

Ändring av del av detaljplan för Nösund 1:180

Samrådsredogörelse

Orust kommun
Västra Götalandsregionen

Upprättad den 24 oktober 2023
Sektor samhällsutveckling

Diarienummer KS/2020:1082



Hur samrådet bedrivits

Planhandlingarna har varit på samråd enligt 5 kap. 11 §, PBL under tiden 14 augusti 2023 – 3 september 2023. Planförfarandet bedrevs inledningsvis som ett begränsat standardförfarande och godkännande av planförslaget har därför inhämtats från samrådskretsen. Under samrådet har det inkommit tre yttranden från fastighetsägare i samrådskretsen. Inkomna yttranden återges i sin helhet eller sammanfattade och besvaras i denna samrådsredogörelse. Länsstyrelsens, SGI:s och Lantmäteriets yttranden besvaras och yttranden biläggs även som separat bilaga.

Naturskyddsföreningen, Västra Orust Energitjänst, Nösunds vägförening samt åtta fastighetsägare ur samrådskretsen har inte inkommit med något svar på utskicket.

Sammanfattning

Myndigheter och privatpersoner har inkommit med yttranden som pekar på ett antal förändringar som krävs av planförslaget. Länsstyrelsen anger med hänvisning till SGI:s yttrande att geotekniken behöver säkerställas för att inte hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning eller erosion ska riskeras i och med planändringen.

Privatpersoner som är boende i anslutning till planområdet har lämnat kommentarer kring bland annat förtätning, avstånd till tomtgräns, byggnads höjd, tomtstorlek, trafik samt skredrisk.

Ändringar sedan samråd

- Illustrationslinjens dragning har ändrats enligt synpunkt.
- Villkor för startbesked har införts. Startbesked får inte ges för åtgärd förrän det visats att åtgärdens utbredda last inte överstiger 25 kPa.
- Ändringar i planbeskrivning gällande geoteknik.
- Redaktionella ändringar i planhandlingen och planbeskrivningen.
- Begränsat standardförfarande byts mot standardförfarande.

Kvarstående synpunkter

- Kvarstående synpunkter gällande avstånd till fastighetsgräns, byggnads höjd, byggnadssätt (1 ½ plans hus), minskad tomtstorlek, förtätning samt trafik kvarstår.

Ställningstagande

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

Yttranden

Inkomna yttranden följer ordningen myndigheter och kända sakägare. 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

Planändringen syftar till att möjliggöra ytterligare en byggrätt för ett enbostadshus inom fastighetens södra del samt att detaljplanens befintliga byggrätt tas bort och ersätts med en ny byggrätt som säkerställer befintlig bebyggelse inom fastighetens norra del.

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

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/säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall 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.

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Däremot befaras att:

- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar i sin helhet till Statens geotekniska institutets (SGI) yttrande, daterat 2023-08-24, där framgår att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Eventuella åtgärder eller restriktioner behöver säkerställas på lämpligt sätt i planen.

SGI påtalar sammanfattningsvis att:

- i stabilitetsutredningen [3] (Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo, 2023-03-13) ska bifogas redovisning av GF Konsults tidigare utförda undersökning från 2002-01-04.



- det på planritningen G101 i stabilitetsutredningen markeras läget för stabilitetsberäkningssektionen samt tidigare utförda geotekniska undersökningar.
- det i stabilitetsutredningen tydligt tas ställning till bedömd utredningsnivån enligt SGI Vägledning 8.
- kompletterande stabilitetsberäkning ska göras med en så realistisk maximal portrycksfördelning som möjligt.
- Länsstyrelsen bör bedöma om maximalt tillåtna laster med hänsyn till släntstabiliteten behöver regleras på lämpligt sätt på plankartan och beskrivas i planbeskrivningen.

När det gäller hantering av maximalt tillåtna laster hänvisar Länsstyrelsen till vad som anges på Boverkets hemsida angående vad som är möjligt och lämpligt att reglera med planbestämmelser. Där anges att det är svårt att entydigt svara på om det finns lagstöd för att reglera maximal markbelastning genom en planbestämmelse. Det kan emellertid konstateras att det inte är helt oproblematiskt vilket gör att det många gånger kan vara olämpligt.

För att en bestämmelse ska få praktisk verkan krävs att det som regleras tas om hand i någon efterkommande prövning som till exempel bygglov. Bestämmelser som inte tillämpas i någon efterkommande prövning riskerar att inte genomföras. Bygglovsbefriade åtgärder, som attefallshus och friggebod, behöver inte följa några planbestämmelser. Det innebär att potentiell belastning från lovbeFriade åtgärder måste beaktas vid utformning av planen. Det kan behövas olika planbestämmelser för att begränsa den maximalt påförda lasten. Det kan till exempel handla om begränsning av bygggrätten, byggnaders placering, markytans utformning och höjdläge, utökad markklovsplikt för vissa åtgärder, utpekande av områden som inte får bebyggas eller tekniska egenskaper på byggnader för att till exempel avlasta mot berg. Länsstyrelsen noterar planbestämmelsen n1 och vill även påtala att utredningar som behövs för att bedöma lämpligheten får inte skjutas upp till efter att planen antagits. Det går således inte att genom planbestämmelser kräva utredningar som behövs för att bedöma markens lämplighet. Det är också viktigt att det framgår i planbeskrivningen hur de geotekniska förutsättningarna som utretts i detaljplanen har beaktats.

Råd enligt PBL och MB

Ändring av detaljplan

Kommunen anger att planbestämmelser och planbeskrivning för den befintliga detaljplanen för fastigheten ska läsas jämsides med denna ändring. Länsstyrelsen vill i sammanhanget hänvisa till Boverkets hemsida där det anges att det bara kan finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan.

Länsstyrelsen vill även hänvisa till vad som står på Boverkets hemsida angående digital information vid ändring av detaljplan.

Trafik

Trafikverket bedömer att planförslaget endast medför en marginell påverkan på den statliga infrastrukturen och har därmed inga synpunkter i detta skede.

Trafikverkets yttrande är daterat (2023-08-18).

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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



Kommentar:

Planändring och digital information

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.

Kommunen anser att denna ändring av detaljplan för Nösund 1:180 är gjord i enlighet med de råd och riktlinjer som finns och som har klargjorts i dessa kontakter.

Ändringen är gjord i den befintliga plankartan. Att ändringen ska läsas jämsides med den underliggande planen är en påminnelse/instruktion då de planbestämmelser som inte berörs av ändringen, men som fortfarande gäller för fastigheten, ligger på ett annat blad i den befintliga detaljplanen. Planbeskrivningen i sin tur är gjord som ett "Tillägg till planbeskrivning" och ska läsas ihop med den befintliga planbeskrivningen. När denna planändring vinner laga kraft kommer alltså aktuell sida av befintliga plankartan att ersättas med denna version innehållande planändringen, samt så kommer "Tillägg till planbeskrivningen" att läggas till den befintliga planbeskrivningen. Det här är helt enligt de instruktioner vi fått i våra kontakter med Boverket och Lantmäteriet. Om Länsstyrelsen har en egen uppfattning om hur planändringar ska göras så ber vi om en utförlig och konkret beskrivning av det, samt hur det är avstämt med Boverket och Lantmäteriet.

Länsstyrelsens kommentar om digital information; "Länsstyrelsen vill även hänvisa till vad som står på Boverkets hemsida angående digital information vid ändring av detaljplan." Förstår kommunen inte syftet med eller om det finns någon brist i ärendet kopplat till det rådet?

Kommunen använder sedan 2022 nya verktyg för att upprätta detaljplaner och planändringar digitalt enligt specifikationen. Den gällande planbestämmelsekatalogen används. Det är dock fortfarande pdf:en som är juridiskt gällande och som skickas för yttrande vid samråd, granskning mm. En pdf må ha ett digitalt format och skickas digitalt, men den har ingen digital funktionalitet kopplad till ytor och det ska inte förväxlas med kravet på digital information.

Geoteknik

Kommunen förstår av SGI:s yttrande att förtydligande krävs. Kommunen har beaktat SGI:s synpunkter och gjort förtydliganden. Gällande Länsstyrelsens övriga kommentarer kring planbestämmelser förklarar vi nedan hur planändringen är gjord.

I planbeskrivningen under "Geoteknik" står följande " Den planerade avstyckningen kan utföras utan att den beräknade säkerheten i slänten försämrats och ställda krav uppfylls under förutsättning att belastningen ej överskrider med totalt 25 kPa. Med 25 kPa menas 2,5 ton/m². Lasten kan vara mark och/eller byggnad. Notera att denna belastning sannolikt inte kan påföras marken ur ett sättningsperspektiv. Lasten 25 kPa motsvarar drygt 1 m fyllning. Ett 1 ½ plans hus motsvarar ungefär 15 kPa beroende på konstruktion och materialval. Val av grundläggning påverkar också hur stor den utbredda lasten av åtgärden blir. Inom ramen för 25 kPa ryms alltså 1 ½ våningar och viss markhöjning om cirka 0,5 meter, men belastningen beror också av vald konstruktion och material. Permanenta slänter utförs med en släntlutning 1:2 eller flackare." Belastningsbegränsning i planen bör då vara 25 kPa för den sammanlagda åtgärden.



Vid åtgärder som inte kräver bygg- eller marklov ansvarar byggherren för att alla krav enligt PBL följs och att den totala belastningen inte överskrider 25 kPa i någon del av fastigheten.

Nösund 1:180 ingår också i ett område som utpekats som en av Orust kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Dokumentet "Orusts kulturmiljöer" är framtagen 2019 - 2020 av Bohusläns museum på uppdrag av Orust kommun och här beskrivs dessa miljöer samt de hänsyn som ska beaktas. För Nösund står under "Lagskydd" att "Bygglovsbefrielse för åtgärder som balkonger, takkupor, Attefallshus, altaner mm gäller inte inom bebyggelsemiljön".

Utöver begränsningen som följer av kulturmiljön är byggnation utöver huvudbyggnad starkt begränsad för den aktuella tomten i och med de små ytorna och avståndet till tomtgräns respektive allmän plats. För friggebod och Attefallsåtgärder krävs 4,5 meter till allmän plats eller medgivande för kortare avstånd mot granne så den disponibla ytan för byggnation är i detta fall starkt begränsad. Kommunen bedömer att ingen ytterligare planbestämmelse krävs för att förebygga potentiell belastning från dessa åtgärder. De ska uppfylla samma tekniska egenskapskrav som de lovgivna åtgärderna.

Kommunen anser att maximalt tillåtna laster har hanterats enligt de råd och riktlinjer som finns för detaljplaner. Belastningen begränsas av byggrättens storlek, prickad mark samt de utformningsbestämmelser som anger nockhöjd och utformning av byggnad med 1 ½ plan.

Förändring av marken begränsas av bestämmelsen n_1 som är en befintlig bestämmelse i den befintliga detaljplanen. Denna bestämmelse ligger kvar för fastigheten även efter planändringen, men då den enligt den nya planbestämmelsekatalogen inte kan redovisas på samma sätt som tidigare, med en skrafferad yta, har den fått beteckningen n_1 . I tabellen över alla planbestämmelser står också under kommentaren till denna bestämmelse: "Ingen ändring. Endast anpassning av planbestämmelse. Vid projektering av mark- resp. byggåtgärder behöver geotekniken kompletteras för det valda utförandet om det inte är uppenbart obehövt." Kommentaren syftar också till att vägleda vid bygglov så att man utifrån valt utförande för byggprojektet kan kräva kompletterande geoteknisk utredning endast när det behövs. Vid pålning förs ju t ex lasten över från marken till fast berg eller annat.

Vidare står det i den befintliga detaljplanen att "Grundläggande av nya byggnader skall föregås av kompletterande geoteknisk utredning som visar att markstabiliteten ej blir otillfredsställande". Denna bestämmelse kvarstår för området även efter planändringen och ändras inte.

Båda dessa bestämmelser gällande kompletterande geoteknisk utredning läser kommunen som en del i projekteringen av vald konstruktion, grundläggning samt planering av tomten. Att i planarbetet utreda geoteknik för alla möjliga valbara utföranden av hus, grundläggning respektive tomt är inte möjligt och därför kan en kompletterande geoteknisk utredning som styrker det valda utförandet i dessa hänseenden behövas vid prövning av bygglov och startbesked. Tekniska egenskapskrav hos ett byggprojekt skall styrkas senast vid det tekniska samrådet/inför startbesked och kan i lägen med svår geoteknik kräva kompletterande utredningar trots att det finns en detaljplan där lämplighet för bebyggelse har bedömts. Detaljplanen prövar och säkerställer övergripande att det går att bygga på platsen och med de begränsningar som är lämpligt att reglera genom planbestämmelser. Projektering och tekniska egenskapskrav säkerställs i senare prövning.



Att ange en maxbelastning för marken som en planbestämmelse är inte längre möjligt, vilket Länsstyrelsen också redogör för i sitt yttrande.

Kommunen väljer att i stället införa ett villkor för startbesked för att det ska få praktisk verkan.

Lantmäteriet

Planförslaget godkänns

Lantmäteriet har vid genomgång av planförslaget inte hittat några behov av kompletteringar eller justeringar av handlingarna som faller inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden eller får negativa effekter på eventuell kommande fastighetsbildning. Lantmäteriet godkänner därför planförslaget i dess nuvarande skick så att det finns möjlighet för kommunen att utesluta granskningsskedet i planprocessen.

Punkter som kan förbättras

Om kommunen ändå ska göra förändringar i planhandlingarna konstaterar Lantmäteriet att följande kan förbättras:

PLACERING AV ILLUSTRATIONSGRÄNSEN BLAND PLANBESTÄMMELSERNA

Lantmäteriet noterar att i listan över planbestämmelser står stycket med rubriken Illustration och beteckningen för Illustrerad fastighetsgräns står mellan stycket med ”Egenskapsbestämmelserna för kvartersmark” och stycket om genomförandetid. Om kommunen flyttar stycket med ”Illustration” längst ner i listan blir det tydligare att det inte är någon juridiskt gällande planbestämmelse.

FINNS DET LAGSTÖD FÖR ILLUSTRATIV FASTIGHETSGRÄNS

I planbeskrivningen anges det på sidan 9 att den illustrativa fastighetsgränsen har lagstöd i ”PBL 4 kap. 5 § punkt 1”. Är det verkligen så att illustrationerna har lagstöd i denna paragraf? Det förefaller rimligast att det endast är de övriga gränserna i planen som är juridiskt gällande som har lagstöd i paragrafen.

TYDLIGARE HÄNVISNING TILL TEXT OM VILKA PLANBESTÄMMELSER I UNDERLIGGANDE PLAN SOM GÄLLER INOM PLANOMRÅDET?

Det finns ju inte någon tydlig standard för hur planändringar ska redovisas och plankartorna därför kan utformas på många olika sätt. Därmed finns risken att en läsare av plankartan misstolkar listan över planbestämmelser som att det trots den inledande skrivningen ”Planbestämmelserna i den underliggande byggnadsplanen för Nösund från 2000-06-29 gäller jämsides med ändringen” är samtliga gällande planbestämmelser som redovisas i listan över bestämmelser. Det hade varit en bra att på något sätt hänvisa till sammanställningen över alla gällande planbestämmelser som finns i planbeskrivningen. Kanske en sådan mening skulle placeras längst ner i listan över ändrade planbestämmelser och lyda ungefär så här ”I planbeskrivningen finns samtliga gällande planbestämmelser utförligt beskrivna.”

HÄNVISNING TILL UNDERLIGGANDE BYGGNADSPÅN

Längst upp i listan över planbestämmelser finns meningen ”Planbestämmelserna i den underliggande byggnadsplanen för Nösund från 2000-06-29 gäller jämsides med ändringen”. Lantmäteriet konstaterar att den underliggande planen inte är en byggnadsplan utan en detaljplan. Kommunen kanske skulle åtgärda felskrivningen så att texten blir korrekt.



Kommentar: Kommunen instämmer i att den illustrativa fastighetsgränsen lika väl kan stå efter genomförandetiden och att dess icke juridiska ställning då möjligen förstärks något. Lagstödet för den illustrativa fastighetsgränsen samt benämningen byggnadsplan är skrivfel och har rättats.

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 2023-06-01
- [2]. Planbeskrivning 2023-06-16
- [3]. Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo, 2023-03-13
- [4]. PM 2 – Geoteknisk utredning, Vägverket konsult, 2005-04-14
- [5]. PM – Geoteknisk utredning, Vägverket konsult, 2004-10-27, rev. 2004-11-01
- [6]. RGeo, Vägverket konsult, 2004-10-19

Bakgrund och förutsättningar

Planändringen syftar till att möjliggöra ytterligare en bygg rätt för ett enbostadshus inom södra delen av fastigheten Nösund 1:180 samt att detaljplanens befintliga bygg rätt tas bort och ersätts med en ny bygg rätt som säkerställer befintlig bebyggelse inom fastighetens norra del. Se [1] och [2].

Geologiska och geotekniska förutsättningar

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs den rubricerade fastigheten i den norra delen av berg och i den södra delen av postglacial sand. I stabilitetsutredningen [3] för aktuell ändring av detaljplan saknas beskrivning av de geotekniska förhållandena. I stället hänvisas till tidigare utredningar av Vägverket konsult [4]–[6]. Dessa utredningar omfattar visserligen det aktuella området, men det saknas sektionsredovisning av äldre geotekniska undersökningar utförda av GF Konsult 2002-01-04 och som är relevanta för stabilitetsutredningen av detaljplanen.

Markytans lutning varierar mellan 1:5 och 1:10. Markytans nivå varierar inom utredningsområdet mellan +1 och +25.

Enligt [5] varierar det totala sonderingsdjupet till fast botten mellan 0 och 20 m. Jordlagren utgörs huvudsakligen av torrskorpelera, lera och friktionsjord på berg. Lerans mäktighet varierar mellan 0 och 12 m. Skjuvhållfastheten har uppmätts till mellan 20 och 40 kPa. Sensitiviteten uppgår till högst 30. Gytjig lera har påträffats i den övre delen av lerlagret. I [5] bedöms att ”lös” lera saknas i släntens översta del.

Grundvattennivån har uppmätts i friktionsjorden under leran i tre punkter utmed slänten. Under mätperioden var grundvattennivån belägen mellan 0,2 och 0,6 m över markytan i två punkter men i en punkt i den övre delen av slänten var röret torrt under hela mätperioden. En prognos av maximala grundvattentryck har utförts med den modell som föreskrivs i Skredkommissionens rapport 3:95. De prognostiserade värdena ger grundvattennivåer som mest ca 0,9 m över markytan.



SGI:s synpunkter

För att SGI ska kunna granska det kompletta geotekniska underlaget anser vi att den geotekniska utredningen [3] behöver kompletteras med underlag från GF:s tidigare utförda undersökningar.

Släntstabiliteten har i [3] beräknats i en långsträckt sektion. I handlingen anges att beräkningssektionens läge framgår av ritning G101, men på denna framgår endast avvägningpunkter. SGI anser att planritningen ska kompletteras med en redovisning av läget för beräkningssektionen samt utförda geotekniska undersökningpunkter. I stabilitetsberäkningen saknas "hållpunkter", dvs punkter som underlättar orienteringen och läsbarheten. Exempel på sådana markeringar är plangräns för aktuell plan, vägar, undersökningpunkter etc. För att underlätta externgranskning anser SGI att stabilitetsberäkningen bör kompletteras med sådana markeringar.

I [3] anges att den geotekniska utredningen möjligen når upp till kraven på detaljerad utredning, men att detta inte kommer att påverka den slutliga bedömningen av slänten. SGI anser att det klart ska framgå att den geotekniska utredningen uppfyller kraven för minst detaljerad utredning enligt SGI Vägledning 8. Om utredningen inte uppfyller detaljerad utredningsnivå bör förslag ges till kompletterande utredningar och undersökningar.

I stabilitetsberäkningarna har man ansatt ett grundvattentryck i släntens nedre del som motsvarar en grundvattennivå belägen 1,7 över prognosticerade värden. Med detta antagande fås från stabilitetsberäkningarna en lägsta säkerhetsfaktor på 1,40 som något underskrider det uppställda kravet på erforderlig säkerhetsfaktor på 1,43. Detta anses i utredningen vara acceptabelt då portrycksnivå valts så högt så att kraven ändå kan uppfyllas i utredning [5]. SGI tolkar det som att den använda portrycksfördelningen motsvarar ett osannolikt högt portryck och vi anser att stabilitetsutredningen behöver innehålla en beräkning med så realistiskt bedömda maxnivåer på portrycket som möjligt och att [3] ska kompletteras med detta.

Stabilitetsberäkningarna är utförda med olika maximalt tillåtna belastningar på markytan. SGI har inget att invända mot dessa men kan inte utläsa att maximalt tillåtna laster är säkerställda med bestämmelser i plankartan. SGI lyfter frågan till länsstyrelsen om planbestämmelser behöver införas.

Sammanfattningsvis anser SGI att:

- stabilitetsutredningen [3] ska bifogas redovisning av GF Konsults tidigare utförda undersökning från 2002-01-04
- det på planritningen G101 i stabilitetsutredningen markeras läget för stabilitetsberäkningssektionen samt tidigare utförda geotekniska undersökningar
- det i stabilitetsutredningen tydligt tas ställning till bedömd utredningsnivån enligt SGI Vägledning 8
- kompletterande stabilitetsberäkning ska göras med en så realistisk maximal portrycksfördelning som möjligt
- länsstyrelsen bör bedöma om maximalt tillåtna laster med hänsyn till släntstabiliteten behöver regleras på lämpligt sätt på plankartan och beskrivas i planbeskrivningen.

Sammantaget ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.



Kommentar: Kommunen förstår av SGI:s yttrande att förtydligande krävs. Kommunen har beaktat SGI:s synpunkter och gjort förtydliganden.

I ett område som Nösund med flertalet tidigare geotekniska utredningar försöker kommunen vid mindre tillägg i bebyggelsen att i möjligaste mån använda det tidigare materialet och genom beräkning och uppskattning förstå hur det förhåller sig till SGI:s nya kravställningar. Bakgrunden till det är att vi som myndighet inte ska kräva eller utreda mer än vad som är nödvändigt och inte belasta ärendet med onödiga kostnader. Det är också ett faktum att Vägledning 8 är ny och inte fanns när planarbetet startade och utredningen gjordes.

Gällande kommentar kring plankarta och planbeskrivningens utformning har kommunen i anslutning till Länsstyrelsens yttrande förklarat hur planändringen är gjord och hur geotekniken och laster har hanterats.

Trafikverket

Anslutning till statlig allmän väg 740 finns. Trafikverket bedömer att planförslaget endast medför en marginell påverkan på den statliga infrastrukturen och har därmed inga synpunkter i detta skede.

Fastighetsägare till Nösund 1:180

Har inget att erinra över detaljplaneändringen och godkänner planförslaget.

Fastighetsägare till Nösund 1:10

Tre fastighetsägare har inget att erinra över detaljplaneändringen och godkänner planförslaget och en fastighetsägare har inte svarat.

Fastighetsägare till Nösund 1:40

Har inget att erinra över detaljplaneändringen och godkänner planförslaget.

Fastighetsägare till Nösund 1:91

Har inget att erinra över detaljplaneändringen och godkänner planförslaget.

Fastighetsägare till Nösund 1:179

Vi godkänner inte planförslaget enligt följande;

1) Huvudbyggnad placeras närmare än 4 meter från tomtgräns. Påverkar vår planerade placering av huvudbyggnad på Nösund 1:179 samt nyttjandet av vår tomt (Bestämmelser detaljplan 381- 004/1421-PI5, sidan 11 Planbeskrivning).

2) Komplementhus placeras närmare än 1,5 meter från tomtgräns. Påverkar vår planerade placering av huvudbyggnad på Nösund 1:179 samt nyttjandet av vår tomt (Bestämmelser detaljplan 381- 004/1421-PI5



sidan 11 Planbeskrivning).

3) Förtätning av området och avsteget Minsta tomtstorleken 650 m² (Bestämmelser detaljplan 381-004/1421-Pl5, sidan 9 Planbeskrivning).

4) Detaljplaneändring inte anpassad till befintlig eller planerad bebyggelse. Påverkar vår planerade placering av huvudbyggnad på Nösund 1:179 samt nyttjande av tomt (sidan 6 Planbeskrivning)

5) Bestämmelser för byggnadshöjd (Bestämmelser detaljplan 381-004/1421-Pl5, sidan 10 Planbeskrivning) samt möjlighet till byggnad 1 ½-plan som påverkar planerad bebyggelse huvudbyggnad samt nyttjande av tomt 1:179 (sidan 6 Planbeskrivning).

Kommentar: Det stämmer att bestämmelser för avstånd till tomtgräns utgår och i stället styrs byggnadens placering av byggrätten och prickmarken. Avstånd mellan den nya byggrätten och byggrätten på Nösund 1:179 klarar avstånd för krav på brandavskiljning. Någon byggrätt för komplementbyggnad finns inte och bostadskomplement ska ordnas inom byggnadsarean för huvudbyggnaden. Kommunen har bedömt att förtäta fastigheten med ytterligare ett mindre hus stämmer väl med bebyggelseutvecklingen för fastigheten. I relation till närliggande byggrätter i öster och väster har placeringen av ny byggrätt valts bland annat för att byggnation ska ske med hänsyn till topografin och markens sluttning som går från Nösund 1:179 till Nösund 1:253. Bestämmelse för byggnadshöjd och 1 ½ plans hus är i linje med befintlig detaljplan och behövs för anpassning till kulturmiljö, bebyggelsemönster samt belastning av marken.

Fastighetsägare till Nösund 1:181

Negativ förtätning med ökad trafik, och risk för skred (?).

Kommentar: Kommunen har bedömt att förtäta fastigheten med ytterligare ett mindre hus stämmer väl med bebyggelseutvecklingen för fastigheten. Vidare har inte trafikmängden till ett mindre bostadshus bedömts generera en sådan trafikmängd att det kan anses vara en betydande olägenhet för omgivningen. Risk för skred säkerställs i planarbetet och i efterföljande bygglov. Statens Geotekniska Institut (SGI) bevakar geotekniken i planarbetet och har lämnat ett yttrande under samrådet. Kommunen har beaktat SGI:s synpunkter och gjort förtydliganden.

Fastighetsägare till Nösund 1:253

Yttrandet framhåller i några olika punkter hur man bedömer att planändringen är inskränkande för den egna fastigheten och nyttjandet av den samt hur planändringen förhåller sig till den befintliga detaljplanen och bebyggelsen i Nösund. Även frågor kring trafikmängd och skredrisk berörs. Kommentarererna ligger under tre rubriker:

1) Den föreslagna ändringen av detaljplanen är inte förenlig med samhällets överordnade detaljplan - och heller inte behövlig

2) Ändringen av detaljplanen inskränker direkt fastigheten 1:253 genom A) en kil bakom tomten och B) ökad biltrafik över tomten



3) Har man tagit geotekniska förhållanden i betraktning?

Kommentar:

1) Kommunen har bedömt att en förtätning av fastigheten med ytterligare ett mindre bostadshus stämmer väl med den lokala bebyggelseutvecklingen på fastigheten. Bebyggelsen på Nösund 1:253 är också tät med flera byggnader varav två är komplementbyggnader. Byggnaden i öster på Nösund 1:253 är en så kallad Attefallsbyggnad som har medgetts ett kortare avstånd till tomtgräns än de föreskrivna 4,5 meter för Attefallsbyggnader.

Kommunen anser att den ursprungliga detaljplanens övergripande beskrivning av Nösunds bebyggelse och tomtstorlekar inte nödvändigtvis råder över lokala variationer. Detaljplanen för Nösund omfattar ett stort område, större delen av orten, där både nyare samt äldre och mer historiska delar ingår. Det är inte möjligt eller ändamålsenligt att fånga ett varierat bebyggelseområde med en och samma beskrivning och en bebyggelse förändras över tid. Lokala variationer förekommer eller har skapats över tid som här på Nösund 1:180 där en avstyckning, och därmed viss förtätning, har medgetts.

Det blir efter planändringen en liten tomt med möjlighet att bygga ett mindre hus och någon byggrätt för komplementbyggnad finns inte. Bostadskomplement ska ordnas inom byggnadsarean för huvudbyggnaden. Byggrätten blir därmed styrande för placeringen och avståndsbestämmelser behövs inte längre då huset inte kan placeras på något annat sätt. Avstånd för brandavskiljning till närliggande byggnader och byggrätt har beaktats.

Skrivningen på sidan 17 i planbeskrivningen har rättats till norr.

2) Illustrationslinjen som visar på möjlig fastighetsbildning är bara en illustration och har ingen juridisk verkan. Den yta som benämns "kilen" är idag tomtmark som tillhör Nösund 1:180. Kommunen har inte bedömt att användningen av den eller dess påverkan på Nösund 1:253 kommer ändras om fastigheten skulle ombildas. Det är en "kil" med tomtmark oavsett vilken fastighet den tillhör. Kommunen ser dock inget problem med att ändra illustrationslinjen. Den så kallade "kilen" har därför tagits bort och illustrationslinjen har fått en ny dragning. Det är Lantmäteriet som vid en fastighetsförrättning bedömer lämplig utformning av fastigheter.

Det är ett faktum att trafiken sommartid ökar på hela Orust och framför allt i våra kustsamhällen. Orust är en besökskommun med en stor andel fritidshus som både nyttjas av stora familjer med vänner och bekanta samt hus och komplementbyggnader som hyrs ut. Det blir därför en ökning av trafiken för alla under dessa månader. Kommunen har inte bedömt att det finns skäl kopplat till trafikflödet som gör den aktuella planändringen olämplig. Varje fastighetsägare får vid nyttjandet av sin fastighet ta hänsyn till eventuella olägenheter som kan uppstå för omgivningen. Den faktiska användningen av byggnader och tomtmark är inget som styrs genom en detaljplan.

Den tillkommande byggrätten ska ha sin infart i söder och den trafiken kommer inte att passera förbi Nösund 1:253. Trafiken över fastigheten Nösund 1:253 och lösningen med servitut är ett resultat av den tidigare planändringen och förrättningen.

3) Risk för skred respektive säkert byggande säkerställs i planarbetet respektive i efterföljande bygglov. Statens Geotekniska Institut (SGI) bevakar geotekniken i



planarbetet och har lämnat ett yttrande under samrådet. Kommunen har beaktat SGI:s synpunkter och gjort förtydliganden.

Medverkande

Samrådsredogörelsen har tagits fram av tjänstepersoner på Orust kommun.

Elisabeth Karlsson, planingenjör

Rickard Karlsson, planchef