

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR SVANESUND

CENTRUM NORRA

Orust kommun
Västra Götalands län

Laga kraft 8 december 2022
Upprättad den 22 september 2022 av
Sektor samhällsutveckling, Orust kommun

Diarienummer KS/2020:1495



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	2
Planhandlingar	4
Läsinstruktioner	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Bakgrund	5
Syfte.....	5
Huvuddrag	5
Planprocessen.....	6
Planförfarande.....	6
Handläggning.....	6
Tidplan.....	6
Plandata.....	7
Läge och areal.....	7
Markägoförhållanden	7
Ställningstaganden	8
Översiktsplan.....	8
Bostadsförsörjningsprogram.....	8
Planering i svanesund.....	9
Planprogram för Svanesunds centrum	9
Detaljplaner och tidigare beslut.....	10
Förenlighet med miljöbalken.....	12
Betydande miljöpåverkan	12
Miljömål.....	12
Riksintressen.....	13
Miljökvalitetsnormer	13
Strandskydd.....	13
Förutsättningar.....	14
Platsens historia.....	14
Fornminnen	14
Mark, vatten och vegetation.....	15
Bebyggelse.....	20
Offentlig och kommersiell service	20
Trafik.....	21
Gång- och cykeltrafik.....	21
Kollektivtrafik	22
Fordonstrafik	22
Parkering.....	22
Åtgärdsvalstudie.....	22
Dagvatten	23
Vatten och avlopp.....	24
Geotekniska förhållanden och stabilitet.....	24
Risker	25
Översvämningsrisk avseende stigande havsvatten	25
Förorenad mark.....	26
Radon	26
Farligt gods	26
Buller och störningar	27
El och tele	27
Värme.....	27
Planförslaget.....	28
Plankarta och illustrationsplan.....	28
Bebyggelse.....	30
Natur	32
Offentlig och kommersiell service	33
Trafik.....	33
Gång- och cykeltrafik.....	33
Kollektivtrafik	33
Fordonstrafik	33
Parkering.....	34
Dagvatten och skyfall	34
Vatten och avlopp.....	36

Geotekniska restriktioner	37	Ansvarsfördelning	43
Buller.....	37	Dispenser och tillstånd	46
El och tele	38	Fastighetsrättsliga frågor.....	46
Värme	38	Mark ingående i allmän plats	47
Avfallshantering	38	Fastighetsbildning.....	47
Konsekvenser	39	Gemensamhetsanläggning	48
Miljökonsekvenser	39	Tekniska frågor.....	48
Planens karaktär.....	39	Gata	48
Platsen	39	P-plats.....	48
Påverkan	39	Anläggning för vatten och spillvatten	48
Sociala konsekvenser	40	Dagvatten.....	49
Genomförandefrågor	42	Gatubelysning	49
Organisatoriska frågor.....	42	El-, tele- och fiberförsörjning.....	49
Tidplan	42	Ekonomiska frågor	49
Genomförandetid.....	42	Förrättningskostnader.....	50
Aktörer och avtal.....	42	Medverkande	51
Huvudmannaskap.....	43		

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser, 2022-09-22
- Illustrationsplan, 2022-09-22
- Planbeskrivning, denna handling
- Samrådsredogörelse, 2022-03-24 rev. 2022-04-13
- Granskningsutlåtande, 2022-09-22

Övriga handlingar

- Grundkarta, 2022-09-07
- Fastighetsförteckning, 2022-10-14
- Gata-, VA- och dagvattenutredning, 2022-03-08, Norconsult AB
- Trafikbulerutredning, 2018-06-05, Sweco Environment AB
- PM Geoteknik för detaljplan Svanesund centrum norra, 2022-02-11, COWI
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) geoteknik, 2021-08-27, COWI
- PM Bergteknik för detaljplan Svanesunds centrum, 2018-05-18, COWI
- Naturvärdesinventering, 2018-06-26, Naturcentrum AB
- Inventering av viveln Ceutorhynchus pumilio på Orust, 2021-05-26, OM's Naturtjänst
- Riskutredning, 2018-08-23, Sweco Environment AB
- Åtgärdsvalstudie Färjevägen, Trivector AB
- Resultat av genomförd arkeologisk förundersökning L1960:9608, fastighet Svanesund 2:2, Orust kommun
- Projekteringsritningar för dike, MEXL

LÄSINSTRUKTIONER

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

BAKGRUND

Orust kommun verkar för att växa befolkningsmässigt och därmed öka underlaget för välfärdstjänster i kommunen. Svanesund ligger vid ett strategiskt läge med närhet till både service och arbetsmöjligheter i orten och på fastlandet samtidigt som närmiljön har nära till hav och natur. Inför detaljplanearbetet har ett planprogram tagits fram för Svanesunds centrum med syfte att utveckla orten på ett sätt som på sikt ger underlag för handel och service i centrum, samtidigt som kopplingen mellan norra och södra Svanesund förbättras och att besöksvärdena stärks.

Den befintliga förskolan på Sesterviksvägen behöver ersättas med en ny förskola inom planområdet som också ser till ett kommande behov i samband en tillkommande bostadsbebyggelse. En ny förskola bedöms behöva rymma 8 avdelningar.

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder och en ny förskola i ett centralt läge nära service och kollektivtrafik och samtidigt i direkt närhet till natur och kust.

HUVUDDRAG

Detaljplanen möjliggör ett varierat uppförande av boenden i form av radhus, lägenheter, parhus eller villor. Totalt möjliggör detaljplanen ungefär 115 nya bostäder varav ca 50 har goda förutsättningar att bli hyreslägenheter eller ingå i en kooperativ hyresrätt. Efter att detaljplanen har antagits kommer markanvisning att ske för bostäderna.

Den planerade förskolan rymmer 8 avdelningar och kommer att uppföras i kommunal regi. Förskolan vetter mot naturområdet i norr.

PLANPROCESSEN

PLANFÖRFARANDE

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

Detaljplanen bedrivs med ett utökat förfarande eftersom detaljplanen avviker från översiktsplanen, se mer på sida 8.



Figur 1 Planprocessen för utökat förfarande

Detaljplanen är juridiskt bindande och säkerställer hur mark och vatten inom ett specifikt område ska användas. Under detaljplaneprocessen har myndigheter och medborgare möjlighet att lämna synpunkter vid två tillfällen, vid samrådet och granskningen.

HANDLÄGGNING

Planhandlingarna var ute på samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen under tiden 11 oktober – 1 november 2021. Ett digitalt samrådsmöte hölls den 18 oktober kl. 18:00. Inkomna yttranden redovisas och besvaras i sammanfattad form i en samrådsredogörelse.

TIDPLAN

Uppstart	Q4 2020
Samråd	Q4 2021
Granskning	Q2 2022
Antagande	Q4 2022

Markanvisningar planeras ske efter antagen detaljplan. Nybyggnation beräknas kunna starta från 2023 och framåt.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Svanesund ligger vid Orusts sydöstra kust och har idag färjeförbindelse till fastlandet i Kolhättan. Varekil är den närmsta grannorten där väg 160 leder vidare till Stenungsund i sydlig riktning samt Henån och vidare till Uddevalla genom väg 161 i nordlig riktning.

Planområdet omfattar ett område på 6,1 ha norr om Färjevägen. Idag består marken av obebyggd mark och en travbana med tillhörande byggnader som inte längre är i bruk.



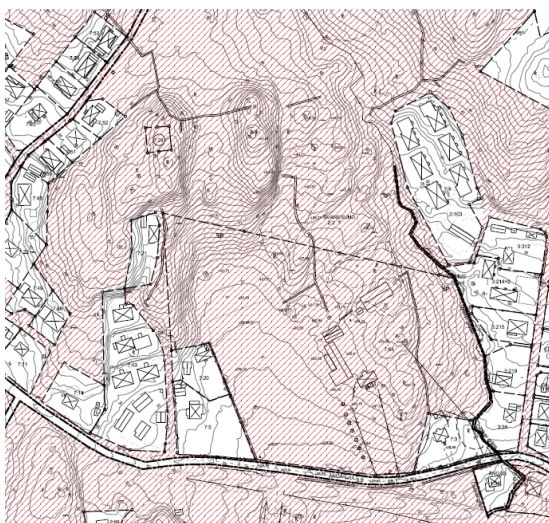
Figur 2 Orienteringskarta. Svanesund ligger vid Orusts sydöstra kust.



Figur 3 Lokaliseringskarta. Planområdet ligger norr om Färjevägen.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av fastigheten Svanesund 2:2 som ägs av Orust kommun samt samfällad mark Ängås S:2 och Gömme S:1.



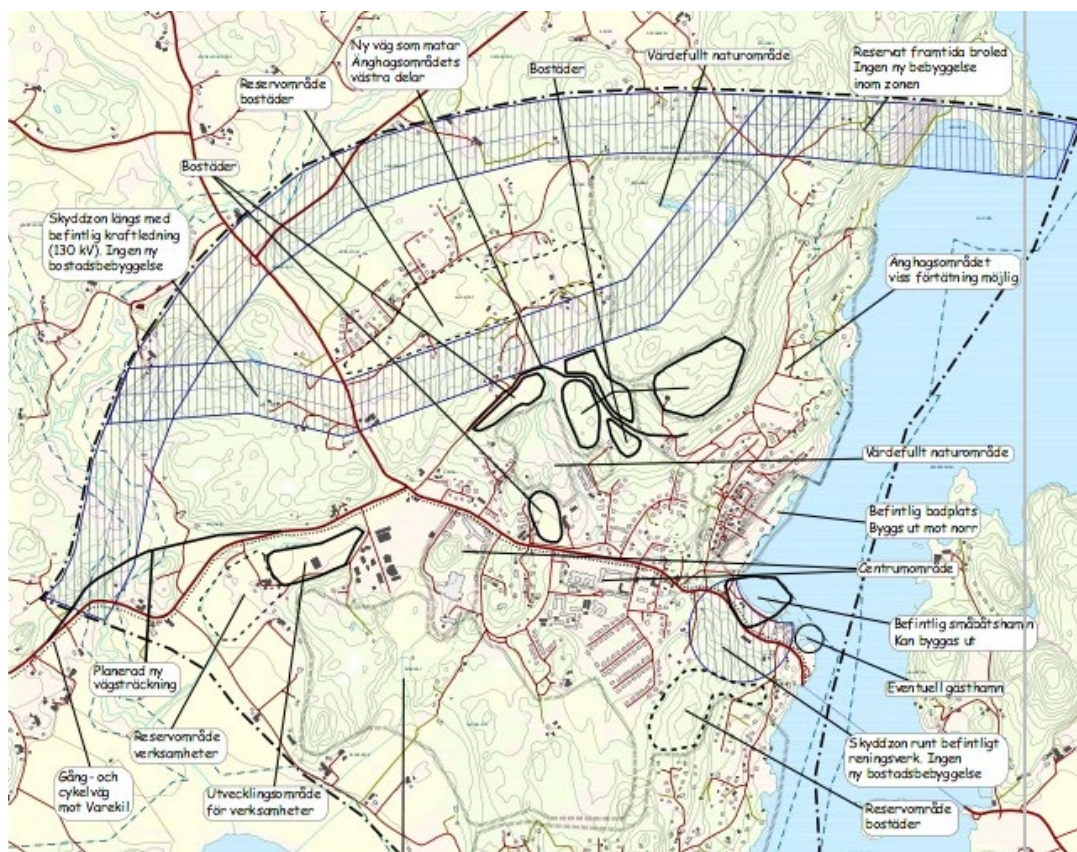
Figur 4 Bild över markägförhållanden. Kommunens markinnehav i rött.

STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Orust kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2009 och arbetet med en ny översiktsplan har påbörjats 2021 och beräknas stå färdigt under 2023. I översiktsplan 2009 är delar av det berörda planområdet utpekade för utbyggnad av bostäder. Norra planområdet och ytterligare norrut pekas ut som värdefullt naturområde och är delvis aktuellt för utbyggnad av bostäder. Detaljplaneförslaget avviker från översiktsplanen då ett större område än det utpekade är aktuellt för bostäder. Inom området som i översiktsplanen är utpekade för bostäder föreslås både förskola och bostäder.

I översiktsplanen nämns den även idag aktuella problematiken på Färjevägen där färjeavgångar medför att bilister ofta kör i höga hastigheter på sträckan. I översiktsplanen beskrivs att en broförbindelse prioriteras.



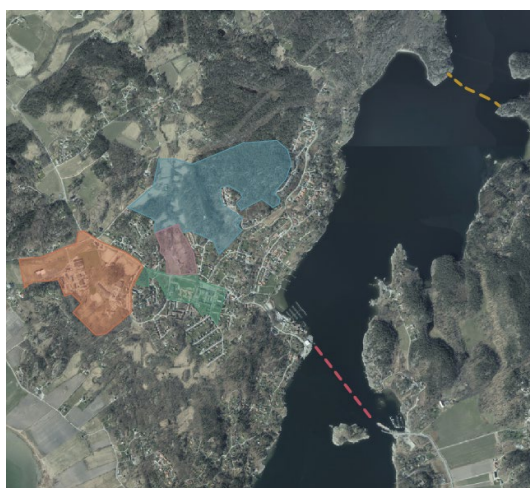
Figur 5 Urklipp från översiktsplanen.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Orust kommuns bostadsförsörjningsprogram är antaget av kommunfullmäktige 2016 och gäller i 10 år. Där målsatts att förutsättningar för 500 bostäder skall tas fram i antagna detaljplaner under perioden samt att kommuninvånarna ska öka med 100-150 personer per år under de kommande 15 åren där orterna Henån, Varekil, Svanesund och Ellös prioriteras.

PLANERING I SVANESUND

I Svanesund pågår fler planarbeten för att utveckla orten. Den aktuella detaljplanen efterföljer ett planprogram för Svanesunds centrum och en detaljplan för den södra delen kommer att påbörjas hösten 2021. I ett planprogram för Ängås föreslås planområdet via nya detaljplaner utvecklas för industri, skola, idrott, kultur och rekreationsområde. Inom detaljplanen för Västra Änghagen planeras fler bostäder men planarbetet har pausats i väntan på beslut om en ny bro. Broförbindelsen planeras norr om Svanesund.



-  Planprogram för Svanesunds centrum
-  Detaljplan för Svanesunds centrum södra
-  Detaljplan för Svanesunds centrum norra
-  Detaljplan för Västra Änghagen
-  Planprogram för Ängås
-  Ny broförbindelse
-  Färjetrafik

Figur 6 Bild över pågående planering i Svanesund.

PLANPROGRAM FÖR SVANESUNDS CENTRUM

Ett planprogram har tagits fram och utgör underlag för detaljplaneringen i centrala Svanesund. Planprogrammet omfattar ett större område än detaljplanen för Svanesund Centrum Norra och en detaljplan för centrumområdet planeras att starta under hösten 2021.

Syftet med planprogrammet är att svara på en ökad efterfrågan av bostäder samt att tillskapa nya kvaliteter, såsom förbättrade publika platser samt ökad service, till lokalsamhället med omnejd. Vidare är syftet att utveckla Svanesund på ett sätt som på sikt ger underlag för handel och service i centrum, samtidigt som kopplingen mellan norra och södra Svanesund förbättras och att besöksvärdena stärks. Programförslaget har tagits fram efter de mål som definierats i den medborgardialog som utfördes tidigt i processen. Förslaget omfattar cirka 300 bostäder, lokaler för verksamheter, ett nytt torg, samt en ny förskola. Utvecklingen i Svanesund är starkt kopplad till att en ny bro till fastlandet byggs. Först när en sådan bro är på plats kan förslaget genomföras i sin helhet.



Figur 7 Strukturplan från planprogram för Svanesunds centrum

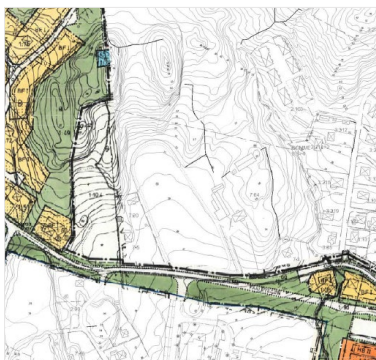
DETALJPLANER OCH TIDIGARE BESLUT

Tidigare beslut

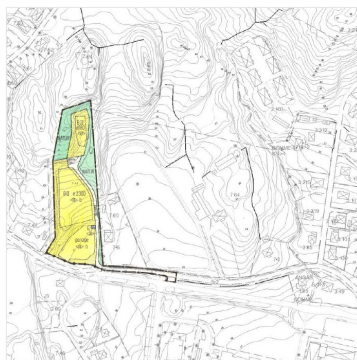
2017-04-05	Beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta planprogram och detaljplan
2020-10-28	Beslut om samråd av planprogram
2021-09-13	Beslut om godkännande av planprogram
2021-09-13	Beslut om samråd av detaljplan
2022-04-27	Beslut om granskning av detaljplan
2022-11-10	Beslut om antagande av detaljplan

Gällande detaljplaner

Planområdet är till största del inte tidigare detaljplanelagt men angränsar till gällande detaljplaner. Detaljplanen överlappar angränsande detaljplan vid infarten till området. Plangränsen ligger i kant med gällande detaljplan åt öster (1977-06-03) och i fastighetsgräns på västra sidan.



Figur 8 Gällande detaljplan, 1973-11-12



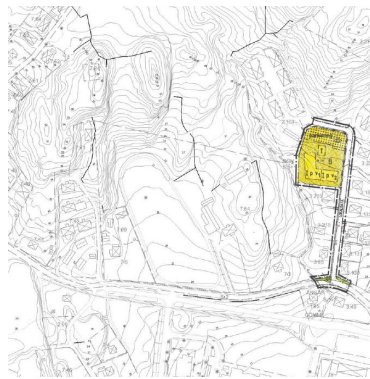
Figur 9 Gällande detaljplan, 1988-11-23



Figur 10 Gällande detaljplan, 1977-06-03



*Figur 11 Gällande detaljplan,
1973-05-24*



*Figur 12 Gällande detaljplan,
1991-12-18*

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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 att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte bedöms påverka riksintressen, som bland annat naturvård, kulturmiljövård, friluftsliv mm
- Inte påverkar något Natura-2000 område
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella, regionala eller kommunala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön
- Inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar eller vatten

MILJÖMÅL

Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen. De nationella miljömålen består av ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål samt ett antal etappmål. Miljökvalitetsmålen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

I översiktsplan 2009 redovisas de miljömål som kommunen anser särskilt viktiga att arbeta med och av dessa bedöms målen Begränsad klimatpåverkan, Hav i balans, levande kust och skärgård och God bebyggd miljö vara relevanta för planförslaget.

Begränsad klimatpåverkan

Koldioxid och andra så kallade växthusgaser som vi människor släpper ut i atmosfären från olika verksamheter gör att det globala klimatet blir varmare. Förbränning av fossila bränslen som till exempel olja, kol och naturgas för el- och värme, i industriprocesser och för transporter svarar för det största bidraget till klimatförändringen både i Sverige och världen i stort. Kommunen kan bidra till målet genom till exempel sina parkeringsnormer, främja hållbar mobilitet i samhällsplaneringen och lokalisera bebyggelse nära kollektivtrafik och service.

God bebyggd miljö

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Hav i balans, levande kust och skärgård

Västerhavet och Östersjön ska ha en långsiktigt hållbar produktionsförmåga och den biologiska mångfalden ska bevaras. Kust och skärgård ska ha en hög grad av biologisk mångfald,

upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden. Näringar, rekreation och annat nyttjande av hav, kust och skärgård ska bedrivas så att en hållbar utveckling främjas. Särskilt värdefulla områden ska skyddas mot ingrepp och andra störningar.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger utanför riksintresset för kulturmiljö, friluftsliv, naturvård (3 kap 6 § Miljöbalken), kommunikationer (3 kap 8 § Miljöbalken) samt Natura 2000-område.

Planområdet, liksom hela Orusts kustkedja, ingår i sin helhet i riksintresset för natur- och kulturvärden (4 kap 1 § Miljöbalken). Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det inte möter något hinder enligt 2-8 § (i 4 kap Miljöbalken) och kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Planområdet ligger inom högexploaterad kust (4 kap 4 § Miljöbalken) vilket innebär att fritidsbostäder endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Den planerade bebyggelsen inom planområdet är inte aktuell för fritidsbostäder och Orust kommun bedömer att den planerade utvecklingen inte skadar områdets natur- och kulturvärden på ett påtagligt sätt.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

Recipient för dagvatten från planområdet är Havstensfjorden. Recipientens ekologiska status är Måttlig med miljökvalitetsnormen att uppnå God ekologisk status 2027. Den kemiska statusen är Uppnår ej god, miljökvalitetsnormen är att uppnå God kemisk ytvattenstatus till år 2027 (med undantag för de överallt överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter).

Planerad exploatering innebär en ökad hårdgöringsgrad vilket medför ökade dagvattenflöden samt föroreningshalter. För fördröjning och rening planeras två uppsamlade anläggningar. Ett dagvattenmagasin planeras under parkeringsplatsen vid förskolan och en dagvattendamm i den södra delen av planområdet.

Planens genomförande bedöms med dessa åtgärder inte försvåra arbetet med uppfyllande av MKN.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd och ligger utanför det utvidgade strandskyddsområdet. Detaljplanläggningen omfattas således inte av strandskyddet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLATSENS HISTORIA

Svanesund nämns för första gången 1501 och orten ska ha haft färjetrafik redan sedan 1500-talet som knutpunkt för transporter. 1911 utbröt en omfattande brand där flera samhällsviktiga verksamheter förstördes. Orten återhämtade sig aldrig avseende den tidigare centrala positionen med handel, service, kommunikationer och tingshus. Svanesund karaktäriseras av den starka tillväxtfasen under 1960- och 70-talens modernism där planerna anpassats efter bilen som transportmedel.



Figur 13 Flygfoton över delar av Svanesunds samhälle från 2020, 1975 och 1960. Planområdet ligger på bildernas övre, vänstra hörn.

FORNMINNEN

Inom planområdet finns sex kända fornlämningar.

Långelanda 83:1/L1968:589 och Långelanda 278/L1960:9434

I den sydöstra delen av planområdet är två hållritningslokaler belägna (markerade 1 i figuren nedan), drygt 20 meter från planerad bebyggelse. Fornlämningarna kommer att ligga kvar inom planen. I Länsstyrelsens yttrande på planprogrammet bedömdes det vara en accepterad lösning, förutsatt att avstånd bibehålls.

Långelanda 107:1/L1968:1017 och Långelanda 108:1/L1968:434

Två stensättningar (2) i norra delen av planområdet berörs inte av planerad bebyggelse.

Långelanda 84:1/L1968:731

En boplatz (3) behöver slutundersökas och tas bort för planerad bebyggelse. Ansökan kommer att lämnas in av kommunen till Länsstyrelsen när detaljplanen har antagits.

Långelanda 288/L1960:9608

I norra delen av planområdet är en gravhög (4) belägen som i Länsstyrelsens yttrande på planprogrammet inte bedöms vara av sådan betydelse att det är till hinder för planerad bebyggelse.

Under maj 2021 utfördes en arkeologisk förundersökning enligt beslut av Länsstyrelsen i Västra Götalands län 2021-04-07. Förundersökningen visade att det inte rör sig om en gravhög utan om en historisk byggnadslämning. Byggnadselementen som dokumenterades var dels grundmur och dels

ett spisiröse. Dateringen är inte fastslagen men att döma av fynd och arkivstudier bör byggnaden ha etablerats och brukats under 1700- 1800-tal. Undersökaren bedömer att inga ytterligare insatser är motiverade.

Länsstyrelsens bedömning är att inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga och att planläggningen kan fortsätta utan ytterligare hänsyn till L1960:9608. Fornlämningen är med detta undersökt och borttagen, och erhåller ej längre lagskydd enligt kulturmiljölagen 2 kap.

En boplatz (5) är undersökt och borttagen 2017.



Figur 14 Fornlämningar inom planområdet.

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Planområdet består till största del av obebyggd mark. Den sydvästra delen av planområdet har tidigare bestått av en travbana. Tillhörande stallbebyggelse står kvar på platsen men nyttjas inte längre. Norra delen av planområdet består av hällmark.



Figur 15 Vy från befintlig infartsväg



Figur 16 Vy längs med befintlig infartsväg



Figur 17 Vy mot fastlandet



Figur 20 Befintlig bebyggelse, vy mot söder.



Figur 18 Vy över norra delen av planområdet



Figur 21 Hällmark, vy mot norr.



Figur 19 Infart till befintlig bebyggelse.



Figur 22 Hällmark, vy mot norr.



Figur 23 Befintlig väg norrut.



Figur 25 Vy från planområdets norra del. Vy mot norr.



Figur 24 Tidigare travbana.



Figur 26 Vy från planområdets norra del.



Figur 27 Befintlig bebyggelse, västra gaveln.



Figur 28 Foto från planområdets norra del. Vy mot söder.

Ianspråktagande av jordbruksmark

I planområdet, vid den tidigare travbanan, finns jordbruksmark som inte är redovisad i Jordbruksverkets blockdatasystem. Detta innebär att ingen ansöker om EU-stöd för marken.

Marken är kommunal markreserv för exploateringsändamål som nu är föremål för planläggning för bostadsändamål. I översiktsplan 2009 pekas området ut för utveckling av bostäder, se avsnitt *Översiktsplan* på sida 8. Därmed har en övergripande avvägning gjorts mellan lämpliga markanvändningar i förhållande till det allmänna intresset av att bevara jordbruksmark.

Brukningsvärd jordbruksmark avses vara mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Marken i fråga har inte brukats för jordbruk sedan 1960-talet och har därefter utgjort anläggning för travhästar och har sedan nedläggningen stått helt obrukad. Marken arrenderas inte ut inte som åker eller betesmark. Kommunen bedömer därför att jordbruksmarken inte är brukningsvärd.

Naturvärdesinventering

Naturcentrum har tagit fram en naturvärdesinventering, 2018-06-26, för området. I utredningen konstateras att området generellt har låga naturvärden. Vissa värden har återfunnits i hållmarksmiljöerna, specifikt de som är bevuxna med sandkrassing och styvmorsviol. Dessa områden utgörs av naturvärdesklass 3.

I området noterades violbärfis, mandelblomsviveln och viveln *Ceutorhynchus pumilio** som är monofang på sandkrassing.

Inom planområdet har två spärrgreninga ekar återfunnits i det sydöstra planområdet samt en i det norra planområdet. Sju askar (VU) pekas också ut inom området.

I området finns också en del stenmurar och stenmursrester som är, förutom värdefulla kulturspår, även viktiga för lägre fauna, lavar och mossor samt mindre däggdjur och insekter.

Tre olika miljöer klassas som naturvärdesklass 3: hållmarker, lövskog och bäck.



Figur 29 Naturvärden i inventeringsområdet. Naturvärdesinventering, Naturcentrum, 2018-06-26

Kompensationsförslag för *Ceutorhynchus pumilio*

I inventeringen föreslås att inventera miljöer på Orust och Tjörn där sandkrassing är vanlig. Om viveln visar sig vara välspriidd kommer en exploatering påverka artens population i liten utsträckning. Är arten ovanlig kan man försöka flytta den från Svanesund till någon lokal med sandkrassing som växer i en liknande miljö.

* I inventeringen benämns viveln som *Ceutorhynchus posthumus*. I samband med inventeringen beskriven nedan framkom att den vivel som påträffats inom planområdet inte var *C posthumus*, utan *C pumilio*, som är en systerart, också rödlistad.

Inventering av viveln *Ceutorhynchus pumilio* på Orust

OM's Naturtjänst har inventerat tio sandkrassingslokaler på Orust där viveln påträffades på två utav dessa. Arten är därmed funnen på tre av elva undersökta lokaler i Orust kommun (inklusive fyndet i samband med NVI:n i Svanesund). I rapporten bedöms att viveln rimligtvis bör finnas på några av de återstående 78 sandkrassingslokalerina i kommunen. Av detta kan slutsatsen dras, att *C pumilio* sannolikt finns på fem eller fler lokaler inom Orust kommun och kan betraktas som vanlig.

Rekommendationer

Vid ett besök i området 2021-05-26 konstaterades att de naturvärdesobjekt som i NVI:n betecknas 1A, 1C och 1D ligger utanför det område som är tänkt att exploateras enligt illustrationskartan på sid 47 i planförslaget. Objekten 1B och 1E kommer däremot att bli berörda.

Förslag på kompensationsåtgärd är att de berörda bestånden av sandkrassing märks ut och placeras på annan lämplig plats inom området. Utmärkningen bör göras av botaniskt sakkunnig person, som även bör medverka med råd och anvisningar vid grävningen/flytten.

Kompensationsåtgärden bör genomföras mellan höst och tidig vår, när vivelarna inte är aktiva.

Biotopsskydd

Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem lövträd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett övrigt öppet landskap definieras som allé och omfattas av

biotopskyddet reglerat i kapitel 7 § 11 i Miljöbalken. Inom det sydöstra planområdet finns en allé med sju biotopsskyddade träd och vid den västra plangränsen finns en allé med tio ekar som också omfattas av biotopskydd.

BEBYGGELSE

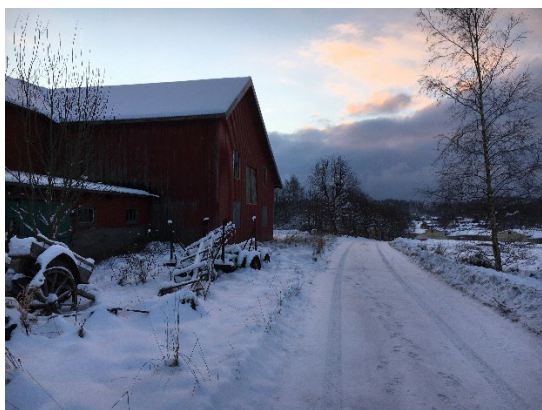
Planområdet är till största andel obebyggd mark. Inom planområdet finns en gård där bostadshuset byggdes 1902. Till gården hörde under andra hälften av 1900-talet även ett hönseri och ägaren ägnade sig åt uppfödning av travhästar, därav att banan intill gården använts som travbana. Idag står byggnaderna tomma.



Figur 30 Vy över befintlig lada och tidigare bostadshus



Figur 32 Vy över befintlig bebyggelse



Figur 31 Vy över befintlig lada



Figur 33 Vy över befintligt tidigare bostadshus

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Sydöst om planområdet, på motsatt sida om Färjevägen ligger Svanesunds centrum med offentlig och kommersiell service. I och med en ny detaljplan för centrumområdet planeras en förbättring av publika platser och ökad service.



Figur 34 Drönarfoto över Svanesunds centrum

Offentlig service

I Svanesund finns två kommunala förskolor, Ängås förskola och Sesterviksvägens förskola. Sesterviksvägens förskola bedrivs i tillfälliga lokaler i form av moduler och på ett tillfälligt bygglov som upphör att gälla inom de närmaste åren. Det finns därför ett behov att ersätta förskolan samt se till ett ökande behov i samband med tillkommande bebyggelse. Sesterviksvägens förskola kommer därför läggas ned när en ny förskola inom planområdet finns på plats. En ny förskola bedöms behöva rymma 8 avdelningar.

Sydväst om planområdet ligger Ängås skola som är en F-9 skola med idrottshall, aula, bibliotek och fritidsgård. På Orust finns ingen gymnasieskola då båtbyggargymnasiet lades ner efter sommaren 2021. I Svanesund finns lägenheter avsedda för boende som är 65 år eller äldre i Eklunden och i orten finns även äldreboendet Fyrklövern.

Kommersiell service

I centrum finns en matbutik, två restauranger, en bank och en frisörsalong. Samtliga ligger mellan Färjevägen och Skansvägen.

Näringsliv och arbetsplatser

Näringslivet på Orust karakteriseras av småskalighet och det stämmer även för Svanesund. I centrala Svanesund finns ett tiotal företag, främst inom sektorerna bygg, marin, bilservice, service samt bank och matbutik. Skola och förskola är bland de större arbetsgivarna. En stor andel av Svanesundsborna pendlar till sin arbetsplats.

TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Eftersom planområdet idag till största delen består av obebyggd mark finns det inga utbyggda gång- och cykelvägar.

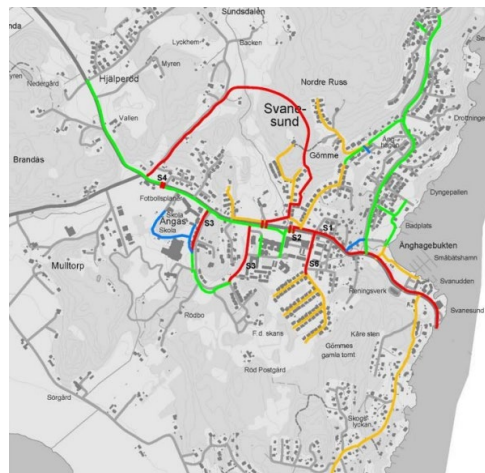
Utmed Färjevägen, som ligger i direkt anslutning till planområdet, löper det idag en gång- och cykelbana mellan Hjälpöröd och det lokala torget i Svanesund.

Cykelstrategi

Orust kommun har en cykelstrategi antagen av kommunfullmäktige år 2017 och innehåller en handlingsplan för perioden 2017-2027. Cykelstrategin innehåller åtgärder för att förbättra infrastrukturen, åtgärder som ska främja cyklandet till arbetet och skolan. Den behandlar också områden som cyklandet som rekreation och hur vi lockar turister att upptäcka vår kommun från cykelsadeln.

I Svanesund planeras gång- och cykelvägen utmed Färjevägen att förlängas ner till färjeläget. Gång- och cykelväg planeras även att anläggas från Färjevägen till Gömme, för att anslutas till Lyckhemsvägen som ska kompletteras med gång- och cykelväg åter till Färjevägen.

Grön markering är befintlig gång- och cykelväg, röd är planerad utbyggnad. Gul och blå är cykelvänlig gata respektive ouppmärkt gång- och cykelväg.



Figur 35 Bild över Svanesund från Cykelstrategi för Orust kommun år 2017-2027.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns utmed Färjevägen och Kaprifolvägen som har avgångar till bland annat Henån, Varekil och Slussen på Orust. Från Varekil går direktbussar till Stenungssund, Kungälv och Göteborg, och från Henån går direktbussar till Uddevalla och andra delar av Orust. Från Kolhättan på fastlandet går bussar till Stenungsund.

Fordonstrafik

Väg 770, inklusive Färjevägen är en del av det statliga vägnätet vilket förvaltas av Trafikverket. Övriga vägnätet upplåts med enskilt huvudmannaskap. Orust kommun är inte huvudman för några vägar i kommunen.

I Norconsults VA- och dagvattenutredning beskrivs att trafikmätningar på Färjevägen från år 2020 visade att årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) var 3 160 fordon/dygn. Trafiken är koncentrerad i samband med bilfärjans ankomst och avgång, framförallt i rusningstid på morgonen och på eftermiddagen.

Inom planområdet ligger delar av Ekebovägen inom samfälligheten Ängås S:2 och förvaltas av Svanesunds samfällighetsförening.

Parkering

Planområdet saknar idag iordningställd parkering. I Svanesunds centrum finns idag parkering till boende och för handel och andra verksamheter.

Åtgärdsvalstudie

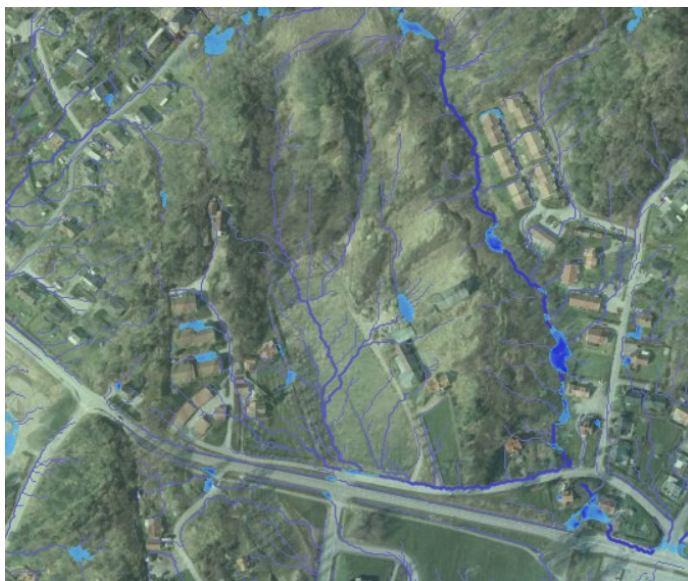
Under framtagandet av planprogrammet tog Trivector i samverkan med kommunen fram en Åtgärdsvalstudie med syfte att utifrån förslag om förtätning i pågående planarbeten i Svanesund analysera konsekvenser samt föreslå åtgärder för att uppnå en säker trafikmiljö för alla trafikslag och alla trafikanter längs Färjevägen och anslutande vägar. Föreslagna åtgärder handlar

huvudsakligen om att skapa säkrare överfarter över Färjevägen för gående, sänkt hastighetsbegränsning och fartkameror, tillskapande av nya gång- och cykelvägar, förbättrade korsningar med svängkörfält samt förenklad kollektivtrafik med färre och bättre lokaliserade hållplatslägen.

De föreslagna åtgärderna ligger strax utanför det aktuella planområdet och kommer att hanteras i kommande planarbete i Svanesund Centrum Södra.

DAGVATTEN

Norconsult AB har tagit fram en VA- och gatuutredning för planområdet. I utredningen beskrivs att dagvatten från området idag avrinner främst söderut mot Almyrevägen och Färjevägen, där det samlas upp i diken och avleds vidare via vägtrummor, diken och ledningar till recipienten Havstensfjorden som är belägen några hundra meter öster om planområdet.



Figur 36 Avrinningsvägar och lågpunkter vid 15 mm plötsligt regn.

Befintliga dagvattenflöden

Beräkning av dimensionerande flöden har skett med rationella metoden enligt Svenskt Vattens publikationer P110 och P104. Rinntiden har beräknats till 20 minuter för planområdet förutom södra planområdet som ligger flackare där rinntiden beräknats till 30 minuter. I utredningen beräknas flöden för regn med återkomsttid på 5, 10, 20 respektive 100 år. Det totala beräknade flödet från planområdet vid ett regn med 10 års återkomsttid är 82 l/s och vid ett 100-årsregn till 176 l/s.

Befintlig dagvattenhantering

Inom planområdet finns ett befintligt dike norr om Almyrevägen som dränerar ytan som tidigare använts som travbana och avvattnar vägområdet. Det finns ytterligare ett befintligt dike i planområdets västra gräns som avleder dagvatten från planområdet och angränsande fastigheter i väster. Dagvatten som samlas upp i diken avleds vidare via vägtrummor, diken och dagvattenledningar till recipienten Havstensfjorden. I anslutning till planområdet finns kommunala dagvattenledningar, men planområdet har idag inga dagvattenledningar. Längs planområdets östra

gräns rinner en bäck som kuverteras under Färjevägen och avrinner sedan vidare österut mot Havstensfjorden. En mindre del av östra planområdet avvattnas till bäcken.

Se avsnitt *Dagvatten* på sida 34 för vidare information om hur planförslaget hanterar dagvattenfrågan.

VATTEN OCH AVLOPP

Strax utanför planområdet finns idag utbyggt kommunala vatten- och spillvattenledningar längs Färjevägen och delar av Ekebovägen som ansluter till fastigheter inom planområdet.

Rödsvattnet och Korskällan vattentäkt är kommunens huvudvattentäkter men för Svanesund finns en ledning från Uddevalla som försörjer samhället med vatten. Från 2025 planeras både Svanesund och Varekil få sin vattenförsörjning från Uddevalla. Kapaciteten på vattenförsörjningen bedöms vara tillräcklig för den nya bebyggelse som föreslås.

Svanesunds avloppsreningsverk planeras att lägga ner 2032. En ny avloppsledning planeras att anläggas mellan Varekil och Svanesund 2031-2032 och kopplas då på Ellös reningsverk.

Kapaciteten för spillvatten bedöms vara tillräcklig för den nya bebyggelse som föreslås, även då belastningen initialt sker på Svanesunds reningsverk som har kapacitet över.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN OCH STABILITET

COWI har utrett planområdets geotekniska förutsättningar i *PM Geoteknik för detaljplan Svanesund centrum, norra, Orust kommun*, 2022-02-11, *PM Bergteknik för detaljplan Svanesunds centrum*, 2018-05-18 och *Markteknisk undersökningsrapport (mur) geoteknik*, 2021-08-27.

Geotekniska förhållanden

För detaljplaneområdet kan de geotekniska förhållandena grovt delas in i två delområden, ett lösmarksparti och ett fastmarksparti med berg i dagen eller mycket små jorddjup. Lösmarkspartiet i västra delen av området består av en jordlagerföljd med mulljord ovan torrskorpelera som underlagras av lera innehållande skikt med friktionsjord. Under leran finns ett skikt med friktionsjord som vilar på berg. Det totala djupet till fast botten har observerats variera mellan ca 2,5 och 10 m. Området med lösmark öster om ängen har en jordlagerföljd bestående av fyllning ovan silt som underlagras av berg. Ställvis återfinns torrskorpelera ovan silten. Det totala djupet till fast botten har observerats variera mellan ca 1 och 4 m.

Stabilitet

Stabilitetsanalys har utförts i tre sektioner i lösmarkspartiet i sydvästra delen av detaljplaneområdet. Beräkningarna har utförts med totalsäkerhetsanalys och i enlighet med IEG Rapport 4:2010 för yexploatering/planläggning detaljerad utredning.

Om föreslagna byggnader grundläggs utan några förstärkningsåtgärder, kommer tillkommande ytlast från byggnaderna uppskattningsvis vara ca 10 kPa per våningsplan (exklusive eventuell källare). Markytan kan förändras inom det aktuella området med $\pm 0,5$ meter utan marklov. En ökning av markytan med 0,5 m innebär en utbredd last på ca 10 kPa. I stabilitetsanalysen har en last för en eventuell höjning av markytan använts för samtliga ytor vid utbyggda förhållanden. Stabilitetsanalys har även utförts med kontroll av maximala laster som jorden klarar utan att förstärkningsåtgärder erfordras.

Stabilitetsanalysen visar för alla tre sektionerna att beräknade säkerhetsfaktorer mot stabilitetsbrott för befintliga förhållanden i området är tillfredställande enligt gällande krav och normer. Stabilitetsanalys för sektionen vid utbyggda förhållanden, med en höjd markyta med 0,5 m, visar på en tillfredställande säkerhetsfaktor mot stabilitetsbrott.

Bergteknik

Bergmassan består till stor del av bergarter med kvarts-fältspatrika bergarter av sedimentärt ursprung. Det förekommer även inslag av granitisk sammansättning med gnejsiga och ställvis skiffrika strukturer. I nordvästra delen av området förekommer två större bergsryggar i nord-sydlig riktning med höga branta slänter främst på den östra sidan. I den nordöstra delen av området förekommer ett större sammanhängande, huvudsakligen flackt hållområde.

Två lösa block i slänt behöver säkras genom skrotning.

Markradon beskrivs på sida 26.

Sättningar

Jordlagerföljden i området med ängsmarken utgörs av sättningsbenägen lera. Leran är överkonsoliderad eller lätt överkonsoliderad, vilket innebär att viss belastning kan läggas på markytan utan att större sättningar uppkommer. Ängsmarken i sydvästra delen av området utgörs av en jordlagerföljd med sättningsbenägen lera, vilket innebär att risk för sättningar bör beaktas vid byggnation i detta område.

Varierande lermäktighet i området med närhet till områden med berg i dagen gör att risk för differenssättning finns vid byggnation. För att minska eventuella sättningar kan grundläggning ske med pålar/plintar till fast botten eller kompensationsgrundläggning.

Grundläggning

I området med lera i sydvästra delen bedöms kunna utföras med platta på mark förutsatt att risk för sättningar beaktas enligt kapitel 9.2 i *PM Geoteknik för detaljplan Svanesund centrum, norra, Orust kommun*, 2022-02-11. Eventuellt kan grundläggning med pålar/plintar till fast botten eller kompensationsgrundläggning erfordras för att minska risken för differenssättningar. I övriga delar av området bedöms grundläggning kunna utföras med platta på mark eller med plintar. Innan grundläggning sker skall eventuell organisk jord och fyllnadsmassa schaktas bort. Grundläggning av byggnader samt ledningar skall ske på frosthjert djup. Jorden i området för planerad byggnation har delvis inslag av silt, vilket är ett flytbenäget jordmaterial. Detta ska beaktas vid nederbörd och schaktning under grundvattenytan.

RISKER

Översvänningsrisk avseende stigande havsvatten

Den lägsta punkten inom planområdet ligger +26 m över nollnivån (RH 2000) och det föreligger ingen risk för påverkan av stigande havsvatten, varken inom planområdet, Svanesunds centrum eller på tillfartsvägar. Däremot är påverkan vid skyfall viktig att ta hänsyn till, läs mer om det under rubrikerna *Dagvatten*.

Förorenad mark

I Länsstyrelsens databas EBH-stödet finns inget objekt registrerat inom planområdet för potentiellt förorenad mark.

Utanför planområdet finns objekt för tankstationen vid korsningen Färjevägen-Varekilsvägen. Övriga objekt i Svanesund är bland annat för Svanesunds reningsverk, Svanesunds hamnområde, hamnverksamhet och bilvårdsanläggning.

Objekten för potentiellt förorenad mark bedöms inte påverka planförslaget.

Radon

COWI har genomfört markradonundersökning för området i *PM Bergteknik för detaljplan Svanesunds centrum, 2018-05-18*.

I nybyggda utrymmen där personer kommer vistas mer än tillfälligt får radonhalten inte överstiga 200 Bq/m³. Denna halt är även ett riktvärde för radonhalten i skolor och allmänna lokaler.

I berggrunden och i jordlagren finns de naturligt radioaktiva ämnena uran och torium samt den radioaktiva isotopen kalium-40. Halten kalium, uran och torium varierar i olika typer av bergarter på grund av olika bildningssätt och mineralogisk sammansättning. I undersökningen mäts värden mellan 0,8-0,14 µSv/h vilket betyder att marken klassas som låg- till normalradonmark och byggnader ska uppföras radonskyddande.

Radiumhalterna inom programområdet ligger under gränsvärdet. I de fall områden behöver plansprängas bör en kompletterande besiktning och radonmätning utföras av bergtekniskt sakkunnig för att kontrollera hållar som ska bevaras samt för att säkerställa att massorna får användas som fyllnadsmaterial i området.

Farligt gods

Sweco Environment AB har tagit fram *Risikutredning, 2018-08-23* med syfte att utreda vilka riskkällor som kan påverka planerad bebyggelse.

Färjevägen är ingen rekommenderad transportled för farligt gods och transporter till tankstationen, väster om Svanesund centrum nås inte genom färjetrafiken. Däremot trafikeras Färjevägen av tung trafik som transporterar t ex bland annat byggmaterial genom färjan. Ett troligt scenario är att en ny väg norr om samhället till en ny broförbindelse till fastlandet kan bli en rekommenderad led för farligt gods. I utredningen identifieras transporter av farligt gods på väg 770 som de betydande riskkällorna där olycksscenarierna är avåkning och kollision. Det beskrivs även att sannolikheten för en farligt gods-olycka i dagsläget utmed väg 770 med efterföljande pölbrand bedöms vara mycket liten på grund av de få transporterna av farligt gods som passerar planområdet och samhället. Färjerederiet uppger (2022) att färjan beträds med farligt gods 1-2 gånger i veckan, varav det till största del är diesel till tankstationen. Det antas även att antalet transporter genom samhället kommer att försvinna om den nya broförbindelsen blir en rekommenderad väg för farligt gods.

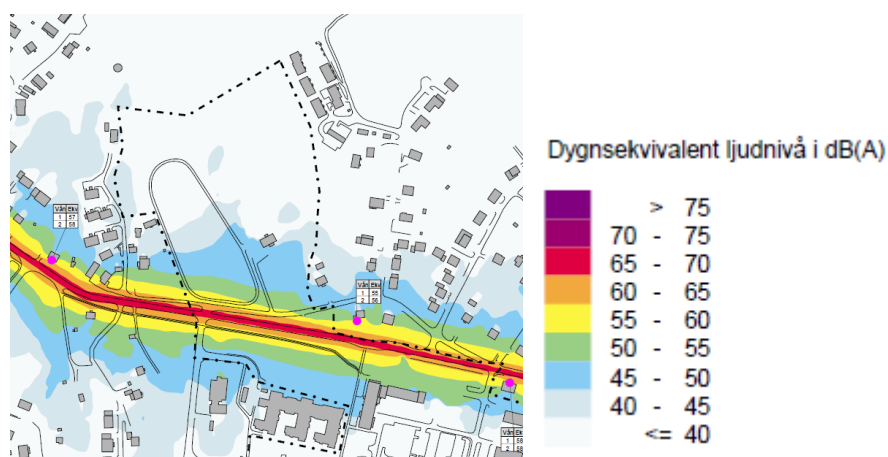
Avståndet mellan planområdet och verksamheten Solaster AB, som är verksam inom kemisk tillverkning samt handel av båtar, bedöms vara tillräckligt för att det inte ska påverka exploateringsmöjligheterna. De begränsade transporterna till verksamheten bedöms inte heller utgöra någon risk för planområdet. Om det trots allt skulle ske en eventuell pölbrand finns ingen risk för spridning mot det aktuella planområdet på grund av topografiska förutsättningar.

BULLER OCH STÖRNINGAR

Sweco Environment AB har tagit fram *Trafikbullerutredning, 2018-06-05* med syfte att utreda påverkan av buller utifrån fyra trafiksituationer, idag och efter etappvis utbyggnad efter programförslaget. Utredningen gjordes för planprogramsområdet, som omfattar ett större område än detaljplanen.

Bullerutredningen har utgått från fyra olika scenarios: nuläge, nuläge med ökning på ca 1 dB, framtid med ökning på ca 2 dB och framtid med minskning på ca 1 dB på grund av ny broförbindelse. Inom det aktuella planområdet beräknas riktvärdena inte överskridas för samtliga framtida scenarios. Ljudnivåerna bedöms även minska mellan 1-3 dBA om en broförbindelse byggs i framtiden. Om byggnader placeras där 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör de utformas som genomgående med en ljuddämpad sida för minst hälften av boenderummen.

Se avsnitt *Buller* på sida 37 för vidare information om hur planförslaget förhåller sig till buller och störningar.



Figur 37 Dygnskvivalent ljudnivå, nuläge. *Trafikbullerutredning, 2018-06-05, Sweco Environment AB*

EL OCH TELE

Inom planområdet finns el indraget till befintlig bebyggelse genom luften till ett elskåp i östra delen av planområdet och därefter elkabel i mark till befintlig bebyggelse. Ellevio är nätägare för befintligt elnät. Till befintlig bebyggelse finns också tele indraget från Almyrevägen. Skanova är nätägare till befintligt tele-nät.

VÄRME

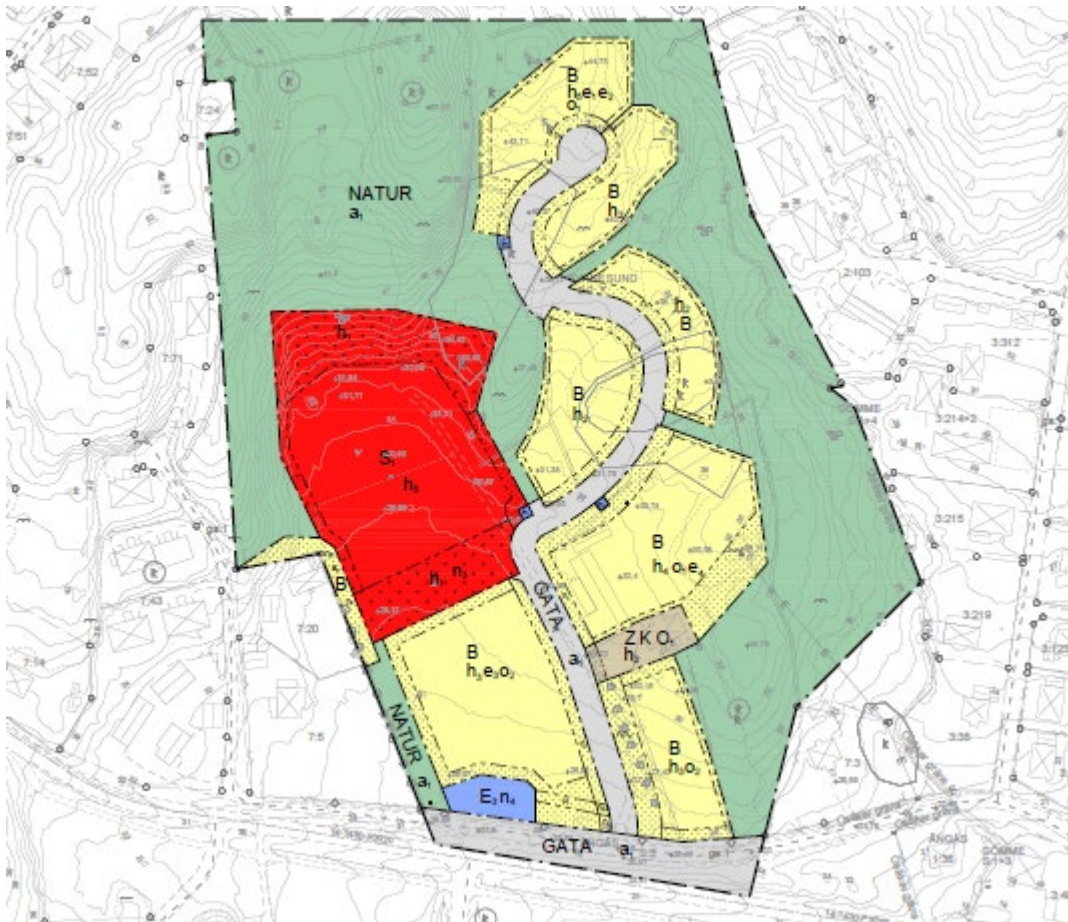
Fjärrvärme finns inte utbyggt inom planområdet.

PLANFÖRSLAGET

PLANKARTA OCH ILLUSTRATIONSPLAN

Plankarta

Plankartan är det juridiskt bindande dokumentet som reglerar användningen av mark- och vattenområden. Detaljplanen tas fram enligt BFS 2020:5-6.



Figur 38 Plankarta

Illustrationsplan

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



Figur 39 Illustrationsplan för detaljplaneområdet.

BEBYGGELSE

Detaljplanen möjliggör uppförandet av varierade boenden i form av radhus, lägenheter, parhus eller villor. Totalt möjliggör detaljplanen ungefär 115 nya bostäder. Efter antagen detaljplan kommer markanvisning att ske för bostäderna.

Den planerade förskolan rymmer 8 avdelningar och kommer att uppföras i kommunal regi. Förskolan vetter mot naturområdet i norr.



Figur 40 Hänvisning till delområden

A. Skolområde

I den västra delen av planområdet planeras en ny förskola som ska ersätta Sesterviksvägens förskola samt se till ett ökande behov av förskoleplatser i samband med tillkommande bebyggelse. Detaljplanen möjliggör en förskola för 8 avdelningar i en byggnad om två våningar. Förskolebyggnaden rymmer hela verksamhetens behov som kök, matsal, varumottagning, personalrum och klassrum.

Skolbyggnaden och skolgården vänder sig mot naturmarken norrut som kan nyttjas av förskolebarn för utomhuslek och utflykter. En lekfull gestaltning av miljön kring förskolan uppmuntras.

B. Radhusområde vid gamla travbanan

Området där det tidigare låg en travbana planeras att bebyggas med radhus på högst 2,5 våningar. Området kommer innehålla ungefär 15 bostäder och bebyggas med maximalt 4 100 m² (bruttoarea).

C. Befintlig villa

En befintlig villa öster om radhusområdet ges planstöd och föreslås användas som stödlokal för området. Här kan finnas utrymmen för samlingslokal, verkstad, ateljé och grannskapskontor.

D. Flerbostadshus som hyresbostäder

I den östra delen av planområdet möjliggörs tre flerbostadshus. Byggnaderna föreslås uppföras som lamellhus med cirka 60 bostäder. Byggrätten är begränsad genom en bestämmelse om maximal bruttoarea om 5 000 m².

E. Flerbostadshus som hyresbostäder, vid allén

Vid planområdets infart föreslås ett flerbostadshus för hyreslägenheter som planeras att uppföras av Stiftelsen Orustbostäder. Byggnaden tillåts byggas ca 2,5 våningar hög. Byggnaden placeras nära en allé med biotopskydd och behöver därför anpassas till trädens placering. Vid nybyggnation är det viktigt att byggnader uppförs utan att skada befintliga träd.

F. Parhus eller villor

Längs med en ny väg norrut inom planområdet möjliggörs att ca nio parhus eller fristående villor uppförs. Byggrätten begränsas inte av bestämmelse om största bruttoarean men området bedöms kunna bebyggas med ungefär 3 000 m² (bruttoarea). Parhusen eller villorna placeras längs med backen och höjdsätts i förhållande till gatan.

G. Flerbostadshus på höjden

Vid gatans återvändsgränd möjliggörs två punkthus på maximalt fyra våningar samt vind med utsikt över planområdet och delar av Svanesunds samhälle. Totalt för delområdet möjliggörs omkring 40 bostäder på 3 550 m² BTA.

Husens placering är flexibelt inom byggrätten men brandskyddsavstånd mellan husen måste uppfyllas och prövas vid bygglov.

Relaterade planbestämmelser

h_{1-5} – Högstanockhöjd är $\times$ meter

Högstanoackhöjd regleras för alla byggrätter inom planområdet och varierar mellan 9-15 m och beräknas från medelmarknivå.

θ_{1-2} – Minsta takvinkel för huvudbyggnad är $\times$ grader

Ny bostadsbebyggelsen ska uppföras med en minsta takvinkel om 25 respektive 30 grader.

e_1 – Största byggnadsarea är $\times$ m² per bostadshus

e_2 – Största bruttoarea är $\times$ m²

För byggrätterna för flerbostadshus begränsas byggrätterna med bestämmelser om största exploateringsstal. För den norra byggrätten begränsas största byggnadsarea (byggnadens fotavtryck) samt en största bruttoarea för hela användningsområdet. Begränsningen för största bruttoarea omfattar även komplementbyggnader.

Kombinationen av bestämmelser innebär för den norra byggrätten att två punkthus med en respektive byggnadsarea på 350 m² och med 4 våningar kan uppföras.

Minska takvinkel är $\times$ grader

På två byggrätter regleras minska tillåtna takvinkel.

Gestaltning

Detaljplanen innehåller 5 delområden för ny bostadsutveckling och kommande exploatör kan vid markanvisningen välja att komma in med anbud på hela planområdet eller del av planområdet. Detaljplanen är flexibel i sin utformning och möjliggör en variation av byggnadstyper. Krav på god gestaltning kommer att ställas vid markanvisningen. Planområdet består delvis av mark med branta lutningar och anpassning till topografin är mycket viktig. För delområdet som ligger på mark som idag är orörd ska bostadsbebyggelsen anpassas efter naturen där växtlighet gärna bevaras som en del i kvartersmarken. Sprängning ska ske hänsynsfullt. Ledord för utformning är naturanpassning, grönska, utsikt, beständighet och variation.

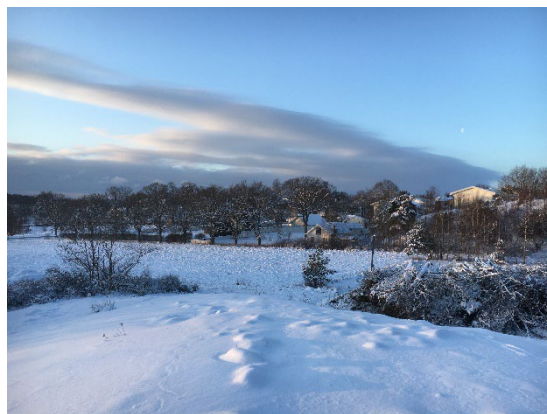
NATUR

Biotopskydd

Två befintliga alléer omfattas av biotopskydd och skyddas i detaljplanen genom att ligga som allmän plats, NATUR respektive på kvartersmark med bestämmelsen n_2 (se avsnittet ovan) och förbud mot att uppföra byggnad på behörigt avstånd.



Figur 41 Biotopskyddad allé vid befintlig infartsväg



Figur 42 Biotopskyddad allé vid planområdets västra gräns

Rekreation och friluftsliv

Naturmarken inom och utanför planområdet tillgängliggörs i och med planförslaget och blir en värdefull resurs för den planerade förskolan samt för tillkommande bostäder. Allmänhetens tillgänglighet till naturområdet säkerställs genom ett antal stråk som kopplar samman allmän plats, NATUR i anslutning till allmän väg. Strax öster om planområdet (utanför planområdesgränsen på fastigheten Svanesund 7:3) finns ett antal granar som skärmar av mellan befintlig och ny bebyggelse.

I Svanesund finns också mycket uppskattade badplatser norr om färjeläget och i Halsområdet. Nära färjeläget finns också en småbåtshamn.

Relaterade planbestämmelser

n_2 – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

En allé mellan gata och nya bostäder skyddas genom bestämmelsen n_2 . Vid

nybyggnation är det viktigt att byggnader uppförs utan att skada befintliga träd. Bestämmelsen omfattar alla träd inom egenskapsområdet.

OFFENTLIG OCH KOMMERSELL SERVICE

I centrala Svanesund finns redan många centrumfunktioner utbyggda. I den kommande detaljplanen för Svanesund Centrum Södra avses centrumområdets publika platser förbättras, möjligheter till övad service och fler bostäder. Vidare är syftet att utveckla Svanesund på ett sätt som på sikt ger underlag för handel och service i centrum, samtidigt som kopplingen mellan norra och södra Svanesund förbättras och att besöksvärdena stärks.

TRAFIK

Norconsult AB har tagit fram *Gata-, VA- och dagvattenutredning, 2022-03-08* som innehåller föreslagen gatuutformning.

Gatuförslaget är anpassat till befintlig terräng och har som största längslutning ca 8,7 %. Det nya gatunätet ansluts i en ny punkt till befintligt vägnät och den befintliga korsningen Färjevägen/Ekebovägen/Kaprifolvägen stängs norrut och ersätts således med två trevägskorsningar för en säkrare trafiklösning.

Gång- och cykeltrafik

Från Färjevägen fram till förskolan anläggs en 2,5 m bred gång- och cykelväg längs den nya lokalgatans västra sida. Norr om förskolan anläggs en gångbana på vägens västra sida för att separera fotgängare från fordonstrafiken. Cykel färdas i blandtrafik eller leds på gångbanan den sista biten av vägen norrut. Vid förskolan föreslås en koppling upp mot naturområdet öster och norr om förskolan.

En ny övergång från planområdet över Färjevägen planeras vid den befintliga infarten till Almyrevägen/Ekebovägen.

Kollektivtrafik

Gångvägen ansluter till busshållplatserna längs med Färjevägen.

Fordonstrafik

Gatuförslaget, som har justerats efter samråd, innebär att en befintlig fyrvägskorsning som idag fungerar som infart till området stängs och ersätts med en ny infart ca 50 m öster om befintlig infart. Boende på Ekebovägen som i dagsläget använder korsningen kommer behöva använda den nya korsningen för att nå Färjevägen. Gatuförslaget innebär en mer trafiksäker lösning än den befintliga fyrvägskorsningen. Där den nya infarten placeras ligger intilliggande marknivåer högre än Färjevägen vilket innebär att ny gata samt Almyrevägen och Ekebovägen behöver schaktas av för att ansluta mot den nya infarten. Flytten av infarten innebär att Almyrevägen blir något kortare och Ekebovägen blir något längre. Ett genomfartsförbud kommer att sättas upp vid Almyrevägen för att förhindra genomfart via Almyrevägen. Lutningen på den nya lokalgatan blir 8,71 %. Inför korsningen med Färjevägen och vid förskolan anläggs viloplan med flackare lutning.

Utbygganden av området kommer alstra ny trafik som kommer att påverka det befintliga vägnätet. Den totala trafikallstringen från exploateringen bedöms bli ÅDT 823 f/d varav antalet bilresor knutna till förskolan förväntas vara ÅDT 416 f/d. Beräkningar i CAPCAL visar på en låg belastning i den nya korsningen, som högst belastningsgrad på ca 0,23.

Gatan kommer anläggas med sex meter bredd för att möjliggöra möte mellan två lastbilar (Lbn), i första hand till och från förskolan. Efter förskolan fortsätter gatan att vara sex meter på grund av

att gatan är så pass kurvig så att bredden behövs för att en personbil och exempelvis en sopbil ska kunna mötas. Gatan avslutas med en vändplats där sopbil och lastbil (Lbn) utan släp kan vända med backvändning. Personbilar kan vända utan backning.

Illustrationsplanen innehåller rekommenderade +höjder men slutgiltig höjdsättning projekteras vid genomförande.

Relaterade planbestämmelser

Vägens släntstabilitet får inte försämras

Inom kvartersmark längs med lokalgatan till bostäderna i planområdets norra del

införs en bestämmelse om att vägens släntstabilitet inte får försämras.

Kvartersmarken mot gatan får fyllas ut för lämpligare utnyttjande av kvartersmarken.

Parkering

Parkering till bostäder ordnas inom kvartersmark.

Framför förskolan planeras parkeringsplatser för skolans personal samt för hämtning och lämning. I utredningen bedöms det totala behovet av parkeringsplatser kopplade till förskolan vara 31 parkeringsplatser.

Sedan 10 mars 2021 ställs krav på laddinfrastruktur vid nybyggnation av bostadshus med fler än 10 parkeringsplatser. Kravet regleras inte inom detaljplanen utan hanteras vid bygglov.

DAGVATTEN OCH SKYFALL

I Norconsults *Gata-, VA- och dagvattenutredning, 2022-03-08* beskrivs att exploateringen medför ökade dagvattenflöden och föroreningshalter i och med den ökande hårdgöringshalten. I utredningen föreslås två uppsamlade anläggningar för fördröjning och rening av dagvattnet. Ett dagvattenmagasin planeras av kommunen anläggas under parkeringsplatsen vid förskolan samt en dagvattendamm i den södra delen av planområdet.

Framtida dagvattenflöden

I utredningen har flöden för framtida markanvändning beräknats med rationella metoden. För beräkning av framtida dagvattenflöden har en klimatkfaktor om 1,25 använts för att ta hänsyn till förväntade framtida klimatförändringar. I utredningen beräknas flöden för regn med återkomsttid på 5, 10, 20 respektive 100 år. Det totala beräknade flödet från planområdet vid ett regn med 10 års återkomsttid är 526 l/s vilket innebär en ökning på ca 444 l/s jämfört med befintligt. För 100-årsregn beräknas till 1129 l/s vilket är en ökning med 953 l/s. Två uppsamlade anläggningar kommer att anläggas inom planområdet som kommer att fördröja 10-årsregn med klimatkfaktor.

Planerad dagvattenhantering

Dagvatten från planområdet planeras omhändertas i två fördröjande uppsamlade dagvattenanläggningar som också bidrar till rening av dagvattnet. En våt dagvattendamm planeras i planområdets södra del och ska samla upp dagvatten från hela planområdet. Våta dammar har bra reningseffekt eftersom uppehållstiden i en våt damm är längre än i en torr damm, vilket gynnar förutsättningarna för sedimentering. Dagvattendammen bedöms behöva ha en fördröjningsvolym på 80 m³.

Utöver dagvattendammen planeras även ett underjordiskt dagvattenmagasin med kassetter under parkeringsplatsen vid förskolan. Ett dagvattenmagasin både fördröjer dagvatten och filtrerar till underliggande mark. Magasinet bedöms behöva ha en total fördröjningsvolym om 250 m³.



Figur 43 Exempelbild på dagvattenkassetter



Figur 44 Exempelbild på dagvattendamm

För att omhänderta vatten från omgivande naturmark behöver ett nytt dike anläggas norr om föreslagen förskola och anslutas till befintligt dike i planområdets västra gräns. Detta dagvatten planeras därefter ledas direkt till befintligt dagvattensystem då det inte behöver renas i kommande dagvattenanläggning.

Nya gator planeras anläggas med längsgående diken för att undvika att vatten från omgivande naturmark rinner in på fastigheterna. Kvartersmark bör generellt höjdsättas till en nivå högre än anslutande gatumark för att yt- och dränvatten samt spillvatten ska kunna avledas. Illustrationsplanen innehåller rekommenderade plushöjder men slutgiltig höjdsättning projekteras vid genomförande.

Nödvändiga åtgärder för dagvattenhantering regleras i plankartan, se relaterade planbestämmelser nedan. Kvartersmark bör generellt höjdsättas till en högre nivå än anslutande gatumark för att en tillfredställande avledning av yt- och dräneringsvatten ska kunna erhållas, vilket regleras i genomförandeavtal med exploatör och följs upp vid bygglov. Vid höjdsättning ska ett 100-årsregn beaktas. Lägsta golvnivå bör inte understiga 0,5 m över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten.

En ny dagvattenledning planeras anläggas österut i Almyrevägen för anslutning till bäcken.

Relaterade planbestämmelser

Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 250 m³ ska anordnas.

Under förskolans parkerings kommer ett dagvattenmagasin att anläggas för att fördröja och rena dagvatten från förskolebyggnaden och bostäderna uppströms magasinet.

Extrema skyfall

Dagvattendamm med en volym av 80 m³ ska anordnas.

Vid den planerade dagvattendammen finns en bestämmelse om att dammen ska rymma 80 m³.

En lågpunktskartering har genomförts i GIS och redovisas i Norconsults VA- och gatuutredning. Inga instängda områden identifierades i skyfallskarteringen.

Nya dagvattenledningar inom planområdet dimensioneras efter ett 20-årsregn och leds vidare till det kommunala dagvattennätet. Dagvattendamm och fördröjningsmagasin dimensioneras för 10-årsregn, samtliga med klimatkoefficient. Det innebär att vid mer extrem nederbörd kan kapaciteten på dagvattensystemet både inom och nedströms planområdet överskridas vilket innebär att vatten behöver avledas yttledes för att inte orsaka översvämning. Detta sker genom att nya gator höjdsätts lägre än angränsande kvartersmark och vatten från hårdgjorda ytor inom planområdet avleds yttledes genom den nya nedschaktade infarten som ligger lägre än omkringliggande mark och leds vidare österut, främst längs med Färjevägen, till recipienten.

För att hantera flödena från naturmarken uppströms planområdet, kommer ett befintligt dike vid planområdets västra gräns att dimensioneras om efter ett 100-årsregn. Dimensionering och läge redovisas i *Projekteringsritningar för dike, MEXL*. Ny bebyggelse ska anläggas med avskärande diken mot naturmark och ett nytt dike kommer även att anläggas norr om förskolan och ansluts till diket i västra planområdet. Även detta dimensioneras efter ett 100-årsregn. Diket kommer att avleda vatten från naturmarken uppströms och förhindrar att vatten avleds mot angränsande fastigheter väster om planområdet samt genom delar av planområdet där bebyggelse planeras. Diket anläggs av kommunen och ansluts till en bäck som nedströms ligger kuverterad under delar av centrum. Kapaciteten för kulverten som bäcken leds genom kan överskridas vid extremväder vilket riskerar att påverka en intilliggande fastighet, men innebär i övrigt att vatten rinner yttledes, längs med Färjevägen, till recipienten. För den intilliggande fastigheten utanför planområdet, som påverkas vid skyfall även idag planerar Trafikverket att vidta åtgärder för Färjevägens dike under 2023.

Föroreningsbelastningar

För att beräkna föroreningsbelastning har programmet StormTac använts och resultat presenteras i Norconsults utredning. Samtliga värden för halter och mängder för framtida markanvändning överskrider värden för befintlig markanvändning vilket medför att rening av dagvatten krävs för att inte påverka recipienten negativt. Planens genomförande bedöms inte försvåra arbetet med uppfyllande av MKN genom den föreslagna dagvattenhanteringen. Se mer angående bedömning av påverkan på MKN för vatten under avsnittet *Miljö kvalitetsnormer* på sida 13.

VATTEN OCH AVLOPP

Planförslaget innebär att en ny vattenledning för detaljplaneområdet behöver anslutas till en större befintlig ledning (160 mm) för att klara dricksvattenflöde och vattentryck. Den befintliga ledningen är placerad 250 m söder om Färjevägen.

För den norra delen av planområdet kommer tryckstegring krävas för att leverera dricksvatten till de högst belägna bostäderna. I plankartan möjliggörs en tryckstegringsstation på ett område som läggs ut som E, teknisk anläggning.

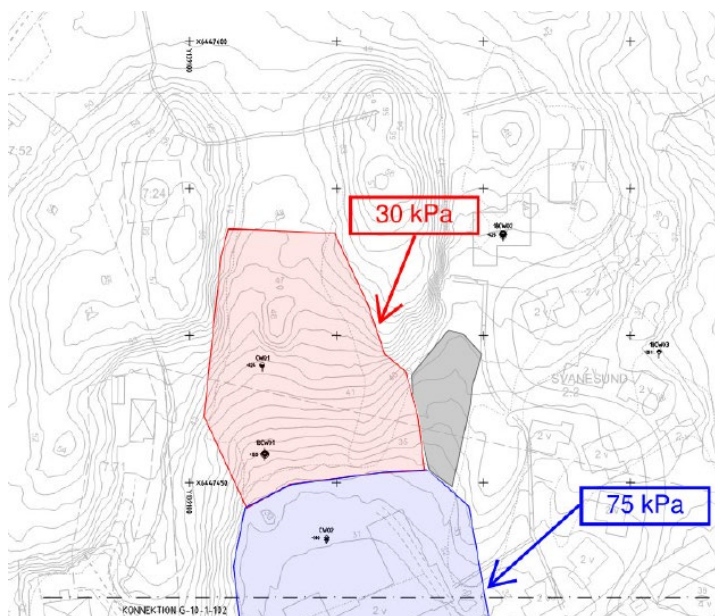
Spillvatten från planområdet kan anslutas till befintlig spillvattenledning i Färjevägen.

GEOTEKNISKA RESTRIKTIONER

Planområdet har gynnsamma förhållanden avseende stabilitet men delar av planområdet utgörs av sättningsbenägen lera. Rekommendationer för grundläggning av byggnader beskrivs i PM Geoteknik för detaljplan Svanesund centrum, norra, Orust kommun, 2022-02-11 och på sida 24.

I utredningen beräknas tre sektioner kunna belastas med 30 kPa, 75 kPa respektive 90 kPa och fortfarande uppfylla kraven på stabilitet. Man kan räkna med att ytlasten uppskattningsvis är ca 10 kPa per våningsplan för byggnader som grundläggs utan några förstärkningsåtgärder. Det delområde som kan belastas med 30 kPa kommer enligt planförslaget utgöras av skolgård för förskolan och belastningen regleras genom bestämmelser om högsta nockhöjd. Där förskolebyggnaden föreslås får markytan maximalt belastas med 75 kPa vilket regleras genom högsta tillåtna nockhöjd. Detsamma gäller för området som får belastas med 90 kPa där byggnader på ca 2,5 våningar medges. Stabiliteten inom planområdet säkerställs således genom en bestämmelser om nockhöjd som begränsar antal våningar. Inga krav ställs på grundläggningsmetod.

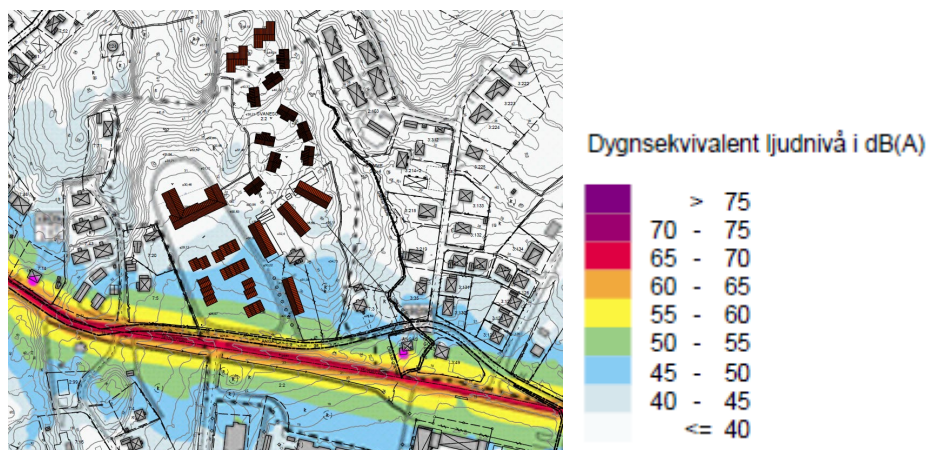
Två lösa block i slänt kommer säkras genom skrotning.



Figur 45 Illustration över belastningsbegränsningar på markytan vid förskolområdet. För det grå området behöver laster grundläggas på berg eller med fyllning av krossmaterial på berg. COWI 2022-02-18 och 2022-07-04.

BULLER

Sweco Environment AB har tagit fram en trafikbullerutredning till planprogrammet för Svanesunds centrum. I bilaga A1 illustreras dygnsekvivalent ljudnivå vilken utgjort underlag för föreslagen bebyggelse. I bilden nedan illustreras föreslagen ny bebyggelse och dygnsekvivalent ljudnivå på samma karta. Del av en byggrätt ligger inom området för 50-55 dBA. Ingen föreslagen ny bebyggelse ligger inom 55-60 dBA eller över. Därför bedöms inga särskilda åtgärder krävas för bostadsbebyggelse. Gemensamma uteplatser bör dock placeras i skyddat läge från Färjevägen för att uppfylla Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnaders riktvärden på uteplats, högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Detta prövas inom bygglov.



Figur 46 Dygnskvivalent ljudnivå med föreslagen ny bebyggelse.

EL OCH TELE

Två E-områden tillskapas inom planområdet för två transformatorstationer för Ellevio som äger elnätet.

El och fibernät anläggs i samband med anläggning av väg.

VÄRME

Gällande planlagstiftning tillåter ej att bestämmelser för energihushållning införs som planbestämmelser. Generella energihushållningsbestämmelser finns däremot i BBR. Det är angeläget att husen utformas och byggs så energisnåla som möjligt. Detta innebär dels övervägande ljusinsläpp mot söder för tillvaratagande av solinstrålning, dels välisolerade väggar, energieffektiva fönster och tillvaratagande av spillvärme från exempelvis ventilation. Planens bestämmelser innebär inga restriktioner mot att solfångare eller solceller på tak installeras för uppvärmning respektive elproduktion för ny bebyggelse.

AVFALLSHANTERING

Avfall ska omhändertas enligt kommunens avfallsplan och hämtning utföras av kommunens renhållningsentreprenör. I Orust kommun används ett hushållsnära insamlingssystem för alla fraktioner förutom glas och tidningar. Kommunens målsättning är att singelstationer för glas och tidningar ska finnas inom 400 meter från bostaden.

Inom planområdet skapas en yta för en avfallshantering vid förskolans parkeringsplats för förskoleverksamheten.

En återvinningsstation finns i Svanesund vid korsningen mellan Färjevägen och Fridängsvägen.

Närmsta återvinningscentral finns i Månsemyr, ca 22 km från planområdet.

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

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 möjliggör uppförande av bostäder samt förskola. Det råder således ingen osäkerhet kring planens innehåll. Den miljöpåverkan som ett genomförande av planen innebär kan antas därmed bli någorlunda förutsägbar i tid och rum.

Platsen

Planområdet består till största del av obebyggd mark. Den sydvästra delen av planområdet har tidigare bestått av en travbana. Tillhörande stallbebyggelse står kvar på platsen men nyttjas inte längre. Norra delen av planområdet består av hällmark.

Påverkan

Mark och vatten

Planförslaget innebär att viss befintlig bebyggelse ersätts med ny bebyggelse samt att oexploaterad naturmark bebyggs med bostäder och förskola. Marken är kommunal markreserv för exploateringsändamål som nu är föremål för planläggning för bostadsändamål.

Det bedöms inte föreligga någon risk för förorenad mark inom planområdet.

Planens genomförande bedöms inte försvåra arbetet med uppfyllande av MKN.

Svanesunds avloppsreningsverk planeras att lägga ner 2032. En ny avloppsledning planeras att anläggas mellan Varekil och Svanesund 2031-2032 och kopplas då på Ellös reningsverk. Kapaciteten för spillvatten bedöms vara tillräcklig för den nya bebyggelse som föreslås, även vid ökad belastning initialt sker på Svanesunds reningsverk.

Naturmiljö

I den naturvärdesutredning som tagits fram konstateras att området generellt har låga naturvärden. Vissa värden har återfunnits i hällmarksmiljöerna, lövskog och längs bäcken. Dessa områden utgörs av naturvärdesklass 3. Delar utav hällmarksmiljöerna påverkas av planförslaget, andra planläggs som NATUR.

Delar av befintligt bestånd av sandkrassing kommer att märkas ut och placeras på annan lämplig plats inom området som kompensationsåtgärd för viveln *Ceutorhynchus pumilio*.

Landskapsbild och kulturmiljö

Detaljplanen är utformad så att ny bebyggelse och anläggningar anpassas efter topografi och landskap. Stora delar av befintlig naturmark bevaras i detaljplanen och bedöms komma att utgöra viktiga rekreatiomsområden för kommande bebyggelse.

Inom området finns sex kända fornlämningar. Fyra av dessa påverkas inte utav exploatering och skyddas i detaljplanen genom att dem läggs ut som NATUR eller PARK. En fornlämning behöver

slutundersökas och tas bort för planerad bebyggelse. Ansökan kommer att lämnas in av kommunen till Länsstyrelsen när detaljplanen har antagits. Den sista fornlämningen är i maj 2021 undersökt och borttagen.

Lokalisering och resurshushållning

Det föreslagna planområdet innebär en förtätning av Svanesunds samhälle. Området ligger centralt i anknytning till befintlig infrastruktur och kollektivtrafik. En utbyggnad enligt planförslaget kan således ses som god resurshushållning.

Klimat, luftföroreningar, buller och risk

Tillkommande bostäder kan i många fall innebära ökad biltrafik och därmed ökade luftföroreningar. En positiv aspekt är att planområdet ligger inom Svanesunds samhälle vilket gör att både social och kommersiell service nås till fots eller med cykel.

Uppvärmningen av nyuppförda hus föreslås lämpligen ske med energieffektiva värmepumpar som eventuellt kompletteras med solvärme. Ett genomförande av planförslaget innebär således en marginell påverkan på platsens luftkvalitet.

I den bullerutredning som har tagits fram beräknas riktvärdena inom planområdet inte överskridas för samtliga framtida scenarios. Ljudnivåerna bedöms även minska om en broförbindelse byggs i fram tiden.

Risker avseende radon, förorenad mark och farligt gods bedöms inte påverka exploateringsmöjligheterna, se avsnittet *Risker* på sida 25.

Risk avseende skyfall och dagvattenhantering hanteras genom två uppsamlande anläggningar för fördröjning och rening av dagvattnet.

Hygien

Inom detaljplaneområdet planläggs ett E-område för en återvinningsstation för förskolans verksamhet.

Strandskydd

Detaljplanläggningen omfattas inte av strandskyddet.

SOCIALA KONSEKVENSER

Rekreation och friluftsliv

Naturmarken inom och utanför planområdet tillgängliggörs i och med planförslaget och bedöms bli en viktig resurs för den planerade förskolan samt för tillkommande bostäder. Allmänhetens tillgänglighet till naturområdet säkerställs genom att det planläggs som allmän plats, NATUR i anslutning till allmän väg.

I Svanesund finns också mycket uppskattade badplatser norr om färjeläget och i Halsområdet. Nära färjeläget finns också en småbåtshamn.

Barnperspektiv

Förskolan är placerad i anknytning till befintlig och kommande bostadsbebyggelse och är samtidigt centralt belägen i Svanesunds tätort. Förskolan är placerad vid gatans återvändsgränd för att undvika biltrafik nära skolområdet. Förskolområdet nås genom gång- och cykelväg som är separerad från fordonstrafik eller genom hämtning- och lämningszon för fordonstrafik för att öka trafiksäkerheten. Skolbyggnaden och skolgården vänder sig mot naturmarken norrut som kan nyttjas av förskolebarn för utomhuslek och utflykter. En lekfull gestaltning av miljön kring förskolan uppmuntras.

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.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Från plansamrådet hösten 2021 beräknas inflyttning till bostäder kunna ske ca 5 år senare. Utbyggnaden av området kan komma att ske etappvis. Takten på etapputbyggnaden kommer då att styras i genomförandeavtal mellan kommun och exploatör.

Den beräknade tidplanen för antagandet av detaljplanen fram till bebyggelse och inflyttning i området är:

Antagande av detaljplan	Q4 2022
Markanvisning	Q1 2023
Va-ledningar, Elledningar	2022-2024
Gator, belysning	2022 -2024
Byggnation förskola	2023-2024
Byggnation bostäder	2024-2025
Inflyttning till bostäder	2026

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”.

Aktörer och avtal

Markägare

Planområdet består av fastigheten Svanesund 2:2 som ägs av Orust kommun samt samfälld mark Ängås S:2 och Gömme S:1. Kommunen ansöker om fastighetsreglering av dessa samhälligheter till Svanesund 2:2 i samband med plangenomförandet.

Samfälligheten Ängås S:2 består av vägområde som delvis förvaltas av Centrala Svanesunds Vägförening. Viss del av vägen är upplåten med vägrätt till Trafikverket. Gömme S:1 avser en bäck som förvaltas av deltagande fastighetsägare.

Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om att teckna ett avtal om möjlighet till marköverlåtelse eller markupplåtelse.

Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan Orust kommun och Stiftelsen Orustbostäder. Kommunen förvärvade fastigheten Svanesund 7:64 av Stiftelsen Orustbostäder i syfte att genom detaljplanläggning av området ta fram byggrätter för bostäder. I samband med att kommunen förvärvade fastigheten tecknades ett markanvisningsavtal som ger Stiftelsen Orustbostäder rätt att någonstans inom fastigheten förhandla om att köpa tillbaka ett markområde som motsvarar max 2000 kvm/BTA när ny detaljplan vunnit laga kraft.

Genomförandeavtal

Genomförandeavtalet reglerar ansvar för kostnader och utförande i plangenomförandefrågor samt fastighetsrättsliga åtgärder. Genomförandeavtalet ska reglera ansvars- och kostnadsfördelning avseende utbyggnad av anläggningar inom allmän plats. Genomförandeavtalet ska även reglera vilka fastighetsbildningsåtgärder som ska genomföras och hur kostnaderna för dessa ska fördelas. Standard på anläggningar inom allmän plats ska regleras enligt utförd VA- och gatuutredning. Genomförandeavtal med exploatörer kommer även innehålla kravställning på att byggnader och kvartermark placeras enligt dagvattenutredningens rekommendationer samt att ett dike anläggs längs med gatan. Syftet är att säkerställa att ny bebyggelse och gata utformas med tillräckliga åtgärder avseende risk för skyfall.

Innan detaljplanen vunnit laga kraft avser kommunen teckna ett tilläggsavtal med Stiftelsen Orustbostäder för att låsa fast markanvisningen till ett lokaliserat delområde. Kommunen avser efter att detaljplanen vunnit laga kraft gå ut med markanvisning på resterande delområden.

Huvudmannaskap

Av tradition är Orust kommun inte huvudman för allmän plats. 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 allmän plats upplåts till gemensamhetsanläggning.

Ansvarsfördelning

Allmän plats

Projektering och utbyggnad av vägar samt gång- och cykelvägar på allmän platsmark utförs av exploatör/kommunen enligt figur 47. Vägen kommer att byggas ut etappvis. Kommunen kommer att bygga ut den del av vägen som leder till förskolan. Resterande vägdel kommer att byggas ut av exploatör efter markanvisning.

Exploatör ska ansvara för genomförandet och kostnader som är kopplat till planerad bostadsbebyggelse och kommun för planerad förskola. Kommun och exploatör anordnar och bekostar gatubelysning inom sina respektive områden. Efter färdigställande ska vägarna, exklusive belysning, överlåtas utan ersättning till vägföreningen som förvaltas av Centrala Svanesunds vägförening för framtida drift och underhåll. Belysning som exploatör anordnar inom allmän plats ska överlåtas utan ersättning till kommunen för framtida drift och underhåll. Vägstandard, kostnadsfördelning samt samordning av entreprenader kommer att regleras i genomförandeavtal.

Allmän platsmark betecknad NATUR ska i det södra planområdet iordningställas av kommunen och i det norra av exploatör. Iordningställandet avser bergrensning av två bergsblock, flytt av vivel samt anläggande av ett avskärande dike i planområdets västra del. Efter iordningställande ska naturmarken upplåtas till Svanesund ga:1.

Svanesunds ga:1 som förvaltas av Centrala Svanesunds vägförening ansvarar delvis redan idag för drift och underhåll av befintliga vägar och allmän plats inom planområdet. Samtliga fastigheter som bildas inom planområdet ska anslutas till Centrala Svanesund vägförening.



Figur 47 Kommunen kommer att bygga ut det som ligger inom streckat område i illustrationen ovan. Övriga delar byggs ut efter markanvisningen av antingen kommun eller exploatör.

Tabell över ansvarsfördelningen på allmän plats

Användningsområde och planbestämmelse	Genomförande	Driftsansvarig
GATA	Exploatör/ Kommun	Samfällighetsförening
Naturområde, NATUR	Kommun/Exploatör	Samfällighetsförening
Gatubelysning inom markerat område i figur 47	Kommun	Kommun
Gatubelysning utanför markerat område i figur 47	Exploatör	Kommun
VAD-ledningar, inom markerat område i figur 47	Kommun	Kommun
VAD-ledningar, utanför markerat område i figur 47	Exploatör	Kommun
Dike, längs svart linje i figur 47	Kommun	Samfällighetsförening

Användningsområde och planbestämmelse	Genomförande	Driftsansvarig
Vägdiken, inom markerat område i figur 47	Kommun	Samfällighetsförening
Vägdiken, utanför markerat område i figur 47	Exploatör	Samfällighetsförening
El	Ellevio	Ellevio
Tele	Nätleverantör	Nätleverantör
Fiber	Fiberleverantör	Fiberleverantör

Va- och dagvattenanläggningar

Vid utbyggnad av området kommer samtliga fastigheter att få kommunalt vatten och avlopp och ingå i ett kommunalt verksamhetsområde där Orust kommun är huvudman. Ledningar förläggs till största delen i gator och naturmark.

Exploatör ska bekosta och ansvara för utbyggnad av allmänna va- och dagvattenledningar och anslutningar till Orust va-nät norr om förskolan. Va-systemet överlämnas sedan till Orust kommun för drift och underhåll av va- och dagvattennätet. Kommunen ansvarar för va- och dagvattenanläggningars utbyggnad på allmän plats fram till förskolan (se markerat område i figur 47) samt utbyggnaden av ett fördröjningsmagasin inom kvartersmark under förskolans parkering. Inom övriga delar av planområdet kommer exploatör att bygga ut dagvattensystemet vilket kommer att regleras i genomförandeavtal med exploatörer. Kommunen ansvarar för framtida drift och skötsel av anläggningarna.

I planens södra område bygger kommunen en fördröjningsdamm, med beteckning E₁ på plankartan, och ansvarar för framtida drift och skötsel. Medfinansiering för fördröjningsdammen kommer att regleras i genomförandeavtal med exploatör.

Kvartersmark

Kommunen ska iordningställa området som har beteckningen S, Förskola på plankartan. Iordningställandet ska omfatta byggnader, utemiljöer, parkering och ett underjordiskt fördröjningsmagasin under parkeringen.

Kommunen avser att gå ut på markanvisning för övriga byggrätter inom kommunal mark. Genomförandeavtal kommer att upprättas med exploatör för att säkerställa planens genomförande. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad enligt planförslaget inom kvartersmark.

Tabell över ansvarsfördelning på kvartersmark

Användningsområde och planbestämmelse	Genomförande	Driftsansvarig
Bostäder, B	Exploatör	Fastighetsägare
Kontor, K	Exploatör	Fastighetsägare

Användningsområde och planbestämmelse	Genomförande	Driftsansvarig
Verksamheter, Z	Exploator	Fastighetsägare
Samlingslokal, O₁	Exploator	Fastighetsägare
Förskola, S	Kommun	Kommun
Fördröjningsdamm för dagvatten, E₃	Kommun	Kommun
Transformatorstation, E₁	Anläggningens ägare	Anläggningens ägare
Parkering, P	Kommun	Kommun
Va- och dagvatten	Respektive fastighetsägare från en anvisad anslutningspunkt	Fastighetsägare
El och tele	Respektive fastighetsägare	Fastighetsägare
Fiber	Respektive fastighetsägare	Fastighetsägare

Dispenser och tillstånd

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

Respektive tillståndsmyndighet tar ut taxa för att behandla tillståndsansökan.

FASTIGHETSÄRTSLIGA FRÅGOR

Tabell över fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Svanesund 2:2	Föreslagen detaljplan innebär att del av fastigheten Svanesund 2:2 planläggs för att möjliggöra nya bostäder och förskola. Områden som planläggs som kvartersmark ska utgöra flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning. De delar som planläggs som allmän plats är kvar i kommunens ägo men upplåts till Svanesund ga:1 genom ett anläggningsbeslut.
Ängås S:2	Samfälligheten består av vägområde och ägs till största del av Orust kommun. Vägområdet är upplåtet till Svanesund ga:1. Kommunen ansöker om fastighetsreglering av Ängås S:2 till Svanesund 2:2 i samband med plangenomförandet.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Gömme S:1	Samfälligheten består av en bäck som går längs med östra delen av planområdet och ligger inom naturmark. En mindre del av östra planområdet kommer att avvattnas till bäcken. Samfälligheten ägs till största del av Orust kommun. Kommunen ansöker om fastighetsreglering av Gömme S:1 till Svanesund 2:2 i samband med plangenomförandet.

Mark ingående i allmän plats

Del av fastigheten Svanesund 2:2 som ägs av Orust kommun ligger inom allmän plats och ska upplåtas till Svanesunds ga:1.

Fastighetsbildning

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft och vägar samt va- och dagvattenanläggningar byggts ut i erforderliga utsträckning, kan avstyckning för bostäder ske. Kommunen ansvarar för genomförandet av fastighetsbildning för den fastighet som har beteckning S, förskola på plankartan. Fastighetsbildning sker i en lantmäteriförrättning.

Del av Svanesund 2:2, se figur 48, planeras att regleras över till Svanesund 7:20. Ansökan till Lantmäteriet sker genom överenskommelse om fastighetsreglering efter detaljplanen vunnit laga kraft.



Figur 48 Område med planbestämmelse för bostad på bilden ovan planeras att regleras till Svanesund 7:20.

Gemensamhetsanläggning

Planförslaget har enskilt huvudmannaskap, vilket betyder att del av Svanesund 2:2 som ägs av Orust kommun och utgör allmän plats ska upplåtas till Svanesund ga:1. Del av befintliga vägar inom planområdet är redan idag upplåtna till gemensamhetsanläggningen Svanesund ga:1 och förvaltas av Centrala Svanesunds vägförening. Tillkommande anläggningar ska efter iordningställande överlåtas till Svanesunds ga:1.

Naturmark som kommunen äger inom planområdet ska upplåtas till Svanesunds ga:1.

TEKNISKA FRÅGOR

Gata

Området ansluts till Färjevägen via en ny lokalgata och en ny korsning 50 m öster om korsningen mellan Färjevägen och Kaprifolvägen. Den nya lokalgatan korsar Almyrevägen i skärning för att kunna ansluta till Färjevägen. Detta innebär att Almyrevägen kommer behöva sänkas ca 1.4 m för att kunna anslutas till den nya lokalgatan.

Befintlig fyrvägs korsning mellan Färjevägen/Kaprifolvägen/Almyrevägen byggs om och anslutning till Färjevägen stängs. Boende på Ekebovägen kommer behöva använda den nya korsningen för att nå Färjevägen. För att inte belasta Almyrevägen kommer kommunen att bekosta och ordna skyltning för genomfartsförbud.

Kommunen/Exploator ska svara för anläggandet av allmänna gator inom planområdet. Efter utbyggnation och godkänd besiktning ska vägarna förvaltas gemensamt av fastighetsägarna genom en omprövning av den befintliga gemensamhetsanläggningen Svanesund ga:1.

Vägarnas bredd är anpassade för räddnings- och renhållningsfordon. Gatorna ska utformas efter Va- och gatuutredningen.

P-plats

För anläggande av p-plats inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

Anläggning för vatten och spillvatten

Planområdet ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för va. Va-nätet kommer att byggas ut etappvis. Kommunen ansvarar för att bygga ut den del av va-nätet som leder fram till förskolan. Resterande va-nät planeras att byggas ut av exploator efter genomförd markanvisning. Efter utbyggnation ska va-ledningarna överlämnas till kommunen utan kostnad.

Anslutningspunkter för vatten och avlopp upprättas i varje fastighets omedelbara närhet. Avgifter för anslutning av fastigheterna debiteras i enlighet med vid tidpunkten gällande taxor.

Dagvatten

Planområdet ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten där utbyggnad av dagvattenledningar sker samtidigt som anläggandet för va-nätet.

Respektive fastighetsägare ansvarar för avvattning inom den egna fastigheten, och samfällighetsföreningen ansvarar för avvattning inom allmän platsmark. Va-huvudmannen ansvarar för avledning av överskottsvattnet från fastighet eller allmän platsmark till recipient.

Gatubelysning

Kommunen ska svara för anläggandet av gatubelysning på allmänna platser inom planens södra område. Resterande gatubelysning på allmän plats ska byggas ut av exploatör efter markanvisning. Kommunen ska efter utbyggnad ansvara för drift och underhåll.

El-, tele- och fiberförsörjning

Utbyggnad och anslutning av el-, tele- och fiber-försörjning sker i samråd med nätägarna. Fastighetsägaren ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning. Flytt av befintliga ledningar som föranleds av exploatering bekostas av exploatören.

Bergrensning

För två områden på naturmark måste säkring mot bergras utföras innan berörda områden på kvartermark får tas i anspråk för bebyggelse. Det ankommer på de aktörer som ska bebygga berörda områden att genomföra och bekosta detta. Nordväst om förskolan genomför och bekostar kommunen bergrensningen.

Bergrensningen ska utföras av entreprenör med bergteknisk kompetens. Berörda områden ska efter att säkring utförts besiktigas av bergteknisk expertis innan utbyggnad kan påbörjas. Exploatörens åtagande i detta avseende regleras i genomförandeavtal. I genomförandeavtal ges exploatören rätt att utföra erforderliga åtgärder inom mark som ägs av kommunen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskalkyl

Kommunens kostnader för planen utgörs av kostnader för planläggning samt utbyggnad av förskola och del av gata med tillhörande belysning samt va- och dagvattenanläggningar. Kommunen ska även stå för kostnaderna för borttagning av kvarvarande fornlämning, Långelanda 84:1/L1968:731. Inom naturmark ska kommunen bekosta bergrensning nordväst om förskolan.

Kommunen får löpande kostnader för drift och underhåll av va-anläggningar.

Kommunen erhåller inkomster i form av anläggningsavgifter för vatten- och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa. Kommunen förväntas få intäkter vid försäljning av mark efter genomförda markanvisningar.

Förrättningskostnader

Kommunen ansöker om omprövning av gemensamhetsanläggningen Svanesund ga:1 avseende införlivande av anläggningar inom allmän plats. Förrättningskostnaden fördelas mellan kommunen och exploatör, vilket regleras i genomförandavtalet.

Kommunen ansöker och bekostar fastighetsreglering där samfälligheterna inom planområdet upplöses.

Exploatörer står för förrättningskostnader vid avstyckning för tomter för bostäder.

Kommunen står för förrättningskostnader för fastighetsreglering av Svanesund 7:20.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har tagits fram av tjänstepersoner på Orust kommun.

Rickard Karlsson, planchef

Sofia Jonasson, planarkitekt

Nina Hansson, Mark- och exploateringschef

Linda Drottz, Mark- och exploateringsingenjör

