

Samrådsredogörelse
**ÄNDRING AV BYGGNADSPLAN FÖR
SVANVIKS FRITIDSOMRÅDE**
Granskningshandling

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad den 23 augusti 2022 av
Sektor samhällsutveckling, Orust kommun

Diarienummer KS/2021:306

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 onsdagen den 3 november 2021.

Under samrådet har det inkommit 13 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 Svanviks fritidsområde” och ”Ändring av byggnadsplan för Mölneby Nedergård 3:5”. Till det fysiska mötet kom sju personer och till det digitala mötet kom två personer.

Sedan samrådet har justeringar skett:

- Utökad markköp möjliggörs för fastigheterna Svanvik 1:79 och Svanvik 1:80.
- För fastigheten Svanvik 1:157 har prickmarken minskats och motsvarande sträckning har belagts med utfartsförbud.
- För fastigheterna Svanvik 1:56, 1:57, 1:58, 1:59 och 1:60 har prickmark adderats mot norr för att säkra skyddszon för ras.
- Fastigheten Svanvik 1:140 har kompletterats med bestämmelse om miniminivå för höjd på färdigt golv.
- I planhandlingarna har enskilt huvudmannaskap förtydligats genom tillägg av en egenskapsbestämmelse.
- 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 bestämmelser för markarbeten.
- Genomförandetiden har utökats till 10 år.

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

Länsstyrelsen5

Statens Geotekniska Institut, SGI7

Lantmäteriet7

Trafikverket9

Polismyndigheten9

Vattenfall.....9

FÖRETAG OCH FÖRENINGAR 10

Orust Räddningstjänst 10

Skanova 10

Ellevio..... 10

Naturskyddsföreningen på Orust.... 11

Bohusläns Museum 11

Svanviks samfällighetsförening 11

KÄNDA SAKÄGARE..... 13

Svanvik 1:157 13

MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Yttrande nummer 2.14

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 granskingskedet.

- Bebyggelse blir olämplig för människors säkerhet

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar i sin helhet till statens geotekniska instituts yttrande.

I Planbeskrivning konstateras det under avsnitt Geotekniska förhållanden och stabilitet; *"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"*.

Gällande detaljplan är från 1973 och det framgår inte i aktuellt planunderlag i vilken omfattning de geotekniska och bergtekniska frågorna utreddes i det ursprungliga planarbetet.

SGI noterar flera bergslänter inom området. Det är också oklart vilken belastning nu gällande plan medger och om den ökade byggrätten innebär oförändrad eller ökad belastning jämfört med detta. I båda fallen rekommenderar SGI att det verifieras/säkerställs att stabiliteten inom området är tillfredställande.

Råd enligt PBL och MB

Skyfall

Kommunen skriver att inga sänkor med risk för vattenansamlingar har identifierats i en översiktlig undersökning. Kommunen skriver också att utökningen av hårdjord yta bedöms bli liten.

Kommunen bör tydligare redovisa sin bedömning utifrån detta men Länsstyrelsen tolkar underlaget som att konsekvenserna bedöms som små och att enbart utökade byggrätter inte innebär några större förändringar. Utifrån Länsstyrelsens lågpunkts- och ytvavrinningskartering ser det ut att kunna finnas vissa lågpunkter där vatten kan samlas på vägarna. Karteringen är grov och övergripande men kan ge en fingervisning om områden som kommunen bör undersöka närmare.



Dagvatten

Kommunen behöver visa vilket dagvattensystem de har idag och om det finns kapacitet att ta hand om och rena dagvattnet, vilka rinnvägar finns det idag i de olika områdena. Kommunen uppger att det pågår rensning och fördjupning av diken, att fördjupa diken kan falla inom definitionen markavvattning enligt 11:2 Miljöbalken, åtgärden är då dispens och tillståndspliktig vattenverksamhet.

Länsstyrelsen ser positivt på upplysning i plankarta om lokalt omhändertagande av dagvatten men bedömer att kommunens analys över tillkommande hårdgjord yta ofullständig. Länsstyrelsen anser att man borde dela upp beräkningen över andel hårdgjord yta för Kvartermark och Naturmark för att tydliggöra den faktiska skillnaden vid ett genomförande av ändringen och de utökade byggrätterna.

Behovsbedömning

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

Kommentar:

Det noteras och framförs till samfällighets- eller vägföreningarna att rensning av diken/anläggning i vattenområde kan behövas och att föreningarna, om Länsstyrelsen bedömer det rimligt, behöver söka tillstånd.

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.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT, SGI

Yttrande nummer 2.3

Yttrande över samrådshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har från Orust kommun erhållit rubricerad detaljplan 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 detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett ökat helårsboende genom att öka byggrättens storlek inom befintliga bostadsfastigheter.

Underlag:

- Plankarta, 2021-09-28
- Planbeskrivning, 2021-09-29
- Grundkarta, 2020-12-21

SGI:s synpunkter

I 2) konstateras det under avsnitt Geotekniska förhållanden och stabilitet; *"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"*.

Gällande detaljplan är från 1973 och det framgår inte i aktuellt planunderlag i vilken omfattning de geotekniska och bergtekniska frågorna utreddes i det ursprungliga planarbetet.

SGI noterar flera bergsslänter inom området. Det är också oklart vilken belastning nu gällande plan medger och om den ökade byggrätten innebär oförändrad eller ökad belastning jämfört med detta. I båda fallen rekommenderar SGI att det verifieras/säkerställs att stabiliteten inom området är tillfredställande.

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 2.8

Minsta fastighetsstorlek

Svanvik 1:67 och Svanvik 1:84 har mindre areal än vad bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek anger. Planen ger dock möjlighet till utökning så att fastigheterna blir planenliga. Troligen behövs dock relativt omfattande lantmäteriatgärder för att göra fastigheterna planenliga. Dels troligen omprövning av Svanvik GA:1 för borttagande av gemensamhetsanläggningen inom berört område, dels marköverföring från Svanvik 1:7. Detta innebär, för att få en planenlig fastighet, kostsamma åtgärder för fastighetsägarna med tanke på lantmäterikostnader, eventuell ersättning med anledning av anläggningslagens 40a § och ersättning till kommunen för marköverföringen från Svanvik 1:7. En konsekvens av att fastigheten inte är planenlig kan bli svårigheter att få beviljat bygglov etc. Mer information om dessa förhållanden bör framgå av planbeskrivningen.

Det är möjligt att det finns fler fastigheter som understiger minsta fastighetsstorlek. Lantmäteriet har inte gått igenom samtliga fastigheter.

Natur = N på plankartan

Följsamhet ska gälla mellan bestämmelserna och redovisningen i plankartan. Rekommenderas att NATUR skrivs ut på plankartan istället för N.

Enskilt huvudmannaskap som rubrik

Bland planbestämmelserna finns en rubrik som anger att det är enskilt huvudmannaskap för användningar av allmän plats, men det är inte säkert att det räcker med enbart en rubricering för att enskilt huvudmannaskap ska gälla. Lantmäteriet rekommenderar därför att en särskild planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap för de aktuella allmänna platserna införs bland planbestämmelserna.

Ledningsrätt

Sida 17 PB: Ledningsrätt Inom området finns elledningar tillhörande Ellevio, teleledningar tillhörande Skanova samt ledningar för vatten och spillvatten tillhörande Svanvik samfällighet. Ansvar och kostnader regleras i respektive ledningsrättsbeslut.

Det verkar inte finns några ledningsrätter inom området, alltså regleras elledningar och teleledningar inte genom respektive ledningsrättsbeslut (för det finns inget). Ledningar som tillhör Svanvik ga:1 regleras inte heller genom ledningsrättsbeslut, de regleras genom anläggningsbeslut. Texten ovan bör således korrigeras.

Är tanken att ledningsrätt ska bildas? Det framgår ingen information om hur u-områdena är tänkta att genomföras, ska u-områdena användas för detta syfte? Mer information bör framgå.

Tekniska frågor - dagvatten

Sida 17 (tabell) och 20 PB: Dagvatten ”Dagvatten på kvartersmark skall i första hand tas omhand inom den egna fastigheten. Svanvik samfällighetsförening i Orust kommun ansvarar för anläggning och drift av dagvattenhantering i hela området”.

Menar kommunen att föreningen ska ansvara för all dagvattenhantering i området utöver den egna fastigheten? I så fall behöver troligen Svanvik GA:1 omprövas. Enligt anläggningsbeslutet för Svanvik ga:1 ingår dagvattenledningarna inom det så kallade byhusområdet och övriga redan vid anläggningsbeslutet anlagda dagvattenledningar. Dagvattenanläggningar utöver dessa ingår inte i föreningens ansvar.

Om Svanvik GA:1 ska omprövas att innefatta mer dagvattenhantering bör tydligare information om det framgå av planbeskrivningen.

Egenskapsbestämmelser som är svåra att läsa

Vid 100 % zoom i samrådshandlingarna (pdf-dokument) som Lantmäteriet har fått ta del av är eigenskapsbestämmelserna otydliga i plankartan (hänvisar till utdrag/skärmklipp ur plankartan).

Man kan gissa sig till vad som står och det finns möjlighet att zooma in ytterligare, men grundprincipen bör väl ändå vara att plankartan ska vara tydlig i 100 % zoom. Rekommenderas att plankartan görs tydligare genom till exempel användning av större skala, möjligen kunde skala 1:1000 (A1) räcka.

Kommentar:

Svanvik 1:67 har i samrådet fått en föreslagen fastighetstorlek om cirka 860 kvadratmeter och Svanvik 1:84 har fått en föreslagen fastighetsstorlek om cirka 834 kvadratmeter och är där med planenlig med bestämmelsen d₁.

NATUR har skrivits ut i sin helhet på plankartan.

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.

Formuleringen kring ansvar gällande dagvattenhantering har förtydligats.

Synpunkten om läsbarheten i plankartan är noterad och plankartan är justerad.

TRAFIKVERKET

Yttrande nummer 2.11

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

POLISMYNDIGHETEN

Yttrande nummer 2.9

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

VATTENFALL

Yttrande nummer 2.2

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

FÖRETAG OCH FÖRENINGAR

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.
- Viss del av detaljplanen godkänner ett avstånd till tomtgräns på 3 meter. Viktigt att detta ej missas i bygglovshandlingen.

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.

ELLEVIO

Yttrande nummer 2.5

Ellevio har nätstationer, kabelskåp, jordkablar och luftledningar inom planområdet. Ellevio förutsätter att ledningar med tillhörande anläggningar så som kabelskåp, stolpar m.m. får placeras inom allmän plats. Ellevio påpekar att nätstationerna inom planområdet är utformade som E-områden och därmed har stöd i planen.

Ellevio påtalar att planhandlingarna behöver kompletteras med u-områden och hänvisar till bifogad kartbild. U-områdena behöver vara 4 meter breda med ledningen i mitten. Ellevio påtalar vidare att dom i den sydöstra delen av planområdet har luftledningar som inom kvartersmark behöver stöd i planen genom l-område och hänvisar till bifogad kartbild. Ellevio påtalar vidare att byggnader inte får placeras under ledningen och enligt elsäkerhetsverkets föreskrifter får inte byggnad placeras så att ledningen kan nå utan särskilda hjälpmedel från fönster, balkong eller tak.

Ellevio understryker att dom behöver ha tillgång till sina ledningar och nätstationer för tillsyn, reparation och underhåll samt att vid underhåll och reparation kan dom behöva ta sig in med lastbil vilket innebär att byggnader eller andra anläggningar inte får stänga inne ledningarna eller nätstationerna.

Ellevio hänvisar till att en eventuell flytt av ledningar initieras och bekostas av exploitören. Om vägar eller andra anläggningar i marken ska göras om inom området där Ellevio har sina luftledningar önskar dom en tidig dialog om eventuell samförläggning.

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.

NATURSKYDDSFÖRENINGEN PÅ ORUST

Yttrande nummer 2.6

Naturskyddsföreningen på Orust har inget att erinra då planändringarna endast berör befintlig tomtmark. Undertecknad påpekar att nyckelbiotoper bör stämmas av mot Skogsstyrelsens databas innan det förs in i planbeskrivningen.

Kommentar:

Nyckelbiotoper har stämts av enligt yttrandet och planbeskrivningen har justerats.

BOHUSLÄNS MUSEUM

Yttrande nummer 2.7

Bohusläns Museum har inget att invända mot planförslaget.

Bebyggelseperspektiv

Den kulturhistoriska betydelsen har ännu inte hunnit i kapp vår uppfattning om framför allt företelesen fritidshus i täta grupper. Planens syfte att öka bygggrätten så drastiskt motverkar vår utgångspunkt att om- och tillbyggnader skall utföras i måttlig omfattning och skala på ett varsamt sätt. Vi befarar därför att det uppmuntrar till rivningar och uppförandet av helt nya byggnader.

Fornlämningsperspektiv

Inom den centrala delen av planområdet finns en registrerad fyndplats (L1968:8429). De fynd som påträffats på platsen låg i sand inom ett område som delvis utgjordes av en lekplats. Lösfynden bestod av ett tjugotal flintavslag samt ett flintspån. Fynden kan enligt uppgift ha transporterats med sanden till lekplatsområdet. Fyndplatsen L1968:8429 är registrerad som en övrig kulturhistorisk lämning (Fornreg, 2021-10-18).

Cirka 300 meter norr om området ligger en by- och gårdstomt L1968:8339. By- och gårdstomten är inlagd efter karta från 1788 och är idag bebyggd. Eftersom L1968:8339 är bebyggd är den registrerad som övrig kulturhistorisk lämning.

Eftersom lämningarna är registrerade som övriga kulturhistoriska lämningar och därmed inte omfattas av kulturmiljölagen har Bohusläns Museum inget att erinra mot ärendet sett ur ett fornlämningsperspektiv.

SVANVIKS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Yttrande nummer 2.12

Generellt

Styrelsen i Svanviks Samfällighetsförening ser det generellt som positivt att detaljplanen för Svanvik revideras för möjliggörande av utökad helårsboende. Det är styrelsens mening att det är av största vikt

att områdets karaktär bevaras och att tillåtna hushöjder dimensioneras så att de bakomliggande hus inte förlorar den utsikt som i dag finns.

Dricksvatten och avlopp

En fortsatt tät kontakt mellan kommunen och samfälligheten är önskvärd då kommunens fortsatta inflyttningstryck påverkar försörjningen av vatten och avlopp inom gemensamhetsanläggningen. I planprocessen bör det utredas och ge goda förutsättningar för eventuell utökad kapacitet i nuvarande system för vatten och avlopp.

Den ursprungliga detaljplanen för Svanvik tillkom på 1970-talet för ett renodlat fritidshusområde, med de tekniska dimensioneringar som då ansågs relevanta. I dagsläget med ca 70% åretruntboende börjar anläggningen närma sig ett kapacitetstak, framför allt vad avser dricksvattenförsörjning.

Dagvatten

När klimatet blir varmare förväntas regnmönstret förändras; mer frekventa nederbördsmängder på kort tid ökar problemen med översvämningar. Fler och intensivare regn faller under sommaren. Detta innebär att belastningen på dagvattensystemen blir större året om. I tillägg kan förändrat avrinningsmönster i samband med att fritidsbostäder omvandlas till åretruntboende, bidra till att ytterligare förvärra situationen.

Styrelsen välkomnar en varsam utbyggnad av samhället. Delar av området omfattas av riksintresse för det rörliga fritidslivet och utgör naturreservat i anslutning till Natura-2000 område.

Byggnation som kan påverka gemensamhetsanläggningen

Styrelsen ser det som viktigt att vid beviljande av bygglov, bör styrelsen få möjlighet att yttra sig vad avser eventuell påverkan på gemensamhetsanläggningen.

Vägar

Utökande av kvartersmark mot befintlig väg skall undvikas.

Parkeringsplatser

Vi föreslår utökade parkeringsmöjligheter i anslutning till Svanviks badplatser. Det vore rimligt att kommunen bekostar dessa utökade parkeringsmöjligheter. De befintliga platserna utmed befintliga vägar torde ej motsvara detta behov eftersom trycket på de allmänna badplatserna vid Svanviks Kile redan idag är mycket högt och kan förväntas öka ytterligare med fler åretruntboende i Svanvik. Denna ökning av belastning beror också på tidigare detaljplaneförändringar i närområdet (tex. Tegen), där Svanvik aldrig har tillfrågats.

Kommentar:

Möte har hållits mellan kommunen och samfälligheten för fortsatt dialog kring ansvar, underhåll och utbyggnad av avlopp och dricksvattensystemet inom området.

Parkeringen som yttrandet omfattar ligger utanför planområdet och omfattas inte av ändringsplanen. En allmän kommunikation om vägandelar och omfördelning av dessa har förts vidare inom kommunens mark och exploateringsavdelning. Dialog pågår avskilt planarbetet.

KÄNDA SAKÄGARE

SVANVIK 1:157

Yttrande nummer 2.10

Undertecknad uttrycker önskemål om reducering av prickmark (mark som inte får förses med byggnad) för att möjliggöra anläggande av garage med tillhörande infart från nuvarande parkeringsyta på fastigheten. Undertecknad anser att det är den enda rimliga placeringen av garage med hänsyn till tomtens nivåskillnader och husets placering. Undertecknad hänvisar till bifogat utdrag ur plankartan med förslag till yta som ska undantas reglering med prickmark.

Kommentar:

Prickmarken har justerats för att möjliggöra garagebyggnation. Utfartsförbud har angivits på tomtmarken där prickmarken tagits bort för att inte tillskapa nya backrörelser ut på gatan.

Kommunstyrelseförvaltningen
Sektor samhällsutveckling

Rickard Karlsson

Catrin Frick

Planchef

Plankonsult



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