

Samrådsredogörelse
**ÄNDRING AV BYGGNADSPLAN FÖR
HALS LILLA 1:2 OCH HALS STORA 2:2**
Granskningshandling

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad den 23 augusti 2022 av
Sektor samhällsutveckling, Orust kommun

Diarienummer KS/2021:301

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planhandlingarna har varit föremål för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen under tiden 18 oktober 2021 – 15 november 2021.

Ett samrådsmöte avhölls digitalt och i Ängås Skola torsdagen den 4 november 2021.

Under samrådet har det inkommit 12 yttranden. Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

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.

Samrådet hölls gemensamt för planerna ”Ändring av byggnadsplan för Hals Lilla 1:2 och Hals Stora 2:2”, ”Ändring av byggnadsplan för Hals Stora 2:3 m.fl.” och ”Ändring av byggnadsplan för Svanesunds Samhälle”. Till det fysiska mötet kom sju personer och till det digitala mötet kom 8 personer.

Sedan samrådet har justeringar skett.

- Markköp möjliggörs för fastigheterna Hals 1:36 och Hals 1:41.
- I planhandlingarna har enskilt huvudmannaskap förtydligats genom tillägg av en egenskapsbestämmelse.
- Allmän plats gata har justerats för att bättre stämma överens med anläggningsförrättningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av konsekvenserna vid skyfall och dagvatten. Beräkningen gällande ökningen av hårdgjord yta har kompletterats.
- I planbeskrivningen har konsekvenserna vid markköp förtydligats.
- En geoteknisk undersökning har utförts för området och planbeskrivningen har utökats med en beskrivning av förutsättningarna för geoteknik och för genomförandefrågor kopplade till geoteknik. Plankartan har kompletterats med belastningsbegränsningar.
- Genomförandetiden har utökats till 10 år.
- Plangränsen har justerats för att bättre stämma överens med gällande plan.

INKOMNA YTTRANDE

Inkomna yttranden följer ordningen myndigheter, organisationer och föreningar och sist kända sakägare. Yttranden från myndigheter återges nedan i sin helhet. Yttranden från organisationer, föreningar och kända sakägare har sammanfattats.

Kommunen undviker att skriva ut personuppgifter i dokumentet och anger därför endast 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

Statens Geotekniska Institut, SGI5

Lantmäteriet6

Trafikverket7

Orust Räddningstjänst7

Polismyndigheten7

Länsstyrelsen7

FÖRETAG OCH FÖRENINGAR

.....10

Vattenfall Eldistribution 10

Ellevio..... 10

Skanova 10

Naturskyddsföreningen på Orust.... 10

Bohusläns museum 11

KÄNDA SAKÄGARE..... 12

Hals 1:67..... 12

MYNDIGHETER

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT, SGI

Yttrande nummer 2.10

Yttrande över samrådshandlingar

Statens geotekniska institut (SGI) har av Orust kommun erhållit rubricerade detaljplaner med önskemål om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings och miljötekniska frågor, såsom sättningar och hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med ändringen av detaljplanerna är primärt att skapa förutsättningar för ett ökat permanentboende genom att tillåta en utökad byggrätt från 80 kvadratmeter byggnadsarea. För [1] och [2] möjliggörs en utbyggnad till 250, 270 eller 300 kvadratmeter bruttoarea inkluderat komplementbyggnader. För plan [3] avser förändringen en utökad byggrätt till 270 kvm.

Underlag

1. Ändring av byggnadsplan för Svanesunds samhälle. Orust kommun. Planbeskrivning (daterad 21-09-29) och plankarta (daterad 21-09-28).
2. Ändring av byggnadsplan för Hals Stora 2:3 med flera. Orust kommun. Planbeskrivning (daterad 21-09-29) och plankarta (daterad 21-09-28).
3. Ändring av byggnadsplan för Hals Lilla 1:2 och Hals stora 2:3. Orust kommun. Planbeskrivning (daterad 21-09-29) och plankarta (daterad 21-09-28).
4. Ändring av byggnadsplan för Mölneby Nedergård 3:5. Orust kommun. Planbeskrivning (daterad 21-09-29) och plankarta (daterad 21-09-28).

SGI:s synpunkter

Kunskap om de lokala förutsättningarna samt bedömningsgrunder

SGU:s jordartskarta visar jordarter i den översta delen av jordprofilen (ned till 0,5 m under markytan). Enligt kartan är jordlagerförhållanden starkt varierande. Mellan uppstickande kala bergspartier finns dalgångar och sänkor med morän, postglacial sand och lera.

Med SGU:s jorrdjupskarta och lokala borrhål och brunnar som grund kan man anta att jorrdjupen kan överstiga 10 meter i lokala dalgångar, men att de utanför dalgångarna håller sig under 5-10 meter. Jorrdjupen (troligen främst lera) tycks enligt dessa underlag vara som störst i vissa delar av planområdena Hals Lilla 1:2 och Hals Stora 2:2 [3] samt i planområde Mölneby [4].

För område Svanesund samhälle [1] sluttar markytan i huvudsak ned mot havsviken Svanesund i öster. Mycket branta sluttningar finns framför allt i områdets västra delar men även ned mot havsviken. Området Hals stora 2:3 med flera [2] utgörs av flera höga bergspartier som sträcker sig i nord-sydlig riktning med sänkor med jord emellan. De kraftigaste lutningarna finns inom områdets centrala del och ned mot havsviken i öster. Området Hals Lilla 1:2 och Hals Stora 2:2 [3] ligger en bit in från havet och utgörs huvudsakligen av en sänka mellan bergkullar. Område Mölneby [4] ligger även det en bit in från havet och utgörs i norra delen av ett höjddparti och i övrigt av en relativt flack lerslätt i vilken en ravin är utskuren i den södra delen av området.

I planbeskrivningarna Svanesund samhälle [1], Hals Stora 2:3 med flera [2] och Mölneby [4] finns ingen beskrivning av förutsättningarna för jordrörelser eller bergras men kommunen skriver i planbeskrivningarna avseende geotekniken att:

”Oförändrat läge; i det här fallet avses inte att öka antalet bostäder utan endast byggrätten. De geotekniska förhållandena har i gällande plan redan bedömts och det är därmed inte nödvändigt att utreda frågan på nytt”.

I Hals lilla 1:2 och Hals Stora 2:2 finns inte heller någon beskrivning av förutsättningar för jordrörelser eller bergras och ingen text om de geotekniska förhållandena.

SGI har av kommunen efterfrågat de underlag som låg till grund för bestämningen av de geotekniska förhållandena för gällande detaljplaner, men kommunen har inte återfunnit något sådant underlag.

Då de ändrade detaljplanerna tillåter att byggrätten ökar från 80 kvm till över 200 kvm och att komplementbyggnader uppförs, kommer markbelastningen att öka och avrinningen att öka och förändras. Utbyggnad innebär även att schaktning och sprängning kan komma att behövas. Dessa förändringar kan innebära att förutsättningarna för skred och ras ökar. Då förutsättningarna inte tidigare klarlagts finns det ingen möjlighet för oss att bedöma i vilken utsträckning de ökade byggrätterna kan tänkas påverka stabiliteten för befintliga förhållanden och inte heller i vilken utsträckning de påverkar de slutliga förhållandena.

SIG:s slutsats

SGI anser att för att det ska vara möjligt att klargöra att det inom planområdena inte föreligger några risker för skred i lerjordar, ras i grov jord, ras i berg eller jordrörelser kopplade till erosion från rinnande vatten och från havet, krävs geotekniska och bergtekniska utredningar av sakkunniga, för samtliga områden. Stabilitetsförhållandena i jord ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008.

Kommentar:

En geoteknisk undersökning har utförts för området och planbeskrivningen har utökats med en beskrivning av förutsättningarna för geoteknik och för genomförandefrågor kopplade till geoteknik.

LANTMÄTERIET

Yttrande nummer 2.3

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

Huvudmannaskap

I plankartan framgår att detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Bland planbestämmelserna finns en rubrik som anger att det är enskilt huvudmannaskap för användningar av allmän plats men det saknas en särskild planbestämmelse om huvudmannaskap. Eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande gäller endast de bestämmelser som finns upptagna i handlingen plankarta med bestämmelser. I Boverkets föreskrifter för detaljplaner är det ett tydligt krav att enskilt huvudmannaskap alltid ska regleras genom en särskild planbestämmelse.

Boverket har ända sedan 1987 rekommenderat att enskilt huvudmannaskap ska regleras genom att det införs en särskild (administrativ) planbestämmelse. Eftersom rubriker i listan med planbestämmelser inte är en planbestämmelse finns risken att nuvarande redovisning vid en

domstolsprövning skulle innebära att huvudregeln enligt 4 kap 7 § 1 men PBL - att kommunen är huvudman för detaljplanen gäller för samtliga allmänna platser i det aktuella planförslaget. Lantmäteriet rekommenderar därför starkt att en särskild planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap för de aktuella allmänna platserna införs bland planbestämmelserna.

Ledningsrätt

I planbeskrivningen framgår att det inom planområdet finns elledning, teleledningar samt va-ledningar och att ansvar och kostnader regleras i respektive ledningsrättsbeslut.

Det finns i dagsläget inga ledningsrätter inom planområdet. Om detaljplanen ska ge förutsättningar för att i framtiden kunna säkra ledningarna genom ledningsrätt bör det även övervägas om ett u-område ska läggas ut i plankartan om det är kvartersmark som berörs alternativt om en egenskapsbestämmelse ska läggas ut om det är allmän platsmark som berörs.

Kommentar:

Planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap är tillagd i plankarta och planbeskrivning enligt rekommendation i yttrandet.

Ledningar regleras enbart med u-område om de finns i gällande plankarta. Befintliga ledningar som inte utmärkts i gällande plan ombesörjs inte i ändringsplanen.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande av konsekvenserna vid markköp.

TRAFIKVERKET

Yttrande nummer 2.9

Infrastruktur

Planområdet ansluter väg 770 för vilken Trafikverket är väghållare. År 2020 uppmättes årsdygnstrafiken (ÅDT) till 3 159 fordon, varav 197 tunga fordon. Väg 770 ansluter till Svanesunds färjeled.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket bedömer inte att detaljplaneförslaget påverkar statlig infrastruktur. Trafikverket har därför inga synpunkter på detaljplaneförslaget.

ORUST RÄDDNINGSTJÄNST

Yttrande nummer 2.4

Orust Räddningstjänst har inget att erinra om detaljplanen.

Följande punkter påverkar inte räddningstjänstens yttrande om detaljplanen men bör beaktas i det fortsatta arbetet med detaljplanen:

- Viktigt att man har Plan och bygglagen 2 kap 5§ punkt 1 och 5 i åtanke när det gäller brandvattenförsörjning.

POLISMYNDIGHETEN

Yttrande nummer 2.8

Lokalpolisområde Södra Fyrbodals har tagit del av aktuella handlingar och vi har ingen erinran.

LÄNSSTYRELSEN

Yttrande nummer 2.11

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.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Länsstyrelsen, med nu kända förhållanden, befarar att nedanstående prövningsgrunder kan komma att påverkas negativt, därav behöver underlaget justeras och kompletteras till granskningskedet.

- Bebyggelse blir olämplig för människors säkerhet

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar i sin helhet till statens geotekniska instituts yttrande. Observera att Statens geotekniska institut yttrande är ett samlat yttrande, omfattande nedanstående förslag till ändring av byggnadsplaner.

1. Ändring av byggnadsplan för Svanesunds samhälle. Orust kommun. Planbeskrivning (daterad 21-09-29) och plankarta (daterad 21-09-28).
2. Ändring av byggnadsplan för Hals Stora 2:3 med flera. Orust kommun. Planbeskrivning (daterad 21-09-29) och plankarta (daterad 21-09-28).
3. Ändring av byggnadsplan för Hals Lilla 1:2 och Hals stora 2:3. Orust kommun. Planbeskrivning (daterad 21-09-29) och plankarta (daterad 21-09-28).
4. Ändring av byggnadsplan för Mölneby Nedergård 3:5. Orust kommun. Planbeskrivning (daterad 21-09-29) och plankarta (daterad 21-09-28).

SGU:s jordartskarta visar jordarter i den översta delen av jordprofilen (ned till 0,5 m under markytan). Enligt kartan är jordlagerförhållanden starkt varierande. Mellan uppstickande kala bergspartier finns dalgångar och sänkor med morän, postglacial sand och lera.

Med SGU:s jorddjupskarta och lokala borrhål och brunnar som grund kan man anta att jorddjupen kan överstiga 10 meter i lokala dalgångar, men att de utanför dalgångarna håller sig under 5-10 meter. Jorddjupen (troligen främst lera) tycks enligt dessa underlag vara som störst i vissa delar av planområdena Hals Lilla 1:2 och Hals Stora 2:2 [3] samt i planområde Mölneby [4].

För område Svanesund samhälle [1] sluttar markytan i huvudsak ned mot havsviken Svanesund i öster. Mycket branta sluttningar finns framförallt i områdets västra delar men även ned mot havsviken. Området Hals stora 2:3 med flera [2] utgörs av flera höga bergspartier som sträcker sig i nord-sydlig riktning med sänkor med jord emellan. De kraftigaste lutningarna finns inom områdets centrala del och ned mot havsviken i öster. Området Hals Lilla 1:2 och Hals Stora 2:2 [3] ligger en bit

in från havet och utgörs huvudsakligen av en sänka mellan bergkullar. Område Mölneby [4] ligger även det en bit in från havet och utgörs i norra delen av ett höjdparti och i övrigt av en relativt flack lerslätt i vilken en ravin är utskuren i den södra delen av området.

I planbeskrivningarna Svanesund samhälle [1], Hals Stora 2:3 med flera [2] och Mölneby [4] finns ingen beskrivning av förutsättningarna för jordrörelser eller bergras men kommunen skriver i planbeskrivningarna avseende geotekniken att:

"Oförändrat läge; i det här fallet avses inte att öka antalet bostäder utan endast byggrätten. De geotekniska förhållandena har i gällande plan redan bedömts och det är därmed inte nödvändigt att utreda frågan på nytt".

I Hals lilla 1:2 och Hals Stora 2:2 finns inte heller någon beskrivning av förutsättningar för jordrörelser eller bergras och ingen text om de geotekniska förhållandena. SGI har av kommunen efterfrågat de underlag som låg till grund för bestämningen av de geotekniska förhållandena för gällande detaljplaner, men kommunen har inte återfunnit något sådant underlag.

Då de ändrade detaljplanerna tillåter att byggrätten ökar från 80 kvm till över 200 kvm och att komplementbyggnader uppförs, kommer markbelastningen att öka och avrinningen att öka och förändras. Utbyggnad innebär även att schaktning och sprängning kan komma att behövas. Dessa förändringar kan innebära att förutsättningarna för skred och ras ökar. Då förutsättningarna inte tidigare klarlagts finns det ingen möjlighet för oss att bedöma i vilken utsträckning de ökade byggrätterna kan tänkas påverka stabiliteten för befintliga förhållanden och inte heller i vilken utsträckning de påverkar de slutliga förhållandena.

SIG:s slutsats

SGI anser att för att det ska vara möjligt att klargöra att det inom planområdena inte föreligger några risker för skred i lerjordar, ras i grov jord, ras i berg eller jordrörelser kopplade till erosion från rinnande vatten och från havet, krävs geotekniska och bergtekniska utredningar av sakkunniga, för samtliga områden. Stabilitetsförhållandena i jord ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008.

Behovsbedömning

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

Kommentar:

Planbeskrivningen är kompletterad med en utförligare beräkning som visar förhållandet mellan hårdgjord yta och kvartersmark, utöver förhållandet mellan hårdgårdyta och hela planområdet. Samt hur stor yta allmän plats natur utgör av planen. Planbeskrivningen har också kompletterats med en beskrivning av befintliga dagvattensystem och en beskrivning kring konsekvenserna vid skyfall och dagvatten.

En geoteknisk undersökning har utförts för området och planbeskrivningen har utökats med en beskrivning av förutsättningarna för geoteknik och för genomförandefrågor kopplade till geoteknik

FÖRETAG OCH FÖRENINGAR

VATTENFALL ELDISTRIBUTION

Yttrande nummer 2.2

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

ELLEVIO

Yttrande nummer 2.5

Ellevio har bland annat luftledningar, jordkablar, nätstationer och kabelskåp inom området och förutsätter att dessa med tillhörande anläggningar får finnas inom allmän plats för gata och natur. De begär stöd för luftledningar med tillhörande anläggningar inom kvartersmark på vissa platser (hänvisar till markeringar på bifogad kartbild).

Ellevio anger att luftledningens område ska utgöras av l-område och att byggnad inte får placeras under ledningarna eller så att ledningen nås utan särskilda hjälpmedel. De uppger att de behöver ha tillgång till l-området vid tillsyn, reparation och underhåll av ledningarna och att detta kan kräva åtkomst med lastbil.

Eventuell flytt av ledningarna bekostas av exploatören.

Kommentar:

Ledningar regleras enbart med u-område om de finns i gällande plankarta. Befintliga ledningar som inte utmärkts i gällande plan ombesörjs inte i ändringsplanen då en sådan reglering kan inskränka fastighetsägarnas nyttjande av den egna fastigheten. Underhåll, reparation och tillsyn av de ledningar som inte finns i gällande plan kommer även fortsatt att få administreras genom gällande överenskommelser med enskilda fastighetsägare.

SKANOVA

Yttrande nummer 2.1

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan (hänvisar till länk för att beställa dwg-underlag och kabelanvisningar).

NATURSKYDDSFÖRENINGEN PÅ ORUST

Yttrande nummer 2.6

Inget att erinra då planändringarna endast berör befintlig tomtmark. Påpekar att nyckelbiotoper även bör stämmas av mot Skogsstyrelsens databas.

Kommentar:

Nyckelbiotoper har stämts av enligt yttrandet och inga nyckelbiotoper har registrerats.

BOHUSLÄNS MUSEUM

Yttrande nummer 2.7

Den kulturhistoriska betydelsen har inte ännu hunnit i kapp Bohusläns Museums uppfattning om företeelsen fritidshus i täta grupper och planens ökande av byggrätten motverkar deras utgångspunkt att om- och tillbyggnader ska ske i måttlig omfattning och skala. Befarar att planförslaget uppmuntrar till rivning och nybyggnation.

Det finns inga fornlämningar inom aktuellt område. Planområdet omges av tre övriga kulturhistoriska lämningar som utgörs av två fyndplatser och en by-och gårdstomt som enligt uppgift är Lilla Hals gamla tomt och är inlagd efter en karta från 1782 med äldsta belägg från 1388. By- och gårdstomten är bebyggd. En möjlig fornlämning är ett röse som byggts om till skyttevärn där dess botten kan vara intakt (bifogat finns karta med ovan nämnda lämningar markerade). Bohusläns museum har inget att erinra ur ett fornlämningsperspektiv då inga fornlämningar berörs av planändringen.

Bohusläns Museum har inget att invända mot planförslaget.

KÄNDA SAKÄGARE

HALS 1:67

Yttrande nummer 2.12

Undertecknad föreslår att planen ska medge en utökning av fastigheten Hals 1:41 genom att undertecknads egen fastighet, Hals 1:67, upplåter mark. Samråd har enligt yttrandet skett mellan fastigheterna föregående yttrandet. Förslaget innefattar en utökning om cirka 1000 kvadratmeter och undertecknad hänvisar till bifogad skiss för utformningsförslag.

Kommentar:

Planhandlingarna har justerats och tillåter markköp i enlighet med yttrandet, om än inte den hela föreslagna ytan då det kan ge upphov till avstyckning.

Kommunstyrelseförvaltningen
Sektor samhällsutveckling

Rickard Karlsson

Planchef

Catrin Frick

Plankonsult



Orust kommun 47380 HENÅN
Kommunhuset, Ävägen 2-6 telefon 0304-33 40 00
kommun@orust.se **www.orust.se**