behovet av grönyta på platsen då det finns tillgång till gröna rekreationsområden i närområdet.

## SEKTOR MILJÖ OCH BYGG, ORUST KOMMUN

### *Yttrande nummer 1.15.*

### *Utnyttjandegrad*

För kvartersmarken gäller B, bostäder. Till detta har två byggrättsområden skapats med olika bestämmelser om högsta taknockshöjd. Till detta finns taklutning, bruttoarea för huvudbyggnation och komplementbyggnad reglerat. För att skilja de två byggrätterna åt har egenskapsgränser lagts in. Den södra byggrätten regleras endast med användning för bostäder och taknockshöjd. Förvaltningen anser det fördelaktigt att även reglera den södra byggrätten med någon form av utnyttjandegrad.

### Markens belastning

Förvaltningen anser att bestämmelsen ”marken får inte belastas mer än 45 kPa” kan bli problematisk att efterfölja i bygglovsprocessen och anser det mer fördelaktigt att istället införa bestämmelser om markförändringar, alternativt krav pålning, kompensationsfyllning eller våningsbegränsningar.

### Komplementbyggnader

Förvaltningen understryker att bestämmelsen ”e<sub>2</sub> 20” medför en begränsad BTA för komplementbyggnader samt att gällande förslag medger fri placering över hela byggrätten.

### Garage/carport

Förvaltningen påpekar att gällande förslag möjliggör uppförande av garage/carport.

### Kommentar:

### Utnyttjandegrad

*Den södra byggrätten justeras och bestämmelse om största byggnadsarea införs för huvudbyggnad. Bestämmelse införs även om största bruttoarea för komplementbyggnad.*

### Markens belastning

*Bestämmelsen ”marken får inte belastas mer än 45 kPa” utgår då kommunen, i linje med SGI, gör bedömningen att bestämmelsen inte är nödvändig eftersom tillåten byggrätt/exploatering inte uppnår gällande maxgräns.*

### Komplementbyggnader

*Största tillåtna bruttoarea (BTA) för komplementbyggnad har ändrats från 20 till 30 kvadratmeter.*

### Garage/carport

*Den södra byggrätten har justerats och kvartersmarken har kompletterats med prickmark (marken får inte förses med byggnad). Gällande förslag anser inte att möjliggöra ett uppförande av garage eller carport.*

# KÄNDA SAKÄGARE

SVANESUND [REDACTED]

*Yttrande nummer 1.13.*

Undertecknad ifrågasätter planen i stort och anser att en förtätning med flerbostadshus och radhus kommer innebära en stor ökning av trafik och ljudnivåer. Påpekar att förslaget kommer innebära en obekväm insyn på deras tomt, liksom störningar både under och efter byggtiden med betydligt fler människor i rörelse i närområdet. Anser att det bör finnas andra platser både i och i anslutning till samhället som är bättre lämpade för exploatering.

Påpekar att ett fyrvåningshus är alldeles för högt i relation till kringliggande bebyggelse samt att det innebär ett för stort antal bostäder i det idag lilla området. Uttrycker oro över att byggnaderna kommer skymma solen för deras fastighet. Anser vidare att flerbostadshuset istället bör utformas i tre våningar för att få ner antalet bostäder vilket också skulle vara mer lämpligt i förhållande till de lågt bebyggda omgivningarna.

Påpekar också att förslaget medger för många bostäder i relation till parkeringsplatser, framförallt vad gäller radhusen där man kan förvänta sig två bilar/hushåll. Understryker också att förslaget inte rymmer någon besöksparkering. Uttrycker därmed oro över risken för att bilar parkeras längs med gatan vilket kan resultera i en försämrad framkomlighet och ökad olycksrisk som följd.

Uttrycker förhoppning om att planen ändras och att platsen istället återställs till lekplats/rekreativområde som skulle vara till glädje för det ökade antalet barnfamiljer i området.

Påpekar vidare att de inte fått information om upplåtelseform och planerad byggstart. Fastighetsägaren uttrycker, i det fall planen blir av, önskemål om besiktning av sin fastighet före byggstart samt att kommunen bekostar och uppför ett plank längs fastighetsägarens tomtgräns för att skydda mot insyn och den estetiska förändring och ökade ljudnivå som det kommer innebära med parkeringsplatsernas placering och bostadsområdet i stort, under såväl byggtid som därefter.

## Kommentar:

### Förtätning

*Förtätning är ett vanligt angreppssätt i stadsutveckling och syftar till att utnyttja befintlig infrastruktur och samhällsservice samt verka för en mer sammanhållen bebyggelse. Det finns ingen garanti att användningen av mark är bestående och kommunen har genom sitt s.k. planmonopol gjort en bedömning av lämplig markanvändning, inte minst utifrån den efterfrågan som finns på bostäder. Svanesund utgör en av kommunens tre serviceorter och kommunen arbetar för närvarande med ett planprogram som syftar till att utveckla och stärka centrum. Aktuell detaljplan är centralt belägen i anslutning till centrum och kommunen gör bedömningen att föreslagen utveckling med flerbostadsbus och radhus går i linje med kommunens ambition om en förtätning av lokalsamhället. En förtätning med utökat befolkningsunderlag skulle kunna gynna ett förbättrat lokalt handels- och serviceutbud.*

### Ökade ljudnivåer och parkering

*En trafikbulerutredning genomfördes under våren 2018 som underlag till det planprogram som arbetas fram för Svanesunds centrum (samrådshandling 2018-05-18). Utredningen visar att tänkt bostadsbebyggelse och centrumutveckling inom programområdet i sin helhet kommer att bidra till ökade trafikmängder längs Färjevägen. Kommunen gör bedömningen att det förhållandevis begränsade antalet bostäder samt att planområdet inte ligger i direkt*

anslutning till Färjevägen att området inte påverkas av något omfattande trafikbuller. Gällande förslag är utformat med ett p-tal på 1,0 vilket innebär att varje bostad har tillgång till en parkeringsplats. Kommunen gör bedömningen att en parkeringsplats per bostad täcker det behov som planen medger.

#### Skuggnings- och insynsproblem

Förslaget innebär att flerbostadshuset som mest kan uppföras i fyra våningar, vilket går i linje med vad kommunen anser är rimligt i ett så centralt beläget område och i en av kommunens större tätorter. Kommunen gör bedömningen att skuggning och insyn från ny exploatering inte kommer innebära påtaglig olägenhet (PBL 2 kap 9 §) för närliggande bostad då avståndet mellan den nya och befintliga bebyggelsen som minst är ca 30 meter.

#### Rekreativ område

Kommunen har i planprogrammet för Svanesund gjort avvägningen att behovet av bostäder i centralt läge är större än behovet av grönyta på platsen då det finns tillgång till gröna rekreativ områden i närområdet.

#### Upplåtelseform och byggstart

En detaljplan kan enligt lagstiftning inte reglera vilken upplåtelseform bostäder inom ett planområde ska komma att ha. Byggstart kan ske när som helst efter planen har vunnit laga kraft och fram tills ny detaljplan upprättas. Tiden för uppförande av byggnader kan inte regleras i detaljplan.

#### Besiktning av fastighet, uppförande av plank

Om behovet är påkallat, exempelvis vid sprängning, så kommer besiktning att ske av samtliga berörda fastigheter. Problematik kopplat till insyn, estetik och ökade ljudnivåer bedöms inte innebära påtaglig olägenhet (PBL 2 kap 9 §).

## YTTRANDE UNDERTECKNAT AV 58 PERSONER, VARAV 14 KÄNDA SAKÄGARE

Yttrande nummer 1.11.

Kända sakägare: Svanesund ■■■, Svanesund ■■■, Svanesund ■■■, Svanesund ■■■, Svanesund ■■■, Svanesund ■■■, Svanesund ■■■, Svanesund ■■■, Svanesund ■■■, Svanesund ■■■.

Undertecknade protesterar mot framtaget förslag och anser att ett fyrvåningshus med en höjd på 15,5 meter inte passar in med övrig byggnation. Undertecknade hänvisar till en jämförelse med Stiftelsen Orustbostäders befintliga byggnader som är två våningar höga.

Undertecknade anser vidare att det blir trångt och fult med höghus, parhus och tillkommande parkeringar på aktuell tomt som tidigare varit en lekplats. Undertecknade påpekar tomtens värde som rekreativ område och framhåller att platsen använts som lekplats sedan 60-70-talet samt att både barn och vuxna träffas där för att spela fotboll m.m.

Undertecknade uttrycker oro över att höghuset kommer att försämra värdet på deras fastigheter samt att trafiken kommer att öka betydligt med 22 nya bostäder och anser vidare att det finns andra platser i kommande planer för Svanesunds samhälle som lämpar sig bättre för flervåningshus.

#### Kommentar:

#### Förtätning

Se kommunens svar till yttrande nummer 1.13.

### Byggnadens höjd

Förslaget innebär att flerbostadshuset som mest kan uppföras i fyra våningar, vilket går i linje med vad kommunen anser är rimligt i ett så centralt beläget område och i en av kommunens större tätorter. Exploateringsgraden inom Svanesund är i sin helhet låg och i samband med framtagandet av planprogrammet ser kommunen över möjligheten att tillåta en något högre exploateringsgrad inom tätortens centrala delar. Byggnaderna norr om planområdet, vid Ekvägen, är idag utformade i 2,5 plan.

### Rekreativ område

Se kommunens svar till yttrande nummer 1.13.

# ANDRA ÄN SAKÄGARE

SVANESUND ■■■

*Yttrande nummer 1.6.*

Undertecknad anser att föreslagen bebyggelse inte lämpar sig på den utpekade tomten. I det fall planen blir av anser undertecknad att bebyggelsekaraktären istället enbart bör utgöras av radhus samt med förhållandevis mycket luft mellan radhuskropparna för att smälta in i övrig bebyggelse.

*Kommentar: Se kommunens svar till yttrande nummer 1.13.*

## YTTRANDE UNDERTECKNAT AV 58 PERSONER

*Yttrande nummer 1.11.*

Samma skrivelse som nr 1.11.

*Kommentar: Se kommunens svar till yttrande nummer 1.11 och 1.13.*

---

**Kommunstyrelseförvaltningen**  
**Sektor samhällsutveckling**

Rickard Karlsson

Planchef

Oskar Simann Ax

Planarkitekt



Länstyrelsen  
Västra Götaland

Johanna Severinsson  
Samhällsplanerare  
Johanna.Severinsson@lansstyrelsen.se

Yttrande  
2021-01-29

Diarienummer  
402-1269-2021

Sida  
1(2)

Orust kommun  
samhallsutveckling@orust.se

## Förslag till detaljplan för bostäder inom kvarteret Triangeln, Svanesund i Orust kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2020-12-14 för samråd enligt 5 kap. 11 (7a §) plan- och bygglagen  
(PBL 2010:900), standard förfarande

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

### Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

### Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

### Råd enligt PBL och MB Dagvattenhantering



Om vattenförekomstens status/potential är sämre än god måste kommunen visa att den planerade dagvattenhanteringen medför en förbättring jämfört med nuläget. Är statusen god måste kommunen visa att dagvattenhantering inte medför en försämring av statusen.

Svanesundsbacken som går norr om planområdet och mynnar i havstensfjorden har dokumenterad förekomst av havsöring.

### **Behovsbedömning**

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

### **De som medverkat i beslutet**

Företrädare för natur, vattenvård och samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planhandläggare Johanna Severinsson

Johanna Severinsson

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.