

Planbeskrivning

Ändring av byggnadsplan för DEL AV SVANESUNDS SAMHÄLLE

Orust kommun
Västra Götalands län

Laga kraft 22 februari 2023
Upprättad den 25 november 2022 av
Sektor samhällsutveckling, Orust kommun

Diarienummer KS/2021:304



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	2	Utnyttjandegrad.....	22
Planhandlingar	3	Höjd, utformning och placering	23
Läsinstruktioner	3	Fastighetsreglering och begränsning av markens utnyttjande	23
Planens syfte och huvuddrag	4	Område som inte inkluderas i planändringen	23
Bakgrund	4	Kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader	23
Syfte.....	4	Dagvatten och skyfall.....	24
tolkning av bestämmelser	4	Vatten och avlopp.....	24
Planprocessen	5	Planbestämmelser	25
Planförfarande.....	5	Genomförandefrågor	30
Handläggning.....	5	Organisatoriska frågor.....	30
Tidplan.....	5	Genomförandetid.....	30
Plandata	6	Huvudmannaskap.....	30
Läge och areal.....	6	Aktörer och avtal.....	30
Markägoförhållanden	7	Ansvarsfördelning	31
Ställningstaganden	7	Dispenser och tillstånd	32
Översiktsplan.....	7	Fastighetsrättsliga frågor.....	32
Bostadsförsörjningsprogram.....	7	Mark ingående i allmän plats	32
Detaljplaner och tidigare beslut.....	7	Fastighetsbildning.....	32
Förenlighet med miljöbalken	8	Servitut	33
Riksintressen.....	8	Tekniska frågor.....	34
Miljökvalitetsnormer	9	Ledningar för vatten och spillvatten.....	34
Strandskydd.....	9	Dagvatten.....	34
Förutsättningar	10	Geoteknik	34
Mark, vatten och vegetation.....	10	Ekonomiska frågor	34
Geotekniska förhållanden och stabilitet.....	10	Plankostnader.....	34
Stigande havsnivåer, skyfall och dagvatten ...	13	Ekonomiska konsekvenser för kommunen	34
Bebyggelse.....	17	Ekonomiska konsekvenser för övriga fastighetsägare	34
Trafik.....	17	Ekonomiska konsekvenser för Skogslyckans vägförening.....	35
Parkering	18	Medverkande	35
Buller och störningar.....	19		
Vatten och avlopp.....	20		
Avfallshantering	21		
Förändringar	22		

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser, 2022-11-25
- Planbeskrivning, denna handling
- Samrådsredogörelse, 2022-08-23
- Granskningsutlåtande, 22-11-24

Övriga handlingar

- Grundkarta, 2022-05-20
- Fastighetsförteckning, 2022-05-19
- Bergteknisk utredning, 2022-05-20
- Projekterings-PM/Geoteknik, 2022-06-08

LÄSINSTRUKTIONER

Planbeskrivningen anger syftet för detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna tolkas och genomföras. Planbeskrivningen är ordnad efter förutsättningar, planförslag, förändringar och genomförandefrågor vilket innebär att ett ämne berörs under flera kapitel. Genomförandefrågorna är samlade sist i beskrivningen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

BAKGRUND

Kommunen kan konstatera att de byggnadsplaner/detaljplaner som under perioden 1960 till 1970-talet togs fram för fritidshusbebyggelse idag är föråldrade och inaktuella i förhållande till dagens behov och inte minst i förhållande till dagens miljökrav.

Kommunen har i kontakt med boende upplevt att det finns en önskan hos fastighetsägare att kunna bygga ut sina hus för att kunna flytta dit permanent. Kommunen ser positivt på att bebyggelsen inom områden som ligger nära befintliga tätorter och/eller bra kommunikationer i högre grad kan användas för permanentboende. Detta under förutsättning att VA-frågan kan ges en godtagbar lösning.

Mot denna bakgrund beslutade kommunfullmäktige att närmare utreda förutsättningarna för att ändra tio av kommunens fritidshusplaner vilket har gjorts genom en förstudie. Ur förstudien framkom att en ändring av gällande byggnadsplan för Svanesunds samhälle bör prövas med syftet att skapa förutsättningar för ett ökat permanentboende. Det innebär bland annat att det skall bli möjligt att bygga bostadshus med en storlek och standard som motsvarar behoven hos permanentboende.

SYFTE

Planändringens primära syfte är att skapa förutsättningar för ett ökat permanentboende genom att tillåta en utökad byggrätt samt att upprätta kommunala verksamhetsområden för VA för att förbättra minska risken för föroreningar till havet.

Inom området finns åtta byggnader som bedöms vara av särskilt värde ur kulturhistorisk synpunkt för vilka särskilda varsamhetsbestämmelser införs i syfte att uppmärksamma såväl fastighetsägare som byggnadsnämnd på de kulturhistoriska och arkitektoniska värden som dessa byggnader har.

TOLKNING AV BESTÄMMELSER

I samband med att ändringen görs kommer planen att digitaliseras och anpassas till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankartor. Detta innebär att planbestämmelserna i byggnadsplanen tolkas och i plankartan anges på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras i dag. Ändringsplanen ska läsas jämsides gällande plan.

PLANPROCESSEN

PLANFÖRFARANDE

Planarbetets formella gång är reglerad i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen har genomförts genom ändring av detaljplan eftersom det grundläggande syftet med planen för boendeändamål inte förändras.

Ändringen av detaljplanen har bedrivits med standardförfarande eftersom ändringen är förenlig med översiktsplanen och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Ändringen bedöms inte heller vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.



Figur 1 Planprocessen

HANDLÄGGNING

Planhandlingarna var ute på samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen under tiden 18 oktober – 15 november 2021 och på granskning under tiden 24 augusti – 14 september 2022 enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen. Inkomna yttranden redovisas och besvaras i sammanfattad form i samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande.

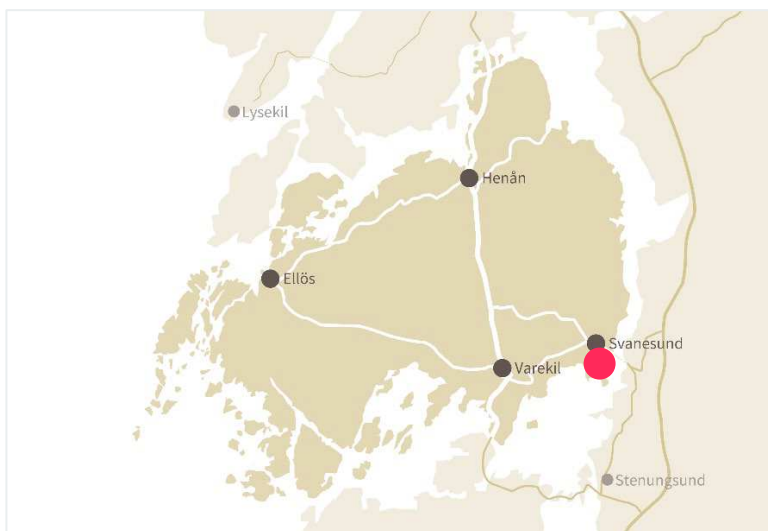
TIDPLAN

Uppstart	Q2 2021
Samråd	Q4 2021
Granskning	Q3 2022
Antagande	Q1 2023

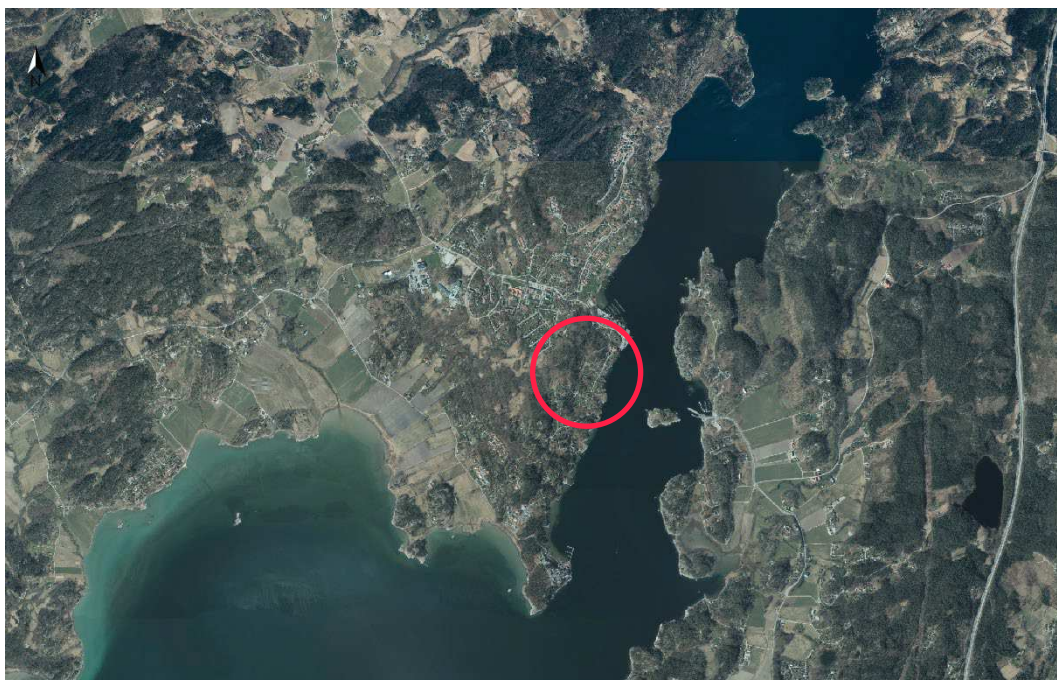
PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Området är beläget strax söder om Svanesund, på Orust sydöstra sida. Det karaktäriseras av en relativt välbevarad fritidshusbebyggelse med en del om/utbyggda fastigheter. Planområdet är ca 45 hektar och inrymmer 83 bostäder, varav 31 % utgörs av permanentboenden. Angränsande mark består i huvudsak av bergbunden skogsmark. I Svanesunds centrum, cirka en kilometer från planområdet, finns tillgång till viss service och kommunikationer.



Översiktskarta, Svanesundsområdet utpekad med röd markering.



Översiktskarta, Svanesundsområdet inringad med röd cirkel.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Delar av de områden som utgör allmän platsmark i planområdets norra och mellersta delar ägs av kommunen. Den allmänna platsmarken i planområdets södra delar är privatägd, liksom all kvartersmark/tomtmark.

STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Större delen av området är idag planlagt för fritidsbebyggelse med byggrätter som enbart medger bostadshus om 60–80 kvadratmeter. Kommunen ställer sig i gällande översiktsplan (laga kraft 2010-04-12) positiv till att ändra gällande detaljplaner för fritidsbebyggelse så att byggrätterna anpassas till normal standard för permanentboende. Dock förutsätter detta att man löser VA frågan på ett tillfredsställande sätt.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Kommunens bostadsförsörjningsprogram framhåller att kommunen ställer sig positiv till omvandling av fritidshus till permanentbostäder. Ett problem i många fritidshusområden är tillgången till kommunalt VA-nät. I flera områden kan detta innebära att nya detaljplaner kan behöva tas fram i syfte att medge större byggrätter som möjliggör ett året-runt-boende samtidigt som framdragnings av kommunalt VA behöver prioriteras.

Halsområdet beskrivs inte specifikt i kommunens bostadsförsörjningsprogram men är lokaliserat i anslutning till Svanesund som har hög prioritet i programmet och där det pågår ett flertal planprocesser för att ta fram nya bostäder och service.

DETALJPLANER OCH TIDIGARE BESLUT

Området omfattas idag av ”Förslag till byggnadsplan för Svanesunds samhälle, laga kraft 1961-03-13”. Gällande byggnadsplan anger att bostäder får uppföras fristående samt att tomtytan inte ska vara mindre än 1500 (F₁) kvadratmeter. Varje tomtplats får inrymma en huvudbyggnad med tillhörande uthus/gårdsbyggnad. Huvudbyggnad får uppföras om högst 80 kvadratmeter (F₁) samt med ett uthus/gårdsbyggnad om högst 15 (F₁) kvadratmeter och som inte får uppföras högre än 2,5 meter. Huvudbyggnad får i huvudsak uppföras med en våning (I) men i vissa delar även i två våningar (II). Med (I) eller (IV) betecknat område får huvudbyggnad inte uppföras till en större höjd än 3,6 respektive 4,4 meter. Inom (II) betecknat område får huvudbyggnad inte uppföras högre än 7,2 meter. Övriga bestämmelser anger att byggnaders yttertak inte får överstiga en taklutning av 25 grader samt att byggnader som påkallar ett anläggande av avloppsledning inte får uppföras.



Förslag till byggnadsplan för Svanesunds samhälle (laga kraft 1961-03-13).

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

RIKSINTRESSEN

Riksintresse för högexploaterad kust (4 kap. MB)

Bohusläns kustområde söder om Lysekil är enligt MB 4 kap 4 § i sin helhet av riksintresse med hänsyn till områdets stora natur- och kulturvärden. Området inkluderar hela kusten runt Orust och då även Svanesund. Enligt MB 4 kap 1 § får exploateringsföretag, som påtagligt kan skada områdets natur- och kulturvärden inte komma till stånd. Enligt bestämmelserna i Miljöbalken får ingrepp i miljön endast göras om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar värdena. Miljöbalkens bestämmelser innebär dock inte något avgörande hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och lokalt näringsliv inom kustområdet i Bohuslän så länge det sker med ett konsekvent hänsynstagande till värdefulla objekt enligt bland annat 3 kap MB och de större karaktärsdragen i natur- och kulturlandskapet 4 kap MB.

Gällande byggnadsplan för det aktuella planområdet syftar till att området skall bebyggas med enbart fritidshus. Planen har därför också restriktiva bestämmelser när det gäller tillåten byggnadsarea, tillåten byggnadshöjd etcetera. Planändringens syfte är att främja ett ökat permanentboende i området genom att ge utökade bygggrätter som medger byggande av permanentboenden med normal utrymmesstandard. Det aktuella planområdet utgör en del av Svanesunds samhälle. Syftet är således att utveckla en befintlig tätort, vilket inte står i strid med bestämmelserna i 4 kap MB och bör inte utgöra hinder för planändringen.

Det finns ett antal byggnader i området som bedöms vara av kulturhistoriskt värde. I detaljplanen har det införts varsamhetsbestämmelser för dessa byggnader. Genom att planändringen inte innebär någon ny exploatering utan endast berör mark som redan i gällande plan utgör tomtmark bedöms vare sig friluftslivets intressen eller naturvärden skadas.

Riksintresse för friluftsliv (3 kap. MB)

Del av aktuellt planområde ligger inom riksintresset för friluftsliv (Havstensfjorden och dess omgivande stränder; FO 15), på grund av särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturmiljöer och särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser. Enligt 3 kap 6 § Miljöbalken ska dessa områden/miljöer så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär. Riksintresse för friluftsliv bedöms inte påverkas av planändringen eftersom inga ändringar görs på allmän platsmark.

Sjöfart

Sträckan Stenungssund – Uddevalla utgör farledsklass 1 med tillhörande ankringsområde och är av riksintresse för sjöfarten. Kommunen avser inte att vidta några åtgärder som kan förhindra eller försvåra utnyttjandet av de farleder som berör kommunens vattenområden.

Samlad bedömning

Aktuell utveckling syftar i huvudsak till att möjliggöra mindre förändringar såsom utökade bygggrätter, säkerställande av godtagbara vatten- och avloppssystem med mera och bedömningen görs därför att områdets grundläggande karaktär eller väsentliga natur- och kulturvärden inte kommer att skadas eller påverkas i någon större utsträckning.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, vatten, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Med hänsyn till den relativt låga trafikbelastningen, den glesa bebyggelsen och den stora luftomsättningen bedöms inte miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskridas inom något av Orust samhällen. Aktuellt förslag bedöms därmed inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskrider.

Miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Normerna för fiskvatten ska skydda fiskpopulationer mot utsläpp av sådana föroreningar i vatten som kan leda till att vissa arter minskar i antalet eller dör ut. Normerna för musselvatten avser att skydda vissa populationer av skaldjur i kustvatten och brackvatten från olika utsläpp av förorenade ämnen. I samband med framtagandet av planhandlingarna har kommunfullmäktige beslutat om att utöka det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp till de fastigheter som idag inte är anslutna till kommunalt VA. Att ansluta resterande fastigheter till verksamhetsområdet bidrar således till att föroreningar från enskilda avlopp kommer att minska.

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller

Normen avser att skydda från skadliga effekter på människors hälsa från störande omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Aktuellt förslag bedöms inte medföra att normen kommer att överskridas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Normerna för vattenresurser är av målkarakter och syftar till att en viss vattenkvalitet skall uppnås vid en viss angiven tidpunkt i framtiden. Planområdet berör kustvattnet Halsefjorden som idag har måttlig ekologisk status. Kvalitetskravet är att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status till 2027. En betydande negativ påverkan i vattnet uppkommer genom övergödning p.g.a. belastning av näringsämnen. Aktuellt förslag bedöms bidra till att miljö kvalitetsnormen för Halsefjorden kan uppnås genom att fler fastigheter kan anslutas till det kommunala VA-systemet.

Även dagvattenhanteringen kan förbättras i samband med utbyggnad av VA och ändring av detaljplan om dagvattenhanteringen visar sig vara otillfredsställande. Eventuella åtgärder bedöms kunna ha en positiv inverkan på miljö kvalitetsnormerna.

STRANDSKYDD

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, enligt miljöbalken 7 kapitlet 13 §.

I gällande plan från 1961 finns inget strandskydd. Vid ändring av en detaljplan inträder inte strandskyddet så som är fallet när en detaljplan ersätts med en ny då den gamla upphävs.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Aktuellt planområde består i huvudsak av bergbunden skogsmark. Området omfattas inte av några särskilt utpekade naturvärden. Recipienten har måttlig ekologisk status enligt Länsstyrelsens VISS-karta för Halsefjorden/Havstensfjorden.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN OCH STABILITET

Tidigare har inga geotekniska utredningar genomförts i området. I samband med pågående planarbete har en geoteknisk undersökning genomförts på detaljerad nivå i och med att ändringsplanen medger utökande av byggrätter. Undersökningen har innefattat en Bergteknisk utredning och ett Projekterings-PM/Geoteknik som innefattar släntstabilitet, översiktliga grundläggningsförhållanden och markradonförhållanden.

Projekterings-PM/Geoteknik

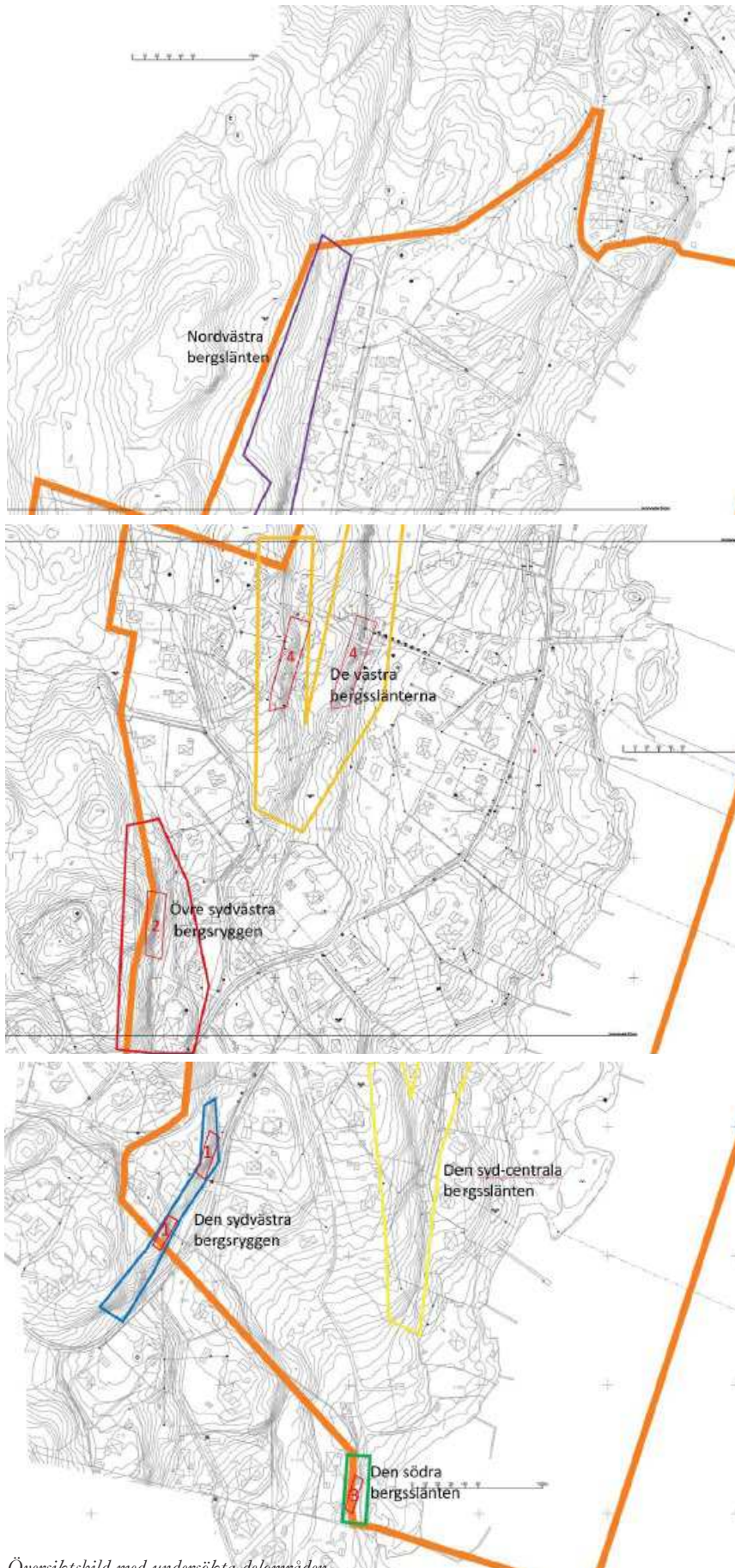
Utredningen för Projekterings-PM/Geoteknik anger att erosionen från havet bedöms vara mycket ringa och området bedöms till delar vara nederoderad till berg. Erosionen bedöms ej påverka området vid vattenbrynet nämnvärt. Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och den planerade bebyggelse bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. Grundläggningsförutsättningarna bedöms vara goda. Grundläggning bedöms kunna utföras direkt i mark utan att särskilda åtgärder krävs. För den övre sydvästra bergsryggen (område 2) ska en skyddszon på cirka 10 meter ut från bergssidan av den övre etagen upprättas där markarbeten inte får utföras. Skyddszonen regleras i plankartan genom egenskapsbestämmelser m_1 och m_2 . I övriga befintliga bergsslänter bedöms behov av stabilitetshöjande åtgärder ej föreligga. Generellt inom hela planområdet gäller att permanenta slänter som skapas skall utföras i en släntlutning 1:2 eller flackare. Från släntkrön och 2 m bakom krön skall slänten vara obelastad, därefter kan området belastas med 20 kPa. Belastningsbegränsningen regleras i plankartan F_1 .

Radon

Generellt bedöms normalradon gälla inom området. Utredningen anger att eventuella kompletterande undersökningar som kan påvisa lågradon kan utföras vid byggnation. Om grundläggning utförs så att kontakt erhålles med berg eller grov friktionsjord närmast berget, bör kompletterande markradonmätningar utföras i samband med entreprenadarbetena.

Bergteknisk utredning

Den bergtekniska utredningen konstaterar att det är möjligt att genomföra ändringsplanen med avseende på bergteknik. Sex delområden har identifierats och undersökts inom planområdet.



Översiktsbild med undersökta delområden.

STIGANDE HAVSNIVÅER, SKYFALL OCH DAGVATTEN

I och med att klimatet förändras blir stigande havsnivåer och antalet kraftiga regn allt vanligare förutsättningar att förhålla sig till inom den fysiska planeringen.

Marknivån inom planområdet är till största del över +3,4 meter över havet och hamnar därför inom zon 1 för mätstation Stenungssund enligt Länsstyrelsens handbok Stigande Vatten. Risken för att dessa områden skall drabbas av översvämningar till följd av stigande havsnivåer bedöms som mycket liten. Även tillfartsvägar ligger inom zon 1.

En pumpstation nära Skrädevägen ligger inom zon 4 (under +2,4 meter över havet), det vill säga under beräknat högsta högvatten år 2100. Övrig infrastruktur ligger inom zon 1.

Delar av de strandnära fastigheterna kan i framtiden delvis översvämmas till följd av stigande havsnivåer. Byggrätter på korsmark ändras inte vilket medför att inga bostäder placeras inom dessa ytor, endast enklare byggnader.

Största delen av dagvattenhanteringen sker genom infiltration på tomter och naturmark samt genom att avleda till öppna diken i anslutning till vägarna samt ner till havet då transportsträckan är kort. Flertalet fastighetsägare har anlagt kulvertar på eget initiativ och det finns därför ingen fullständig redovisning av systemet. Fastighetsägarna ansvarar för avvattning av egna tomter och väghållare ansvarar för diken inom vägområdet.

Dagvattenledningar finns utbyggda på några platser i området. Dessa leder ut i diken eller till infiltration på naturmark. Orust kommun äger och driftar de dagvattenledningar som finns i området. Väghållare rensar dagvattenbrunnar i det fall det förekommer som en del i vägunderhåll.

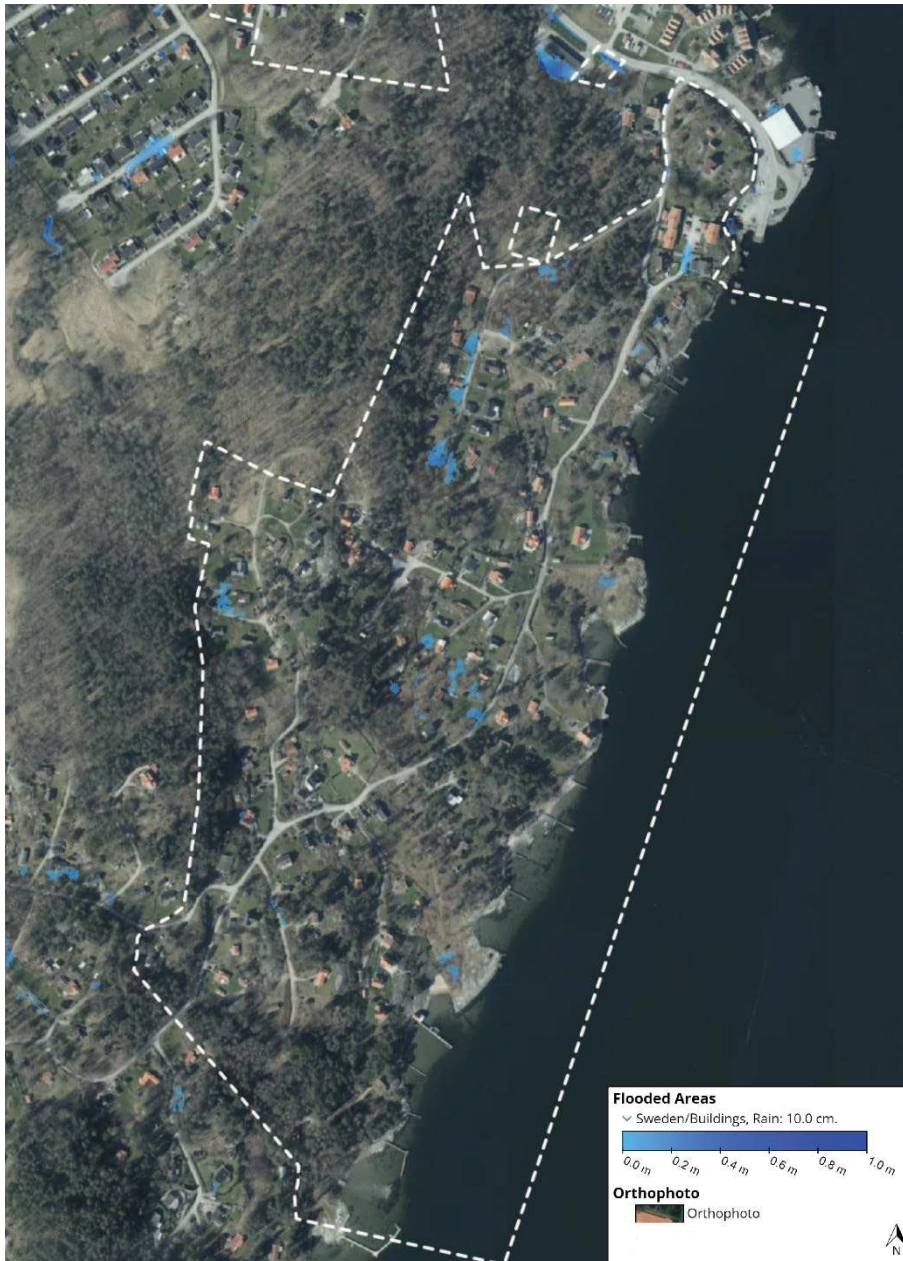


50 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 [m]
 1:10 000

Teckenförklaring

- Samhällsfun...	Havsnivånöjn...	Stigande vatten, zon 2, 3, 4
Oversvämningstyper	Hårdgjorda ytor	Zon 2, mellan 2,8 och 3,3
Vattendrag	Sjö	Zon 3, mellan 2,3 och 2,8
Byggda strukturer	VA-system	Zon 4, under 2,3
Grundvatten	Kritiska områden	
Hav		

Karta som visar var det finns risk för stigande havsnivåer.



Karta från SCALGO som visar uppskattade översvämningsytor. Streckad linje markerar planområdet.



Karta från SCALGO som visar uppskattade flöden för vatten. Streckad linje markerar planområdet.

Flödesvägar och lågpunkter har lokaliserats och bör beaktas vid bygglovgivning. Dialog ska föras med aktuell samfällighet om hur problem kan åtgärdas.

Utifrån Länsstyrelsens lågpunkts- och ytavrinningskartering ser det ut att kunna finnas vissa lågpunkter där vatten kan samlas inom området och vi ser även detta i kommunens analysverktyg. Analysverktyget tar inte hänsyn till mindre rör som grävts ner men resultatet antas påverkas av större kulvertar, exempelvis kulvertar under vägar. De möjliga vattensansamlingspunkterna analysverktyget pekar på har avvärijts av samfälligheten genom nedläggning av rör för vattnet att transporteras till havet.

Det finns inga större kända problem med dagvatten- och skyfallshantering inom området idag.

BEBYGGELSE

Planområdet omfattar 83 bostäder, varav 31 % utgörs av permanentboenden. Området är indelat i relativt stora tomter som i huvudsak inrymmer friliggande villabebyggelse i en våning. Enligt gällande byggnadsplan medges största byggnadsyta för huvudbyggnad som 80 kvadratmeter och som 15 kvadratmeter för uthus/komplementbyggnad. Bebyggelsekaraktären består av äldre och mer modern fritidshusbebyggelse i kombination med ett antal byggnader som bedöms vara av särskilt värde ur kulturhistorisk synpunkt.



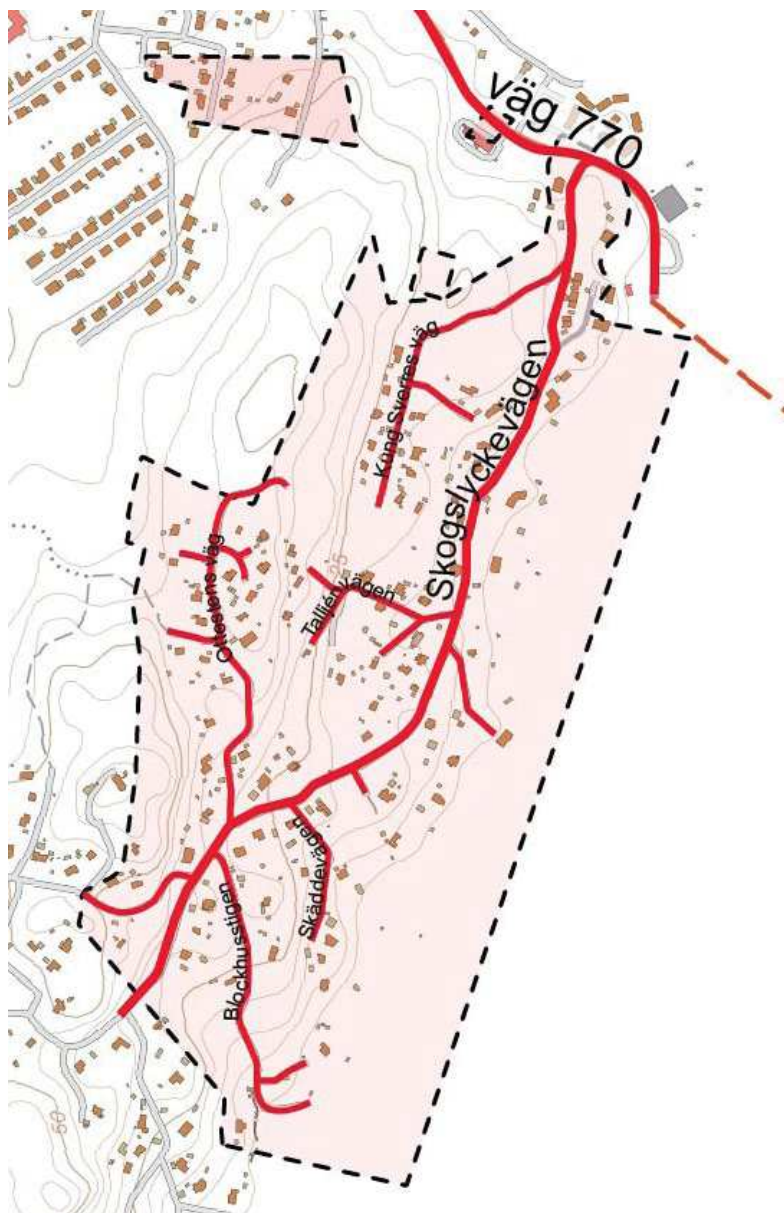
Foton från platsbesök, 20-09-15.

TRAFIK

Området nås med enskild väg, Skogslyckevägen, från anslutning till statlig väg 770 vilken sträcker sig från Svanesund till Hälleviksstrand på Orust västra sida. Skogslyckevägen är asfalterad och i gott skick. Skogslyckevägen förgrenar sig i området och bildar angöringsvägar till befintliga fastigheter. Utfarten mot väg 770 är utformad med ett vänstersvängfält och har relativt begränsade siktförhållanden pga. ett lite mindre bergsparti med vegetation till höger om utfarten. Skyltad hastighet på sträckan utanför planområdet är 50 km/tim.



Vänstersvängfält vid anfarten från Färjevägen till Skogslyckevägen.



Vägnät och angöring i samt i anslutning till området.

Tidigt samråd – Trafikverket

Inom ramen för förstudien hölls ett tidigt samråd med Trafikverket för att diskutera anslutningssituationerna från fritidshusområdena till statliga vägar. Trafikverket svarade då att om en anslutning är befintlig och nyttjas för det ändamål som avses och inga större förändringar förväntas, är anslutningen godkänd. I fallet med denna planändring ökar inte antalet bostäder utan endast byggrätten. I och med det krävs alltså inga åtgärder på vägnätet.

PARKERING

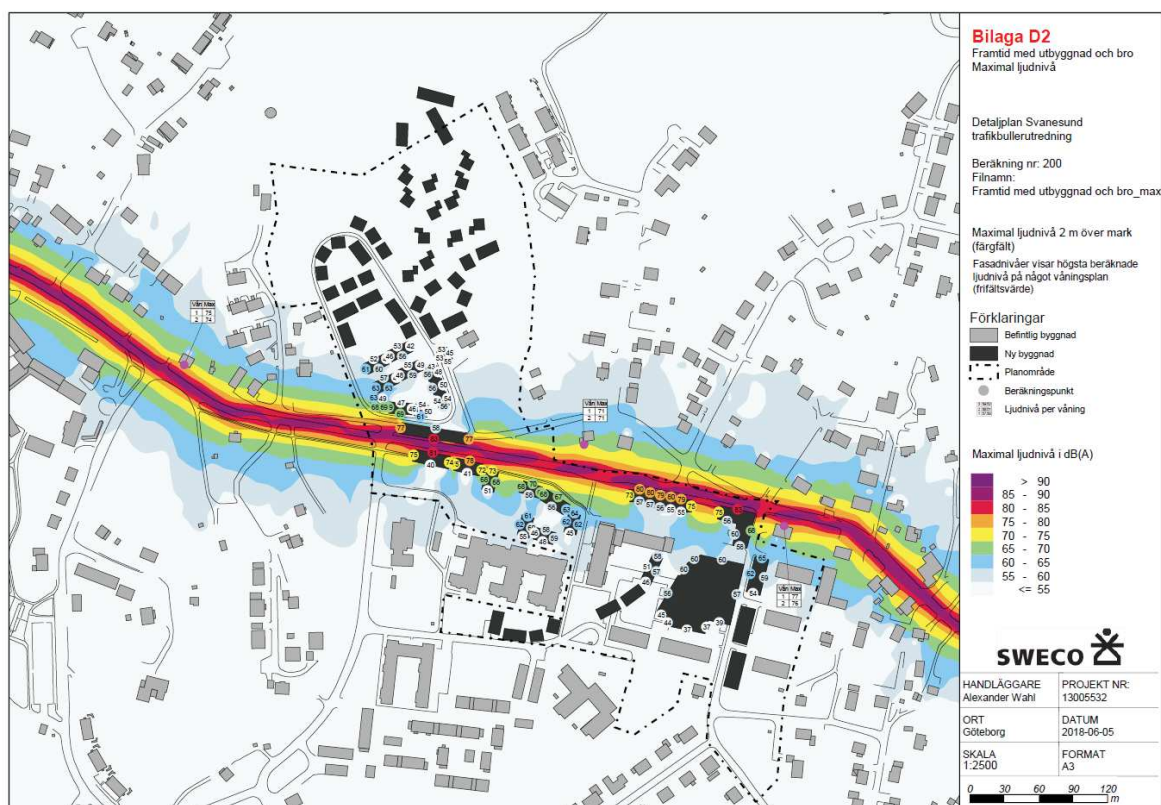
Parkering sker i dagsläget inom tomtmark, så även i planförslaget.

Servitut 1421-85/36.1 gäller nyttjande av yta för enskild parkering på allmän plats. Servitutet är planstridigt enligt gällande plan och hanteras i genomförandet.

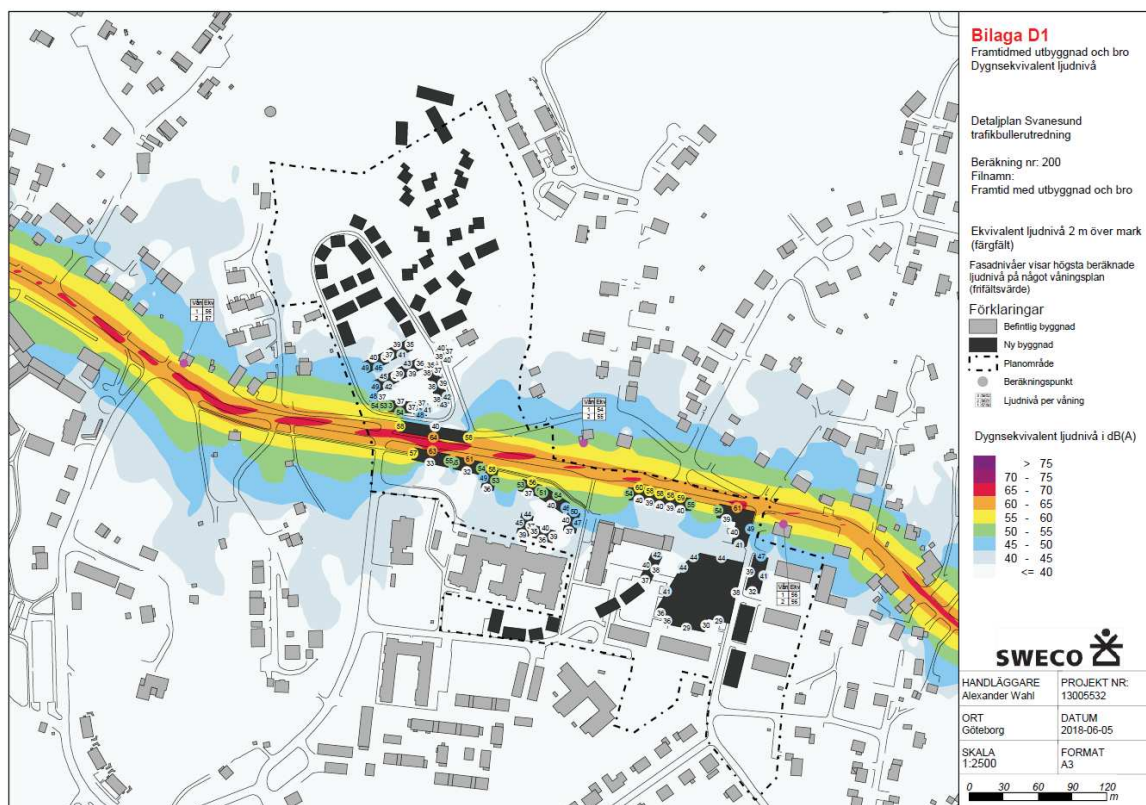
BULLER OCH STÖRNINGAR

Norr om planområdet sträcker sig Färjevägen som landar i Svanesund Färjeläge. Längs med denna väg planeras för ny bebyggelse. Vid färjeläget planeras också för en ny broförbindelse genom detaljplan Svanesund. I och med planarbetet gjordes en utredning som beräknar att bullernivåerna inte kommer att påverka aktuellt planområde då det ligger på behörigt avstånd. Utredningen tar hänsyn till flera scenarion i närtid och för år 2040.

Förslaget för aktuellt planområde avser inte att öka antalet bostäder utan endast byggrätten. Inga större förändringar förväntas och aktuella planändringar bedöms inte kräva någon särskild åtgärd kopplad till buller och störningar.



Framtidsscenario med utbyggd bebyggelse och en broförbindelse. Illustrationen visar beräknad maximal ljudnivå.



Framtidsscenario med utbyggd bebyggelse och en broförbindelse. Illustrationen visar beräknad dygnsekvivalent ljudnivå.

VATTEN OCH AVLOPP

Skogslyckan ingår till största del i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vattenförsörjningen sker i huvudsak via kommunalt vatten. Enskilda avlopp förekommer.

Servitut 1421-97/59.1 avser rätt att nedlägga, behålla, underhålla och förnya VA-ledningar inom området. Servitutet är planstridigt enligt gällande plan eftersom det ger rätt till enskild ledning på allmän mark. Detta hanteras i planändringen.

Servitut 14-LÅN-375.1 avser en vattentäkt. Servitutet är inte utrett men är planstridigt av samma anledning och hanteras i genomförandet.

Servitut 14-LÅN-922.1 gäller rättigheter beträffande nyttjande av brunn och vattenledning. Servitutet är inte utrett men är även det planstridigt och hanteras i genomförandet.

Det finns ett servitut till förmån för Långelanda-Röd 2:21 som avser rätt att nyttja brunn och vattenledning från annan fastighet samt korsa mellanliggande fastighet med samma ledning. Servitutet är inte utrett men kan vara planstridigt och hanteras i genomförandet.

Det finns även ett servitut för Långelanda-Röd 4:9 att nyttja vatten från Långelanda-Röd 4:12. I servitutet heter fastigheterna Långelanda-Röd 2:43 respektive Långelanda-Röd 2:47. Servitutet kan vara planstridigt men är inte utrett utan hanteras i genomförandet.

AVFALLSHANTERING

I dagsläget sker avfallshanteringen genom tömning av sopbehållare i anslutning till den enskilda fastigheten. För att underlätta sophämtningen krävs att en vändplan finns längst in på varje väg. I vissa fall då vändplats inte finns tvingas renhållningsfordonen att backa vilket komplicerar arbetet med soptömningen. Om vägen inte är farbar meddelas fastighetsägaren och tömning sker i stället vid nästa tillfälle om åtgärder vidtagits av fastighetsägaren.

Då aktuellt förslag tas fram genom en ändring av detaljplan finns begränsningar i hur mycket ändringar som kan genomföras vilket styrs av planens syfte. Då syftet med planändringen är att möjliggöra utökade byggrätter för att främja helårsboenden görs bedömningen att regleringar av gatans utformning inte ryms inom gällande planändring. Kommunens uppsatta riktlinjer för avfallshantering gäller fortsatt.

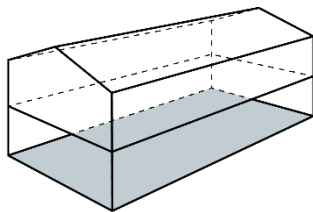
FÖRÄNDRINGAR

Ändringsplanen har utformats för att uppfylla sitt syfte och samtidigt reglera planstridande utformningar. Då det fortsatt kan finnas planstridiga utformningar som kommunen inte haft möjlighet att reglera eller uppmärksamma ska befintlig byggnad, som uppförts innan denna ändring av detaljplan fick laga kraft, som avviker från detaljplanens bestämmelser inte hanteras utifrån planstridigt utgångsläge i en bygglovsprövning.

UTNYTTJANDEGRAD

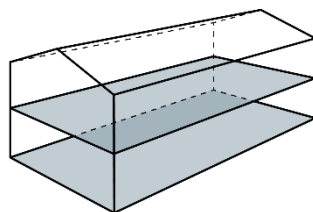
Ändringen innebär att gällande byggnadsarea om 80 kvadratmeter för huvudbyggnad och 15 kvadratmeter för komplementbyggnad utökas till en största bruttoarea om 250, 270 eller 300 kvadratmeter (inkluderat komplementbyggnad) beroende på fastighetens/tomtens storlek. Huvudbyggnaden får som mest utgöra 250 kvadratmeter BTA. Förändrad reglering av utnyttjandegraden från byggnadsarea (BYA) till bruttoarea (BTA) innebär en större flexibilitet vid utbyggnad då det totala antalet kvadratmeter som tillåts kan fördelas på bredden och/eller höjden (se förklarande bild om BTA och BYA nedan). För fastigheten Långelanda Röd 2:53 införs en bestämmelse om att största bruttoarea tillåts uppgå till 20 % av fastighetens landareal varav huvudbyggnaden får utgöra 300 kvadratmeter. Fastighetens landareal uppgår till 8787 kvadratmeter vilket innebär en största bruttoarea om 1757 kvadratmeter. Minsta fastighetsstorlek har reviderats från 1500 kvadratmeter till 700, 1000 respektive 1600 kvadratmeter beroende på fastighetens storlek. Till följd av planändringen kan inga fler tomter styckas av än det som medges i gällande plan. För de områden som regleras med korsmark (mark som endast får förses med komplementbyggnad) och som ligger intill kustlinjen blir största byggnadsrea 15 kvadratmeter per komplementbyggnad vilket grundar sig i riksintresset för friluftsliv som påtalar att dessa områden/miljöer så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär.

Byggnadsarea



Byggnadsarea förkortas BYA och kan kort beskrivas som den yta som en byggnad upptar på marken (Illustration: AL Studio, källa: Boverket).

Bruttoarea



Bruttoarea förkortas BTA och kan förenklat beskrivas som den sammanlagda ytan av alla våningsplan (Illustration: AL Studio, källa: Boverket).

HÖJD, UTFORMNING OCH PLACERING

Gällande byggnadshöjd om 3 meter för huvudbyggnad och 2,6 meter för komplementbyggnad utökas till 4,6 respektive 3,6 meter. För de områden som regleras med korsmark (mark som endast får förses med komplementbyggnad) och som ligger intill kustlinjen gäller en byggnadshöjd om 3 meter vilket grundar sig i riksintresset för friluftsliv som påtalar att dessa områden/miljöer så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär. Bestämmelse om att byggnader endast får uppföras i en våning upphävs och bestämmelse om största takvinkel utökas från 30 grader till 38 grader. Ny bestämmelse införs som innebär att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från eller sammanbyggas över tomtgräns.

FASTIGHETSREGLERING OCH BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

I vissa delar av planområdet har allmän platsmark (natur) tagits i anspråk och nyttjas som tomtmark. Ianspråktagen mark konverteras dessa lägen till kvartersmark (läs vidare under fastighetsrättsliga frågor, s.32). I det fall vägområdet inte sammanfaller med tomtgräns ska en utökning av tomtmarken fram till vägområdet kunna ske. En del av bebyggelsen ligger i dagsläget på område som inte får bebyggas (prickad mark), vilket inom ändringen justeras för att göra nuvarande byggnadsplacering planenlig.

OMRÅDE SOM INTE INKLUDERAS I PLANÄNDRINGEN

Det område som i plankartan är markerad med skrafferad yta ingår ej i planändringen.

KULTURHISTORISKT SÄRSKILT VÄRDEFULLA BYGGNADER

Inom Skogslycke- och Halsområdet finns ett antal byggnader som bedöms vara av särskilt värde ur kulturhistorisk synpunkt. Det är byggnader som i hög grad fått behålla sin ursprungliga karaktär och som speglar samhällets betydelse för kommunikationer, rättsväsen och badortsliv med mera. Dessa byggnader har stor betydelse för områdets identitet och eventuella åtgärder i form av till- och ombyggnader bör utföras med särskild varsamhet så att byggnadernas karaktär och egenart bibehålls.

I detta förslag till ändring av detaljplanen har därför införts särskilda varsamhetsbestämmelser i syfte att uppmärksamma såväl fastighetsägare som byggnadsnämnd på de kulturhistoriska och arkitektoniska värden som dessa byggnader har: Byggnadens exteriör skall underhållas så att dess kulturhistoriskt värdefulla och tidstypiska särart bevaras och så att byggnadens karaktär inte förvanskas. Underhållet skall ske med material motsvarande ursprungligt. Utförandet beträffande utseende och kvalitet skall i den mån det är möjligt överensstämja med originalutförande eller utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Varsamhet skall särskilt iakttagas avseende byggnadens proportioner, takmaterial, fasadmaterial, fasadkulör samt befintlig fönster-och dörrsättning. Vid ersättning av befintlig byggnad som rivits eller på annat sätt förstörts får ny byggnad uppföras med samma placering, höjd, utformning och utseende som den ursprungliga byggnaden genom att karaktär, taklutning och byggnadshöjd överensstämmer.

Följande byggnader omfattas av varsamhetsbestämmelser:

- Svanesund 3:101 – ”Karlsro”. Byggnaden uppfördes i början av 1900-talet av Karl Karlsson, anställd som ”färjedräng” vid Svanesunds färjan.
- Långelanda-Röd 2:8 – ”Skäret”. Bostadshus uppfört 1909.
- Långelanda-Röd 2:10 – ”Vilhelmsborg”. Uppfördes 1912 som tjänstebostad åt kronofogde Vilhelm Hallensten.
- Långelanda-Röd 2:53 – ”Lagmansgården”. Uppfört 1908 åt häradshövding Henrik Blomstedt.
- Långelanda-Röd 2:40 – ”Skäret”. Gammalt torpställe.
- Svanesund 4:1 – ”Furuskär”. Välbevarat fritidshus uppfört i början av 1900-talet.
- Svanesund 4:4 – ”Skogslyckan”. Byggt av färjebefälhavaren John Johansson 1924. Var under lång tid det sydligaste åretrunt-huset i området.
- Hals 1:63 – ”Strandstugan”. Välbevarat fritidshus från början på 1900-talet.

Underlag för denna redovisning av byggnadernas ålder med mera är hämtat från boken ”Svanesund du minns” av Dokumentationsgruppen för bevarandet av Svanesunds historia.

DAGVATTEN OCH SKYFALL

Generellt sett tyder erfarenheten på att andelen hårdgjord yta ökar markant i omvandlingsplaner som möjliggör för utökad bygg rätt. I det aktuella fallet utgör dock planområdet stora delar mark som idag är obebyggd (allmän plats natur). Hårdgjord yta (beräknad på tillåten bygg rätts maximala utbredning) utgör i dagsläget ca 2 % av ändringsplanen berörd del av planområdet, vilket är ca 4 % av kvartersmarken. Planändringen innebär en ökning till ca 7 % av ändringsplanen berörd del av planområdet, vilket motsvarar ca 13 % av kvartersmarken. Allmän plats natur inom planen utgör ca 33 % av planområdet.

Stora delar av planområdet är redan utbyggt med större byggnader än vad gällande plan medger och skillnaden antas därför bli än mindre i verkligheten. Planändringen medger inte heller någon större utökning av kvartersmark eller avstyckning av tomtmark till fler fastigheter än de som gällande plan medger. Planområdet karaktäriseras av stora tomter med en naturligt grön karaktär och även om andelen hårdgjord yta ökar så bedöms ökningen, sett till hela planområdet, utgöra en marginell skillnad. Trafikmängderna inom området är små och dagvattnet bedöms vara tämligen lite förorenat.

På plankartan har det införts upplysning om lokalt omhändertagande av dagvatten och infiltrerbara ytor. Den hänvisar till att lokalt omhändertagande av dagvatten bör tillämpas i den mån det finns förutsättningar för det inom fastigheten samt att genomsläppliga markbeläggningar i möjligaste mån bör användas. Sammantaget görs bedömningen att andelen genomsläpplig yta minskar marginellt och förhållandena bedöms inte påverka förutsättningarna att nå miljökvalitetsnormerna för vatten negativt.

VATTEN OCH AVLOPP

Anslutning till kommunalt VA är en förutsättning för en planändring då enskilda VA lösningar inte bedöms möjliga att utöka till permanentboende-standard utifrån begränsad tillgång till vatten och/eller negativ påverkan från avlopp på närliggande känsliga havsmiljöer. Kommunfullmäktige har i samband med planarbetet beslutat om att utöka det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp till de fastigheter som idag inte är anslutna till kommunalt VA.

PLANBESTÄMMELSER

I byggnadsplaner från tiden före 1970 anges vissa bestämmelser på plankartan medan resterande återfinns i ett eget dokument. Nedan redovisas samtliga bestämmelser som finns i byggnadsplanen tillsammans med hur de är översatta till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer för planbestämmelser. De förändringar som planen innebär visas i nedanstående tabell.

Gränser

Bestämmelse, byggnadsplan	Ändringar	Tolkad/ändrad bestämmelse
Linje belägen 3 meter utanför det område förslaget avser	Byte av linjetyp, revideras till placering i faktisk gräns	Planområdesgräns
Områdesgräns	Byte av linjetyp	Användningsgräns
Bestämmelsegräns	Byte av linjetyp	Egenskapsgräns

Bestämmelser

Allmän plats, väg		GATA	Gata
Allmän plats, park		NATUR	Naturområde
Inom F1 betecknat område får icke uppföras byggnad vars användande påkallar anläggandet av avloppsledning	Bestämmelse upphävs	-	-
Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Där så prövas lämpligt må dock även kunna medgivas inredning av lokaler för hantverk		B	Bostäder
Med Sb betecknat område får bebyggas endast med sjöbodar		V	Småbåtshamn
Inom med Sb betecknat område skall byggnader uppföras sammanbyggda i gemensam tomtplats- eller fastighetsgräns	Bestämmelse upphävs	-	-
Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas		Symbol/yta (prickar)	Marken får inte förses med byggnad
Med korsprickning betecknat område får		Symbol/yta (kors)	Marken får endast förses med komplementbyggnad

bebyggas endast med uthus, garage eller dylika mindre gårdsbyggnader			
Inom F1 eller F2 betecknat område får huvudbyggnader uppföras endast fristående.		Text	Endast friliggande bostadshus
	Enskilt huvudmannaskap	a ₁	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen
	Utformning av allmän plats	trafik ₁	Yta för fordonstrafik får anläggas
	Utformning av allmän plats	ledning ₁	Utrymme under mark ska vara tillgänglig för VA-ledning
Inom med F1 eller F2 och Ö betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än respektive 1500 m ² och 800 m ² . Då särskilda omständigheter därtill föranleda må mindre areal kunna medgivas dock lägst 1000 m ² respektive 600 m ² .	Minsta fastighetsstorlek revideras till 700 m ² , 1000 m ² eller 1600 m ²	d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 700 kvadratmeter
		d ₂	Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter
		d ₃	Minsta fastighetsstorlek är 1600 kvadratmeter
Inom med F1, F2 eller Ö betecknat område får inom varje tomtplats uppföras endast en huvudbyggnad jämte erforderlig gårdsbyggnad. Flera huvudbyggnader må dock kunna medgivas därest tomtplatsen prövas kunna delas i flera lämpliga tomtplatser, en för varje huvudbyggnad.	Bestämmelse upphävs	-	-
Å tomtplats som omfattar med F1 betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 80 m ² samt uthus eller andra gårdsbyggnader	Största bruttoarea revideras till 250, 270 eller 300 kvadratmeter beroende på tomtens storlek. Bestämmelse införs också för en av områdets större fastigheter (Långelanda-Röd 2:53) om att största bruttoarea	e ₁	Största bruttoarea är 250 kvadratmeter per fastighet
		e ₂	Största bruttoarea är 270 kvadratmeter per fastighet, varav huvudbyggnad får utgöra 250 kvadratmeter
		e ₃	Största bruttoarea är 300 kvadratmeter per fastighet,

icke större areal än 15 m ² .	tillåts uppgå till 20 % av fastighetens landareal.		varav huvudbyggnad får utgöra 250 kvadratmeter
	Mark där endast komplementbyggnad får uppföras (korsmark) regleras för de områden närmast kustlinjen med en största byggnadsarea om 15 kvadratmeter. Undantag gäller för en av områdets större fastigheter (Långelanda-Röd 2:53) där största byggnadsarea tillåts uppgå till 100 kvadratmeter.	e ₄	Största bruttoarea är 20 % av respektive fastighets landareal, varav huvudbyggnad får utgöra 300 kvadratmeter
		e ₅	Största byggnadsarea är 15 kvadratmeter
		e ₆	Största byggnadsarea är 100 kvadratmeter
Inom med Sb betecknat område får byggnad icke upptaga större areal än 10 m ² .	Bestämmelse upphävs	-	-
Inom med I eller II betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en och två våningar.	Bestämmelse om våningstal upphävs	-	-
Å med siffra i romb betecknat område får huvudbyggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.	Bestämmelse upphävs	-	-
Inom I eller Iv betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,6 och 4,4 meter.	Byggnadshöjd för huvudbyggnad revideras till 4,6 meter.	h ₁	Högsta byggnadshöjd är 4,6 meter för huvudbyggnad (4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL) Beräkningsgrundande fasad utgörs av husets långsida, takkupa och frontespis som är mindre än 1/3 av byggnadens fasad ska inte beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden
Inom med II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 7,2 meter.			
Gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.	Byggnadshöjd för komplementbyggnad revideras till 3,6 meter.	h ₂	Högsta byggnadshöjd är 3,6 meter för komplementbyggnad
	Mark där endast komplementbyggnad får uppföras (korsmark) regleras för de områden närmast	h ₃	Högsta byggnadshöjd är 3 meter

	kustlinjen med en högsta byggnadshöjd om 3 meter. Höjdbestämmelsen gäller även för användningsområden med bestämmelsen småbåtshamn/sjöbodar (V).		
Inom med I betecknat område får tak å byggnad givas en lutning mot horisontalplanet av högst 25°.	Största takvinkel revideras till 38°	Text	Största takvinkel är 38°
	Vattenområde	W	Vattenområde
	Tekniska anläggningar	E ₁ , E ₂	Transformatorstation, Pumpstation
	Utformning	Text	Endast en- och tvåbostadshus
	Utformning	Text	Befintlig byggnad som vid denna planändrings lagakraftvinnande avviker från detaljplanens bestämmelser ska vid bygglovsprövning inte hanteras utifrån planstridigt utgångsläge
	Placering av byggnadsverk	Text	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från eller sammanbyggas över tomtgräns
	Varsamhet	k ₁	Befintlig huvudbyggnads yttre karaktär ska bibehållas som helhet och i detaljer. Tillbyggnad ska anpassas till befintlig karaktär och undantas från planbestämmelser gällande byggnadshöjd och taklutning
	Upplysningar om lokalt omhändertagande av dagvatten (ej juridiskt bindande)	Text	Lokalt omhändertagande av dagvatten bör tillämpas i den mån det finns förutsättningar för det inom fastigheten.

			Genomsläppliga markbeläggningar bör i möjligaste mån användas.
	Upplysning om ledningar	Text	Det finns ledningar i området som inte reglerats. Innan bygglov ges bör befintliga ledningar inventeras.
	Skydd mot störningar (kvartersmark)	Text	Från släntkrön och 2 m bakom krön skall slänten vara obelastad. Övrig mark får inte tillföras mer belastning än 20 kPa.
	Utformning allmän plats	Text	Från släntkrön och 2 m bakom krön skall slänten vara obelastad. Övrig mark får inte tillföras mer belastning än 20 kPa.
	Utformning allmän plats	Text	Permanent slänter som skapas ska utföras med släntlutning 1:2 eller flackare.
	Markens anordnande och vegetation (kvartersmark)	Text	Permanent slänter som skapas ska utföras med släntlutning 1:2 eller flackare.
	Utformning allmän plats	m ₁	Markarbeten får ej utföras
	Skydd mot störningar (kvartersmark)	m ₂	Markarbeten får ej utföras

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Texten nedan syftar till att klargöra de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att ändringsplanen skall kunna genomföras. Den har ingen egen rättsverkan. Ändringsplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och planbestämmelserna. Nedan förtydligas ändringsplanens syfte utifrån genomförandesynpunkt.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att ändringsplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden gäller de frågor som ändringsplanen omfattar.

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Huvudmannaskap

Alla detaljplaner i Orust kommun har enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet, genom att allmänna platser upplåts till en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening.

Med hänsyn till kommunens tradition av enskilt huvudmannaskap samt att planområdet endast utgörs av bostäder finns särskilda skäl för att kommunen inte ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Huvudman för vägar i gällande plan är Svanesund ga:2 som förvaltas av Skogslyckans vägförening. Även tillkommande allmän plats GATA enligt denna ändringsplan samt NATUR upplåtes till Svanesund ga:2.

Aktörer och avtal

Markägare

Privat ägda Hals 1:2 samt kommunalt ägda Svanesund 2:2 utgör planområdets stamfastigheter. I övrigt består planområdet i huvudsak av privatägda bostadsfastigheter.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning finns för gata (Svanesund Ga:2 och Hals Ga:1).

Arrende

Inom Svanesund 2:2 finns ett antal bryggerrenden samt ett arrende för väg inom planområdet. Ett arrende för jordbruksmark inom Svanesund 2:2 angränsar till planområdet (se fastighetsförteckning 2022-05-19).

Ledningsrätt

Inom området finns elledningar tillhörande Ellevio, fiber- och teleledningar tillhörande Skanova samt ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten tillhörande Orust kommun. Inom planområdet

har Orust kommun ledningsrätter som reglerar ansvar och kostnader. 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.

Ansvarsfördelning

Allmän plats

Befintliga vägar inom planområdet ingår idag i Svanesund Ga:2, Hals Ga:1. Svanesund Ga:2 förvaltas av Skogslyckans vägförening och Hals Ga:1 förvaltas av delägande fastigheter.

Långelanda-Röd 2:57, Svanesund 3:108 och Svanesund 3:12 ansvarar för anläggning av utfarter som möjliggörs genom plankartans egenskapsbestämmelse trafik₁. Förvaltning av trafikytorna sker av Svanesund Ga:2.

Övrig allmän platsmark, bestående av mestadels naturmark, förvaltas av Svanesund Ga:2 och respektive fastighetsägare.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad enligt planförslaget inom kvartersmark.

Tabell över ansvarsfördelning

Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförande-ansvaring	Driftansvarig
<i>Allmänna platser</i>			
GATA	Svanesund Ga:2	Skogslyckans vägförening	Skogslyckans vägförening
GATA	Hals Ga:1	Delägande fastigheter	Delägande fastigheter
Vatten- och spillvattenledningar samt dagvattenledningar	Orust Kommun	Orust Kommun	Orust Kommun
Dagvattenanläggningar inom vägområde	Svanesund Ga:2/ Hals Ga:1	Skogslyckans vägförening/ Delägande fastigheter	Skogslyckans vägförening/ Delägande fastigheter
NATUR	Svanesund 2:2 (Orust kommun)	Orust Kommun	Orust Kommun
NATUR	Hals 1:2	Svanesund Ga:2	Svanesund Ga:2
<i>Kvartersmark</i>			
B	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E ₁	Eldistributör	Eldistributör	Eldistributör
E ₂	Orust Kommun	Orust Kommun	Orust Kommun

Dispenser och tillstånd

Berörd fastighetsägare eller nyttjanderättshavare ansöker om och bekostar samtliga erforderliga tillstånd (bygglov, tillstånd/dispens enligt miljöbalken m.m.) som erfordras för verksamhet och/eller för åtgärder inom sin fastighet.

Respektive tillståndsmyndighet tar ut taxa för att behandla tillståndsansökan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Mark ingående i allmän plats

Ändringsplanen förändrar endast i mindre omfattning möjligheten att upplåta mark till gemensamhetsanläggning. Marginella förändringar av allmänplatsmark har gjorts med hänsyn till lägen på befintliga vägar och tomtmarkshävd. Efter planens lagakraftvinnande regleras fortsatt markupplåtelse i gällande anläggningsbeslut. Möjlighet finns att ompröva gemensamhetsanläggningar utifrån den nya planen.

Ett mindre antal ytor ges i planändringen ändrad användning från kvartersmark till allmän plats. Detta görs för att ge planstöd till rådande väginfrastruktur. Gemensamhetsanläggningen bör omprövas för att överensstämma med rådande förutsättningar. Omprövning kan initieras av vägföreningen. Fastighetsägaren kan begära ersättning för markupplåtelse. Följande fastigheter berörs:

Fastighet	Yta som ges ändrad användning från kvartersmark till allmän plats (m ²)
Långelanda-Röd 2:21	112
Långelanda-Röd 2:11	39
Långelanda-Röd 2:10	9

De fall där kvartersmark kring en bostadsfastighet utökas för att anpassas till rådande förhållanden redovisas i tabellen under rubriken *Fastighetsbildning*.

Fastighetsbildning

De fall där kvartersmark kring en bostadsfastighet utökas redovisas i tabellen nedan. I majoriteten av fallen utnyttjas ytorna idag som kvartersmark. Justeringar i kvartersmark innebär att planen gör att nuvarande användning ges planstöd och möjliggör att dessa ytor regleras till bostadsfastigheterna. Planen är inte tvingande när det gäller markköp och fastighetsreglering, endast möjliggörande.

Om en fastighetsägare önskar utöka sin bostadsfastighet med mark som ingår i gemensamhetsanläggning ska en anläggningsförrättning genomföras så att området inte längre ingår i gemensamhetsanläggningen. Då gemensamhetsanläggningen avstår en del av sitt område kan det innebära att gemensamhetsanläggningens värde minskar vilket innebär att de fastigheter som ingår i gemensamhetsägaren är berättigade till ersättning. Lantmäteriet fattar beslut om storlek på eventuell ersättning till gemensamhetsanläggningen vilken ska betalas av ägaren till den mark som inte längre ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

Förrättningskostnader och eventuell ersättning till gemensamhetsanläggningen belastar köparen av mark.

Fastighet	Övertar mark från	Preliminär yta
Hals 1:13	Hals 1:2	108
Hals 1:14	Hals 1:2	89
Hals 1:19	Hals 1:2	122
Hals 1:20	Hals 1:2	91
Hals 1:21	Hals 1:2	45
Hals 1:60	Hals 1:2	40
Hals 1:63	Hals 1:2	75
Svanesund 3:188	Svanesund 2:2	69
Svanesund 3:4	Svanesund 2:2	22
Svanesund 4:4	Svanesund 2:2	66
Svanesund 4:7	Svanesund 2:2	97
Långelanda-Röd 2:11	Svanesund 2:2	103

Servitut

Servitut 1421-85/36.1 gäller nyttjande av yta för parkeringsändamål. Fastigheten Hals 1:63 är härskande och fastigheten Hals 1:2 är tjänande. Servitutet är planstridigt enligt gällande plan. Fastigheten Hals 1:63 erbjuds markköp av ytan genom ändringsplanen. Ytan regleras därför i stället som kvartersmark vilket gör att servitutet kan upphävas i genomförandet av planen.

Servitut 1421-97/59.1 avser rätt att nedlägga, behålla, underhålla och förnya VA-ledningar inom området. Hals 1:17 är härskande fastighet och Hals 1:2 är tjänande fastighet. Servitutet är planstridigt enligt gällande plan. Ytan för servitutet regleras inom allmän platsmark med egenskapsbestämmelse som medger servitutet.

Servitut 14-LÅN-375.1 avser en vattentäkt. Servitutet är planstridigt enligt gällande plan. Servitutet har inte utretts närmare utan kan upphävas i genomförandet då omgivande fastigheter har eller kommer, inom en snar framtid, få tillgång till kommunalt vatten och avlopp.

Servitut 14-LÅN-922.1 är beläget inom allmän plats och gäller rättigheter beträffande nyttjande av brunn och vattenledning. Servitutet är planstridigt enligt gällande plan. Servitutet har inte utretts närmare utan kan upphävas i genomförandet då omgivande fastigheter har kommunalt vatten och avlopp.

Det servitut som Långelanda-Röd 2:21 är härskande fastighet för gäller nyttjande av brunn och vattenledning från Långelanda-Röd 2:25. Fastigheten har bytt betäckning men vilken fastighet servitutet avser har inte utretts. Servitutet ger också härskande fastighet rätt att vattenledningen

korsar den mellan liggande fastigheten Långelanda-Röd 2:40. Servitutet kan vara planstridigt men är inte utrett. Då alla inblandade fastigheter idag har kommunalt vatten och avlopp kan servitutet upphävas i genomförandet av planen.

Det servitut som finns för Långelanda-Röd 2:43 som härskande fastighet och Långelanda-Röd 2:47 som tjänande fastighet gäller fastigheterna med beteckning Svanesund 4:9 och Svanesund 4:12. Servitutet kan vara planstridigt men är inte utrett. Då alla inblandade fastigheter idag har kommunalt vatten och avlopp kan servitutet upphävas i genomförandet av planen.

Det servitut som finns för Långelanda-Röd 2:57 som härskande fastighet och Svanesund 2:2 som tjänande fastighet möjliggörs genom egenskapsbestämmelse trafik₁.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar för vatten och spillvatten

Ledningar för vatten och spillvatten är till stor del utbyggt i området. Orust kommun ansvarar för utbyggnad i övriga delar. Orust kommun ansvarar även för drift av VA-anläggningar i hela området.

Dagvatten

Dagvatten på kvartersmark ska i första hand tas omhand inom den egna fastigheten. Orust kommun ansvarar för anläggning och drift av dagvattenhantering på mark utanför kvartersmark som ingår i verksamhetsområde.⁶

Geoteknik

Respektive fastighetsägare ansvarar för att utreda behov av åtgärder för att förhindra blockutfall inom den egna fastigheten. Eventuella åtgärder utförs och bekostas av fastighetsägaren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader

Framtagande av denna planändring har finansierats av kommunen. För att täcka kostnaderna tas en planavgift tas ut då fastighetsägare inom planområdet söker bygglov efter att planen vunnit laga kraft. Planavgiften rättas efter åtgärdens storlek och utgår från gällande taxa.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen ansvarar för kostnader för säkring av bergsslänter på kommunens fastighet för att förhindra blockutfall. Kommunen kan som ägare av Svanesund 2:2 få intäkter för markförsäljning.

Kommunen bekostar utbyggnad av VA inom verksamhetsområde för VA.

Ekonomiska konsekvenser för övriga fastighetsägare

Fastighetsägare som önskar köpa mark för utökning av bostadstomt ska utöver att betala ersättning för marken till markägaren svara för förrättningskostnader för fastighetsreglering och omprövning av gemensamhetsanläggning samt betala ersättning till gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsägare som upplåter mark som utgör allmän plats till gemensamhetsanläggning kan få ersättning för markupplåtelsen från gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsägare som ansluts till kommunalt VA betalar ersättning enligt gällande taxa.

Ekonomiska konsekvenser för Skogslyckans vägförening

Samfällighetsföreningen är skyldig att på en fastighetsägares begäran inlösa mark som enligt detaljplanen utgör allmän plats. Samfällighetsföreningen ska i dessa fall ansöka och betala förrättningskostnader för omprövning av gemensamhetsanläggningen.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har utarbetats av Catrin Frick, Emma Löfblad, Inger Bergström och Isabella Bergh, konsulter på AL Studio. Medverkande har varit Klara Sjögren Holtz och Rickard Karlsson på planenheten och Erik Ysander på Mark- och exploateringsenheten på Orust kommun. Tidigare stadsarkitekt Boo Widén har medverkat som plankoordinator.



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