

Planbeskrivning
**DETALJPLAN FÖR
VAREKIL 1:169, MARINFLOC**
Antagandehandling

Orust kommun
Västra Götalands län

Laga kraft 22 mars 2023
Upprättad den 5 januari 2023 av
Sektor samhällsutveckling, Orust kommun

Diarienummer KS/2022:165

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	2	Risker	15
Planhandlingar	4	Översvämningsrisk.....	15
Läsinstruktioner	5	Radon	15
Planens syfte och huvuddrag	5	Farligt gods	15
Planprocessen.....	5	Dagvatten	16
Planförfarande.....	5	Bebyggelse.....	16
Tidplan.....	5	Trafik.....	16
Plandata.....	6	Buller och störningar	16
Läge och areal.....	6	Vatten och avlopp.....	17
Markägförhållanden	6	El och tele	16
Ställningstaganden	7	Avfallshantering	17
Översiktsplan.....	7	Konsekvenser.....	17
Detaljplaner och tidigare beslut.....	7	Miljökonsekvenser	17
Förenlighet med miljöbalken	8	Planens karaktär.....	17
Betydande miljöpåverkan	8	Platsen	17
Riksintressen.....	8	Påverkan.....	17
Miljökvalitetsnormer	8	konsekvenser	18
Förutsättningar.....	9	Genomförandefrågor	19
Mark, vatten och vegetation.....	9	Organisatoriska frågor.....	19
Geotekniska förhållanden och stabilitet.....	10	Tidplan	19
Risker	10	Aktörer och avtal.....	19
Radon	10	Genomförandetid.....	19
Farligt gods.....	10	Huvudmannaskap.....	19
Strålning.....	11	Ansvarsfördelning	19
Dagvatten	11	Dispenser och tillstånd	20
Bebyggelse.....	11	Fastighetsrättsliga frågor.....	20
Trafik.....	11	Mark ingående i allmän plats	20
Buller och störningar	12	Fastighetsbildning.....	20
Teknisk Försörjning	12	Gemensamhetsanläggning	20
Planförslaget.....	13	Servitut och arrende.....	20
Plankartan.....	13	Ledningsrätt.....	20
Illustrationsplan	13	Ansökan om lantmäteriförrättning.....	20
Geotekniska förhållanden och stabilitet.....	14	Tekniska frågor.....	21

Lokalgata.....	21	Plankostnader.....	21
P-plats.....	21	Förrättningskostnader.....	21
Anläggning för vatten och spillvatten.....	21	Ekonomiska konsekvenser för kommunen	
Dagvatten	21		21
El-, tele- och fiberförsörjning.....	21	Ekonomiska konsekvenser för ägaren av	
Bergteknik.....	21	Varekil 1:169.....	21
Ekonomiska frågor.....	21	Medverkande	22

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta och illustrationsplan, 2023-01-05
- Planbeskrivning, denna handling

Utredningar

- Naturvärdesinventering vid Varekil, Orust kommun. Naturcentrum, 2019-08-29
- Riskutredning för etablering av industriverksamheter i Varekil intill led med farligt gods, Sweco Environment AB, 2019-05-03
- Lundby 1:8 m.fl., Varekil: PM Bergteknik för detaljplan. COWI, 2020-05-20
- Lundby 1:8 m.fl., Varekil: PM Geoteknik för detaljplan. COWI, rev. 2022-01-17
- Detaljplan för Varekil 1:169 Dagvattenutredning. Sweco, 2022-06-10.

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse, 2022-08-17
- Granskningsutlåtande, 2022-12-21
- Grundkarta, 2021-03-28
- Fastighetsförteckning, 2022-06-20

LÄSINSTRUKTIONER

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för utökning av industri- och verksamhetsmark för befintlig verksamhet inom fastigheten Varekil 1:169.

Varekil har ett fördelaktigt kommunikationsläge och är attraktivt för lokalisering av verksamheter. Detaljplanen syftar till att vidareutveckla befintligt verksamhetsområde och möjliggöra fler tomter främst för industri och service.

PLANPROCESSEN

PLANFÖRFARANDE

Planarbetets formella gång är reglerad i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planprocessen för denna plan bedrivs med ett standardförfarande vilket innebär att förslaget till detaljplan skickas ut för samråd och efter justering skickas för granskning innan den kan tas upp för antagande.



Figur 1 Planprocessen

TIDPLAN

- Samråd under kvartal 1 2022
- Granskning kvartal 3 2022
- Antagande av kommunfullmäktige kvartal 4 2022
- Laga kraft kvartal 4 2022 (om inte planen överklagas)

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget nordost om Varekils centrum på östra sidan om väg 160. Planområdet utgörs av befintlig verksamhetsmark för Marinfloc som tillverkar system för marint avfall. Stora delar av området är hårdgjord. I anslutning till planområdet ligger verksamhetsmark, en kraftledning och ett naturområde som avgränsas av en brant.



Figur 2 Marinflocs läge öster om väg 160.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten ägs av Marinfloc som bedriver industriverksamhet inom fastigheten.

STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

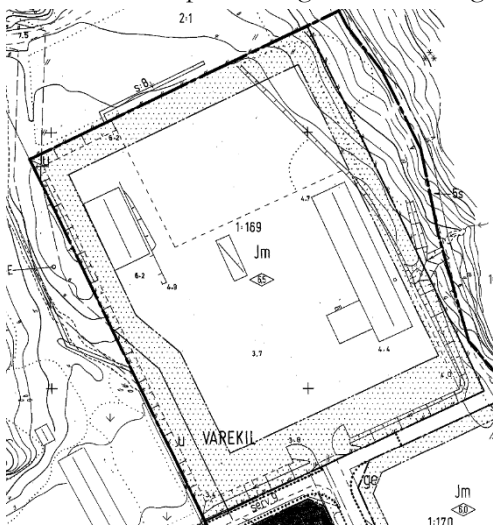
Förslaget överensstämmer med översiktsplan 2009. Där står det att Varekil har ett fördelaktigt kommunikationsläge och är attraktivt för lokalisering av olika verksamheter såsom industri och service. Förutom utveckling av Varekils centrumområde föreslår översiktsplanen utveckling av verksamheter norr om samhället med placering ut mot vägarna.



Figur 3 Urklipp från översiktsplanen.

DETALJPLANER OCH TIDIGARE BESLUT

För området finns en gällande byggnadsplan *Förslag till byggnadsplan för del av Varekil industriområde vid vägstationen Ståla socken*, från 1985. Planen medger småindustri och en byggnadshöjd om 6,5 m inom området. Detta planförslag ersätter vid laga kraft gällande byggnadsplan.



Figur 4 Urklipp ur gällande detaljplan.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om miljöbedömning enl. PBL 4:34, PBL 5:17 och MB 6:11 har gjorts och stämts av med Länsstyrelsen i ett kommunsamråd 2020-02-20. Kommunen anser att projektet inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

Verksamheter för industriändamål finns listade i PBL 4 kap. 34§, liksom bilaga 3 gällande MKB-förordningen. Projektet innebär utveckling av befintligt verksamhetsområde. Tänkt verksamhet antas inte medföra betydande miljöpåverkan och bedömningen är därför att detaljplanens genomförande inte riskerar att innebära en betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som avses i Miljöbalken 6 kap 11 §. En miljöbedömning är således inte aktuell.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inom riksintresset högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap. 4 §. Med hänvisning till att planområdet ligger i anslutning till befintlig tätort i ett befintligt verksamhetsområde och möjliggör utveckling av det lokala näringslivet bedöms planförslaget inte påverka riksintresset.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

Dagvatten från planområdet avrinner mot Varekilsån som mynnar ut i det skyddade området Halsefjorden. Varekilsåns statusklassning som fastställdes 2019-08-27 och 2020-03-27 inom Förvaltningscykel 3 (2017-2021) klassificerar ekologisk status som ”otillfredsställande”, samt kemisk status som ”uppnår ej god”. Inom Förvaltningscykel 3 beslutades 2021-12-20 kvalitetskrav för ekologisk status och kemisk ytvattenstatus enligt Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter (HVMFS 2019:25). Ekologisk status ska uppnå ”God ekologisk status” år 2033 och den kemiska ytvattenstatusen ska uppnå ”God kemisk ytvattenstatus” där bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar undantas i form av mindre strängt krav. Undantaget baseras på en bedömning som uttrycker avsaknad av tekniska förutsättningar för att sänka dagens halter av de sistnämnda ämnena. Dock anger undantaget också att de nuvarande halterna inte får öka.

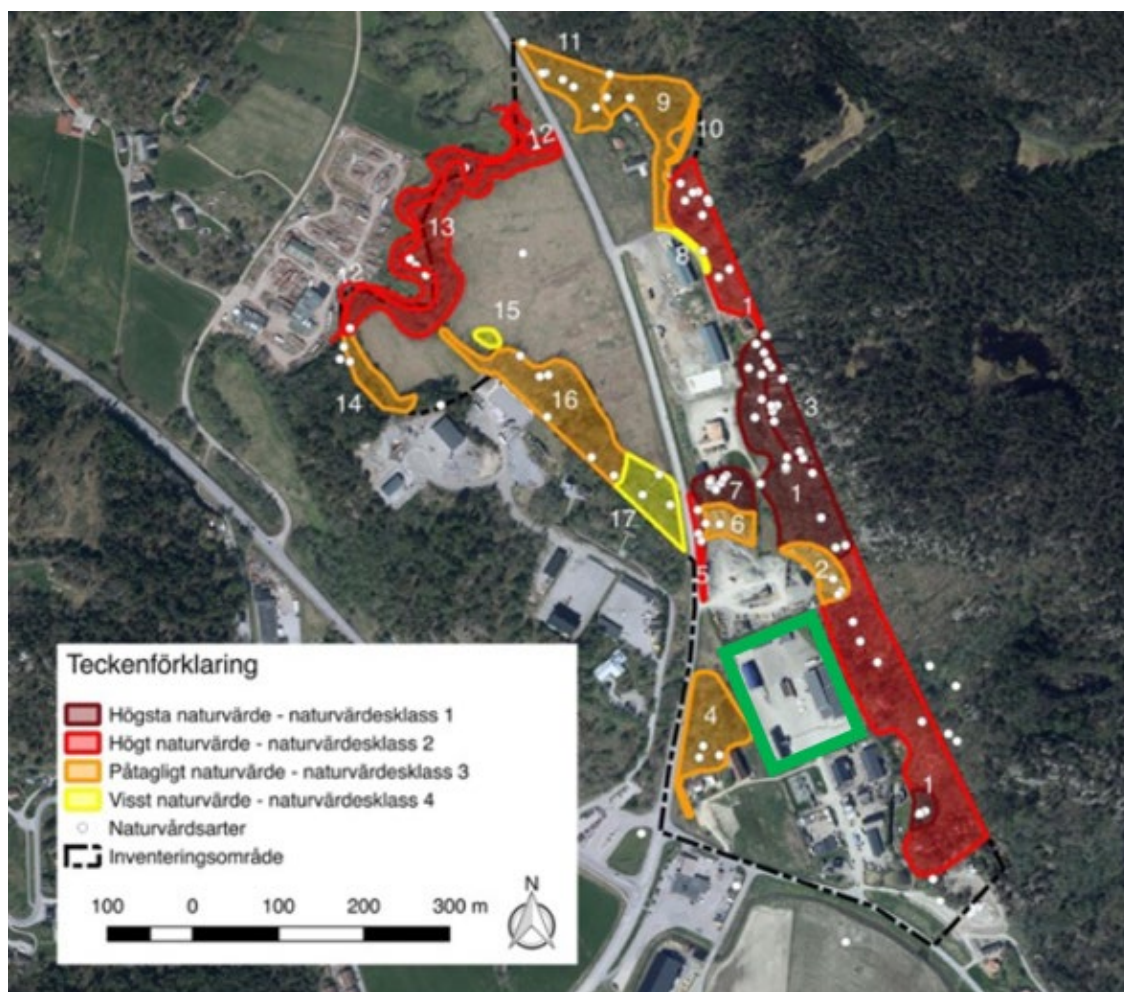
Sweco har gjort en dagvattenutredning för planområdet där bedömningen är att genomförandet av planen inte kommer påverka recipientens möjlighet att uppnå MKN negativt. Det finns ett reningsbehov för dagvatten, men ett genomförande av planen har ingen negativ inverkan på recipienten jämfört med dagens situation.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Planområdet är beläget i Varekil, nordost om Varekils korsväg. Området utgörs idag av en befintlig verksamhet och marken är hårdgjord inom fastigheten. Söder om planområdet ligger Varekilsån som har miljökvalitetsnormer.

En naturvärdesinventering av Naturcentrum AB har gjorts i samband med planarbetet. Det finns höga naturvärden i anslutning till planområdet men inga inom planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka naturvärdena.



Figur 5 Naturvärdesobjekt: Den mörkröda färgen markera de partier som har högst naturvärde. Grön linje markerar ungefärlig plangräns.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN OCH STABILITET

En geoteknisk utredning har tagits fram av COWI (revidering 2022-01-17) för planområdet. Jordlagren inom delområdet består, under ett ytligt lager av fyllning, av lera på ett lager av friktionsmaterial ovan berg. Enligt COWI:s undersökningar från 2019 varierar djupet till fast botten mellan ca 9–12 m, ökande mot söder. Fyllningen utgörs, under ett ytlager av asfalt, av sten och grus. Fyllningens tjocklek uppgår till ca 1,0 m.

Inom planområdet är markytan tämligen plan och avståndet till Varekilsån är stort. Totalstabiliteten inom området är med god marginal tillfredsställande.



Figur 6 Röd linje markerar delområde 4 ur PM Geoteknik.

Det finns risk för sättningar inom planområdet. Marken inom planområdet bedöms enligt COWI klara en två våningar hög byggnad (20kPa) utan att besvärande sättningar uppstår.

Bergteknik

En bergteknisk markundersökning har gjorts där det identifierats ett antal platser med risk för ras. I anslutning till planområdet ligger en bergsslänt som har lösa block.

RISKER

Radon

COWI har genomfört under genomförd bergteknisk utredning för planområdet genomfört radonmätningar vid ett antal punkter. Mätningarna visar att området ligger inom normalradonmark. Enligt riktvärden för gammastrålning ska byggnader i ett område med normalradonmark vara radonskyddade.

Farligt gods

Sweco Environment AB har gjort en riskutredning för att undersöka konsekvenserna av etablering av industriverksamheter intill väg 160 som är utpekad som primär transportled för farligt gods. De transporter av farligt gods som passerar eller stannar i Varekil är i dagsläget främst bensin, diesel, E85 transporter.

Beräkningarna visar att individrisken ligger inom ALARP (där riskreducerande åtgärder är motiverade), inom ca 20 meter från väg 160 i Varekil. Bortanför detta är risken acceptabel utan åtgärder. Den största risken från farligt gods bedöms vara brandfarlig vätska. På grund av att vägen ligger högre än området kan ett utsläpp rinna närmare bebyggelse och därför föreslås åtgärder för byggnation inom 30 meter från vägen. Bebyggelsen inom planområdet ligger som närmst 57 m från vägen.

Samhällsrisken visar på en acceptabel nivå, alternativt något förhöjd nivå år 2040 för den givna persontätheten 2 500 invånare per km² och ett ÅDT på 8 739 (vilket gav ca 26 transporter av farligt gods per dag).

Strålning

Enligt Strålsäkerhetsmyndighetens rapport *Magnetfält och hälsorisker* rekommenderas att undvika att placera bostäder, skolor och förskolor, i direkt anslutning till kraftledningar.

Byggnationen inom planområdet ligger mer än 10 meter från kraftledningen och ca 26 meter från ställverket. Ingen risk föreligger utifrån referensvärdena som anges i Strålsäkerhetsmyndighetens rapport.

DAGVATTEN

Planområdet är hårdgjort i nästintill sin helhet. Med hänsyn till andelen hårdgjord yta, jordarternas genomsläpplighet och djup, samt grundvattenförhållandena bedöms att infiltrationsmöjligheterna inom planområdet är låga.

Planområdet ligger inom ett större avrinningsområde som avvattnas mot Varekilsån. Planområdet i sig själv påverkas dock främst av ett mindre delavrinningsområde där uppströms liggande mark omfattar ca 2,9 ha skogbeklätt berg i skarp lutning. Vid kraftig nederbörd kan planområdet komma att påverkas av flöden från uppströms liggande område då dessa passerar genom planområdet.

Inom planområdet förekommer inga lågpunkter som kan hålla dagvatten utan vatten avrinner direkt mot Varekilsvägen i söder.

Enligt Länsstyrelsens tjänst Vattenarkivet finns ett dikningsföretag (Varekilsåns VF 1992) upprättat i närheten av planområdet. Planområdet ligger inte i båtadsområdet till dikningsföretaget och dagvatten från området avrinner inte heller direkt till dikningsföretaget. Bedömningen i dagvattenutredningen är att planområdet inte behöver anpassas till dikningsföretaget.

BEBYGGELSE

Inom fastigheten finns utspridda industribyggnader. Byggnaderna är av varierande skala. Byggnationen är upp till 2 våningar.

TRAFIK

Angöring till fastigheten sker med biltrafik via Varekilsvägen. Väg 160 går parallellt med planområdet i norr/söder riktning. Angöring till väg 160 sker via Varekilsvägen sydväst om planområdet. Trafikmätningar från 2017 visar en årsdygnstrafik på väg 160 om ca 4000 fordon. På vägen är hastighetsbegränsningen 80 km/h.

Det finns ingen utbyggd gång- och cykelväg längs Varekilsvägen. Det finns en gång- och cykelväg längs 160 som svänger av mot väg 178. För att ta sig till planområdet söderifrån till fots eller med cykel behöver väg 160 korsas. Det finns inget övergångsställe utmärkt. Längs Varekilsvägen behöver man ta sig med cykel eller gående längs vägkanten.

Det finns två busshållplatser i närheten av Marinfloc; Varekil busstation och Varekil östra. För att ta sig till Varekil busstation behöver gående ta sig längs vägkanten vid Varekilsvägen och sen över väg 160 som saknar övergångsställe. För att ta sig till Varekil östra behöver gående ta sig via vägkanten på Varekilsvägen till busshållplatsen. Vid Varekil östra går lokal trafik på Orust. Vid Varekil busstation går Orust express mot Göteborg och Uddevalla.

BULLER OCH STÖRNINGAR

Planområdets användning medger inte bostäder eller annan känslig användning. Planområdet ligger i ett befintligt industriområde.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planområdet är kopplat till befintligt VA-nät med spillvatten och dricksvatten.

I anslutning till området söderut ligger en kraftstation. I direkt anslutning till väster om området går en kraftledning. Inga byggnader eller andra anläggningar så som parkeringsplatser och upplag ska förläggas inom 5 meter horisontellt från ledningens yttersta fas. Markhöjder eller annan förändring på marken under och/eller intill ledningen får inte ändras utan ledningsägarens godkännande. Schaktning får inte ske inom 10 meter från stolpar utan ledningsägarens godkännande.

PLANFÖRSLAGET

PLANKARTAN

Plankartan är det juridiskt bindande dokumentet som reglerar användningen av mark- och vattenområden. Planområdet delas in efter användning som markeras med användningsgränser. Inom användningsområdena kan olika bestämmelser gälla. Dessa särskiljs genom egenskapsgränser och administrativa gränser, som har samma hierarkiska ordning. Det betyder att bestämmelser underordnade administrativa bestämmelser kan korsa egenskapsgränser men inte administrativa gränser. Motsvarande gäller bestämmelser underordnade egenskapsbestämmelser.

Plankartan reglerar användning för industri och verksamheter. Exploateringen får vara högst 60 % av markavtrycket av fastigheten. Högsta nockhöjd får vara 15 meter och ha en taklutning på högst 27 grader. Vid belastningar över 20 kPa ska grundläggning ske med pålar. Inom planområdet finns även markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar- och luftledning.

ILLUSTRATIONSPLAN

Illustrationsplanen beskriver ett förslag på hur plankartan kan tolkas men är inte juridiskt bindande.



Figur 7 Illustrationsplan.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN OCH STABILITET

Inga risker gällande totalstabiliteten finns inom planområdet. Totalstabiliteten inom området är med god marginal tillfredsställande enligt COWI:s utredning (revidering 2022-01-17).

Det finns risk att sättningar uppstår med en last högre än 20 kPa. I plankartan regleras laster med en bestämmelse om att vid belastning över 20 kPa ska en fördjupad geoteknisk undersökning göras med avseende på grundläggning innan startbesked kan ges.

Bergteknik

I utredningen ges rekommendationer i fortsatt planarbete att åtgärderna ska dimensioneras av en bergsakkunnig. Det finns lösa block i bergsslånten utanför planområdet som behöver skrotas ner. De punkter som berör planområdet är 27 och 28. Vid observationspunkt 27 bedöms i utredningen att risken att block faller ner till industriområdet är liten då marken är flack och det finns en mur som kan stoppa upp ras. Vid punkt 28, där risken bedömts som relativt liten, har kommunen gjort bedömningen att det lösa blocket behöver åtgärdas. Under planarbetets gång har exploatören valt att skrota det aktuella stenblocket, se figur 9 och 10.



Figur 8 Observationspunkter visas som röda punkter.



Figur 9 Stenblock vid observationspunkt 28 markerat med rosa kryss



Figur 10 Observationspunkt 28 efter skrotning av blocket utförts.

RISKER

Översvämningsrisk

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämnning vid stigande havsnivåer.

Det bedöms att situationen vid skyfall får marginella konsekvenser till följd av planens genomförande. Flödet förväntas öka med endast cirka 11 % och enligt den lågpunktskartering som gjorts i dagvattenutredningen är det främst åkermark som drabbas.

Radon

Inga åtgärder föreslås.

Farligt gods

Åtgärder som ska vidtas för detaljplaneområdet enligt utredningen är:

- 20 meter bebyggelsefritt område från väg 160. Området ska vara utformat så att få människor normalt vistas där.
- Byggnader inom 30 meter från väg 160 i Varekil ska utföras i obrännbart material.
- Utrymningsvägar ska placeras på sida som inte vetter mot väg 160.
- Om möjligt ska ventilation placeras på sida som inte vetter mot väg 160, gärna bort från väg 160 och högt upp på byggnad.

Planområdet ligger mer än 30 meter från väg 160. Planen regleras med en bestämmelse om att utrymningsvägar ska vändas bort från väg 160 samt att friskluftsintag ska placeras högt på byggnad och på sida vänd bort från väg 160.

DAGVATTEN

Dagvattenutredningen visar på att ett genomförande av planen i värsta fall kan komma att öka dagvattenflödena med 11 % jämfört med om planen inte genomförs. För att inte befintlig dagvattensituation ska förvärras till följd av ett genomförande av planen krävs utifrån dagens förutsättningar att minst 60 m³ vatten kan fördröjas inom planområdet. Vid hänsyn till förväntade ökade regnmängder till följd av klimatförändringar krävs att minst 90 m³ dagvatten kan fördröjas inom planområdet för att situationen inte ska förvärras.

I dagvattenutredningen konstateras att det finns möjlighet att bevara befintlig avrinningsituation genom exempelvis anläggning av gröna tak. Det är dock sannolikt att ett fördröjningsbehov kommer att finnas på grund av förväntade ökade regnmängder till följd av klimatförändringar. Fördröjning bedöms kunna ske i olika typer av lösningar så som svackdiken, regnbäddar och/eller underjordiska magasin, alternativt en kombination av dessa.

Planen regleras med en bestämmelse om att svackdike eller likvärdig anordning för fördröjning och rening av 90 m³ dagvatten ska finnas innan startbesked för nybyggnation eller tillbyggnation kan beviljas.

BEBYGGELSE

Förslaget medger en utökad byggrätt inom fastigheten. Bebyggelsen kan utformas flexibelt med en högsta nockhöjd på 15 meter och en största taklutning på 27 grader. Är byggnationen över 2 våningar kan risk för sättningar ske. Åtgärder för att förhindra det behövs då göras.

TRAFIK

Påverkan på trafiken bedöms vara försumbar vid planens utbyggnad. Parkeringar löses inom fastigheten.

BULLER OCH STÖRNINGAR

Påverkan på buller och störningar från förslaget bedöms vara försumbara. Verksamheterna ligger långt från känsliga användningar som bostäder och bidrar inte till en sådan ökad trafik att det har en påverkan på bullernivåerna.

EL OCH TELE

Området är anslutet till det befintliga el- och fibernätet.

Inga byggnader eller andra anläggningar så som parkeringsplatser och upplag ska förläggas inom 5 meter horisontellt från ledningens yttersta fas. Kraftledningen skyddas med prickmark, mark som inte får bebyggas.

Markhöjder eller annan förändring på marken under och/eller intill ledningen får inte ändras utan ledningsägarens godkännande. Schaktning får inte ske inom 10 meter från stolpar utan ledningsägarens godkännande.

VATTEN OCH AVLOPP

Området är anslutet till det befintliga VA-nätet.

AVFALLSHANTERING

Avfall ska omhändertas enligt kommunens avfallsplan. I Orust kommun ansvarar kommunen för hämtning och hantering av hushållsavfall.

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Planens karaktär

I kommunen finns det stor efterfrågan på verksamhetsmark. Målsättningen med planen är bland annat att tillskapa arbetstillfällen vilket är grunden för ett hållbart samhälle. Inom området finns en befintlig verksamhet i ett befintligt industriområde. Planen ska tillåta en utveckling av verksamheten.

Platsen

Platsen för planläggningen ligger i anslutning till väg 160. Området består av redan ianspråktagen mark för verksamheter. Inom planområdet finns inga verksamheter eller dylikt som primärt utgör risker för hälsa och säkerhet.

Påverkan

Mark och vatten

Marken inom planområdet är hårdgjord.

Den bergtekniska utredning som COWI genomfört i samband med framtagandet av planförslaget visar att man innan byggnation ska skrota och säkra vissa partier längs berget öster om planområdet. Detta för att förhindra att lösa stenar och block faller ner i verksamhetsområdet. Föreslagna geotekniska- och bergtekniska åtgärder kommer innebära större säkerhet i området med hänsyn till stabilitet och risk för blocknedfall.

Sweco har gjort en dagvattenutredning för planområdet där bedömningen är att genomförandet av planen inte kommer påverka recipientens möjlighet att uppnå MKN negativt. Det finns ett reningsbehov för dagvatten, men ett genomförande av planen har ingen negativ inverkan på recipienten jämfört med dagens situation.

Naturmiljö

I en naturvärdesinventering har konstaterats att planområdet ligger i närhet till områden med höga naturvärden. Enligt Naturvårdsverkets artportal finns enstaka fynd av rödlistade och/eller hotade arter. Skogsalm är den art som bedömts akut hotad. Förekomster har också bekräftats av borstsäv och ask, vilka bedöms starkt hotade, falkbjörnbär, stallört, kustkrusmossa och åkerrättika som bedöms vara sårbara, liksom iakttagelser av kungsörn och fjällvråk som bedöms nära hotade. Fridlysta arter som blåsippa och murgröna finns också i området.

Landskapsbild och kulturmiljö

Planområdet tangerar det utpekade kustnära området utmed Varekilsån, som anses ha högt kulturhistoriskt värde.

Lokalisering och resurshushållning

Detaljplanen omfattar inte sådant innehåll eller åtgärder som direkt påverkar andra detaljplaner. Inom området finns redan existerande verksamheter.

Verksamheter för industriändamål finns listade i PBL 4 kap.34§, liksom bilaga 3 gällande MKB-förordningen, men tänkt verksamhet är av sådan art samt att projektet innebär utvidgning av befintligt verksamhetsområde, bedöms ändå inte detaljplanen innebära betydande miljöpåverkan utifrån dessa kriterier såsom avses i Miljöbalken 6 kap 11 §.

Detta har stämts av i ett kommunsamråd med Länsstyrelsen 2020-02-20 i samband med undersökning om miljöbedömning enl. PBL 4:34, PBL 5:17 och MB 6:11.

Klimat, luftföroreningar, buller och risk

Indirekt kan planen ha betydelse för andra planers miljöpåverkan i och med att trafikströmmar till och från området kan påverkas, både vad gäller privatfordon och godstrafik. Intilliggande bostäder bedöms inte påverkas med buller över riktvärden eller dylikt.

KONSEKVENSER

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresset högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap. 4 §. Med hänvisning till att planområdet ligger i anslutning till befintlig tätort i ett befintligt verksamhetsområde och möjliggör utveckling av det lokala näringslivet bedöms planförslaget inte påverka riksintresset.

Barnperspektiv

Planförslaget bedöms inte ha negativ inverkan på barns rättigheter. Planområdet är beläget i befintligt industriområde i utkanten av Varekils tätort. Det finns inte några målpunkter riktade till barn i planområdets närhet. Eventuell tillkommande trafik till följd av verksamhetens utökande bedöms vara marginell och påverkar inte barns skolvägar eller liknande.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

En genomförandebeskrivning har till syfte att redovisa de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett ordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan ska fungera som vägledning för att uppnå detaljplanens syfte. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd under kvartal 1 2022

Granskning kvartal 3 2022

Antagande av kommunfullmäktige kvartal 4 2022

Aktörer och avtal

Planområdet består av den privatägda fastigheten Varekil 1:169. Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till 1:169.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att den vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare inom planområdet en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap

Inom planen finns ingen allmän plats.

Ansvarsfördelning

Allmän plats

Inom planen finns ingen allmän plats.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad enligt planförslaget inom kvartersmark.

VA- och dagvattenanläggningar

Planområdet ingår i kommunalt VA-verksamhetsområde. Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av VA- och dagvattennätet.

Tabell över ansvarsfördelning

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
<u>Kvartersmark</u>		
J	Fastighetsägare	Fastighetsägare
l₁	Ledningsägaren	Ledningsägaren
u1	Ledningsägaren	Ledningsägaren

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.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Mark ingående i allmän plats

Det finns ingen allmän plats i förslaget.

Fastighetsbildning

Planförslaget hindrar inte att fastigheten Varekil 1:169 delas upp i flera fastigheter. Det ankommer på fastighetsägaren att ta initiativ till och bekosta eventuell fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggning

Ingen påverkan på gemensamhetsanläggningar.

Servitut och arrende

Det finns inga pågående servitut eller arrenden inom fastigheten.

Ledningsrätt

Genom detaljplaneområdet löper en 40 kW kraftledning i luft. För ledningen finns ledningsrätt upplåten med beteckningen 1421–96/18. Detaljplanen ger stöd för ledningsrätten genom markreservat betecknat **l₁**.

Längs Väg 160 på dess östra sida samt inom fastigheten Varekil 1:169 finns en kommunal vattenledning. För ledningen finns ledningsrätt upplåten med beteckningen 14-STA-929. Detaljplanen ger stöd för ledningsrätten genom markreservat betecknat **u₁**.

Några förändringar av ovan nämnda ledningar och rättigheter är inte planerade.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Det ankommer på fastighetsägaren att ta initiativ till och bekosta eventuell lantmäteriförrättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Lokalgata

Ingen allmän plats föreslås i planen.

P-plats

Fastighetsägaren står för åtgärder inom sin fastighet.

Anläggning för vatten och spillvatten

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av VA-nätet inom allmän plats. Fastigheten är kopplat till VA-nätet.

Dagvatten

Respektive fastighetsägare står för åtgärder inom sina fastigheter samt drift och skötsel av dessa. Inom varje fastighet ska lokalt omhändertagande av dagvatten ske med lämplig åtgärd.

El-, tele- och fiberförsörjning

Fastigheten är kopplad till el, tele- och fibernätet.

Bergteknik

Öster om planområdet har ett område som kräver borttagning av löst sittande bergsblock identifierats. Marken ägs av kommunen. De åtgärder som krävs är nödvändiga för att kunna genomföra detaljplanen. Under planarbetets gång har åtgärderna bekostats och genomförts av ägaren till Varekil 1:169.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader

Kostnader för upprättande av detaljplanen regleras genom planavgift. För fastigheten Varekil 1:169 ska kommunen ta ut planavgift i samband med bygglov.

Förrättningskostnader

Eventuella förrättningskostnader för fastighetsbildning betalas av den sökande.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanen tillåter att Varekil 1:169 delas upp i flera fastigheter genom avstyckning. Om nybildad fastighet ansluts till det kommunala VA-nätet ska avgift erläggas till kommunen enligt för tiden gällande taxa.

Ekonomiska konsekvenser för ägaren av Varekil 1:169

Fastighetsägaren får en utökad byggrätt som kan ha en värdehöjande effekt för fastigheten. Vid fastighetsbildning inom Varekil 1:169 står fastighetsägaren för förrättningskostnaderna. Fastighetsägaren utför och bekostar omhändertagande av dagvatten (LOD) inom den egna fastigheten. Fastighetsägaren bekostar åtgärder för att förhindra ras och blocknedfall öster om fastigheten.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har utarbetats av Maria Ekström och Rickard Karlsson på planenheten och Erik Ysander på Mark- och exploateringsenheten på Orust kommun, samt Johan Henriksson, Anton Agnefeldt och Mikaela Björk på Tengbom.



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