

Detaljplan för bostäder inom **KV. TRIANGELN**

Svanesund

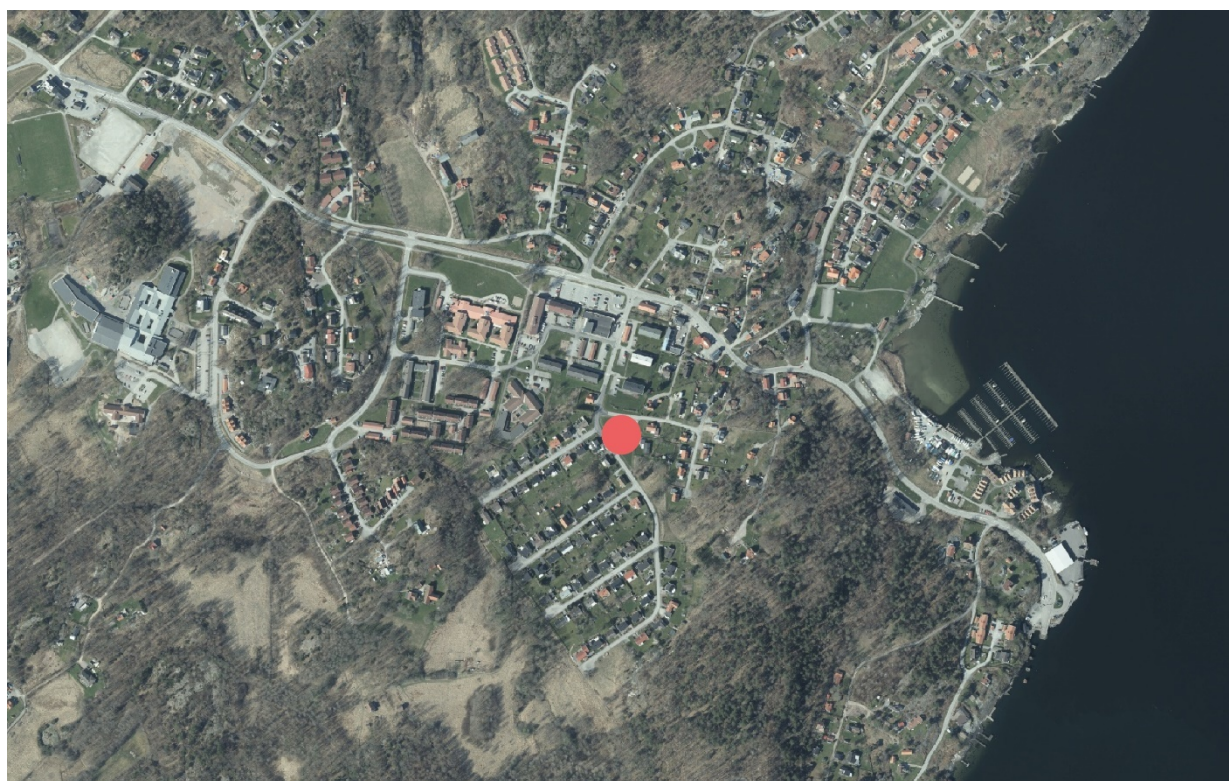
Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad den 7 juni 2021 av
Sektor samhällsutveckling, Orust kommun



Laga kraft 2021-12-14

Antagen av
Kommunstyrelsen
2021-08-25 § 202



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	1	Fjärrvärme	14
Läsinstruktioner	2	Avfallshantering	14
Handlingar	2	Planförslaget	15
Planens syfte och huvuddrag	3	Plankartan	15
Planprocessen	3	Illustrationskarta	15
Planförfarande	3	Bebyggelse	15
Tidplan	3	Strandskydd	16
Plandata	4	Mark, vatten och vegetation	16
Läge och areal	4	Geotekniska förhållanden och stabilitet ...	17
Markägförhållanden	4	Översvämningsrisk	17
Ställningstaganden	5	Förorenad mark	17
Översiktsplan	5	Radon	17
Bostadsförsörjningsprogram	5	Offentlig och kommersiell service	17
Detaljplaner och tidigare beslut	5	Trafik	17
Pågående projekt	6	Parkering	17
Planprogram – Svanesund centrum	6	Farligt gods	17
Betydande miljöpåverkan	7	Buller och störningar	18
Riksintressen	7	Vatten, avlopp OCH DAGVATTEN	18
Förutsättningar	8	El och tele	18
Strandskydd	8	Fjärrvärme	18
Miljökvalitetsnormer	8	Avfallshantering	18
Mark, vatten och vegetation	8	Konsekvenser	19
Fornlämningar	9	Genomförandefrågor	20
Geotekniska förhållanden och stabilitet	9	Organisatoriska frågor	20
Förorenad mark	10	Genomförandetid	20
Offentlig och kommersiell service	10	Genomförandeavtal	20
Bebyggelse	10	Ansvarsfördelning	20
Trafik	11	Fastighetsrättsliga frågor	21
Parkering	13	Fastighetsbildning	21
Farligt gods	13	Ekonomiska frågor	21
Buller och störningar	13	Tekniska frågor	23
Vatten, avlopp OCH DAGVATTEN	13		
Översvämningsrisk	13		
El och tele	14		

LÄSINSTRUKTIONER

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

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta (2021-03-29).
- Grundkarta (2020-09-30).
- Planbeskrivning – denna handling.

Övriga handlingar:

- PM Geoteknik (2020-11-06).
- Markteknisk undersökningsrapport (2020-11-06).
- Fastighetsförteckning (2021-04-19).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra flerbostadshus och radhus samt tillhörande komplementbyggnader och parkering.

PLANPROCESSEN

PLANFÖRFARANDE

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

- Är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, och
- Inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och
- Inte antas medföra en betydande miljöpåverkan (5 kap 7 § PBL).

TIDPLAN

Planförslaget beräknas vara ute på samråd under första kvartalet 2021 och på granskning under andra kvartalet 2021. Detaljplanen beräknas bli antagen under andra kvartalet 2021.



PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget centralt i Svanesund, som utgör en av kommunens tre serviceorter, på Orusts sydöstra sida. Planområdet är ca 3000 kvadratmeter och består idag av öppen gräsklädd mark. Avgränsningen av planområdet har gjorts utifrån befintliga fastighetsgränser och infrastruktur. I norr gränsar planområdet till Ekvägen med intilliggande flerbostadshus i 3 våningar, i sydväst till Skansvägen med friliggande villabebyggelse i 1-1,5 plan och i öster till fastigheterna Svanesund 3:160 och Svanesund 3:159 med friliggande villabebyggelse i 1-1,5 plan.

Föreslagen avgränsning av planområdet framgår



nedan.

Karta där detaljplanområdet är markerat i rött.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet berör del av fastigheten Svanesund 2:2, vilken ägs av kommunen. För mer detaljerad redovisning av fastighetsägförhållanden, rättigheter och servitut inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning. Planområdet är markerat med rött i kartan nedan.



Aktuellt planområde markerat i rött.

STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanen framhåller att särskild prioritet skall ges för projekt som kan bidra till att stärka de tre primära serviceorterna Henån, Svanesund och Ellös. Översiktsplanen pekar vidare ut Svanesund som kommuncentrum för södra Orust och anger en planberedskap för minst 100 nya bostäder under planperioden (15 år), där bostäder i olika upplåtelseform förordas. På längre sikt vill kommunen även verka för att en fast broförbindelse med fastlandet kommer till stånd.

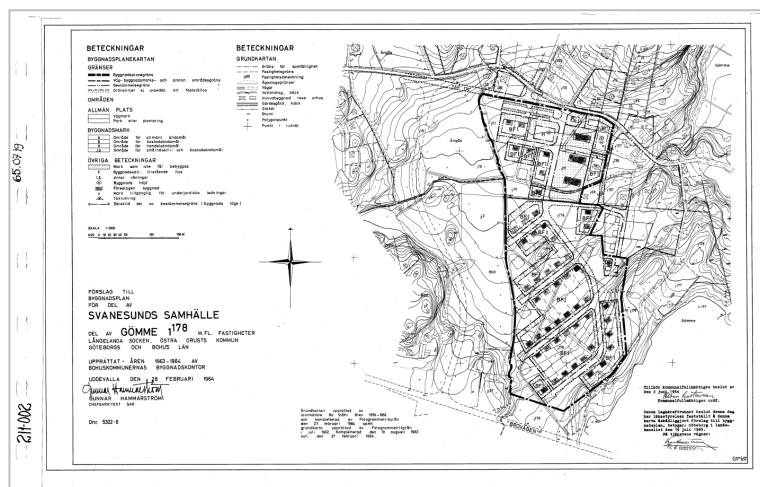
BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

I kommunens bostadsförsörjningsprogram (2016-2026) finns ett prioriterat beslut och målsättning om att bostadsbyggandet skall vara minst 500 nya bostäder på 10 års sikt (med start 2016) samt att minst hälften ska utgöras av hyres- och bostadsrätter. I dagsläget produceras flerbostadsbeståndet i huvudsak av kommunens allmännyttiga stiftelse Orustbostäder.

I bostadsförsörjningsprogrammet gör kommunen bedömningen att trycket på bostäder upplevs som störst i Henån, följt av Svanesund och därefter Varekil. För Svanesund medges utveckling av centrum med ca 230 bostäder i varierande upplåtelseform, samt handel- och centrumutveckling.

DETALJPLANER OCH TIDIGARE BESLUT

Planområdet omfattas av "Förslag till byggnadsplan för del av Svanesunds samhälle", laga kraft 1965-07-19. Gällande detaljplan anger allmänt ändamål för park eller plantering. Planens genomförandetid har gått ut. När genomförandetiden har gått ut får detaljplanen ändras, ersättas eller upphävas. Om kommunen inte ändrar, ersätter eller upphäver planen fortsätter den att gälla. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



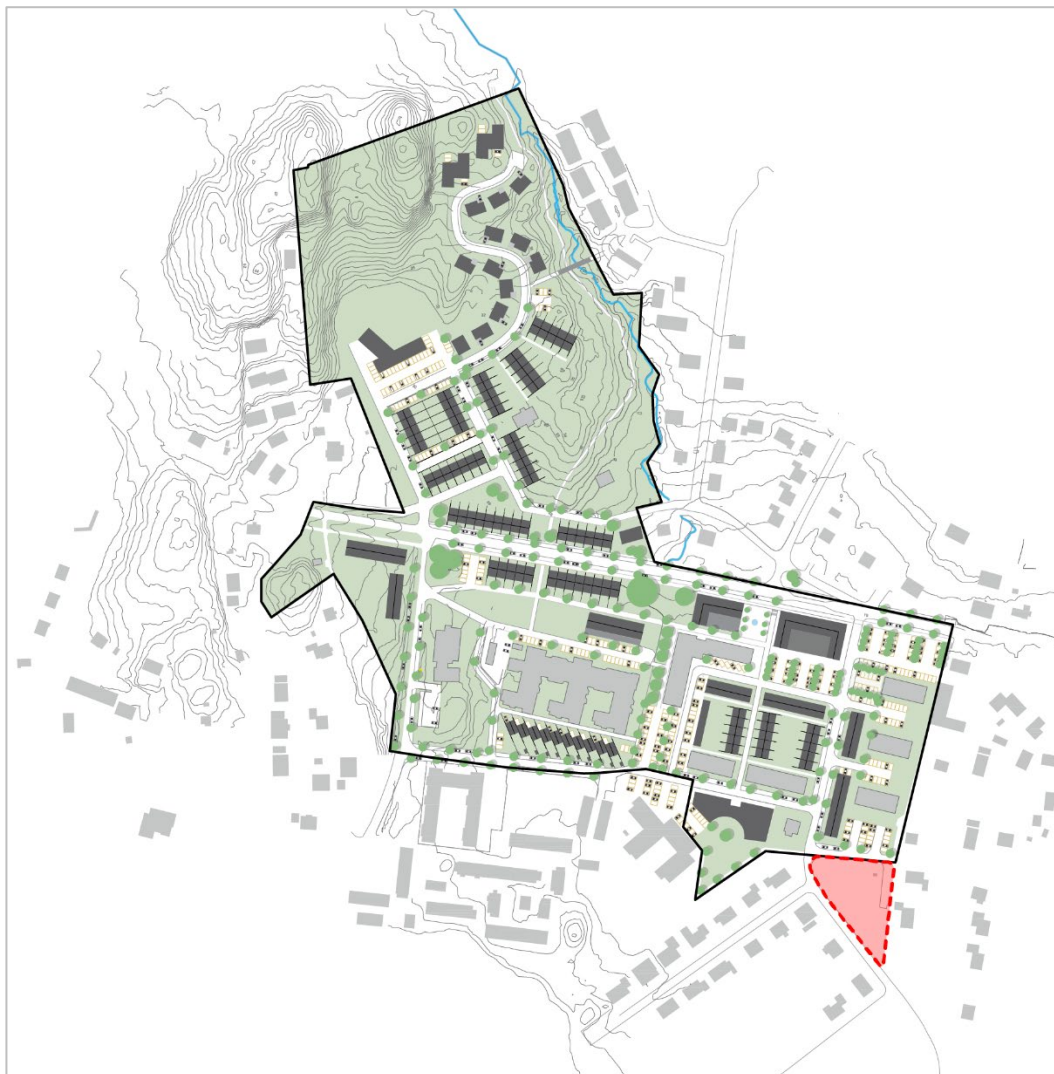
Gällande detaljplan "Förslag till byggnadsplan för del av Svanesunds samhälle" (laga kraft 1965-07-19).

PÅGÅENDE PROJEKT

PLANPROGRAM – SVANESUND CENTRUM

Under 2017 (2017-04-05) togs ett politiskt beslut om att arbeta fram ett planprogram för Svanesund centrum. Planprogrammet grundar sig i kommunens översiktsplan och utgör det första steget i planprocessen för utvecklingen av Svanesund. Under 2019 upprättades förslag till planprogram som under november-december 2020 var på programsamråd. Efter samrådet bearbetas förslaget innan det kan antas i kommunfullmäktige.

Programmet syftar till att ange inriktning, utreda områdets förutsättningar samt beskriva uppsatta mål för den utveckling som ligger till grund för kommande detaljplaner. Planprogrammets övergripande målsättning är en förtätning av lokalsamhället som bibehåller och stärker befintliga naturkvaliteter och kopplingen till havet samtidigt som nya kvalitéer i form av trygga och säkra gaturum, ett aktivt centrum med utökat utbud av handel och service samt fler boende och besökare kan uppnås. Gällande planområde angränsar till programområdets sydöstra del.



Planprogram för Svanesund centrum, Strukturskiss. Aktuellt planområde markerat med röd linje.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

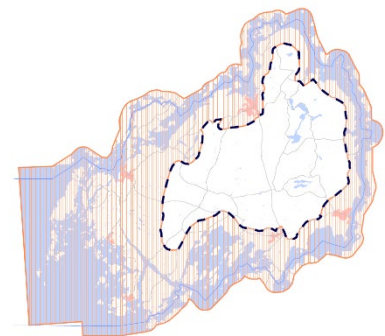
Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med, en från allmän synpunkt, lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt miljöbalken. Kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kommer medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning bedöms därmed inte vara aktuell.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, tex riksintressen eller naturreservat.
- Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. För ytterligare motivering se under rubriken konsekvenser, s. 17.

RIKSINTRESSEN

Hela Orust kustremsa, inklusive planområdet, ligger inom en kustzon som på grund av sina natur- och kulturvärden är av riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken. 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.



Riksintresset för kustzonen inkluderar hela Orust kustområde, bild från kommunens översiktsplan (2000)

Aktuellt planområde ligger i anslutning till Svanesund centrum och redan etablerad bostadsbebyggelse en bit innanför den synliga kustremsan. Bedömningen görs därför att områdets grundläggande karaktär eller väsentliga natur- och kulturvärden inte kommer att skadas eller påverkas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

STRANDSKYDD

Aktuellt planområde ligger inte inom strandskyddat område.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Med hänsyn till den relativt låga trafikbelastningen, den glesa bebyggelsen och den stora luftomsättningen bedöms inte miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskridas inom något av Orust samhällen. Någon risk för att de planerade åtgärderna inom detaljplanen skall medföra ett sådant överskridande bedöms inte föreligga.

Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

I princip all havsmiljö runt Orust, förutom Ellösfjorden, berörs av miljökvalitetsnormer för musselvatten. Aktuell detaljplan bedöms inte medföra någon påverkan på havsområdet.

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

Normen avser att skydda från skadliga effekter på människors hälsa från störande omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Aktuell detaljplan förväntas inte medföra någon omfattande ökning av trafikbelastningen i området och en förändring av trafikbullret bedöms därför inte påverkas i någon märkbar utsträckning. Några andra störningskällor som genererar buller finns inte i området.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Normerna för vattenresurser är av målkaraktär och syftar till att en viss vattenkvalitet skall uppnås vid en viss angiven tidpunkt i framtiden. Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen.

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Planområdet utgörs av öppen gräsklädd mark och kantas av ett dike som löper längs Ekvägen och Skansvägen. Marken är i huvudsak flack där den befintliga markytans nivå varierar mellan +14 till +16 meter. Naturcentrum AB har genomfört en naturvärdesinventering inom ramen för angränsande planprogram (2018-06-26) som visar på att de dominerande ytorna i programområdet i huvudsak har låga naturvärden. Totalt klassades tre miljöer som naturvärdesklass 3 (påtagliga naturvärden), samtliga belägna norr om Färjevägen. I inventeringen påträffades också en del stenmurar och stenmursrester, även dessa belägna norr om Färjevägen. Aktuellt planområde ingår inte i den genomförda undersökningen men bedömningen görs, med hänsyn till att aktuellt planområde



*Till höger: Aktuellt planområde,
bilder tagna vid platsbesök 2020-09-15.*

inrymmer få naturliga inslag, att även detta område inte inrymmer några specifikt utpekade naturvärden.

FORNLÄMNINGAR

Inga fornlämningar finns registrerade inom aktuellt planområde eller i dess direkta närhet. Aktuellt planområde ingick i en arkeologisk utredning inom programområdet för Västra Änghagen (Lst 431-5546-2013) vilken utfördes av UV Väst (UV rapport 2014:146). Inga anläggningar eller fynd från aktuellt område finns rapporterat.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN OCH STABILITET

En geoteknisk utredning har inom ramen för detaljplanearbetet tagits fram av Cowi (20-11-06) med syftet att beskriva geotekniska, geologiska och hydrogeologiska förhållanden inom aktuellt planområde samt att säkerställa stabilitetsförhållandena och eventuella behov av förstärkningsåtgärder. Undersökningen visar på att området är relativt flackt med en marknivå som varierar mellan +14 och +16 meter. Undersökningarna hänvisar till att området har en jordlagerföljd som utgörs av mulljord ovan silt ovan lera, vilken underlagras av en silt som via friktionsjord vilar på berg. Djupet till fast botten, enligt utförda trycksonderingar, varierar mellan ca 5 och 20 m.

Stabilitet

I samband med den geotekniska utredningen genomfördes en stabilitetsanalys som visar på att totalstabiliteten för befintliga förhållanden bedöms som tillfredsställande och uppfyller gällande rekommendationer enligt IEG rapport 4:2010.

Sättningar

Den geotekniska utredningen visar på förekomst av sättningsbenägen lera, vilket innebär att risk för sättningar bör beaktas vid byggnation. Varierande lermäktighet i området innebär risk för differentialsättningar som behöver beaktas vid byggnation. Torrskorpora i ytan rekommenderas att behållas så långt som möjligt för ökad bärighet och lastspredning. Laster eller grundvattensänkningar som kan orsaka sättningar i leran bör undvikas. Differenssättningar på grund av varierande lerdjup i området bör beaktas vid grundläggning, särskilt där del av byggnad grundläggs på fast botten/berg och andra delen ut på lösmarkspartier. Uppfyllnader överstigande 0,5 meter bör utföras i samråd med geotekniker.

Grundläggning

Lättare byggnader (en till två våningar) bedöms kunna grundläggas på platta på mark. Sättningar ska beaktas enligt ovan. Större byggnader ska övervägas om de ska grundläggas på pålar/plintar för att undvika skadliga sättningar (främst differenssättningar). Större byggnader inom området med små jorddjup kan grundläggas med platta på mark på packad fyllning. För framtida projektering av grundläggning av byggnader rekommenderas kompletterande geotekniska undersökningar. Organisk jord ska schaktas bort innan grundläggning.

Radon

Tidigare undersökning som tagits fram inom ramen för programarbetet med Svanesunds centrum (Cowi 2018-05-18) visar på att radiumhalterna inom programområdet ligger under gränsvärdet (200 Bq/kg). I de fall områden behöver plansprängas rekommenderas besiktning och radonmätning av bergtekniskt sakkunnig för att säkerställa att massorna får användas som fyllnadsmaterial. På normalradonmark ska nykonstruerade byggnader vara radonskyddade. Aktuellt planområde ingår inte i genomförda radonundersökningar men bedömningen görs, med hänsyn till att aktuellt planområde är beläget i anslutning till det undersökta området, att förhållandena kan antas vara av likartad karaktär.

FÖRORENAD MARK

Det finns inga kända misstankar eller tidigare verksamheter som indikerar på att aktuellt planområde omfattas av förorenad mark.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Svanesund utgör, tillsammans med Henån och Ellös, de primära serviceorterna i kommunen. Planområdet är centralt lokaliserat i Svanesund och i det absoluta närområdet finns bland annat en matbutik, två restauranger, en bank samt en frisörsalong.

I Svanesund finns två kommunala förskolor; Ängås förskola, som ligger ca 800 meter nordväst om planområdet och Sesterviksvägens förskola, som ligger ca 1 km nordöst om planområdet. I norra delen av programområdet för Svanesund centrum planeras en ny förskola som kommer byggas efter antagen detaljplan. Ängås skola i Svanesund är en F-9 skola och ligger ca 1 km väster om planområdet. Här finns idrottshall, aula, bibliotek och fritidsgård. Utbudet av gymnasieskolor är i dagsläget begränsat på Orust. I Henån ligger Orust båtbyggarutbildning, annars ligger närmsta gymnasium i Uddevalla och Stenungssund.

I Svanesund finns pensionärslägenheterna Eklunden, ca 300 meter nordväst om planområdet. De ingår inte i begreppet särskilda boendeformer utan är vanliga hyreslägenheter avsedda för boende som är 65 år eller äldre och där samtliga lägenheter är handikappanpassade. Det finns även ett äldreboende vid Fyrklövern, ca 100 meter väster om planområdet.

BEBYGGELSE

Aktuellt planområde är inte bebyggt tidigare. Omgivande bebyggelse består i huvudsak av friliggande villabebyggelse i 1-1,5 plan med tillhörande garage/carport och mindre flerbostadshus med 2-3 våningar, följt av ett antal verksamhetsbyggnader i anslutning till Svanesunds centrum. Fasadmaterial varierar men utgörs i huvudsak av trä och tegel.



Aktuellt planområde och kringliggande bebyggelse, bild tagen vid platsbesök 2020-09-15.

TRAFIK

Fordonstrafik

Planområdet nås via den lokala gatan Skansvägen som i huvudsak trafikeras av boende i området. Skansvägen ansluter till Färjevägen i norr, vilken i höjd med bensinstationen övergår till Varekilsvägen som leder vidare till väg 160 mot Henån i norr och Tjörn och Stenungsund i söder. Varekilsvägen kopplar även samman med väg 178 mot Ellös i väst. Kommunikationer finns även via färjeförbindelsen från Svanesund till fastlandet. Öster om Skansvägen, norr om aktuellt planområde, sträcker sig Ekvägen som utgör angöringsväg till intilliggande fastigheter öster om planområdet. Längs planområdets östra sida inryms idag infart/angöring till fastigheten 3:159. Samtliga vägar som angränsar till planområdet (Skansvägen och Ekvägen) regleras med hastigheten 50 km/tim.



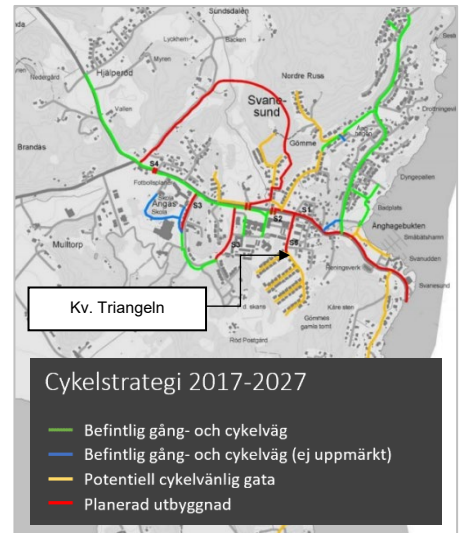
Översiktskarta och befintlig gatustruktur.

Kollektivtrafik

Idag trafikerar Orustexpressen sträckan Stenungsund-Varekil-Henån-Torp-Uddevalla. Turtätheten under morgon och eftermiddag är varje 30:e minut mot Stenungsund och ca 1 gång i timmen mellan Orust och Uddevalla. Närmsta hållplats för Orustexpressen från planområdet är Varekil (ca 8-16 minuter med buss). Lokalbussar finns vid Svanesund centrum, ca 300 meter norr om planområdet, vilka framförallt fyller funktionen som skolskjuts. Vid Svanesunds färjeläge går även en färja mot Kolhättan med buss vidare mot Stenungsund.

Gång- och cykeltrafik

Cykelstråken till, inom och från Svanesund är relativt begränsade då delar av sträckorna vid flera ställen består av kortare avsnitt som inte bundits samman till ett sammanhängande cykelvägnät. Idag finns gång- och cykelvägar mellan Hjalperöd och Svanesund centrum och längs med Sesterviksvägen mot Änghagen och Sesterviken. I kommunens cykelstrategi pekas särskilt sträckan från färjeläget ut som problematisk eftersom det där idag saknas cykelväg och trafikflödena bitvis är höga. I linje med kommunens cykelstrategi finns dock planer på att bygga ut och koppla samman cykelnätet för att öka möjligheterna att ta sig runt med cykel. Bild till höger: *Cykelstrategi för Orust kommun (2017-2027).*



PARKERING

Parkering ska ordnas inom fastigheten.

FARLIGT GODS

Genom Svanesund finns inga rekommenderade vägar för farligt gods. Närmsta verksamhet som hanterar farligt gods, och där transporter av farligt gods till och från respektive verksamhet förekommer, är tankstationen i höjd med Varekilsvägen samt verksamheten Solaster AB vid Ängås industriområde.

BULLER OCH STÖRNINGAR

En trafikbullerutredning har genomförts som underlag till det planprogram som tagits fram för Svanesunds centrum (samrådshandling 2018-05-18). Utredningen visar att tänkt bostadsbebyggelse och centrumutveckling inom programområdet i sin helhet kommer att bidra till ökade trafikmängder längs Färjevägen. Med hänvisning till att aktuellt planområde inte ligger i direkt anslutning till Färjevägen bedöms området inte påverkas av något omfattande trafikbuller.

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggt inom och intill aktuellt planområde längs Skansvägen och Ekvägen. Dagvattenledningar finns utbyggt längs med Skansvägen.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Det finns i dagsläget ingen känd kunskap om eventuell översvämning inom det aktuella planområdet. Skyfall ska fördröjas på kvartersmark.

EL OCH TELE

El- och teleledningar finns inom och i anslutning till aktuellt planområde. En transformatorstation finns inom planområdets nordöstra del.

FJÄRRVÄRME

Svanesund är beläget utanför kommunens fjärrvärmenät.

AVFALLSHANTERING

Hantering av avfall ska lösas inom kvartersmark och följa kommunens riktlinjer. En återvinningsstation finns ca 800 meter från planområdet vid Ängås skola.

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.

ILLUSTRATIONSKARTA

Illustrationsplanen beskriver ett förslag på hur plankartan kan tolkas men är inte juridiskt bindande. I planen illustreras föreslagen struktur, bebyggelse och parkering.



Illustrationskarta (2021-06-02).

BEBYGGELSE

Utnyttjandegrad

Detaljplanen möjliggör ett uppförande av ca 22 nya bostäder fördelat på ett flerbostadshus i 4 våningar och sex radhus i 2,5 våningar. Tillkommande bebyggelse har anpassats till befintlig

bebyggelsestruktur genom att den något högre föreslagna bebyggelsen placerats i norr, mot befintligt flerbostadshus om tre våningar samt att den lägre föreslagna bebyggelsen placerats i söder, mot befintlig villabebyggelse.

I stort sett hela planområdet regleras som kvartersmark med användning för bostäder, bortsett från den transformatorstation som är lokaliserad inom planområdets nordöstra del och som ges användning för tekniska anläggningar (transformatorstation).

Den norra byggrättens utnyttjandegrad regleras genom största bruttoarea (BTA) i kvadratmeter för huvudbyggnad, vilket innebär att maximalt 4 våningar kan uppföras om varje våning utgör 300 kvadratmeter. Bestämmelse införs även gällande komplementbyggnad, där begränsning införs om största bruttoarea (BTA) i kvadratmeter, vilket innebär att en komplementbyggnad om maximalt 30 kvadratmeter kan uppföras. Byggnadens höjd regleras genom högsta nockhöjd och största taklutning vilket innebär att byggnaden kan bli ca 15, 5 meter hög.

Den södra byggrättens utnyttjandegrad regleras genom största sammanlagda byggnadsarea (BYA) i kvadratmeter, vilket innebär att sex radhus kan uppföras om varje radhus har ett fotavtryck på 80 kvadratmeter. Bestämmelse införs även gällande komplementbyggnad, där begränsning införs om största bruttoarea (BTA) i kvadratmeter, vilket innebär att en komplementbyggnad om maximalt 30 kvadratmeter kan uppföras. Bebyggelsens höjd regleras genom högsta nockhöjd vilket innebär att huvudbyggnaden som mest kan utformas i 2,5 våningar.

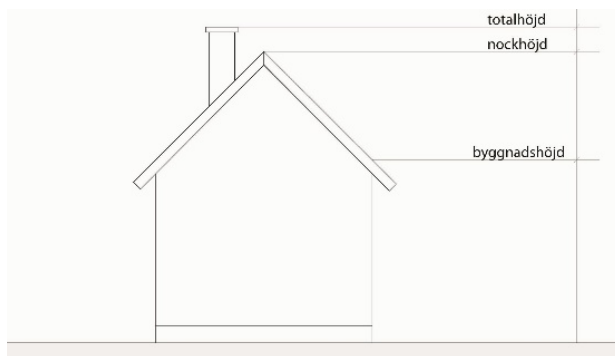


Bild illustrerar skillnaden mellan olika höjdangivelser. Bild: Boverket.

Placering och utformning

Bestämmelse införs gällande bebyggelsens placering vilket innebär att huvudbyggnader och entréer ska placeras utefter byggrättsgräns mot gatan.

STRANDSKYDD

Aktuellt planområde ligger inte inom strandskyddat område.

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Förslaget innebär att befintlig gräsyta tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Då området saknar naturvärden och i huvudsak utgörs av flack terräng bedöms bebyggelsen kunna uppföras utan att

naturvärden skadas. Diket som sträcker sig runt planområdet längs Skansvägen och Ekvägen behöver kulverteras för att möjliggöra anslutning till bostäderna direkt från gatan.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN OCH STABILITET

Den geotekniska utredningen hänvisar till att totalstabiliteten för befintliga förhållanden bedöms som tillfredsställande.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Det finns inga kända misstankar om översvämning inom den aktuella fastigheten och några särskilda skyddsåtgärder vidtas därför inte inom aktuellt planområde. Eventuella framtida skyfall ska fördröjas på kvartersmark.

FÖRORENAD MARK

Det finns inga kända misstankar eller tidigare verksamheter som indikerar på att aktuellt planområde omfattas av förorenad mark.

RADON

Med hänvisning till den geotekniska utredningen för övergripande planprogram bedöms inga särskilda radonsäkrande åtgärder vara nödvändiga. Utredningen hänvisar till att nykonstruerade byggnader på normalradonmark ska vara radonskyddade, dvs. med en grundkonstruktion som inte ger uppenbara otätheter mot markluft.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Inom planområdet tillskapas inte möjlighet för offentlig- eller kommersiell service.

TRAFIK

Detaljplanen innebär en förlängning av den angöring som leder till fastigheten öster om aktuellt planområde (Svanesund 3:159). Gatan utformas enkelriktad i södergående riktning med fortsatt infart från Ekvägen, i planområdets norra del, samt med en ny utfart mot Skansvägen i planområdets södra del. Fastigheten 3:159 ges fortsatt möjlighet att nyttja gatan.

PARKERING

Parkering för de nya bostäderna ska ordnas inom fastigheten. För att tillgodose parkeringsbehovet föreslås 22 nya parkeringsplatser som illustreras längs gatan inom planområdets östra del.

FARLIGT GODS

Det finns inga verksamheter eller rekommenderade vägar för farligt gods i anslutning till aktuellt planområde.

BULLER OCH STÖRNINGAR

Med hänvisning till att aktuellt planområde inte ligger i direkt anslutning till Färjevägen bedöms området inte påverkas av något omfattande trafikbuller. Några särskilda skyddsåtgärder vidtas därför inte.

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Planområdet ingår i kommunalt VA-verksamhetsområde. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av VA- och dagvattennätet. I dagsläget finns vatten- och spillvattenledningar inom det aktuella planområdet som på grund av lokalisering och ytanspråk begränsar markens utnyttjande. Ledningarna föreslås därför flyttas till utkanten av planområdet med syftet att möjliggöra en mer flexibel disponering av fastigheten. För dessa ledningar behöver ledningsrätt upplåtas. Detaljplanen reserverar mark för ledningsrättsområden med bestämmelsen "u". Ledningsflytten bekostas av exploitören.

Dagvatten ska omhändertas på kvartersmark innan det släpps ut till det kommunala dagvattennätet. Uppsamling och fördröjning kan ske genom att ett buffertmagasin anläggs, förslagsvis inom områdets centrala del, från vilket dagvattnet sedan leds vidare till det kommunala nätet. För att vattnet inte ska behöva pumpas krävs en lutning på kopplingsledningen om minst 1 %.

EL OCH TELE

Genom planområdet går flera el- och teleledningar som ägs av Ellevio AB och Skanova AB och som i dagsläget tar upp en stor del av fastighetens yta. För att möjliggöra en mer flexibel disponering av fastigheten föreslås en flytt av ledningarna till intilliggande gata i norr (Ekvägen) och den planerade gatan längs planområdets östra sida. Området för ledningarna är i detaljplanen försett med u-område (marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar). Befintlig transformatorstation ges i detaljplanen utrymme genom användningsområde för tekniska anläggningar (transformatorstation). Ledningsflytten bekostas av exploitören.

FJÄRRVÄRME

Aktuellt planområde är beläget utanför kommunens fjärrvärmenät och detaljplanen möjliggör därför inte någon anslutning till befintliga ledningar.

AVFALLSHANTERING

Hämtning av hushållssopor sker genom kommunens försorg vid fastigheten. Planområdet utformas så att bebyggelsen kan nås av kommunens renhållningsfordon, vändplatser finns vid angränsande bostadskvarter. Inom planområdet ges utrymme för gemensam sophantering som illustreras genom två miljöhus placerade mot gatan för att underlätta sophämtningen.

KONSEKVENSER

Nedan redogörs för den inverkan på miljön som ett genomförande av planen innebär. Redovisningen är gjord utifrån kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Planens karaktär

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar att uppföra ett flerbostadshus och sex radhus med tillhörande miljöhus och parkering i den centrala delen av Svanesund. Detaljplanen grundar sig i framtaget planprogram för centrala Svanesund (samrådshandling 2018-05-18) och regleras med bestämmelser som tydligt visar planens innehåll. Den miljöpåverkan som planens genomförande kommer att få bedöms förutsägbar i tid och rum. Föreslagen markanvändning/verksamhet omfattas inte av någon miljöstörande verksamhet enligt 4 kap. 34 § PBL eller kriterierna för betydande miljöpåverkan enligt MKB-förordningen.

Platsen

Aktuellt planområde är beläget i anslutning till Svanesund centrum, på sedan tidigare planlagd parkmark. Området är idag obebyggt och består av öppen gräsbeklädd mark med en flack och relativt okomplicerad terräng. Detaljplanen ligger inom kustområde, som i sin helhet är av riksintresse enligt 4 kap. Miljöbalken. Då planområdet ligger i anslutning till Svanesund centrum och redan etablerad bostadsbebyggelse en bit innanför den synliga kustremsan görs bedömningen att områdets grundläggande karaktär och väsentliga natur- och kulturvärden inte kommer att skadas eller påverkas. I övrigt berörs inga andra riksintressen eller något Natura 2000-område. Inga utpekade värdefulla eller unika natur- och/eller kulturvärden finns inom planområdet.

Påverkan

Ett genomförande enligt planförslaget innebär en ändrad markanvändning och förtätning inom befintlig bebyggelse och utnyttjande av existerande infrastruktur. Förslagets fysiska omfattning är relativt begränsad och ett genomförande enligt förslaget bedöms i sin helhet innebära liten miljöpåverkan.

Sammanfattande bedömning

Kommunens sammanfattande bedömning av planens inverkan på miljön är att planens genomförande inte kommer att innebära någon risk för betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Texten nedan syftar till att klarlägga de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras. Den har ingen egen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Nedan förtydligas detaljplanens syfte från genomförandesynpunkt.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

En utbyggnad enligt detaljplanen sker på redan planlagd mark i anslutning till befintlig infrastruktur. Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att den vunnit laga kraft. 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”.

Genomförandeavtal

Genomförandeavtal som reglerar ansvar för kostnader och utförande i plangenomförandefrågor har tecknats i form av ett markanvisningsavtal. Om planen vinner laga kraft kommer marken att övergå från kommunal mark till privat ägo och bostadsbebyggelse kan genomföras i enlighet med planen. Avtalet reglerar bl.a. fastighetsrättsliga åtgärder, tekniska frågor, ekonomiska frågor och administrativa frågor. Samtliga kostnader för plangenomförandet kommer att belasta exploatören.

Ansvarsfördelning

Allmän plats

Aktuell detaljplan regleras inte med allmän plats.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad enligt planförslaget inom kvartersmark. Genomförandeavtal har tecknats med exploatör för att säkerställa genomförandet av planen.

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell.

Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
Kvartersmark			
B	Stiftelsen Orustbostäder	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E ₁	Eldistributör	Eldistributör	Eldistributör
Vatten- och spillvattenledningar	Orust kommun	Orust kommun	Orust kommun
Elledningar	Ellevio AB	Ellevio AB	Ellevio AB
Teleledningar	Skanova AB	Skanova AB	Skanova AB

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheter

Planområdet omfattar del av fastigheten Svanesund 2:2 som idag ägs av Orust kommun. Exploatören ska av kommunen förvärva del av Svanesund 2:2. Markområdet ligger i gällande byggnadsplan ute som allmän plats natur och är för gemensamt ändamål upplåten till Svanesund Ga:1. Om detaljplanen vinner laga kraft kommer en omprövning att genomföras av Svanesund Ga:1. Gemensamhetsanläggningens totala yta kommer då att minska i samma omfattning som planrådets storlek. Det krävs en anläggningsförrättning och omprövning av Svanesund Ga:1 för att området ska kunna återgå till Svanesund 2:2 och därefter försälgas. Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder ska initieras och bekostas av exploatören. Övriga delägare i gemensamhetsanläggningen har enligt 40 a § Anläggningslagen rätt till ersättning för eventuell uppkommen skada av gemensamhetsanläggningens minskade yta. Eventuell skadereglering sker vid omprövningen av gemensamhetsanläggningen.

Anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning, Svanesund ga:1

Anslutning till detaljplanområdet från allmän väg omfattas av gemensamhetsanläggning, Svanesund ga:1. Den nybildade fastigheten avses anslutas till gemensamhetsanläggningen Svanesund ga:1. Exploatören ansvarar för ansökan om anläggningsförrättning och förrättningskostnader.

Ledningsrätt

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (s.k. u-område) upprättas inom kvartersmark för VA-, el- och teleledningar. Markreservatet i sig bildar ingen rättighet och det bör därför ansökas om ledningsförrättning. Endast ledningshavaren har rätt att ansöka om ledningsförrättning. Ledningsförrättning bör även ansökas för marken för transformatorstationen.

Servitut

Fastigheten 3:159 innehar avtalsservitut för in- och utfart till sin fastighet. Servitutet kommer att ombildas i samband med genomförandet av planen. Fastigheten kommer fortsatt ha tillgång till och kunna nyttja in- och utfarten på samma sätt som idag.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader

Detaljplanen bekostas av exploatören.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Exploatören ansvarar för ansökan om fastighetsbildning och förrättningskostnader.

Exploateringskostnader

Exploatören bekostar samtliga åtgärder som uppstår vid planens genomförande.

TEKNISKA FRÅGOR

- Berörda sakägare framgår i fastighetsförteckningen (2021-04-19).

Kommunstyrelseförvaltningen **Sektor samhällsutveckling**

Rickard Karlsson
Planchef

Oskar Simann Ax
Planarkitekt

Medverkande plankonsulter

Inger Bergström, AL Studio

Isabella Bergh, AL Studio