

GRANSKNINGSUTLÅTANDE, GRANSKNING 2 DETALJPLAN FÖR ÅVÄGEN DEL AV HENÅN 1:306 m.fl.

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad 7 oktober 2024 av
Sektor samhällsutveckling, Orust kommun

Diarienummer KS/2014:1459

HUR GRANSKNINGEN BEDRIVITS

En andra granskning har hållits 2024-05-14 – 2024-06-09 på grund av att beslut har fattats om att ändra huvudmannskapet från enskilt till kommunalt, samt att planen har ändrats en del sen den var utsänd på en första granskning 2020. Under granskningen inkom 10 yttranden från myndigheter och privatpersoner.

Planhandlingarna har tidigare varit på samråd mellan perioden 15 januari – 6 februari 2020. Planhandlingarna har varit föremål för en första granskning under tiden 2 december 2020 – 8 januari 2021.

LÄSINSTRUKTIONER

Granskningsutlåtandet innehåller en sammanställning av inkomna synpunkter under granskning 2, 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 och privatpersoner har inkommit med yttranden på granskningsförslaget. Länsstyrelsen befarar i sitt yttrande att bebyggelse blir olämplig eller byggnadsverk blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Länsstyrelsen har noga granskat bestämmelserna avseende geoteknik och har lämnat relevanta synpunkter som inneburit att kommunen har omformulerat dessa bestämmelser inför antagandet av detaljplanen. Med dessa ändringar menar kommunen att planen nu kan anses lämplig för antagande.

Övriga synpunkter har endast föranlett redaktionella justeringar av planhandlingarna.

INKOMNA YTTRANDEN

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

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

YTTRANDEFÖRTECKNING

HUR GRANSKNINGEN

BEDRIVITS 2

LÄSINSTRUKTIONER 2

SAMMANFATTNING 3

INKOMNA YTTRANDEN 3

YTTRANDEFÖRTECKNING 3

MYNDIGHETER 4

Länsstyrelsen4

Statens Geotekniska Institut, sGI.....7

Lantmäteriet7

Trafikverket 12

Polismyndigheten 12

naturskyddsföreningen 12

Ellevio..... 12

bohusläns museum..... 13

KÄNDA SAKÄGARE 13

██████████ 13

████████████████████ 13

MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintrasse 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

Säkerställande av planbestämmelser angående geoteknik

De geotekniska förutsättningarna inom planområdet är dåliga, det är därför viktigt att de geotekniska åtgärderna i planen säkerställs på ett plantekniskt godtagbart sätt så att detaljplanen kan genomföras utan risk för människors hälsa och säkerhet. Det framgår av planbeskrivningen att det parallellt med planarbetet pågår ett investeringsprojekt att skredsäkra ån Henån. Stabilitetshöjande åtgärder längs med ån krävs både för att klara godkända gränsvärden för befintlig bebyggelse och infrastruktur men även för att göra marken lämplig för de föreslagna ändamålen inom detaljplan Ävägen. Kommunen behöver därmed se över detaljplanens planbestämmelser utifrån nedanstående synpunkter.

På plankartan har det införts planbestämmelser angående villkor för startbesked a_5 , a_6 och a_2 att byggnad eller åtgärd inte får ges förrän det bevisats att den inte belastar marken mer än 0 kPa, 10 kPa respektive 12,7 kPa. På Boverkets hemsida på kunskapsbanken anges att villkoret måste avse en skydds- eller säkerhetsåtgärd på en tomt, vilket innebär att det inte kan användas på allmän platsmark. Det rekommenderas även att det ska framgå av villkoret vilken skyddsåtgärd som ska utföras. Länsstyrelsen noterar att planbestämmelse a_2 berör parkmark på allmän plats. Således kan inte åtgärden villkoras.

Det är svårt att entydigt svara på om det finns lagstöd för att reglera maximal markbelastning genom en planbestämmelse. 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. Hur fångas

bygglovs- eller marklovsbefriade åtgärder eller andra åtgärder som inte prövas i PBL upp, exempelvis framförelse och parkering av tunga fordon?

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att en plan som i huvudsak reglerar befintliga förhållanden kan en planbestämmelse med villkor för lov respektive startbesked inte användas, eftersom det krävs att åtgärden väsentligt förändrar markens användning. Länsstyrelsen uppfattar att nya byggnader ska uppföras inom större delen av planområdet. Även den föreslagna byggrätten i den södra delen av planområdet regleras med planbestämmelsen a₆, ska en ny byggnad uppföras även här?

Det finns även en planbestämmelse som anger att ”startbesked får inte ges för byggnad eller åtgärd förrän skredsäkring av ån har kommit till stånd.” Hur förhåller sig denna planbestämmelse till de övriga villkoren? Länsstyrelsen tolkar att samtliga villkor måste vara uppfyllda och att planbestämmelserna a₅, a₆ och a₂ behövs även om skredsäkringen av ån har utförts. Länsstyrelsen noterar att planbestämmelsen saknar beteckning på plankartan och gäller således inom hela planområdet. Planbestämmelsen kan endast användas då en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten och är därför inte tillämplig vid åtgärd på allmän platsmark.

Det är tveksamt om planbestämmelsen a₄ som anges under övrigt, angående att släntens stabilitet inte får försämrats, får någon rättsverkan. Med bestämmelser om utformning av allmän plats kan kommunen bestämma höjdlägen och höjdförhållanden. Detta kan behövas för att till exempel möta krav på stabilitet. Länsstyrelsen noterar även planbestämmelsen a₁ angående att marklov krävs för utfyllnad och avschaktning under 0,5 meter. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att en bestämmelse om utökad lovplikt innebär både att åtgärden som avses i bestämmelsen kräver lov och att åtgärden ska följa detaljplanens övriga bestämmelser.

På allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap är det kommunen som ansvarar för att platserna iordningställs efterhand som detaljplanen byggs ut. Det är också kommunen som ansvarar för den skötsel och det underhåll som krävs på dessa platser. Detta gäller även skyddsåtgärder. Om det krävs skyddsåtgärder för att säkerställa ett områdes lämplighet utifrån geotekniska förutsättningar är det således ofta lämpligt att planlägga nödvändiga områden för skyddsåtgärder som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Det är därför bra att huvudmannaskapet är ändrat till kommunalt.

Planbestämmelsen skydd kan användas på allmän platsmark och inrymmer områden för alla typer av skyddsanordningar, till exempel staket, plank, vallar, täta planteringar, diken, stenskoning, stödfyllning, stabilitetsförbättrande åtgärder och andra anordningar. Eftersom användningen av skydd kan innebära många olika saker är det lämpligt att precisera användningen till den funktion som avses med egenskapsbestämmelser för utformning av allmän plats.

Länsstyrelsen noterar vidare att det saknas planbestämmelser angående belastningsrestriktioner för parkmarken och parkeringsytan i den södra delen av planområdet. Är det inte nödvändigt? Den föreslagna cykelövergången över Henån ser inte ut att vara med på kartan på sid. 24 angående belastningsrestriktioner, har den varit med i beräkningarna? Cykelvägen framgår heller inte under rubrik, reglering av allmän plats i planbeskrivningen.

Statens geotekniska institut (SGI) anger i sitt yttrande daterat 2024-06-03 att de inte har haft tillgång till hela PM Geoteknik då det var enbart bilagorna som hade lagts upp på kommunens hemsida. SGI anger dock att från det underlag som man har haft tillgång till så ser SGI inte några hinder för fortsatt planläggning ur geoteknisk säkerhetssynvinkel, men vill uppmärksamma kommunen på att

framtida skötsel av yta benämnd park kan innebära ett lasttillskott beroende på hur denna skötsel bedrivs. Hur kan detta hanteras?

Övriga synpunkter på granskningshandlingens

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen bedömer att prövningsgrunden gällande miljö kvalitetsnormerna för vatten är hanterad och har inga ytterligare synpunkter. Länsstyrelsen rekommenderar att antagandet av detaljplanen inte ska föregå tillståndsansökan.

Strandskydd

Länsstyrelsen noterar att strandskyddet inte upphävs på de tekniska anläggningarna, E på plankartan eller vid den mindre byggrätten på den västra sidan av Ävägen där det endast anges en höjdbegränsning.

Kommentar: Kommunen uppskattar att Länsstyrelsen har granskat planbestämmelserna noga och ställt relevanta frågor som gjort att kommunen har behövt reflektera över hur planbestämmelserna är formulerade. Kommunens uppfattning är att planbestämmelsekatalogen inte kan uppfylla alla krav som myndigheter har på bestämmelser. Planförslaget har reviderats för att täcka de krav som anses möjliga. Konceptet som arbetats fram för att säkerställa att områdets geotekniska förutsättningar beaktas utgår ifrån plan- och bygglovsprocessen och när det är möjligt att kontrollera om en åtgärd eller byggnad belastar marken. Bestämmelserna är utformade utifrån gällande lagstiftning och de laster marken tål. Vissa saker går dock inte att reglera i detaljplan så som framförande av tunga fordon eller bygglovsbefriade åtgärder, det är varje byggherres ansvar att se till att man följer alla regler och lagkrav. Kommunen har dock möjlighet att begränsa tyngden på fordon som får framsöras på gatan genom att införa en lokal trafikföreskrift. Detta när något som kommer ses över vid genomförandet av detaljplanen.

Kommunen har inför antagandet sett över bestämmelserna avseende geoteknik för att ytterligare förtydliga dem. Bestämmelsen SKYDD₁ lagts till på plankartan för att tydliggöra att området närmast ån är viktigt för skydd mot skred. På plankartan finns nu även belastningsbegränsningar: b₃, b₄, b₅ och b₆ b₇ på plankartan. Därutöver har bestämmelser om villkor för startbesked lagts in på kvartersmak i plankartan, a₁, a₄ och a₅. Dessa bestämmelser hänvisar till att skyddsåtgärden, belastningsbegränsningen b₃, b₄, b₅, b₆ eller b₇ måste vara uppfylld för att startbesked ska ges. Kopplingen till villkor om startbesked är viktig, eftersom det är först i det tekniska samrådet som bygglovsavdelningen har möjlighet att följa upp tekniska villkor. Detta kan ej göras vid bygglovskedet.

Enligt plan- och bygglagen 4 kap 12-13§ får kommunen ange villkor för lov eller startbesked, både på allmän plats med enskilt huvudmannaskap och kvartersmark. Detta för att säkerställa att skyddsåtgärden genomförs. Enligt Boverket är det dock inte nödvändigt med villkor om startbesked för skyddsåtgärder som planläggs på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap eftersom kommunen då har rådighet över genomförandet av åtgärden. Kommunen har tagit bort villkor för startbesked på allmän plats. Dock har en upplysning lagts in på plankartan. Av upplysningen framgår att geotekniken är dålig i området, och att det därför är viktigt att beakta de belastningsbegränsningar som finns på plankartan samt att släntens lutning mot ån inte får förändras.

Bestämmelserna b₃, b₄, b₅, b₆, b₇ och a₁, a₄ och a₅ gäller när en ny byggnad ska uppföras inom någon av byggrätterna. Genom det parallella investeringsprojektet för att skredsäkra ån säkerställs även att marken inom planområdet uppnår tillfredställande stabilitet. Skredsäkringsprojektet har även tagit hänsyn till de befintliga byggnader som föreslås stå kvar, vilket innebär att nödvändiga säkerhetsåtgärder genomförs i samband med skredsäkringen av ån. Den generella bestämmelsen om villkor för startbesked kopplat till

det parallella projektet att skredsäkra ån har ersatts med a₁. a₁ finns på byggrätterna närmast ån, vilka är de byggrätter som berörs av villkoret.

Bestämmelserna om belastningsrestriktioner har lagts till i den södra delen av planområdet, där det saknades vid granskningen.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT, SGI

SGI har tidigare yttrat sig, (2020-01-30 och 2021-01-08 dnr 5.2-2001-0035) och vid det senaste tillfället framfört att inga hinder för fortsatt planläggning förelåg, men uppmärksammat kommunen på att även temporära och/eller ej lovpliktiga laster kan utgöra bekymmer för stabiliteten. Ej lovpliktiga laster är emellertid svåra att reglera.

De justeringar som nu har gjorts av planhandlingarna bedöms inte innebära några förändringar för SGI:s tidigare lämnade kommentarer. Vi har inte haft tillgång till hela PM Geoteknik [7] då det var enbart bilagorna som hade lagts upp på kommunens hemsida. Från det underlag vi har haft tillgång till ser vi inte några hinder för fortsatt planläggning ur geoteknisk säkerhetssynvinkel, men vill uppmärksamma kommunen på att framtida skötsel av yta benämnd park kan innebära ett lasttillskott beroende på hur denna skötsel bedrivs.

Kommentar:

Efter granskningen skickades Geotekniskt PM till SGI för synpunkter. SGI svarade i mail 2024-06-20 att de inte har några synpunkter på Geotekniskt PM.

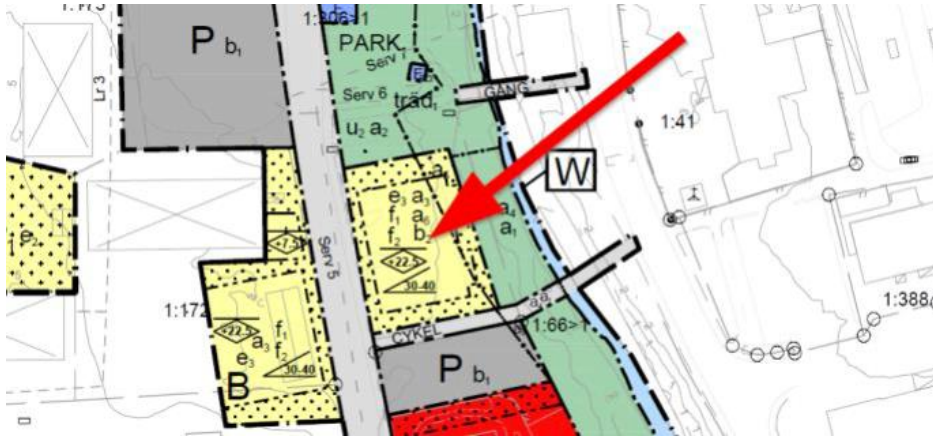
Bestämmelserna är utformade utifrån gällande lagstiftning och de laster marken tål. Vissa saker går dock inte att reglera i detaljplan så som framförande av tunga fordon eller bygglovsbefriade åtgärder, det är varje byggherres ansvar att se till att man följer alla regler och lagkrav. Kommunen har dock möjlighet att begränsa tyngden på fordon som får framföras på gatan genom att införa en lokal trafikföreskrift. Detta när något som kommer ses över vid genomförandet av detaljplanen.

LANTMÄTERIET

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

OMRÅDE SOM SAKNAR ANVÄNDNING

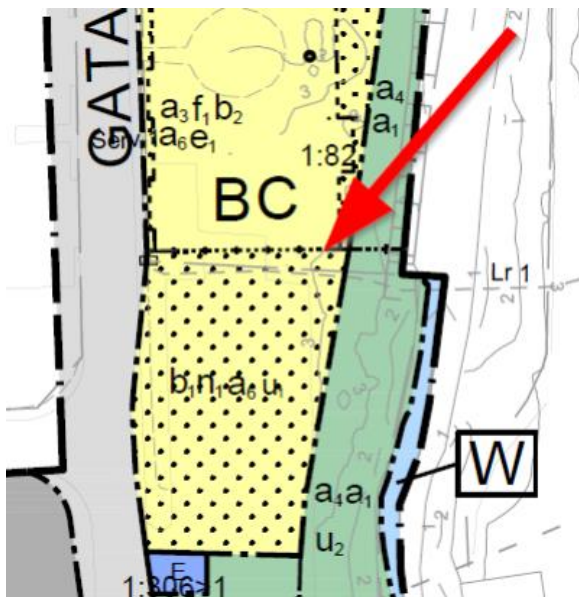
På plankartan finns ett kvarter (se figur nedan) som saknar beteckning för vilken användning som ska gälla för området. Lantmäteriet noterar att området har samma färgnyans som användningen B - Bostad, men det behöver kompletteras med en användningsbeteckning eftersom det är ett krav i 4 kap. 5 § PBL att alla områden ska ha någon användning angiven.



Figur 1. Det gulffärgade område som saknar beteckning för dess användning är markerat med röd pil.

INTE MÖJLIGT ATT GENOMFÖRA FASTIGHETSBILDNING PÅ KVARTERSMARK MED STRANDSKYDD

I detaljplanen finns det kvartersmark med användningen BC där strandskyddet inte upphävs i den sydligaste tredjedelen av kvarteret. Detta beror på att den administrativa bestämmelsen om upphävande av strandskydd med beteckningen "a3" slutar vid den kombinerade egenskaps- och administrativa gränsen som går i öst-västlig riktning genom kvarteret, se figur nedan. Det är inte lämpligt att planlägga för kvartersmark som kommer att omfattas av strandskydd när planen fått laga kraft.



Figur 2. Kvartersmarken söder om den kombinerade administrativa och egenskapsgräns som markeras med röd pil omfattas inte av bestämmelsen om upphävande av strandskydd.

Rättsutvecklingen har nämligen visat att det inte är möjligt att bilda bostadsfastigheter med kvartersmark där det finns strandskydd. Under år 2021 kom det tre domar, F 489-21, F 10196-20 och F 14045-20 från Mark- och miljööverdomstolen där det inte gick att bilda eller ombilda bostadsfastigheter så att kvartersmark med strandskydd skulle ingå i bostadsfastigheterna. Av domstolens skäl i domen F 489-21 framgår bland annat "Frågan om ett områdes lämplighet för bostadsändamål är i vanliga fall avgjord i samband med detaljplaneläggning. I detta fall står dock bestämmelsen i konflikt med reglerna om strandskydd. Kommunen har således antagit detaljplanen trots att frågan om områdenas

lämplighet för bostadsändamål inte var fullt ut hanterad. Genom den ansökta åtgärden skulle de aktuella områdena som idag inte är ianspråktagna för boende, och som enligt strandskyddsbestämmelserna inte kan användas som tomtmark, ianspråktagas som sådan.” I de andra domarna finns liknande formuleringar.

Samma resonemang bör kunna tillämpas på all typ av kvartersmark. I planarbetet behöver frågan om strandskydd hanteras så att någon liknande situation inte uppstår.

ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE OM GENOMFÖRANDETID SAKNAS

Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Enligt Boverkets allmänna råd BFS 2014:5 ska det vara en administrativ bestämmelse. I den aktuella detaljplanen saknas en sådan bestämmelse. Lantmäteriet konstaterar att planens genomförandetid enligt 4 kap. 23 § PBL därmed blir 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft.

Detta överensstämmer inte med skrivningarna på sidan 8 i planbeskrivningen där det anges att planen ska ha en genomförandetid på 10 år. Bristen innebär att tydlighetskravet i 4 kap. 32 § 2 st. PBL inte förefaller vara uppfyllt och behöver därför åtgärdas.

OMPRÖVNING AV HENÅN GA:1

På sidan 28 i planbeskrivningen finns under rubriken ”Gemensamhetsanläggningar” en text om omprövning av Henån ga:1. I texten förefaller det som att det endast är de områden som varit allmän plats och blir kvartersmark som ska utgå ur Henån ga:1 och att gemensamhetsanläggningen ska vara kvar på de allmänna platser som finns inom planområdet även i fortsättningen. Eftersom kommunen valt att ändra till kommunalt huvudmannaskap ska rimligen inte några allmänna platser inom planområdet ingå i Henån ga:1 efter att planen genomförts eftersom de då ska förvaltas av kommunen.

SERVITUT SOM INTE BEHÖVS

I planbeskrivningen anges det vidare på sidan 28 under rubrikerna ”Rättigheter” – ”Servitut” att ”Rättigheter som redovisas i grundkartans fastighetsförteckning påverkas inte av detaljplanen”. Lantmäteriet har inte detaljstuderat någon av de rättigheter som anges i fastighetsförteckningen. Utifrån de servitutens ändamål noterar Lantmäteriet dock att åtminstone de servitut som har fått beteckningarna Serv 1 – Serv 5 förefaller onödiga och möjliga att upphäva eftersom det genom detaljplanen planläggs för gata utanför fastigheterna och eftersom området ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA.

KONSEKVENSERNA AV ATT GENOMFÖRANDEAVTAL ANVÄNDS BEHÖVER REDOVISAS

När avsikten är att använda genomförandevalt (genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal) ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Lantmäteriet konstaterar att redovisningen av innehållet i genomförandevaltet förefaller vara utformad på ett tillräckligt tydligt sätt. Vid genomläsningen har dock inte någon redovisning av konsekvenserna (se ovan) hittats. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras med sådana skrivningar. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandevalt i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av

innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se.

VILLKOR FÖR ATT BEVILJA BYGGLOV / GE STARTBESKED

Den administrativa bestämmelsen ”Startbesked får inte ges för byggnad eller åtgärd förrän skredsäkering av ån har kommit till stånd” är en planbestämmelse med 4 kap. 14 § PBL som lagstöd som gäller över hela planområdet. Villkoren i sådana bestämmelser får endast avse sådana åtgärder som fastighetsägaren själv eller tillsammans med andra kan råda över. De får inte omfatta åtgärder som kommunen har det formella ansvaret att utföra - i detta fall skredsäkring av ån.

Delar av planen som bör förbättras

NAMN PÅ TABELL

I tabellen som kallas ”Konsekvenser på fastigheter och rättigheter” på sidorna 26-27 i planbeskrivningen redovisas ingen påverkan på några rättigheter.

BESKRIVNING OM REGLERING I PLANEN

På sidan 8 i planbeskrivningen finns en redovisning av regleringen av allmän plats. Där saknas skrivningar om användningen CYKEL – Cykelväg. På sidan 9 i planbeskrivningen finns en beskrivning av användningen Vård. Här har det felaktigt angivits att beteckningen för vård är ”V”, när det egentligen är ”D”. På sidan 10-11 i planbeskrivningen finns en beskrivning av planens administrativa bestämmelser. Här redovisas planbestämmelserna med beteckningarna a₄ och a₂ under fel rubriker.

GRUNDKARTA

Koordinatkruss och angivelse av koordinaterna i plan saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkruss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan. Koordinatkrussen behöver finnas på någon av de kartor som sparas när planen får laga kraft. Normalt sett blir det enklast vid en framtida georeferering om dessa syns på dokumentet plankarta.

Enligt det traditionella sättet att rita grundkartor brukar höjdkurvorna inte redovisas där det går en väg eller gång-/cykelbana. I grundkartan redovisas höjdkurvorna rakt över dessa objekt. Kommunen borde kanske överväga att följa det traditionella sättet för att rita ut höjdkurvorna?

Delar av planen som skulle kunna förbättras

BESTÄMMELSE OM BEVARANDE AV TRÄD

Egenskapsbestämmelsen med beteckningen ”trädd1” har lydelsen ”Trädet får endast fällas som det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk”. Planbestämmelsen som avgränsas av egenskapsgränser och användningsgränser gäller därför inom en stor del av området med användningen PARK. Enligt planbeskrivningen avses två träd som markeras i en karta på sidan 9 i planbeskrivningen.

Lantmateriet har följande synpunkt på planbestämmelsen:

Det förefaller inte optimalt att ha en planbestämmelse som anger ”trädet” (ett träd i bestämd form) när det är två träd som det handlar om. Bestämmelsen ska enligt planbeskrivningen endast omfatta en liten del av det område som omfattas av bestämmelsen. Kommunen borde kanske överväga att

omformulera planbestämmelsen och göra en snävare avgränsning med egenskapsgränser runt det aktuella området?

BESTÄMMELSE SOM "BEGRÄNSAS AV ANVÄNDNINGSGRÄNS" GÄLLER INOM OMRÅDE SOM ÄVEN BEGRÄNSAS AV PLANOMRÅDESGRÄNS

Det finns en egenskapsbestämmelse med beteckningen "b1" som ska "begränsas av användningsgräns". Generellt kan konstateras att det inte följer principerna i gränshierarkin som anges i Boverkets allmänna råd BFS 2014:5 att en egenskapsbestämmelse inte ska begränsas av någon egenskapsgräns. Det är i de flesta fall olämpligt att inte följa regelsystemet i planbestämmelsehierarkin. Boverkets allmänna råd är visserligen inte tvingande, men genom att använda sig av en "hemmasnickrad lösning" blir plankartan mer svårläst för den som är van vid att läsa plankartor. Lantmäteriet rekommenderar därför starkt att kommunen utformar planen på ett sätt som följer Boverkets allmänna råd.

I detta fall gäller planbestämmelsen bland annat inom ett användningsområde som till viss del avgränsas med planområdesgräns, se figur nedan. För en ovan läsare av detaljplaner kan det, med tanke på skrivningen, vara otydligt vad som gäller när det finns andra gränser än användningsgränser som begränsar ytan där bestämmelsen gäller.

ÖVRIGA FRÅGOR

I listan över gränsbeteckningar står det i teckenförklaringen "Kombinerad egenskapsgräns" i stället för "Kombinerade egenskaps- och administrativ gräns" som det egentligen borde stå.

I listan över planbestämmelser saknar den administrativa bestämmelsen "Släntens stabilitet får inte försämrats" som har beteckningen "a4" nummer på vilken paragraf 4 kapitlet som är lagstödet för bestämmelsen.

Kommentar:

Plankartan har uppdaterats så att B syns på alla områden som är avsedda för bostäder.

Bestämmelsen a₃ har lagts till inom all kvartersmark med byggrätt så att det går att fastighetsbilda för bostäder enligt detaljplanens intention.

Genomförandetid om 10 år har lagts till på plankartan.

Texten angående Henån ga:1 har uppdaterats i Planbeskrivningen, i enlighet med Lantmäteriets synpunkter.

Planbeskrivningen har kompletterats med konsekvensbeskrivning av genomförandeavtalet i enlighet med Lantmäteriets synpunkter.

Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om servitut som kan upphävas.

Den generella bestämmelsen om villkor för startbesked kopplat till det parallella projektet att skredsäkra ån har ersatts med a₁. a₁ finns på byggrätterna närmast ån, vilka är de byggrätter som berörs av villkoret.

Planbeskrivningen är uppdaterad enligt Lantmäteriets synpunkter gällande beskrivning av reglering i planen.

Grundkartan är uppdaterad enligt Lantmäteriets synpunkter.

Angående synpunkten om bestämmelsen träd₁ så har formuleringen av planbestämmelsen justerats så att det tydligare framgår att det är ekarna som avses. Dock har inga nya gränser lagts till i plankartan. Det är många gränser som korsas precis där träden står

vilket gör det svårt att lägga en egenskapsgräns som avgränsar bestämmelsen, försök har gjorts men plankartan blir mer svår-läst då.

Kommunen har inför antagandet sett över formuleringarna i teckenförklaringen och gjort de ändringar utifrån Lantmäteriets synpunkter.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar: Noteras

POLISMYNDIGHETEN

Gällande säkerhetsaspekterna ur en polisiär synvinkel är det viktigt att de miljöer som planeras och byggs blir väl upplysta och öppna för att motverka brottslighet. I alla områden bör även framkomlighet för utryckningsfordon möjliggöras, även där grindar och dyl. planeras. I de fallen bör det tas fram rutiner och metoder för hur utryckningsfordon med lätthet kan passera dessa hinder.

Sammanhängande cykelbanor saknas stort sett över hela Orust kommun och detta bör snarast ses över och åtgärdas. Cykelbanor och andra trafikmiljöer bör ses över för att bli så tydliga och säkra som möjligt.

Det torde vara lämpligt med en hastighetsbegränsning till 40 km/h. I nuläget är det 50 km/h som råder i stora delar av Henån.

I övriga aspekter har Polismyndigheten inget att erinra utan lämnar de frågorna till lämpliga instanser.

Kommentar: De generella synpunkterna noteras. Detaljplanen innehåller gång- och cykelväg inom planområdet. En detaljplan reglerar inte hastighetsbegränsningen på gator inom planområdet.

NATURSKYDDSFÖRENINGEN

Naturskyddsföreningen på Orust har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar: Noteras

ELLEVIO

Ellevio ansvarar för lokalnätet i Orust kommun och ansvarar därmed för elförsörjningen i Henån. För att kunna framtidssäkra nätet önskar vi ha en god dialog med kommunen kring kommande och framtida effektbehov för att säkerställa ett stabilt elnät. Påverkande faktorer kan exempelvis vara antalet bostäder, verksamheter, uppvärmningssätt och laddplatser.

Inom det aktuella planområdet finns en befintlig nätstation som även fått ett E-område i föreslagen detaljplan. Det är viktigt att denna centrala station ges god åtkomst för eventuella åtgärder, det kan förekomma enstaka tunga transporter och bärigheten fram till anläggningen måste därför klara det. E-området bör vara ca 100 kvm för att klara framtida utbyggnad om så behövs i framtiden.

Se ytterligare information om Ellevios anläggningar i bilagor till yttrandet.

Ellevio önskar bli kallade till ledningssamordning vid behov. Eventuella åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Kommentar: I plankartan finns byggrätt för befintlig nätstation, men det möjliggörs även för en ny nätstation närmare Ävägen om ca 60 kvm. Marken tål 12,7 kPa vilket innebär att det går att ta sig fram med tungt fordon till nätstationen.

Storleken på byggrätterna sammanlagt är ca 70 kvm, alltså något under de 100 kvm som Ellevio efterfrågar. Kommunen bedömer dock att 70 kvm är tillräckligt efter som marken intill e-områdena är planlagda som allmän plats park samt kvartersmark med prickmark avsedd för parkering, vilket innebär att tillgängligheten till områdena är mycket god.

BOHUSLÄNS MUSEUM

Vi hänvisar till vårt samrådsyttrande 2020-02-06 och har inget ytterligare att tillägga.

Kommentar: Noteras

KÄNDA SAKÄGARE

██████████
Anser inte att det är lämpligt att bygga parkering på fastigheten ██████████ då det finns många barn runt omkring och trafiken kommer öka avsevärt, det räcker redan med trafiken som är nu.

Det finns bara en grönyta i närheten och den ska ni bygga parkering på. Att förstöra den ytan för så få parkeringar är för mig orimligt.

Ni har en naturvårdsplan och den borde gälla även på en sådan liten yta när det är den enda grönytan i området.

Kommentar: Kommunen har förståelse för synpunkterna angående ökad trafik i området. Antalet parkeringsplatser som byggs ut är beroende av hur många bostäder Stiftelsen Orustbostäder kommer att bygga. Antalet parkeringsplatser som visas i planhandlingarna är ett maximalt alternativ. Det är även i gällande detaljplan möjligt att uppföra parkeringsplatser på grönytan. Den nya detaljplanen möjliggör att en komplementbyggnad för hantering av hushållsavfall uppförs, planen reglerar även att den stora björken som finns på grönytan endast får tas ned om den är sjuk eller utgör säkerhetsrisk.

██████████
De ██████████ tycker att förslaget som helhet är bra, men tycker att planen medger för mycket förtätning. De menar att befintliga boende miljöer riskerar att förstöras. Främst menar de att grönytan mellan ██████████ inte ska ianspråkats. De menar att ytan är särskilt värdefull för de äldre i området som har svårt att ta sig längre sträckor till andra grönområden. De påpekar att villan på ██████████ blir omringad av vägar och att parkeringen kommer alldeles för nära deras altan. De påpekar även att Oxeln som står på grönytan som avses bli parkering har ett högt naturvärde eftersom den vid blomning är viktig för pollinerare och under hösten ger mat i form av bär till fåglarna.

De boende föreslår att byggrätten för bostäder på västra sida Ävägen slopas och att befintliga garage behålls. De föreslår att fler bostäder ska skapas längs Södra Strandvägen istället.

Kommentar: Kommunen har förståelse för synpunkterna angående ökad trafik i området. Antalet parkeringsplatser som byggs ut är beroende av hur många bostäder Stiftelsen Orustbostäder kommer att bygga. Antalet parkeringsplatser som visas i planhandlingarna är ett maximalt alternativ. Det är även i gällande detaljplan möjligt att uppföra parkeringsplatser på grönytan. Den nya detaljplanen möjliggör att en komplementbyggnad

för hantering av hushållsavfall uppförs, planen reglerar även att den stora björken som finns på grönytan endast får tas ned om den är sjuk eller utgör säkerhetsrisk.

Kommunstyrelseförvaltningen
Sektor samhällsutveckling

Rickard Karlsson

Planchef

Sofia Hortlund

Planarkitekt

Linda Samuelsson

Planarkitekt, Norconsult

