

Ändring av del av detaljplan för Svanesund 3:26

Samrådsredogörelse

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad den 27 november 2024
Sektor samhällsutveckling

Diarienummer KS/2022:511



Hur samrådet bedrivits

Planhandlingarna har varit på samråd enligt 5 kap. 11 §, PBL under tiden 15 april 2024 – 5 maj 2024. Inkomna yttranden sammanfattas och besvaras i denna samrådsredogörelse.

Sammanfattning

Myndigheter har inkommit med yttranden som pekar på ett antal kompletteringar som krävs av planförslaget. Länsstyrelsen anger i sitt yttrande att kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med en beskrivning av vilka konsekvenser som fås för fastigheten vid ett 100-års regn. Eventuella skyddsåtgärder för planområdet behöver beskrivas och säkerställas. Framkomligheten till och från planområdet ska också beaktas. Länsstyrelsen och SGI anger att kommunen bör tydliggöra hur utredningens åtgärdsförslag i PM Geoteknik, daterat 2024-03-11, efterlevs och säkerställs i genomförandeskedet. Lantmäteriet önskar tydligare markering av planområdet och Skanova har klargjort försiktighetsmått kring de teleanläggningar som finns inom planområdet.

Kommunen har lämnat sin kommentar till respektive yttrande och de ändringar eller kompletteringar som gjorts i planhandlingar redogörs för i nästa stycke.

Ändringar sedan samråd

- Kompletterande utredning för dagvatten och skyfallshantering har resulterat i utförligare beskrivning av dagvatten, naturvatten, översvämning och skyfall samt med konkreta råd till efterföljande planering, projektering och prövning.
- Kommunen har beslutat om två nya styrdokument som har arbetats in i planbeskrivningen, bostadsförsörjningsprogram samt dagvatten- och skyfallsstrategi.
- Planområdesgränsen har bytt kulör från svart till röd.
- Redaktionella ändringar i planhandlingarna och planbeskrivningen.

Ställningstagande

En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning. Planhandlingarna har justerats enligt kommentarerna ovan och förvaltningen anser därmed att detaljplanen kan ställas ut för granskning enligt PBL 5 kap 18 §.

Yttranden

Samtliga yttranden finns i sin helhet i kommunens arkiv.

Dataskyddsförordningen innebär att den version av samrådsredogörelse som publiceras på hemsidan inte får innehålla några personuppgifter. Samrådsredogörelsen är allmän handling som kan begäras ut i originalversion.



Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden hälsa och säkerhet vad gäller skyfall. Kommunen behöver utveckla sitt resonemang vad gäller konsekvenser i händelse av skyfall. Vid behov behöver eventuella skyddsåtgärder säkerställas på plankartan.

Länsstyrelsen lämnar även råd gällande dagvattenhantering och geoteknik.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet eller risken till olyckor, översvämning eller erosion måste lösas på ett tillfredställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens 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 Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden hälsa och säkerhet vad gäller översvämning i händelse av skyfall.

Skyfall

Kommunen redogör att fastigheten belastas av mycket vatten som kommer från det bakomliggande bergs- och naturområdet. I planbeskrivningen framgår att det kan krävas ett avskärande dike i byggrätternas bakkant som säkerställer att vattnet från berget inte når byggnaderna. Det framgår inte hur detta säkerställs i planen. Kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med en beskrivning av vilka konsekvenser som fås för fastigheten vid ett 100-års regn. I bedömningen behöver hänsyn tas till bland annat ytavrinningsvägar, lågpunkter och instängda områden. Särskilt viktigt är det att ny bebyggelse inte tar skada vid ett skyfall eller försämrar situationen för intilliggande bebyggelse. Eventuella skyddsåtgärder för planområdet behöver beskrivas och säkerställas. Framkomligheten till



och från planområdet ska också beaktas. Mer information finns i ”Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall” (Fakta 2018:5), utgiven av länsstyrelserna i Stockholm och Västra Götaland.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap. 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

MKN vatten och dagvatten

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att miljö kvalitetsnormer för vatten inte påverkas negativt av föreslagna ändring.

Den aktuella fastigheten belastas naturligt av vattenavrinning från närliggande berg- och naturområden samt stora flöden av dagvatten. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redogöra för hur fördröjning och eventuell rening ska ske av dagvattnet före det leds till det kommunala nätet.

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar till Statens geotekniska instituts yttrande, daterat 2024-04-25, i sin helhet. Kommunen har tagit fram en geoteknisk utredning med fokus på block och bergnedfall som underlag till planändringen. Risk för blocknedfall och ytliga ras bedöms inte föreligga. SGI delar denna bedömning. Kommunen bör dock tydliggöra hur utredningens åtgärdsförslag i PM Geoteknik, daterat 2024-03-11, efterlevs och säkerställs i genomförandeskedet.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Markavvattning

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse kan innebära markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken. Att anlägga ett avskärande dike som skydd mot vatten kan därför innebära markavvattning. Frågan att utreda om det krävs åtgärder som innebär markavvattning behöver hanteras i det fortsatta planarbetet och beskrivas i planhandlingen. I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar:

Skyfall

Vid ändring av detaljplan är det enbart de ändringar som görs som ska prövas.

På uppdrag av Orust kommun har Norconsult Sverige AB utfört en dagvatten- och skyfallsutredning som underlag till ändring av detaljplan för Svanesund 3:26.



Utredningens slutsats är att ändringen av detaljplanen inte bedöms innebära en ökad risk vid skyfall för befintlig eller framtida bebyggelse eller för begränsad framkomlighet på Gömmebergsvägen. Utredningen fastställer därmed områdets lämplighet för bebyggelse med avseende på dessa frågor samt lämnar konkreta råd för byggherren att beakta vid den kommande planeringen och projekteringen av ny bebyggelse och tillhörande åtgärder.

Utredningen biläggs planbeskrivningen i sin helhet och urval har tagits med i planbeskrivningen för att beskriva och betona dessa förhållanden inom området.

I planbeskrivningen under "Tematiska avsnitt"/"Dagvatten och skyfall"/"Dagvatten och skyfallsutredning"/"Råd att beakta vid projektering och utförande" har en sammanfattande punktlista infogats för att underlätta för byggherren och prövningsmyndigheten vid fortsatt handläggning enligt Plan- och bygglagen. Kommunens anser att frågorna säkerställs i den fortsatta processen enligt Plan- och bygglagen så som också beskrivs nedan under "Geoteknik". Projektering av byggnation och markåtgärder görs i ett sammanhang i ett senare skede av plan- och byggprocessen. Då det bedöms finnas plats inom fastigheten för de åtgärder som kan krävas så behöver det inte hanteras vidare i plankartan, motsvarande så som man till exempel lämnar det öppet att planera och placera bebyggelse inom ett avgränsat område, en byggrätt, inom detaljplaner.

Kommunen anser att kriteriet hälsa och säkerhet nu är säkerställt för ändring av detaljplan för Svanesund 3:26.

Geoteknik

Plan- och bygglagen (PBL) är en speciallagstiftning som sätter ramarna för den fysiska planeringen och är ett instrument för kommunen att styra mark- och vattenanvändningen och det som anläggs. Plan- och bygglagen är bland annat grunden för utformning av detaljplaner. All reglering i detaljplan måste ha stöd i PBL. I en detaljplan ska det beskrivas vad som får byggas och vart det får byggas. PBL beskriver också vilka regler och krav som gäller för det som händer efter antagande av en detaljplan, dvs bygglovsprocessen som även inkluderar själva utförandet av bygg- och markåtgärder. Sammanfattningsvis finns i PBL regler och kapitel för olika planerings- och exploateringsnivåer; översiktsplan, planprogram, områdesbestämmelser, detaljplan, förhandsbesked, bygglov, vad som får göras utan bygglov, krav på byggnadsverk, byggprodukter och tomter, genomförandet av bygg-, rivnings-, och markåtgärder, tillsyn mm. Tekniska egenskapskrav hos ett bygg- eller markprojekt skall styrkas senast vid det tekniska samrådet/inför startbesked och då ska byggherren redogöra för projektet och hur lagkrav uppfylls och säkerställs. Kommunen anser att den reglering som PBL tillsammans med dess förordningar, föreskrifter och allmänna råd anger gällande utförande av åtgärder inom detaljplan är utformade för att hantera och säkerställa genomförandeskedet.

Planbeskrivningen är skriven för att användas tillsammans med plankartan genom hela PBL-processen och så länge planen gäller. Kommunens erfarenhet är att det är flera intressenter och aktörer, inklusive myndigheter, som alltför ofta lägger merparten av sitt fokus på själva plankartan och att mycket av det arbete som läggs på planbeskrivningen inte nyttjas fullt ut för att förstå planområdet och hur plankartan



ska tolkas. Hur man säkerställer det är en fråga för var och en, lagstiftaren, central förvaltningsorganisation samt tillsynsmyndigheten.

Markavvattning

Kommunen är medveten om kravet på dispens och tillstånd för markavvattning och beroende av hur byggherren väljer att projektera och utföra sin åtgärd kan det bli aktuellt för byggherren att ansöka om det. Byggherren ansvarar för att ha alla de tillstånd som krävs för sin planerade åtgärd, motsvarande så som gäller för till exempel nödvändiga servitut, tillstånd för sprängning etc.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 25-03-2024) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

FÖRTYDLIGA VILKEN DEL AV PLANEN SOM ÄNDRAS

Lantmäteriet anser att plankartan hade blivit tydligare om det området som planändringen avser hade varit markerat med tex en röd linje eller liknande. Det blir då lättare för läsaren att förstå var de nya planbestämmelserna gäller då flera av dem överensstämmer till stor del med de bestämmelserna som funnit sedan tidigare i planen.

Kommentar: Kommunen har under våren 2023 haft flera dialogmöten och korrespondens med både Boverket och Lantmäteriet kring hur planändringar ska göras och hur digital information ska hanteras vid ändring. Planändringar ska göras i originalhandlingens och med ett tillägg till planbeskrivningen.

Plankartan ska alltid läsas tillsammans med planbeskrivningen och här framgår av tabellen vad som gäller för befintliga, ändrade, utgående eller nya bestämmelser. Vidare har planändringens planbestämmelser på plankartan en rubrik som ska vägleda för vilket område de gäller, dvs Svanesund 3:26.

Att göra planområdesgränsen för planändringen röd är inte enligt föreskriften. Att lägga till ytterligare en linje som är röd kräver en förklaring i plankartan och om en sådan linje ska synas krävs en viss tjocklek som tar plats och överskuggar ytterligare information i den befintlig detaljplan.

Kommunen är enig med Lantmäteriet i frågan, men har känt sig begränsad av föreskriften för detaljplan. I ett annat pågående planärende kommenterade Lantmäteriet motsvarande och kommunen kommer nu, trots föreskriften, att pröva med en röd planområdesgräns i dessa två planärenden.

Statens geotekniska institut, SGI

Yttrande över samrådshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.



Underlag:

1. Plankarta. Ändring av detaljplan för Svanesund 3:26. Daterad 2024-03-25.
2. Ändring av del av detaljplan för Svanesund 3:26. Tillägg till Planbeskrivning. Daterad 2024-03-25.
3. PM Geoteknik. Detaljplan för västra Änghagen, Svanesund. Upprättad av COWI, daterad oktober 2014.
4. PM Geoteknik. Svanesund 3:26. Detaljplan. Upprättad av Bohusgeo, daterad 2024-03-11.
5. Geoteknisk undersökning för bostadsbebyggelse inom Änghagsområdet i Svanesund. Upprättad av BBK. Daterad 1980-04-29.

Bakgrund och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att ersätta byggrätten för komplementbyggnad i fastighetens västra del med en byggrätt för ett enbostadshus samt att möjliggöra en avstyckning av befintligt enbostadshus med komplementbyggnader i öster.

Geologiska och geotekniska förutsättningar

Den aktuella fastigheten ligger i norra delen av Svanesunds samhälle. Fastigheten, och området runt om, sluttar svagt åt sydost, ned mot havet.

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de ytliga jordlagren i fastighetens södra del av svallsediment (grus) medan det i den norra delen saknas lösa jordlager, det vill säga där är berg i dagen. Det till planen bifogade PM Geoteknik [3] avser ett detaljplaneområde som delvis angränsar mot nu aktuell fastighet. Det framgår av det underlaget att det är en bergsslänt som angränsar mot planområdet. Bergsslänten bedöms i underlaget som stabil.

PM Geoteknik [4] har utförts i syfte är att utreda möjligheterna för byggnation avseende risker för block- och bergnedfall inom fastigheten. Konsulten har besiktigt fastigheten och de bedömer att blockutfallen är av äldre art och blocken är stabilt bundna till jorden. Deras slutsats är att ingen risk för blocknedfall och ytliga bergras föreligger. Angående stabilitetsförhållanden i jord gör konsulten bedömningen att den inte behöver utredas vidare då markytan sluttar svagt.

I undersökningen utförd 1980 [5] framgår att jordlagren söder om aktuell fastighet består av silt med en mäktighet av 5-6 meter. I utredningen, som berör området i huvudsak söder om aktuell fastighet, framgår att stabiliteten för slänterna där är tillfredsställande.

SGI:s synpunkter

Då markytan endast sluttar svagt, kring 6-8 grader, och jordlagren består av grus (som eventuellt underlagras av silt), bedömer även vi att stabilitetsförhållanden inte behöver utredas vidare för den tilltänkta belastningen.

I underlag [4] bedöms "risk för blocknedfall och ytliga ras inte föreligga". SGI gör ingen annan bedömning, men vill lyfta frågan hur det säkerställs att konsultens åtgärdsförslag efterlevs i genomförandeskedet.

Kommentar: Plan- och bygglagen (PBL) är en speciallagstiftning som sätter ramarna för den fysiska planeringen och är ett instrument för kommunen att styra mark- och vattenanvändningen och det som anläggs. Plan- och bygglagen är bland annat grunden



för utformning av detaljplaner. All reglering i detaljplan måste ha stöd i PBL. I en detaljplan ska det beskrivas vad som får byggas och vart det får byggas. PBL beskriver också vilka regler och krav som gäller för det som händer efter antagande av en detaljplan, dvs bygglovsprocessen som även inkluderar själva utförandet av bygg- och markåtgärder. Sammanfattningsvis finns i PBL regler och kapitel för olika planerings- och exploateringsnivåer; översiktsplan, planprogram, områdesbestämmelser, detaljplan, förhandsbesked, bygglov, vad som får göras utan bygglov, krav på byggnadsverk, byggprodukter och tomter, genomförandet av bygg-, rivnings-, och markåtgärder, tillsyn mm. Tekniska egenskapskrav hos ett bygg- eller markprojekt skall styrkas senast vid det tekniska samrådet/inför startbesked och då ska byggherren redogöra för projektet och hur lagkrav uppfylls och säkerställs. Kommunen anser att den reglering som PBL tillsammans med dess förordningar, föreskrifter och allmänna råd anger gällande utförande av åtgärder inom detaljplan är utformade för att hantera och säkerställa genomförandeskedet.

Planbeskrivningen är skriven för att användas tillsammans med plankartan genom hela PBL-processen och så länge planen gäller. Kommunens erfarenhet är att det är flera intressenter och aktörer, inklusive myndigheter, som alltför ofta lägger merparten av sitt fokus på själva plankartan och att mycket av det arbete som läggs på planbeskrivningen inte nyttjas fullt ut för att förstå planområdet och hur plankartan ska tolkas. Hur man säkerställer det är en fråga för var och en, lagstiftaren, central förvaltningsorganisation samt tillsynsmyndigheten.

Trafikverket

Ärendebeskrivning

Trafikverket har mottagit ovan rubricerat ärende för yttrande.

Kommunen har upprättat förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Svanesund 3:26.

Planområdet ansluter via enskilt vägnät till statlig allmän väg 770.

Synpunkter och upplysningar

Statlig infrastruktur bedöms inte påverkas av planförslaget, Trafikverket har inget att erinra.

Skanova

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan, och låter framföra följande:

Yttrande

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.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.



Kommentar: Kommunen har inför arbetet med samrådshandlingarna begärt utdrag över aktuella ledningar i området från Ledningskollen.se. De ledningar som Skanova har inom planområdet har redovisats översiktligt och är främst placerade inom område för lokalgata respektive gc-väg med anslutningar till huvudbyggnaden i öster och gäststugan längst i väster. Eftersom gatan/gc-vägen redan idag används så som det är tänkt enligt planändringen och ingen standardhöjning krävs så har de ledningarna inte getts någon vidare instruktion i planändringen.

Vid åtgärder inom fastigheten Svanesund 3:26, såsom t ex ny exploatering, kan befintliga ledningar beröras och behöva flyttas. Det är byggherrens ansvar att säkerställa ledningarna i dialog med ledningsägaren. I planbeskrivningen under genomförandefrågor på sidan 26 står att ”anslutning till el och datakommunikation initieras och bekostas av fastighetsägaren. En eventuell flytt av befintlig ledning bekostas av fastighetsägaren.

Ellevio

Ellevio har markförlagt lokalnät 0,4 kV och 11kV i planområdet och försörjer befintliga byggnader. Ellevios befintliga anläggningar ska beaktas och eventuella åtgärder utförs efter beställning till Ellevio och bekostas av beställare. I övrigt har Ellevio inget att erinra.

Kommentar: Vid åtgärder inom fastigheten Svanesund 3:26, såsom t ex ny exploatering, kan befintliga ledningar beröras och behöva flyttas. Det är byggherrens ansvar att säkerställa ledningarna i dialog med ledningsägaren. I planbeskrivningen under genomförandefrågor på sidan 26 står att ”anslutning till el och datakommunikation initieras och bekostas av fastighetsägaren. En eventuell flytt av befintlig ledning bekostas av fastighetsägaren.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen har inga synpunkter på denna detaljplaneändring.

Medverkande

Samrådsredogörelsen har tagits fram av tjänstepersoner på Orust kommun.

Elisabeth Karlsson, planarkitekt
Rickard Karlsson, planchef