

Detaljplan för Barrevik västra Planbeskrivning

Laga krafthandling

Orust kommun

Västra Götalands län

Upprättad den 05 december 2023

Sektor samhällsutveckling

Diarienummer KS/2017:151





Innehåll

Planeringsunderlag	5	Luft	15
Planhandlingar	5	Vatten	15
Kommunala planeringsunderlag	5	Undersökning om betydande miljöpåverkan	15
Utredningar	5	Tematiska avsnitt	16
Planprocessen	6	Fysisk miljö	16
Planförfarande	6	Klimat, solförhållanden	18
Planprocessen	6	Gata och trafik	18
Tidplan	6	Dagvatten och skyfall	18
Handläggning	6	Rekreation och friluftsliv	18
Medverkande	6	Kulturmiljö	19
Beskrivning av detaljplanen	7	Fornlämningar och byggnadsminnen	19
Detaljplanens syfte	7	Teknik	19
Detaljplanens huvuddrag	7	Vatten och avlopp	19
Läge och areal	8	El, tele och fiber	20
Markägoförhållanden	8	Avfallshantering	20
Genomförandetid	8	Service	20
Allmän plats	8	Offentlig och kommersiell service	20
Huvudmannaskap	9	Hälsa och säkerhet	20
Reglering av allmän plats	9	Omgivningsbuller	20
Egenskapsbestämmelser på allmän plats	9	Risk för översvämning	20
Kvartersmark	9	Risk för radon	21
Reglering av kvartersmark	9	Geotekniska förhållanden	21
Egenskapsbestämmelser på kvartersmark	10	Stabilitet	21
Placering	11	Bergteknik	21
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	12	Sättningar	21
Kommunala planeringsförutsättningar	13	Grundläggning	21
Tidigare beslut	13	Genomförandefrågor	21
Översiktsplan	13	Fastighetsrättsliga frågor	22
Detaljplan	14	Förändrad fastighetsindelning	22
Program för bostadsförsörjning	14	Mark- och utrymmesförvärv	22
Förenlighet med miljöbalken	14	Gemensamhetsanläggningar	22
Riksintressen	14	Rättigheter	22
Strandskydd	14	Tekniska frågor	23
Miljökvalitetsnormer	15	Tekniska åtgärder	23
		Utbyggnad av allmän plats	23



Drift av allmän plats.....	23	Fastigheter och rättigheter.....	25
Utbyggnad av kvartersmark.....	23	Natur.....	26
Utbyggnad av vatten och avlopp	23	Landskapsbild	26
Drift av vatten och avlopp.....	23	Miljö	26
Tabell över ansvarsfördelning	24	Miljöbedömning	26
Ekonomiska frågor.....	24	Strandskydd	27
Planeekonomisk bedömning.....	24	Dagvatten.....	27
Planavgift och plankostnadsavtal.....	25	Hälsa och säkerhet.....	27
Ersättningsanspråk.....	25	Beräkning av omgivningsbuller.....	27
Organisatoriska frågor.....	25	Översvämning.....	27
Exploateringsavtal	25	Olyckor.....	27
Tidsplan	25	Erosion, skred, Ras	27
Upplysningar.....	25	Riksintresse	27
Konsekvenser.....	25		



Planeringsunderlag

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning, 2023-12-05 denna handling
- Plankarta, 2023-12-05
- Illustrationsplan, 2023-12-05
- Grundkarta, 2023-08-01
- Fastighetsförteckning, 2023-10-16

Kommunala planeringsunderlag

De kommunala planeringsunderlagen utgörs av:

- Översiktsplan, 2010-04-12
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, 2023-09-15
- Program för bostadsförsörjning, 2023-01-01

Utredningar

Till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Geotekniskt PM, Bohusgeo 2018 rev. 2023
- Naturvärdesinventering, Naturcentrum 2018 och 2019
- Trafikbullerutredning, Norconsult 2023
- VA, dagvatten- och trafikutredning 2023-10-16, Sweco 2023



Planprocessen

Planförfarande

Planarbetets formella gång är reglerad i plan- och bygglagens femte kapitel. Detaljplanen bedrivs genom ett standardförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Planprocessen

När ett förslag till en detaljplan upprättas ska kommunen *samråda* med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap om det aktuella planområdet. Synpunkterna som inkommit under samrådsperioden sammanfattas och besvaras i en samrådsredogörelse. När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och kommunen bearbetat det utifrån information och synpunkter som framkommit ska planförslaget vara tillgängligt för *granskning* inför beslut om antagande. Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslag som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter. Inför granskningen informerar kommunen i en *underrättelse* på kommunens anslagstavla om förslaget till detaljplan. Efter granskningen sammanställer och besvarar kommunen de skriftliga synpunkter som har inkommit i ett *granskningsutlåtande*. Därefter kan detaljplanen *antas*. En detaljplan får *laga kraft* tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen, om inget överklagande har inkommit inom överklagandetiden.



Tidplan

Samråd Q2 2023

Granskning Q4 2023

Antagande Q1 2024

Handläggning

Planhandlingarna har varit på samråd enligt 5 kap. 11 §, PBL under tiden 19 april 2023 – 10 maj 2023. Inkomna yttranden redovisas och besvaras i samrådsredogörelsen. Planhandlingarna var utsända för granskning enligt 5 kap. 18 §, PBL under tiden 25 oktober 2023 – 13 november 2023. Under granskningen har det inkommit tolv yttranden. Inkomna yttranden sammanfattas och besvaras granskningsutlåtandet.

Medverkande

Planhandlingarna har tagits fram av tjänstepersoner på Orust kommun.

Linda Samuelsson, planarkitekt

Elin Bergendahl, mark- och exploateringsingenjör

Rickard Karlsson, planchef

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens syfte

Planens primära syfte är att möjliggöra uppförande av sex nya bostadshus i den norra delen av planområdet samt förtätning och ändring av byggrätter i den södra delen av planområdet för att säkerställa boende och ej störande ateljé- och hantverksverksamhet.

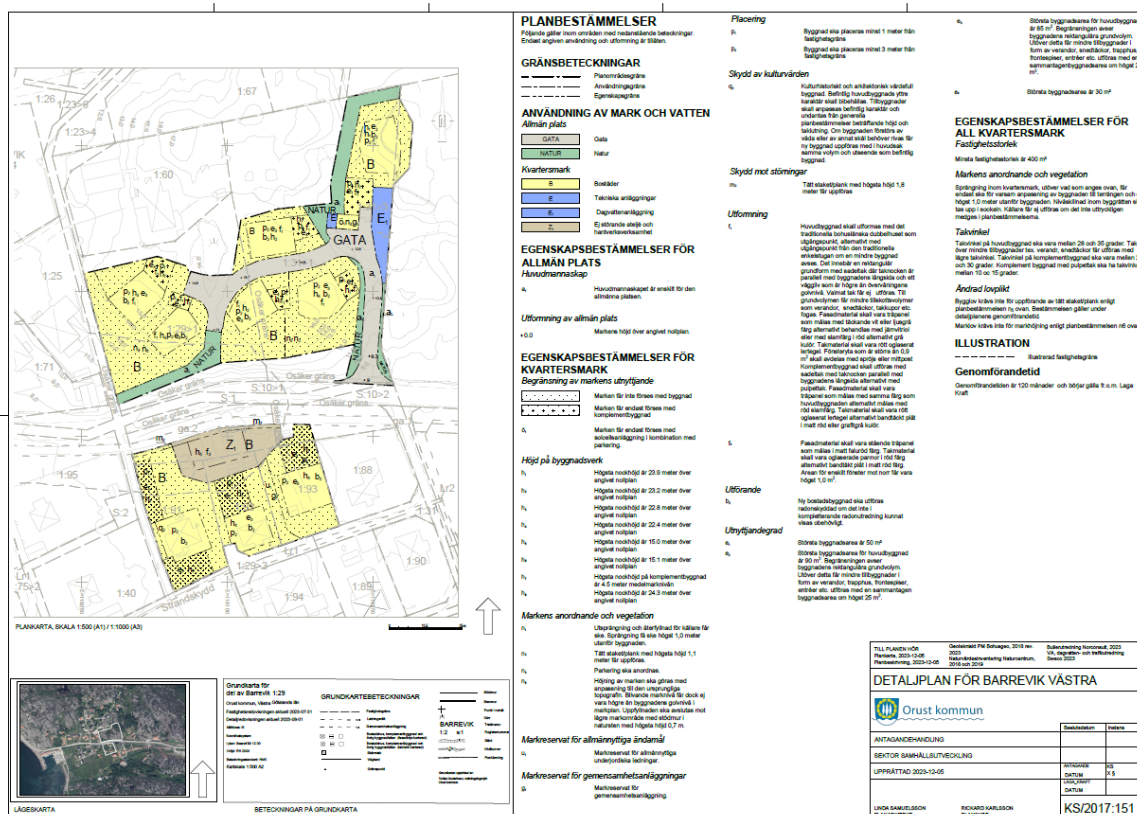
Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen omfattar två skiften på vardera sidan om väg 744. Inom det norra skiftet möjliggör detaljplanen uppförande av sex nya bostadshus inom fastigheterna Barrevik 1:29 och Barrevik 1:31. En ny tillfart till dessa bostadshus föreslås anordnas i anslutning till fastigheten Barrevik 1:32. Detta norra skifte är inte tidigare detaljplanelagt.

Planens södra skifte ingår i sin helhet i en äldre detaljplan för Barreviksområdet från 1960-talet. I den nya detaljplanen föreslås den befintliga ladan, som i gällande detaljplan ligger inom allmänplatsmark, få byggrätt och kunna avstyckas för bostads- och ateljé och hantverksändamål. Ladan föreslås även kunna byggas till något åt väster och öster. Den gällande detaljplanen medger uppförande av ytterligare ett bostadshus inom området, denna byggrätt bibehålles.

Förutom den nya fastighet som tillkommer för ladan innebär detaljplanen inte någon utökning av antalet bostadshus i denna del av planområdet i förhållande till vad som medges i gällande detaljplan. Viss anpassning av tomtgränser och byggrätternas utformning föreslås dock.

Samtliga nya bostadshus inom planområdet avses att utformas på ett sätt som anknyter till Bohusläns byggnadstradition.





Läge och areal

Planområdet är beläget i den östra delen av Barrevik på båda sidor av väg 744 mot Mollösund. Läget framgår närmare av nedanstående karta. Planområdets totala areal är ca 0,75 ha.



Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheterna Barrevik 1:29, 1:31, 1:32, 1:91, 1:92 samt 1:93. Samtliga fastigheter är privatägda. Alla fastigheter utom Barrevik 1:32 och Barrevik 1:92 ägs av den exploatör som kommer att genomföra planen. Av Barrevik 1:32 planläggs endast en mindre del som exploatören avser att köpa. Lantmäteriförrättning är inledd och förväntas avslutas innan detaljplanen antas.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 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”.

Allmän plats

Detaljplanen reglerar allmän plats GATA och NATUR. Området som regleras som gata ska trafikmata den norra delen av planområdet med anslutning till väg 744. Inom planområdets norra del kommer ca 100 meter ny gata att anläggas. I anslutning till det område där vägen svänger av mot öster planeras en besöksparkering.

Vägen föreslås bli 3,5 meter bred och asfalteras. 0,5 meter breda stödremсор på vardera sida körbanan ger möjlighet till möte mellan två personbilar i låg hastighet med ena hjulet i stödremsan. Då vägen behöver anpassas till omkringliggande terräng kommer bergskärning eller sprängning krävas på delar av sträckan.

Ca 10 meter in från anslutningen mot väg 744 begränsas lutningen till 3,5 %. Maximal stigning på gatan är ca 10 %. Vägens utformning framgår närmare i VA, dagvatten och gatutredning framtagen av Sweco 2023-10-16.



I planområdets södra del kommer ingen förändring ske av befintligt gatunät. Alla fyra fastigheter (befintliga och blivande) kommer att nås från befintlig gata söder om planområdet. Även den fastighet som avses att tillskapas i anslutning till befintlig lada kommer att trafikförsörjas söderifrån. Ett område inom fastigheten Barrevik 1:93 kommer att inrättas som gemensamhetsanläggning för fastigheterna Barrevik 1:93 och den nya fastigheten. Detta område avses att utnyttjas som gemensam tillfart till de båda fastigheterna.

Marken som är planlagd som naturmark syftar till att säkerställa gröna stråk genom planområdet, stråken säkerställer möjligheten att ta sig ut i omkringliggande naturområden.

Huvudmannaskap

I Barrevik är Orust kommun inte huvudman för allmän plats. Anledningen till att kommunen inte är huvudman för allmän plats är att bostäderna i Barrevik är övervägande fritidsbostäder. I stället används enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet, genom att gemensamhetsanläggningar bildas. Att huvudmannaskapet är enskilt i hela Barrevik samhälle samt att stor del av bostäderna inom den nya detaljplanen bedöms bli fritidsbostäder är särskilda skäl för att huvudmannaskapet ska vara enskilt inom detaljplanen Barrevik Västra.

Reglering av allmän plats

GATA – gata: möjliggör detaljplanens syfte genom att möjliggöra transport till och från planområdets norra del.

NATUR- säkerställer grönstråk genom planområdet, stråken säkerställer möjligheten att ta sig ut i omkringliggande naturområden.

Egenskapsbestämmelser på allmän plats

a₁ – huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen: Orust kommun inte huvudman för allmän plats i Barrevik.

+0.0 Markens höjd överangivet nollplan: reglerar att gatan får rätt lutning så att dagvattnet kan rinna längs den till dagvattenmagasinet.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmark till B – bostäder och Z₁ - Ej störande ateljé och hanterverksverksamhet. Inom planområdet möjliggörs sju nya bostäder, två befintliga bostäder samt en befintlig lada säkerställs med byggrätt. Ladan ges möjlighet att byggas ut och användas för ateljé och hantverksverksamhet men även som bostad.

Reglering av kvartersmark

B – bostäder: möjliggör detaljplanens syfte att tillskapa nya byggrätter för boende.

E- Tekniskanläggning: möjliggör uppförande av gemensamt utrymme för avfall.

E₁- Dagvattenanläggning: möjliggör makadamdike som fördröjer och renar dagvattnet innan det rinner vidare mot recipienten.



Z₁ – Ateljé och ej störande hantverksverksamhet: möjliggör att befintlig lada kan användas för bostads- och ateljé/hantverksändamål samt som förråd. Detaljplanen ger även möjlighet att bygga till ladan åt väster och öster.

Egenskapsbestämmelser på kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Inom planområdet regleras mark genom så kallad prickmark, vilket betyder att marken inte får förses med byggnad. I norra delen av planområdet har ambitionen varit att alla hus ska kunna få en viss havsutsikt och dels önskan att i så hög grad som möjligt utnyttja relativt plana ytor i terrängen för att på så sätt begränsa behovet av sprängning, byggnadernas placering reglerats relativt noggrant i detaljplanen. Utöver det har prickmark lagts ut för att skapa avstånd mellan byggnaderna och gatan för att skapa en trafiksäker miljö längs gatan.

I den södra delen av planområdet har prickmark lagts ut för att skapa avstånd mellan de befintliga byggnaderna på respektive fastighet.

Inom planområdet regleras även mark genom så kallad korsmark, vilket betyder att marken endast får förses med komplementbyggnad. Motivet är att ytan ska tillgodose respektive fastighets behov av garage eller förråd.

Ö₁- marken får endast förses med solcellsanläggning i kombination med parkering: syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra solcellsanläggning på ytan avsedd för parkering i norra delen av planområdet. Detta för att möjliggöra laddning för elbilar.

Höjd på byggnadsverk

h_x – högstanockhöjd är reglerat mellan 15,0–24,3 m meter: motivet är att anpassa tillkommande bebyggelse till landskapet men även närliggande befintlig bebyggelse. Höjdbestämmelserna är något mer restriktiva beträffande de tre mest exponerade byggnaderna, d v s de tre sydligaste byggnaderna i den norra delen av planområdet. Högsta taknockshöjd är här satt till en nivå som är ca 7,0 meter över högsta befintliga marknivå inom bygggrätten. Det medger en byggnad i 1½ plan med en invändig vägglivshöjd på ca 90 cm på övervåningen (takvinkel 33 grader och husbredd 8 meter har förutsatts).

För övriga bostadshus, som har mindre exponerade lägen, har högsta taknockshöjd angetts till en nivå som motsvarar 7,3 meter över högsta befintliga markhöjd inom bygggrätten. Detta medger både en något högre takvinkel och en lite högre vägglivshöjd på övervåningen. Höjden ligger i båda fallen inom ramen för vad man kan betrakta som ett ”normalt” dubbelhus.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Utsprängning och återfyllnad för källare får ske. Sprängning får ske högst 1,0 meter utanför bygganden: syftet med bestämmelsen är att begränsa sprängning i området.

n₃- Parkering ska anordnas: motivet till bestämmelsen är att tillskapa parkering för gäster till de boende inom planområdet.

n₄- Tätt staket/plank med högsta höjd 1,8 meter får uppföras: motivet till bestämmelsen är att möjliggöra att ett plank för avskärmning av buller från väg 744 kan uppföras.

n₅- Tätt staket/plank med högsta höjd om 1,1 meter får uppföras: motivet till bestämmelsen är att möjliggöra att ett plank för avskärmning av buller från väg 744 kan uppföras, samt minska risken för fall. Med den bullerdämpning som staketet medför kommer även uteplatser söder om bostadshusen att klara den ekvivalenta bullernivån 50 dBA.



n₆- Höjning av marken ska göras med anpassning till den ursprungliga topografin. Blivande marknivå får dock ej vara högre än byggnadens golvnivå i markplan. Uppfyllanden ska avslutas mot lägre markområde med stödmur i natursten med högsta höjd 0,7 m: motivet till bestämmelsen är att kunna skapa en funktionell tomtyta närmast husen. Marken söder om bostadshusen sluttar ganska brant ner mot väg 744. Höjdskillnaden mellan vägen och tomterna är ca 5 – 6 meter. För att få en lite mer jämn och användbar tomtyta föreslås att stödmur ska kunna anläggas söder om husen och att en viss uppfyllnad sker mot muren. Sådana murar ska följa terrängen och kan variera i höjd upp till som högst 0,7 meter. Mur ska utföras i natursten.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: reserverar markytan för allmännyttiga ändamål. Säkerställer befintliga eller tillkommande underjordiska ledningar inom planområdet.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁- Markreservat för gemensamhetsanläggningar: möjliggör att marken kan upplåtas till förmån för gemensamhetsanläggning i form av parkering eller underjordiska ledningar.

Placering

p₁ - Byggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns: bestämmelsen syftar till att skapa avstånd mellan byggnaderna inom planområdet.

p₂- Byggnad ska placeras minst 3,0 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att skapa avstånd mellan byggnaderna inom planområdet.

Skydd av kulturvärden

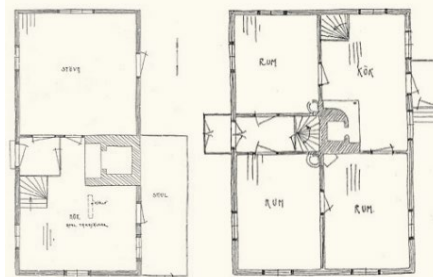
q₂- Kulturhistoriskt och arkitektonisk värdefull byggnad. Befintlig huvudbyggnads yttre karaktär skall bibehållas. Tillbyggnader skall anpassas befintlig karaktär och undantas från generella planbestämmelser beträffande höjd och taklutning. Om byggnaden förstörs av våda eller av annat skäl behöver rivas får ny byggnad uppföras med i huvudsak samma volym och utseende som befintlig byggnad: bestämmelsen har satts till det ett äldre bostadshus i bohuslänsstil med snickarglädje och traditionell färgsättning.

Utformning

f₁- Huvudbyggnad skall utformas med det traditionella bohuslänska dubbelhuset som utgångspunkt, eller med utgångspunkt från den traditionella enkelstugan om en mindre byggnad avses. Det innebär en rektangulär grundform med sadeltak där taknocken är parallell med byggnadens långsida och ett väggliiv som är högre än övervåningens golvnivå. Valmat tak får ej utföras. Till grundvolymen får mindre tillskottsvolymer som verandor, snedtak, takkupor, frontespiser etc. fogas. Fasadmaterial skall vara träpanel som målas med täckande vit eller ljusgrå färg alternativt behandlas med slamfärg i röd alternativt grå kulör. Takmaterial skall vara rött oglaserat lertegel, solceller får uppföras. Fönsteryta som är större än 0,9 m² skall avdelas med spröjs eller mittpost. Komplementbyggnad skall utföras med sadeltak med taknocken parallell med byggnadens långsida alternativt med pulpettak. Fasadmaterial skall vara träpanel som målas med samma färg som huvudbyggnaden alternativt målas med röd slamfärg. Takmaterial skall vara rött oglaserat lertegel alternativt bandtäckt plåt i matt röd eller grafitgrå kulör, solceller får uppföras: motivet till bestämmelsen är att skapa en sammanhängande bebyggelse som anknyter till det traditionella bohuslänska sättet att bygga. Detta sätt att utforma byggnader är effektivt för denna typ av plats, en relativt liten yta på hällmark.



*Exempel dubbelhus Käringön, Foto Sarah Uller,
Orust Kommun*



f₃- Fasadmaterial ska vara av stående träpanel som målas i matt faluröd färg. Takmaterialet ska vara av oglaserade pannor i röd färg alternativt bandtäckt plåt i matt röd färg. Solceller får uppföras. Fönsterband mot norr medges ej. Arean för enskilt fönster får vara högst 1,0m²: motivet till bestämmelsen är att skapa en sammanhängande bebyggelse som anknyter till det traditionella bohuslänska sättet att bygga.

Utförande

b₂- Ny bostadsbyggnad ska utföras radonskyddad om det inte i kompletterande radonutredning kunnat visas obehövt: motivet till bestämmelsen är att det inte har gjorts mätningar av markradon inom planområdet.

Utnyttjandegrad

e₁- Största byggnadsarea är 50 m²: möjliggör komplementbyggnad till bostadshus. För de befintliga fastigheterna i planområdets södra del samt den nordöstra tomten i planområdets norra del begränsas storleken för komplementbyggnad till 50 m².

e₂- Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 90 m². Begränsningen avser byggnadens rektangulära grundvolym. Utöver detta får mindre tillbyggnader i form av verandor, trapphus, entréer etc. utföras med en sammantagen byggnadsarea om högst 25 m²: möjliggör uppförande av bostadshus med mindre tillbyggnader.

e₃- Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 85 m². Begränsningen avser byggnadens rektangulära grundvolym. Utöver detta får mindre tillbyggnader i form av verandor, snedtakor, trapphus, entréer etc. utföras med en sammantagenbyggnadsarea om högst 25 m²: möjliggör uppförande av bostadshus med mindre tillbyggnader.

e₄- Största byggnadsarea är 30 m²: möjliggör komplementbyggnad till bostadshus om 30 m², planbestämmelsen gäller för fem tomter i norra delen av planområdet.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 400 m²: möjliggör fastigheter som är minst 400 m².



Markens anordnade och vegetation

Sprängning inom kvartersmark, utöver vad som anges ovan, får endast ske för varsam anpassning av byggnaden till terrängen och då högst 1,0 meter utanför byggnaden. Nivåskillnad inom byggrätten ska tas upp i sockeln. Källare får ej utföras om det inte uttryckligen medges i planbestämmelserna: motivet till bestämmelsen är att begränsa sprängningar inom planområdet. Sprängning är endast tillåtet för inpassning av byggnad och vägar i landskapet. Ojämnheter i marken ska i första hand tas upp i sockeln.

Takvinkel

Takvinkel på huvudbyggnad ska vara mellan 28 och 35 grader. Tak över mindre tillbyggnader tex. verandor, snedtäckor får utföras med lägre takvinkel. Takvinkel på komplementbyggnad ska vara mellan 23 och 30 grader. Komplementbyggnad med pulpettak ska ha takvinkel mellan 10 och 15 grader: säkerställer att byggnaderna får en takvinkel som stämmer överens med en traditionellt bohuslänska byggnadsstilen.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs inte för markhöjning enligt planbestämmelsen n₆ ovan. Bygglov krävs inte för uppförande av tätt staket/plank enligt planbestämmelsen n₅ ovan. Bestämmelsen gäller under detaljplanens genomförandetid: motivet är att underlätta handläggningen av lov i samband med genomförandet av detaljplanen.

Kommunala planeringsföresättningar

Tidigare beslut

Kommunfullmäktige beslutade 2017-05-31 att i en detaljplan pröva föresättningarna för att uppföra tre nya bostadshus inom fastigheten Barrevik 1:29 i den del av fastigheten som ligger norr om väg 744. I samband med det skulle även möjligheten att ge byggrätt till ladan enligt ovan prövas.

Efter det att kommunen beslutat om planbesked har ägarna till Barrevik 1:29 förvärvat fastigheten Barrevik 1:31 och önskat integrera även denna fastighet i detaljplanen. Kommunen har, bl.a. efter besök på plats, kunnat konstatera att en utökning av planområdet till att även omfatta Barrevik 1:31 kan ge ett bättre utnyttjande av området och möjliggör också anordnande av en betydligt bättre utfart från området. Kommunen bedömer inte att en utökning av antalet nya bostäder till 6 medför någon påtaglig ökad belastning på omgivningen.

Översiktsplan

I översiktsplanen anges att bostäder kan uppföras. Detaljplaneområdet ingår i ett reservområde för utbyggnad av bostäder, översiktsplanen anger att ca 15 bostäder är lämpligt inom området, samt att det är positivt om några av dessa blir hyresrätter. Översiktsplanen anges även att ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten och avloppsnätet samt att det på sikt är kommunens intention att samhällena på västra sidan ön ska sammanbindas med gång och cykelväg.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.



Detaljplan

För den södra delen av planområdet gäller en äldre byggnadsplan från 1960-talet. Den befintliga ladan är i gällande byggnadsplan placerad inom allmänplatsmark. Övriga byggnader är planlagda som bostäder i gällande byggnadsplan. Den norra delen av planområdet är inte tidigare detaljplanlagt.

Program för bostadsförsörjning

I kommunens program för bostadsförsörjning anges att åretruntbostäder ska prioriteras på västra Orust. Detaljplanen bedöms vara förenlig med bostadsförsörjningsprogrammet.

Förenlighet med miljöbalken

Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska området som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter och regleras i miljöbalken.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Planområdet gränsar mot ett större område - södra Bohusläns kustområde - som är av riksintresse för friluftslivet. Södra delen av planområdet är redan idag helt ianspråktaget som tomtmark och saknar helt betydelse för det allmänna friluftslivet. Planområdets norra del är idag obebyggt och kan ha en viss betydelse som strövområde främst för boende i närområdet. Detaljplanen är dock utformad på ett sådant sätt att allmänhetens möjligheter att röra sig genom området både i öst – västlig och i nord – sydlig riktning säkerställs genom planerad väg och anlagda stigar. Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset. Inga andra riksintressen enligt 3 kap MB berörs av detaljplanen.

Högexploaterad kust enligt MB 4 kap

Barrevik ingår i kustområde som i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till områdets stora natur- och kulturvärden. Bestämmelserna i MB 4 kap 1 och 4 §§ utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter och det lokala näringslivet. Detaljplanen bedöms inte medföra sådan skada på områdets natur- och kulturvärden att den strider mot bestämmelserna i MB 4 kap 1 och 4 §§.

Det finns inga Natura 2000-områden inom sådant avstånd från detaljplaneområdet att någon märkbar påverkan skulle kunna befaras. Detaljplanen kommer rent generellt inte att få någon stor omgivningspåverkan förutom när det gäller det direkta närområdet.

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 (miljöbalken 7 kapitlet 13 §).

Det är kommunen som beslutar om ett upphävande av strandskyddet i samband med planläggningen. För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs särskilda skäl, enligt miljöbalken 7 kap 18c §. Det krävs också att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser väger tyngre än strandskyddsintresset.

Planområdet omfattas inte av strandskyddsbestämmelser.



Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (5 kap. 1 § miljöbalken) finns för luft, buller och vatten och reglerar kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna beslutas genom förordningar eller föreskrifter och syftar till att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön. Miljökvalitetsnormerna för buller gäller endast för större vägar, större järnvägar eller för större städer och är därmed inte aktuellt på Orust.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft finns för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren och gäller i hela landet.

Inga mätningar har gjorts inom planområdet, men i Luft i västs rapport från 2022-02-07 beskrivs miljökvalitetsnormerna för kvävedioxider, kväveoxider, bensen, partiklar i luften, bens(a)pyren, tungmetaller, svaveldioxid och kolmonoxid underskridas på Orust.

Vatten

Svenska sjöar, vattendrag och kustvatten omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten, vilket innebär att de ska nå god ekologisk och god kemisk ytvattenstatus. Mänsklig aktivitet får inte försämra den aktuella statusen i något avseende. Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Käringsjöfjordens inre skärgård. I Vatteninformationssystem Sverige anges att Käringsjöfjordens ekologiska status är god. Den kemiska statusen är bedömd till god kemisk ytvattenstatus, med undantag av påverkan av diffus atmosfärisk deposition som ger klassning ”Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus” för bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar. Den föreslagna exploateringen inom planområdet bedöms inte äventyra vattenförekomstens möjligheter att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer för vatten. Föroreningsmängder från norra delområdet bedöms dock öka efter exploatering, enligt modellering i StormTac. Ett makadamdike med yta 100 m² och erforderlig fördröjningsvolym på 8 m³ har beräknats kunna minska föroreningshalterna till under halterna före exploatering, samt minska det dimensionerade flödet ytterligare, till 50 l/s. Makadamdiket föreslås också kombineras med en översvämningssyta. Dagvattenledningar föreslås ledas till befintligt dike norr om väg 744. Denna lösning minskar både flöde och föroreningsmängder till Trafikverkets dike längs väg 744, och i förlängningen förbättra möjligheten att uppnå MKN på recipienten Käringsjöfjordens inre skärgård.

Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Normerna för fiskevatten ska skydda fiskpopulationer mot utsläpp av sådana föroreningar i vatten som kan leda till att vissa arter minskar i antal eller dör ut. Normerna för musselvatten avser att skydda vissa populationer av skaldjur i kustvatten och brackvatten från olika utsläpp av förorenade ämnen.

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen anser att projektet inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning är således inte aktuell. Ställningstagandet grundar sig på att ett genomförande inte kommer att påverka något Natura 2000 område och inte heller kommer att medföra betydande miljöpåverkan enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen (SFS 2005:356).



Tematiska avsnitt

Fysisk miljö

Bebyggelsen inom Barreviksområdet är idag ganska blandad. Här finns både nyare, moderna hus och en del välbevarade äldre byggnader. Området är inte utpekad som ”särskilt värdefull kulturmiljö” i kommunens kulturmiljöprogram antaget 2022. Det näraliggande, tidigare fiskeläget, Edshultshall med äldre och karaktäristisk kustbebyggelse är dock utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö.

Inom planområdet finns ett äldre bostadshus i bohuslänsstil med snickarglädje och traditionell färgsättning. I övrigt är bebyggelsen blandad från olika tidsepoker.

Södra delen av planen utgörs av en relativt plan ”lerslätt”. Hela området utgörs idag av hävdad tomtmark med gräsytor och en del träd- och buskvegetation.

Norra delen av planområdet utgörs till största delen av berg i dagen eller områden med relativt tunna jordlager. I de lägre partierna förekommer träd- och buskvegetation. Hällmarken utgör den yttersta delen av ett stort hällmarksområde norr om Barrevik. Det område som föreslås bli bebyggd utgörs främst av en bergsplatå som i söder avslutas med en ganska brant sluttning ner mot väg 744.

Naturvärden

I Orust kommuns naturvårdsprogram, antaget av kommunfullmäktige 2006 -09-26, redovisas värdefull naturmiljö och hur sådana miljöer ska skyddas och bevaras. Även mer generella riktlinjer rörande detaljhänsyn till naturvård och friluftsliv i samband med exploatering behandlas. Naturvårdsprogrammet redovisar inte något utpekad värdefullt naturområde/naturobjekt inom eller i närheten av planområdet.

En naturvärdesinventering av planområdet har genomförts av Naturcentrum AB. Inventeringen har utförts i två etapper. Under 2018 inventerades det ursprungliga planområdet inom fastigheten Barrevik 1:29. Under försommaren 2019 genomfördes en kompletterande inventering mot bakgrunden av att planområdet utökats med fastigheten Barrevik 1:31.

I den första inventeringen klassificerades ett område som ”påtagligt naturvärde” - naturvärdesklass 3 – och tre områden som ”naturvärde” – naturvärdesklass 4. I den kompletterande inventeringen omfattande fastigheten Barrevik 1:31 har ett område klassificerats som naturvärdesklass 4.



Områden med naturvärde 3 och 4 enligt den första inventeringen

Området som getts naturvärdesklass 3 utgörs av en liten och grund damm, som mest ca 0,5 meter djup. Igenväxning pågår. En trädunge i söder skuggar delvis dammen. I dammen har noterats förekomst av liten vattensalamander. Dammen kommer att bevaras och delvis restaureras (grävas ut) för att dess värde



som bl.a. lekområde för groddjur ska bevaras. Träddungen söder om dammen kommer att tas bort vilket bedömts som gynnsamt för groddjuren.

Det område som i den kompletterande inventeringen bedömts vara av naturvärdesklass 4 utgörs av ett område med tät ungskog med asp och rönn. I området finns också inslag av en och tall. Beståndet har självgallrats och det finns relativt gott om klen död aspväd. Marken är stenig och i gränsen till hällmarken i söder finns ett markbundet stenröse. Området har värde inte minst genom att det kan utgöra en lämplig groddjursmiljö.



Groddjursmiljöer intill planområdet

De områden som pekats ut som värdefulla i naturvärdesinventeringarna ligger helt eller till största delen utanför det område som kommer att omfattas av exploateringen. För att minska risken för skador på groddjurens livsmiljö föreslås ett antal skyddsåtgärder. Exploatörens skyldighet att vidta dessa skyddsåtgärder ska säkerställas i exploateringsavtalet.

- Påverkan på lövskogsområdet som lyfts fram i den kompletterande inventeringen ska begränsas så mycket som möjligt. Blockmarker och stenrösen bevaras. Schaktmassor får ej läggas upp i området, varken tillfälligt eller varaktigt. Eventuell gallring och avverkning av skog ska ske försiktigt så att områdets karaktär bevaras. Eventuellt avvertrade lövträd bör kvarlämnas i området.
- Byggnation i skogsmark ska förläggas under groddjurens aktivitetsperiod (maj – mitten av september) för att undvika att skada eller döda övervintrande djur.
- Den igenväxande dammen grävs ut. Även detta ska tidsmässigt anpassas till groddjurens lekperiod. Dessutom ska träddungen söder om dammen tas bort.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen inte komma att medföra någon påtaglig skada på de naturvärden som identifierats i naturvärdesinventeringarna. Genom att dammen grävs ut och de träd som idag skuggar dammen tas bort bedöms förutsättningarna för att kunna bibehålla groddjurspopulationen som goda. Större delen av lövskogsområdet öster om dammen kommer också att kunna bevaras.



Klimat, solförhållanden

Planområdets norra del utgörs av en högplatå som är relativt exponerad för de dominerande vindarna i området. Samtliga föreslagna tomter bedöms ha mycket goda solförhållanden.

Den södra delen av planområdet är mer skyddad för vind. Även här bedöms samtliga tomter ha goda solförhållanden.

Gata och trafik

Planområdet är uppdelat på två skiften som ligger på var sin sida om väg 744 mot Mollösund. Det södra skiftet har en befintlig utfartsväg till vägg 744. Det norra skiftet föreslås få en infart från väg 744. Hastigheten på väg 744 ändras från 70 km/h till 50 km/h precis vid föreslagen infart till det norra skiftet. Sikten vid föreslagen infart är god åt båda håll.

En gång och cykelväg sträcker sig längsmed vägg 744 från närliggande planområde Barrevik Östra mot Edshultshall.

Strax söder om planområdet finns busshållplats och möjlighet att ta bussen mot Mollösund eller Ellös. Bussen passerar en i gång i timmen åt båda håll.

Dagvatten och skyfall

Flödesberäkningar tagits fram för befintlig situation och om planförslaget genomförs, med klimatfaktor för att ta hänsyn till ett förändrat klimat. Det dimensionerande dagvattenflödet från det norra delområdet beräknas minska från 170 l/s till 71 l/s, vilket beror på minskad hårdgjord yta från berghällar till villamark. Föroreningsmängder från norra delområdet bedöms dock öka efter exploatering, enligt modellering i StormTac. Ett makadamdike med yta 100 m² och erforderlig fördröjningsvolym på 8 m³ har beräknats kunna minska föroreningshalterna till under halterna före exploatering, samt minska det dimensionerade flödet ytterligare, till 50 l/s. Makadamdiket föreslås också kombineras med en översvämningsyta. Dagvattenledningar föreslås ledas till befintligt dike norr om väg 744. Denna lösning minskar både flöde och föroreningsmängder till Trafikverkets dike längs väg 744, och i förlängningen förbättra möjligheten att uppnå MKN på recipienten Karingöfjordens inre skärgård.

I det södra delområdet hanteras dagvatten lokalt och är inte anslutet till kommunalt ledningsnät för dagvatten. Ny bebyggelse föreslås också få ta hand om dagvatten lokalt. Planförslaget innebär endast mindre förtätning i det södra delområdet och översta jordlager består av sand, vilket har god infiltrations- och reningsförmåga. Påverkan på recipientens status bedöms därför vara försumbar.

Vid skyfall bör vatten från den norra delen av området ledas på lokalgatan till diket vid väg 744. Lokalgatan måste därför höjdsättas och utformas så att vatten leds via vägen mot diket och inte ut mot närliggande områden. Lågpunkter motsvarande lokala översvämningsvolym på marken vid ladan behöver finnas kvar efter exploatering för att ej försämrade nedströms översvämningsituation.

Rekreation och friluftsliv

Naturmarken inom och utanför planområdet utgör en viktig kvalitet för planområdet. I direkt anslutning till planområdet i norr finns naturmark som är lämplig för lek och rekreation. Detta område har också direkt förbindelse med större naturområden längre norrut. Båtplatser och badplats finns inom bekvämt gångavstånd.



Kulturmiljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

I planområdets nordöstra gräns finns ett par äldre stenmurar. Ca 15 meter av murarna behöver tas bort, alternativt flyttas på grund av föreslagen husplacering och vägdragning.

Inom planområdet finns ett så kallat Bevaringsobjekt. Lämningen har beteckningen RAÄ Morlanda 406:1 och utgörs av Barreviks gamla by/gårdstomt. Enligt Länsstyrelsen kulturmiljöenhet är lämningen inte övergiven och klassas därför inte som fornlämning och därför krävs inte heller någon arkeologisk utredning i detta fall.

Teknik

Vatten och avlopp

Spillvatten leds idag västerut till Barreviks reningsverk som ligger i södra delen av Barreviken. Reningsverket har kapacitet för att ta emot spillvatten från den planerade bebyggelsen. På sikt planeras Barreviks reningsverk att läggas ner och i stället leda spillvatten från Barrevik till Ellös reningsverk. Det kommunala vatten och avloppsnätet har kapacitet att klara den ökade bebyggelsen. Kommunala vatten och avloppsledningar passerar planområdet, de befintliga bostadsbyggnaderna i områdets södra del är redan anslutna till de kommunala ledningarna. Den södra delen av planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Den norra delen av planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Idag finns inga kommunala dagvattenledningar utbyggda i Barrevik. Avrinningen sker i öppna diken mot havet.

Anslutning av de nya fastigheterna i planområdets norra del föreslås ske till kommunens huvudledningar öster om planområdet. Ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten föreslås byggas ut i den nya lokalgatan och anslutas till befintligt ledningsnät söder om väg 744. En yta för dagvattenhantering, bestående av ett makadamdike i det norra delområdet föreslås placeras i anslutning till parkeringsplatsen.



Förslag till ny Va-anläggning inom planområdet

De befintliga bostadsfastigheterna i planområdets södra del är redan anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Avsikten är att även Ateljén/Ladan ska anslutas till det kommunala avloppet. Den ansluts till befintliga vatten och avloppsledningar i vägen söder om planområdet. Föreslagen ledningsdragning har säkerställts som u-område på plankartan.

Brandposter ska placeras på lämplig plats i samråd med räddningstjänsten.



Området avvattnas idag genom befintligt dike längs med allmänna vägen. Från diket avledes vattnet ut mot havet.

El, tele och fiber

Fiberledningar är utbyggda i Barrevik och det finns möjlighet att ansluta de nya husen.

Byggnaderna kommer troligtvis att värmas med el. För att klara gällande energinormer behöver energibesparande åtgärder i form av värmepumpar, solpaneler etc. anordnas. En befintlig transformator finns strax söder om väg 744. Samråd kommer att ske med Västra Orust Energitjänst om transformatorn har tillräcklig kapacitet för att klara nybebyggelsens behov eller om den behöver förstärkas alternativt ytterligare en transformator måste byggas.

Avfallshantering

Utrymme för sopkärl kan anordnas individuellt inom varje fastighet. Utformningen ska ske så att kommunens krav för avfallshantering uppfylls. Inom norra delen av planområdet finns en yta som möjliggör uppförande av gemensamt avfallsutrymme för bostäderna i denna del av planområdet.

Service

Offentlig och kommersiell service

Barrevik saknar idag service. Ett relativt brett utbud av servicefunktioner finns i Ellös ca 8 km norr om Barrevik. I Mollösund ca 4 km söder om planområdet finns livsmedelsaffär.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

De byggnader som ligger närmast väg 744 kommer att vara exponerade för visst trafikbuller från vägen. Skyltad hastighet förbi planområdet är 50 km/tim.

Den sammanlagda dimensionerande trafikmängden på denna väg förbi planområdet bedöms bli 1 700 fordon/dygn sommartid när även angränsande planområde, Barrevik östra, är fullt utbyggt.

Trafikbullernivån vid de planerade fritidshusen har utretts av Norconsult 2023. Gällande riktvärden avseende buller som ej bör överskridas är (Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader):

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats.

Utredningen visar att gällande riktvärden för buller klaras under förutsättning att uteplatser för de tre sydliga husen i planområdets norra del samt för den ombyggda lada i den södra delen placeras på den sida av byggnaderna som vetter från vägen alternativt, när det gäller de tre husen i planområdets norra del, skärmas av med ett staket/plank.

Området närmast reningsverket i Barrevik kan medföra viss luktstörning. Hela planområdet ligger dock utanför den skyddszon där ny bebyggelse ska undvikas. Avståndet mellan reningsverket och planerad nybebyggelse är mer än 300 meter.

Risk för översvämning

Marknivån inom planområdet varierar från ca + 7,5 meter till ca + 16 meter över kartans 0-plan (RH 2000). Risken för att området ska drabbas av översvämning på grund av stigande havsnivåer bedöms, med



utgångspunkt från nuvarande bedömningar av vilka nivåer som kan förväntas inom överskådlig tid, som liten.

Området har goda avrinningsmöjligheter mot havet vilket gör att risken för översvämning på grund av kraftigare nederbörd bedöms som mycket liten.

Risk för radon

Mätning av markradon har ej utförts. I planen har införts en särskild bestämmelse som innebär att byggnader ska uppföras med radonsäker konstruktion om det inte genom särskild radonmätning kan visas obehövt.

Geotekniska förhållanden

Planområdets södra del utgörs av ett relativt plant område på nivån ca + 9 meter. Avståndet till havet är ca 150 meter. Enligt sjökortet är havsbotten grund med djup mindre än 3 meter ca 200 meter ut från land.

Planområdets norra del utgörs av berg i dagen eller områden med tunna jordlager.

Geotekniska undersökningar har utförts inom ett område ca 150 meter öster om aktuellt planområde. Förhållandena inom det nu aktuella planområdet bedöms vara likvärdiga med det område som tidigare undersökts. Nedanstående redovisning bygger därför på resultat från dessa undersökningar.

Marken bedöms utgöras av lera med en mäktighet på upp till ca 15 meter. Översta marklagret består av ett ca 2 meter tjockt ytlager av sand. Leran finns till mellan ca 8 och 12 meters djup. I botten, närmast berget finns ett lager friktionsjord. Detta är inte närmare undersökt men är mestadels mer än 3 meter tjockt.

Inom ramen för detta detaljplanearbete har kommunen låtit Bohusgeo, med utgångspunkt från tidigare undersökningar, bedöma de geotekniska förutsättningarna i området. Dessa bedömningar finns redovisade i ett särskilt PM daterat 2018-11-06.

Stabilitet

Höjdskillnaden inom den södra delen av planområdet är mycket liten. Av denna anledning bedöms områdets släntstabilitet vara tillfredsställande.

Bergteknik

Hela den norra delen av planområdet utgörs av berg i dagen. Berget utgörs av gnejs och är fritt från vegetation. Berget saknar i princip block och risken för blocknedfall/bergras bedöms som liten.

Sättningar

Med anledning av lerans hållfasthet bedöms marken i den södra delen inte kunna påföras ytterligare belastning utan att sättning uppstår. Grundläggning i denna del bör därför ske genom kompensationsgrundläggning eller med pålar till berg och fribärande platta.

Grundläggning

Grundläggning i planområdets norra del bedöms kunna ske direkt i mark.

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 med planbestämmelser.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

De föreslagna sex nya bostadstomterna i planområdets norra del avses att avstyckas från Barrevik 1:29 och 1:31.

I samband med att en ny fastighet tillskapas kring den befintliga ladan kommer vissa justeringar att göras av de befintliga bostadsfastigheterna Barrevik 1:91, 1:92 och 1:93.

Mark- och utrymmesförvärv

Den nordligaste av de nya bostadstomterna i planområdets norra del förutsätter tillköp av mark från fastigheten Barrevik 1:32.

Mark som planläggs som allmän plats ska upplåtas utan ersättning till gemensamhetsanläggning för drift och underhåll.

Lantmäteriförrättning

Detaljplanen förutsätter fastighetsrättsliga åtgärder, vilka ska initieras och bekostas av exploatören.

Gemensamhetsanläggningar

Planförslaget har enskilt huvudmannaskap, vilket betyder att del av fastigheterna Barrevik 1:29 och Barrevik 1:31 som utgör allmän plats ska upplåtas till gemensamhetsanläggning. Tillkommande anläggningar på allmän plats ska efter iordningställande överlåtas till gemensamhetsanläggning.

Tillfart till den nya fastighet som avses bildas kring ladan löses genom att ett område inom fastigheten Barrevik 1:93 upplåts som gemensamhetsanläggning. Denna gemensamhetsanläggning ska kunna utnyttjas som infart för den nya fastigheten samt för Barrevik 1:92 och 1:93.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för förvaltning av VA-ledningar samt dagvattenanläggning i planområdets norra del.

Exploatören ska initiera och bekosta bildandet av erforderliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Rättigheter

Servitut

Exploatören ansvarar för att skapa en servitutsrättighet inom u-område på Brattås 1:93 för VA-ledningar mellan den nyskapade fastigheten kring Ladan och anvisad anslutningspunkt på de kommunala ledningarna i gatan söder om Brattås 1:93



Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Utbyggnad och anslutning av el- och datakommunikation sker i samråd med nätägaren. Exploatören ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Utbyggnad av allmän plats

Kommunen har beslutat att detaljplanen ska ha enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att fastighetsägarna gemensamt svarar för utbyggnad och förvaltning av de allmänna platserna inom planområdet. Genom exploateringsavtal regleras att exploatören ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Den nya gatan i norra delen av planområdet ska ha en körbanebredd på 3,5 meter med 0,5 meter stödremsa på båda sidor. Ca 10 meter in från anslutningen mot väg 744 begränsas lutningen till 3,5 %. Maximal stigning på gatan är ca 10 %. Vägen har dimensionerats för att möjliggöra vändning med sopbil.

Drift av allmän plats

De allmänna platserna kommer genom lantmäteriförrättning att inrättas som gemensamhetsanläggning. Denna kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.

Utbyggnad av kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad enligt planförslaget inom kvartersmark. Exploateringsavtal kommer upprättas med exploatör för att säkerställa genomförandet av planen på kvartersmark.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Befintliga bostadsfastigheter inom planområdet ingår i kommunalt VA-verksamhetsområde. Ladan i den södra delen samt hela den norra delen av planområdet ligger utanför verksamhetsområdet.

Exploatören bygger ut VA- och dagvattenledningar i det norra området inklusive anslutning fram till kommunens huvudledning öster om planområdet enligt VA-planen på sidan 18 ovan. Exploatören bygger även ut VA-ledningar fram till Ladan från av kommunen anvisad anslutningspunkt på den kommunala ledningen i gatan söder om Ladan. VA- och dagvattenledningar ska byggas med kommunal standard och projekteringen ska godkännas av kommunen innan arbetena får påbörjas. Efter färdigställande ska ledningarna i det norra området överlåtas till en gemensamhetsanläggning för framtida drift och underhåll. För VA-ledningar mellan Ladan och anslutning till kommunala ledningar ska servitutsrättighet skapas på Brattås 1:93.

Dagvatten från det norra planområdet ska ledas i separata dagvattenledningar till föreslaget utjämningsmagasin och vidare till befintligt vägdike längs med väg 744.

Drift av vatten och avlopp

Nya VA-ledningar, dagvattenledningar samt utjämningsmagasin överlåts till en gemensamhetsanläggning som ansvarar för drift och underhåll. För drift av VA-ledning till Ladan ansvarar berörd fastighetsägare från anvisad anslutningspunkt i gatan.



Tabell över ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
<i>Allmän plats</i>		
GATA	Exploatör	Samfällighetsförening
NATUR	Exploatör	Samfällighetsförening
Vatten- och spillvattenledningar	Exploatör	Samfällighetsförening
Dagvattenledningar	Exploatör	Samfällighetsförening
<i>Kvartersmark</i>		
Bostäder, B	Exploatör/ fastighetsägare	Fastighetsägare
Ej störande ateljé och hantverksverksamhet, Z ₁	Exploatör/ fastighetsägare	Fastighetsägare
Tekniska anläggningar, E	Exploatör	Gemensamhetsanläggning
Dagvattenanläggning, E ₁	Exploatör	Gemensamhetsanläggning
Infartsväg inom g-område	Exploatör/fastighetsägare	Gemensamhetsanläggning
Övriga åtgärder inom kvartersmark	Exploatör/ fastighetsägare	Fastighetsägare
<i>Övrigt</i>		
El	Anläggningens ägare	Anläggningens ägare
Datakommunikation	Anläggningens ägare	Anläggningens ägare

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören ska stå för alla kostnader som detaljplanen genererar i form av plankostnader, lantmåteriförrättning, anläggande av gata, vatten och avlopp samt anordningar för omhändertagande av dagvatten.

Exploatören erlägger anslutningsavgift för vatten och avlopp till kommunen enligt gällande VA-taxa.

Respektive fastighetsägare bekostar färdigställande av tomtmark samt uppförande och underhåll av byggnader och övriga anläggningar inom sina respektive fastigheter.



Planavgift och plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Exploatören står för alla kostnader för att ta fram detaljplanen. Kommunen kommer inte att ta ut någon planavgift i samband med bygglov.

Ersättningsanspråk

Allmän plats ska upplåtas till gemensamhetsanläggning utan ersättning.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploatörens genomförandeansvar säkerställs genom exploateringsavtal, som tecknas mellan exploatören och Orust kommun innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Utgångspunkten i exploateringsavtalet är att exploatören ska ansvara för samtliga kostnader förenliga med projektets genomförande som t ex. plankostnader, kostnad för utbyggnad av gator, gångstigar och VA-anläggning, lantmäterikostnader, kostnad för anslutning till kommunens VA-nät etc.

Eftersom planen genomförs med stöd av exploateringsavtal kan befintliga och framtida fastighetsägare inom planen förvänta sig att slippa betala för de kostnader som exploatören har åtagit sig att betala. Om tvist skulle uppstå, eller om exploatören går i konkurs, finns det dock en risk att dessa kostnader faller på befintliga och framtida fastighetsägare. I och med att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsen, och därmed inte ansvarar för dess utbyggnad, blir en konsekvens att den allmänna platsen kan anläggas med en högre eller lägre standard än vad som annars hade varit fallet.

Tidsplan

Detaljplanen beräknas att kunna antas under första kvartalet 2024. Området avses byggas ut successivt under en längre tidsperiod.

Upplysningar

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.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär att sex nya fastigheter för småbostadshus avstyckas från Barrevik 1:29 och 1:31 i planområdets norra del. I samband med att en ny fastighet skapas kring den befintliga ladan i planens södra del kommer justeringar att göras av fastighetsgränserna för de befintliga bostadsfastigheterna Barrevik 1:91, 1:92 och 1:93.

Inom fastigheten Barrevik 1:93 kommer ett markområde upplåtas för rätt till infartsväg samt för VA-ledningar.



Natur

I anslutning till planområdet finns en mindre damm som bedöms vara av värde som livsmiljö för bl.a. mindre vattensalamander. Dammen kommer att bevaras och restaureras vilket gör att detaljplanen inte bedöms försvåra vattensalamanderns levnadsvillkor i området. För att undvika att smutsigt dagvatten från planområdet rinner ner i dammen ska vägen höjdsättas så att vattnet rinner från dammen ner mot dagvattenmagasinet.

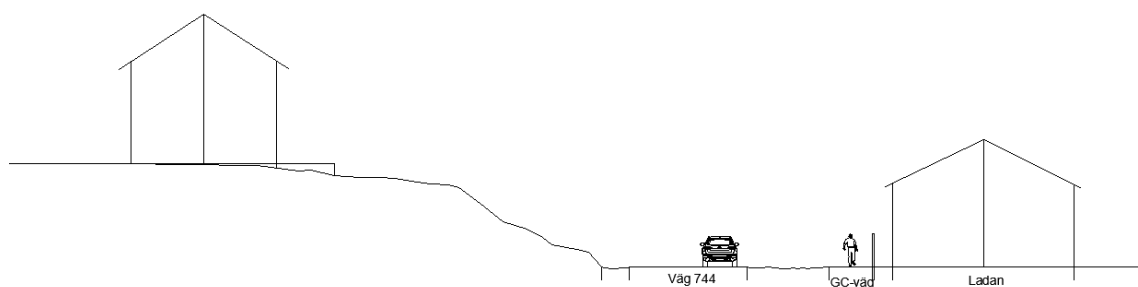
Påverkan på lövskogsområdet som lyfts fram i den kompletterande naturvärdesinventeringen ska begränsas så mycket som möjligt. Blockmarker och stenrösen bevaras. Schaktmassor får ej läggas upp i området, varken tillfälligt eller varaktigt. Eventuell gallring och avverkning av skog ska ske försiktigt så att områdets karaktär bevaras. Eventuellt avverkade lövträd bör kvarlämnas i området.

Byggnation i skogsmark ska förläggas under groddjurens aktivitetsperiod (maj – mitten av september) för att undvika att skada eller döda övervintrande djur.

Landskapsbild

Den nya bebyggelse som detaljplanen medger utgör en naturlig komplettering av samhället. Bebyggelsen kommer endast att marginellt påverka landskapsbilden från havet. Inom området finns inte heller några särskilt utpekade natur- eller kulturvärden.

Avsedd utformning av tomtplatserna framgår närmare av nedanstående principskiss.



Miljö

Miljöbedömning

Sammanfattningsvis gör kommunen bedömningen att detaljplanens påverkan på olika allmänna intressen som natur- och kulturvärden, trafik, hälsa-och säkerhet, belastning på samhällets infrastruktur blir begränsad.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte heller medföra att gällande miljökvalitetsnormer kommer att överskridas.

Föreslagen utbyggnad bedöms inte komma att medföra så betydande olägenheter för kringliggande fastigheter, vare sig det gäller utsiktspåverkan eller på annat sätt, att det kan anses strida mot kraven i PBL 2 kap 9 §.



Kommunens sammanfattande bedömning av planens inverkan på miljön är att planens genomförande inte kommer att innebära någon risk för betydande miljöpåverkan. I bilaga undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-09-15 går att läsa mer om kommunens bedömning.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Dagvatten

Enligt genomförd VA-, dagvatten- och gatuutredning minskar dagvattenflödet från det norra delområdet vilket beror på minskad hårdgjord yta från berghällar till villamark. Föroreningsmängder från norra delområdet bedöms dock öka efter exploatering. För att minska föroreningshalterna reglerar detaljplanen att ett makadamdike med yta 100 m² och erforderlig fördröjningsvolym på 8 m³ anläggs. När makadamdiket är genomfört visar beräkningarna att föroreningshalterna blir lägre än före exploatering, samt att flödena minskar ytterligare, till 50 l/s. Makadamdiket föreslås också kombineras med en översvämningsyta. Dagvattenledningar föreslås ledas till befintligt dike norr om väg 744. Denna lösning minskar både flöde och föroreningsmängder i vilket inte innebär någon försämring för MKN för recipienten Karingöfjordens inre skärgård.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Genomförd bullerutredning visar att gällande riktvärden för buller klaras under förutsättning att uteplatser för de tre sydliga husen i planområdets norra del samt för den ombyggda lada i den södra delen placeras på den sida av byggnaderna som vetter från vägen alternativt, när det gäller de tre husen i planområdets norra del, skärmas av med ett staket/plank

Översvämning

VA-, dagvatten- och gatuutredning visar att det inte finns risk för översvämning från skyfall. Planområdet ligger högt, så risk för översvämning p.g.a stigande havsnivåer föreligger inte.

Olyckor

Risker avseende radon, förorenad mark och farligt gods bedöms inte påverka genomförandet av detaljplanen.

Erosion, skred, Ras

Det föreligger inte risk för skred, erosion eller ras inom planområdet.

Riksintresse

Planområdet gränsar till ett större område – södra Bohusläns kustområde – som enligt MB 3 kap 6 § är av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Planområdet gränsar till ett större område – södra Bohusläns kustområde – som enligt MB 3 kap 6 § är av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Detaljplanen ligger inom kustområde som i sin helhet är av riksintresse enligt MB 4 kap 1 o 4 §§ med hänsyn till områdets stora natur- och kulturvärden.

Det finns inga Natura 2000-områden inom sådant avstånd från detaljplaneområdet att någon märkbar påverkan skulle kunna befaras. Detaljplanen kommer rent generellt inte att få någon stor omgivningspåverkan förutom när det gäller det direkta närområdet.



Södra delen av planområdet är redan idag helt ianspråktaget som tomtmark och saknar helt betydelse för det allmänna friluftslivet. Planområdets norra del är idag obebyggt och kan ha en viss betydelse som strövområde främst för boende i närområdet. Detaljplanen är dock utformad på ett sådant sätt att allmänhetens möjligheter att röra sig genom området både i öst – västlig och i nord – sydlig riktning säkerställs genom planerad väg och anlagda stigar. Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset för friluftsliv. Inga andra riksintressen enligt 3 kap MB berörs av detaljplanen.

Detaljplanen bedöms inte medföra sådan skada på områdets natur- och kulturvärden att den strider mot bestämmelserna i MB 4 kap 1 och 4 §§.