

Granskningsutlåtande
**DETALJPLAN FÖR DEL AV
SVANESUND 2:2
*KVARTERET TRIANGELN***

Granskningshandling
Preliminärhandling

Upprättad den 14 juni 2021 av
Sektor samhällsutveckling, Orust kommun

Diarienummer KS/2020:204

HUR GRANSKNINGEN BEDRIVITS

Planhandlingarna har varit föremål för granskning enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen under tiden 26 april och 14 maj 2021. Under granskningen har inkommit 7 yttranden varav 6 från staten och ett från boende i närområdet. Inkomna yttranden redovisas i sammanfattad form och besvaras i detta granskningsutlåtande. Yttrandena finns i sin helhet på kommunhuset.

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

Staten konstaterar att inga kvarvarande frågor hindrar planens antagande, länsstyrelsen meddelar att planen inte kommer prövas om den antas. SGI har inga ytterligare kommentarer till planförslaget och ser ur geoteknisk synvinkel inga hinder för fortsatt planläggning. Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget och Lantmäteriet framför några synpunkter på hur planen bör förtydligas.

Ägare till Svanesund 3:160 ogillar planförslaget som de menar innebär en oönskad förtätning och hävdar att marken behövs som friyta.

Framförda statliga synpunkter har kunnat beaktas genom förtydligande av planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till mark och exploatering, fastighetsägaren och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

JUSTERINGAR OCH ÄNDRINGAR I PLANHANDLINGARNA

Innan antagande har mindre justeringar och omformuleringar, samt redaktionella ändringar av planhandlingarna utförts:

- Plankartan har justerats avseende mindre redaktionella ändringar.
- Planbeskrivningen har förtydligande avseende genomförandefrågor såsom avtal och servitut.

INKOMNA YTTRANDE

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

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

YTTRANDEFÖRTECKNING

MYNDIGHETER 5

Länsstyrelsen5

Statens Geotekniska Institut, sig5

Lantmäteriet5

Trafikverket6

Polisen6

FÖRETAG OCH FÖRENINGAR 7

Vattenfall Eldistribution 7

KÄNDA SAKÄGARE 8

Fastighetsägare Svanesund [REDACTED] 8

MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Yttrande nummer 2:1

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Kommunen har på ett godtagbart sätt hanterat de frågor som Länsstyrelsen och SGI lyft upp i samrådet avseende dagvatten och geotekniska förutsättningar.

Kommentar: *Noteras*

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT, SIG

Yttrande nummer 2:2

Beskrivna handlingar till detaljplanen omfattar Markteknisk undersökningsrapport (2020-11-06). I tillhandahållna handlingar återfinns inte denna rapport utan PM Bergteknik. SGI förutsätter att detta justeras.

Kommunen har valt att ta bort belastningsrestriktionen om max 45 kPa från plankartan sedan SGI i samrådsyttrandet påpekat att restriktionen är onödig.

SGI har inga ytterligare kommentarer till planförslaget och ser ur geoteknisk synvinkel inga hinder för fortsatt planläggning.

Kommentar: *Alla nämnda utredningar kommer att tillhandahållas vid antagande*

LANTMÄTERIET

Yttrande nummer 2:5

Anför för plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Eftersom kommunen äger marken antar Lantmäteriet att det är frågan om en markanvisning. Detta behöver förtydligas i planhandlingarna. Utöver innehållet i avtalet ska även konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av ett avtal om markanvisning redovisas i planhandlingarna enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL.

Att markområdet ska utgå ur gemensamhetsanläggningen Svanesund ga:1 kan inte lösas med ett avtal utan genom en omprövning av ga:n. Det är inte realistiskt att teckna överenskommelse med alla delägare i Svanesund ga:1.

Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltagit i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

I planbeskrivningen saknas redovisning av att det finns servitut för vatten- och avloppsledning till förmån för fastigheten Svanesund [REDACTED]. Servituten saknas även i grundkartan och i fastighetsförteckningen.

Endast ledningshavaren rätt ansöka om ledningsförrättning. Detta bör framgå av planbeskrivningen.

Lantmäteriet anför vidare delar av planen som bör förbättras:

Av planbeskrivningen bör det, utöver att det finns en befintlig detaljplan, även framgå vad som sker med gällande detaljplan som berörs av planområdet.

I den del av plankartan som planerats som E1-område går det inte att se grundkartan genom det färglagda skiktet. Detta bör åtgärdas inför antagande.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades tusentals gränspunkter över hela landet med kvaliteten 0,025 m. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter inte har denna kvalitet. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att inom aktuell plan kontrollmäta fastighetsgränserna mot Svanesund [REDACTED] och [REDACTED].

Ytterligare påpekar Lantmäteriet delar av planen som skulle kunna förbättras:

Bestämmelsen om korsmark är inte formulerad enligt rekommendationerna i Boverkets planbestämmelsekatalog.

Boverket rekommenderar att bestämmelsen om Största taklutning i stället ska formuleras Största takvinkel i grader

Kommentar: Planhandlingarna har kompletterats och förtydligats avseende genomförandeavtal i form av markanvisning och dess konsekvenser, avseende omprövning av Svanesund ga:1 och den rätt till skadestånd som finns samt att endast ledningshavare har rätt att ansöka om ledningsförrättning.

VA-servitut för fastigheten Svanesund [REDACTED] berör inte aktuellt planområde utan ansluter i Ekvägen i norr över fastigheten Svanesund [REDACTED]. Svanesund [REDACTED] har ett avtalsservitut för in- och utfart över aktuellt planområde. Detta kommer att omvandlas till officialservitut när planen fastställs.

De föreslagna förbättringarna har vidtagits i planhandlingarna. fastighetsgränserna mot Svanesund [REDACTED] och [REDACTED] är kontrollmätta.

TRAFIKVERKET

Yttrande nummer 2:4

Trafikverket har inget ytterligare att erinra i ärendet

Kommentar: Noteras

POLISEN

Yttrande nummer 2:8

Påpekar att det är viktigt att de miljöer som planeras och byggs blir väl upplysta och öppna för att motverka brottslighet. I övrigt har polismyndigheten inget att erinra.

Kommentar: Noteras

FÖRETAG OCH FÖRENINGAR

VATTENFALL ELDISTRIBUTION

Yttrande nummer 2:3

Vattenfall eldistribution har inga elanläggningar inom området och därför inget att erinra.

Kommentar: *Noteras*

KÄNDA SAKÄGARE

FASTIGHETSÄGARE SVANESUND [REDACTED]

Yttrande nummer 2:7

Ägarna hänvisar till en av kommunen genomförd enkät till medborgarna där lugnet, naturen, miljön och tryggheten i Svanesund uppskattades och att det fanns önskemål om fler mötesplatser och lekplatser. Den föreslagna detaljplanen verkar i helt motsatt riktning menar de och anför att de som söker sig till Svanesund inte är intresserade av trånga miljöer som efterliknar städer utan söker lugn och trygghet. En hög densitet av hyresrätter på liten yta brukar inte borga för lugn och trygghet, anser de. De påminner även om att det var många som protesterade mot planen i samrådet.

De vänder sig också mot kommunens påstående att intilliggande bostadshus är i tre våningar, de menar att dessa är i två våningar med källare, vilka visserligen används som bostäder. De klagande hänvisar även till yttranden i samrådet av myndigheter och organisationer, vilka hade anmärkningar och synpunkter på planen.

Idag ser marken ut som en tom och ganska illa skött yta, säger de, men under många år har flera generationer av barn och deras föräldrar använt gräsplanen och de gungor, klätterställning, sandlåda, rutschkana, fotbollsmål m.m. som har funnits där. Det är inte en särskilt stor investering att återställa detta, menar de och hävdar att kommunen bör satsa på att i stället för bostäder anlägga en attraktiv lekplats på Triangeln.

Kommentar: De anmärkningar och synpunkter på planen som myndigheter och organisationer hade i samrådet har beaktats i granskningshandlingarna och planen accepteras nu av dessa för antagande med vissa formella justeringar.

Höjden på baksidan av intilliggande bostadshus är i praktiken tre våningar ovan mark varav den nedersta är utförd i betong. Planerat flerfamiljshus på Triangeln är alltså en våning högre.

Kommunens bedömning att behovet av bostäder i Svanesund är stort och att friytorna är tillräckliga i närområdet kvarstår. Behovet av mötesplatser i Svanesund beskrivs och bemöts i planprogrammet som bland annat föreslår ett nytt torg i närheten av matbutiken.

Kommunstyrelseförvaltningen Sektor samhällsutveckling

Rickard Karlsson

Oskar Simann Ax

Planchef

Planarkitekt





Länsstyrelsen
Västra Götaland

Samhällsbyggnadsenheten
Johanna Severinsson
Samhällsplanerare
Johanna.Severinsson@lansstyrelsen.se

Yttrande
2021-04-27

Diarienummer
402-18015-2021

Sida
1(2)

Orust kommun
samhallsutveckling@orust.se

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder i KV. Triangeln, Svanesund i Orust kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2021-03-29 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Synpunkter på granskningshandlingen

Kommunen har på ett godtagbart sätt hanterat de frågor som Länsstyrelsen och SGI lyft upp i samrådet avseende dagvatten och geotekniska förutsättningar.

De som medverkat i beslutet

Detta yttrande har beslutats av planhandläggare Johanna Severinsson

Johanna Severinsson

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Bifoga ev. kopior på yttranden från andra statliga myndigheter, vars synpunkter vi hänvisar till

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från _____, daterat _____

Kopia (utan bilaga) till:

De statliga myndigheter som har lämnat synpunkter

Övriga berörda enheter inklusive handläggarnas namn

Länsstyrelsen/
Länsstyrelsen/
Naturavdelningen
Miljöskyddsavdelningen
Samhällsavdelningen
Landsbygdsavdelningen
Vattenavdelningen
Funktionschef Plan och bygg