

Planbeskrivning

Ändring av byggnadsplan för **HALS LILLA 1:2 OCH HALS STORA 2:2**

Orust kommun

Västra Götalands län

Laga kraft 22 februari 2023

Upprättad den 25 november 2022 av

Sektor samhällsutveckling, Orust kommun

Diarienummer KS/2021:301



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	2	Avfallshantering	15
Planhandlingar	3	Förändringar.....	16
Läsinstruktioner	3	Utnyttjandegrad.....	16
Planens syfte och huvuddrag	4	Höjd, utformning och placering	16
Bakgrund	4	Fastighetsreglering och begränsning av markens utnyttjande	17
Syfte.....	4	Dagvatten och skyfall.....	17
tolkning av bestämmelser	4	Vatten och avlopp.....	17
Planprocessen.....	5	Planbestämmelser	18
Planförfarande.....	5	Genomförandefrågor	22
Handläggning.....	5	Organisatoriska frågor.....	22
Tidplan.....	5	Genomförandetid.....	22
Plandata.....	6	Huvudmannaskap.....	22
Läge och areal.....	6	Aktörer och avtal.....	22
Markägförhållanden	6	Ansvarsfördelning	23
Ställningstaganden	7	Dispenser och tillstånd	23
Översiktsplan.....	7	Fastighetsrättsliga frågor.....	24
Bostadsförsörjningsprogram.....	7	Mark ingående i allmän plats	24
Detaljplaner och tidigare beslut.....	7	Fastighetsbildning.....	24
Förenlighet med miljöbalken	8	Servitut	24
Riksintressen	8	Tekniska frågor.....	25
Miljökvalitetsnormer	8	Ledningar för vatten och spillvatten	25
Strandskydd.....	9	Dagvatten.....	25
Förutsättningar.....	10	Geoteknik	25
Mark, vatten och vegetation.....	10	Ekonomiska frågor	25
Geotekniska förhållanden och stabilitet.....	10	Plankostnader.....	25
Stigande havsnivåer, skyfall och dagvatten ...	11	Ekonomiska konsekvenser för kommunen	25
Bebyggelse.....	13	Ekonomiska konsekvenser för övriga fastighetsägare	25
Trafik.....	13	Medverkande	26
Parkering	15		
Buller och störningar	15		
Vatten och avlopp.....	15		

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar

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

Övriga handlingar

- Grundkarta, 2022-05-19
- Fastighetsförteckning, 2022-05-15
- Bergteknisk utredning, 2022-05-20
- Projekterings-PM/Geoteknik, 2022-06-03

LÄSINSTRUKTIONER

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

BAKGRUND

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

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

Mot denna bakgrund beslutade kommunfullmäktige att närmare utreda förutsättningarna för att ändra tio av kommunens fritidshusplaner vilket har gjorts genom en förstudie. Ur förstudien framkom att en ändring av gällande byggnadsplan för Hals Lilla 1:2 och Hals Stora 2:2 bör prövas med syftet att skapa förutsättningar för ett ökat permanentboende. Det innebär bland annat att det skall bli möjligt att bygga bostadshus med en storlek och standard som motsvarar behoven hos permanentboende.

SYFTE

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

TOLKNING AV BESTÄMMELSER

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

PLANPROCESSEN

PLANFÖRFARANDE

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

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



Figur 1 Planprocessen

HANDLÄGGNING

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

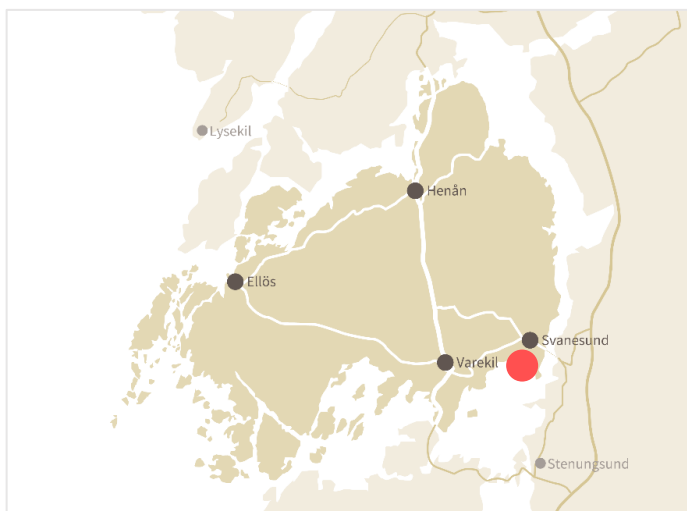
TIDPLAN

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

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Området är beläget strax söder om Svanesund, på Orust sydöstra sida. Det karaktäriseras i dagsläget av en relativt välbevarad fritidshusbebyggelse med en del om/utbyggda fastigheter. Planområdet är ca 9 hektar och inrymmer i dagsläget 28 bostäder, varav 25 % utgörs av permanentboenden. Angränsande mark består i huvudsak av bergbunden skogsmark. I Svanesunds centrum, drygt två kilometer från planområdet, finns tillgång till viss service och kommunikationer.



Översiktskarta, Halsområdet utpekad med röd markering.



Översiktskarta, Halsområdet inringad med röd cirkel.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Området består av privatägd mark.

STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Större delen av Halsområdet är idag planlagt för fritidsbebyggelse med byggrätter som enbart medger bostadshus om 60–80 kvadratmeter. Kommunen ställer sig i gällande översiktsplan (laga kraft 2010-04-12) positiv till att ändra gällande detaljplaner för fritidsbebyggelse så att byggrätterna anpassas till normal standard för permanentboende. Detta under förutsättning att VA-frågan ges en godtagbar lösning.

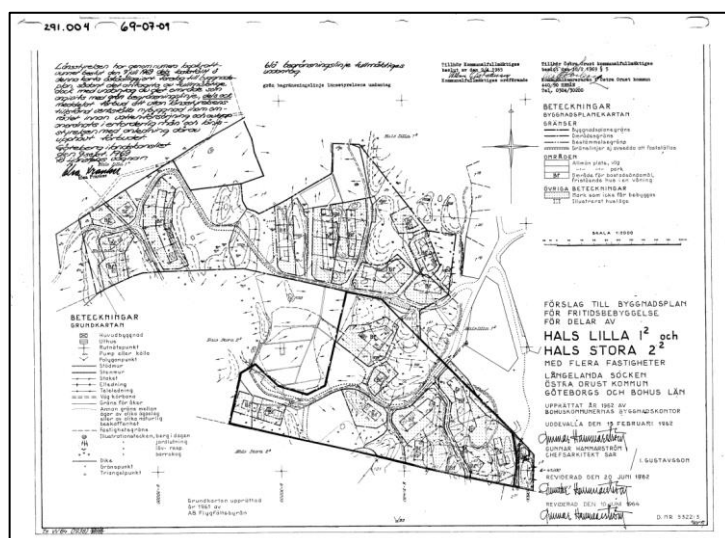
BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

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

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

DETALJPLANER OCH TIDIGARE BESLUT

Området omfattas idag av ”Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse för delar av Hals lilla 1:2 och Hals stora 2:2, laga kraft 1969-02-10”. Gällande byggnadsplan anger att bostäder får uppföras fristående samt att tomtytan inte ska vara mindre än 1000 kvadratmeter. Huvudbyggnad får uppföras om lägst 30 och högst 80 kvadratmeter och i en våning som inte får överstiga 3 meter. Uthus får uppföras om högst 15 kvadratmeter och i en våning som inte får överstiga 2,5 meter. Huvudbyggnad får inte inrymma mer än en lägenhet och uthus får inte inredas för bostadsändamål. Övriga bestämmelser anger att byggnaders yttertak inte får överstiga en taklutning av 30 grader samt att byggnader som påkallar ett anläggande av avloppsledning inte får uppföras.



FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

RIKSINTRESSEN

Riksintresse för högexploaterad kust (4 kap. MB)

Hela Orust kustremsa, inklusive planområdet, ligger inom en kustzon som på grund av sina natur- och kulturvärden är av riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken. Enligt bestämmelserna i Miljöbalken får ingrepp i miljön endast göras om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar värdena. Miljöbalkens bestämmelser innebär dock inte något avgörande hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och lokalt näringsliv inom kustområdet i Bohuslän så länge det sker med ett konsekvent hänsynstagande till värdefulla objekt enligt bland annat 3 kap MB och de större karaktärsdragen i natur- och kulturlandskapet 4 kap MB.

Riksintresse för friluftsliv (3 kap. MB)

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

Samlad bedömning

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

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet 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.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

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

Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Normerna för fiskvatten ska skydda fiskpopulationer mot utsläpp av sådana föroreningar i vatten som kan leda till att vissa arter minskar i antalet eller dör ut. Normerna för musselvatten avser att

skydda vissa populationer av skaldjur i kustvatten och brackvatten från olika utsläpp av förorenade ämnen. I samband med framttagandet av planhandlingarna har kommunfullmäktige beslutat om att utöka det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp till de fastigheter som idag inte är anslutna till kommunalt VA. Att ansluta resterande fastigheter till verksamhetsområdet bidrar således till att föroreningar från enskilda avlopp kommer att minska.

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

STRANDSKYDD

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

I gällande plan från 1969 finns inget strandskydd. Vid ändring av en detaljplan inträder inte strandskyddet så som är fallet när en detaljplan ersätts med en ny då den gamla upphävs.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

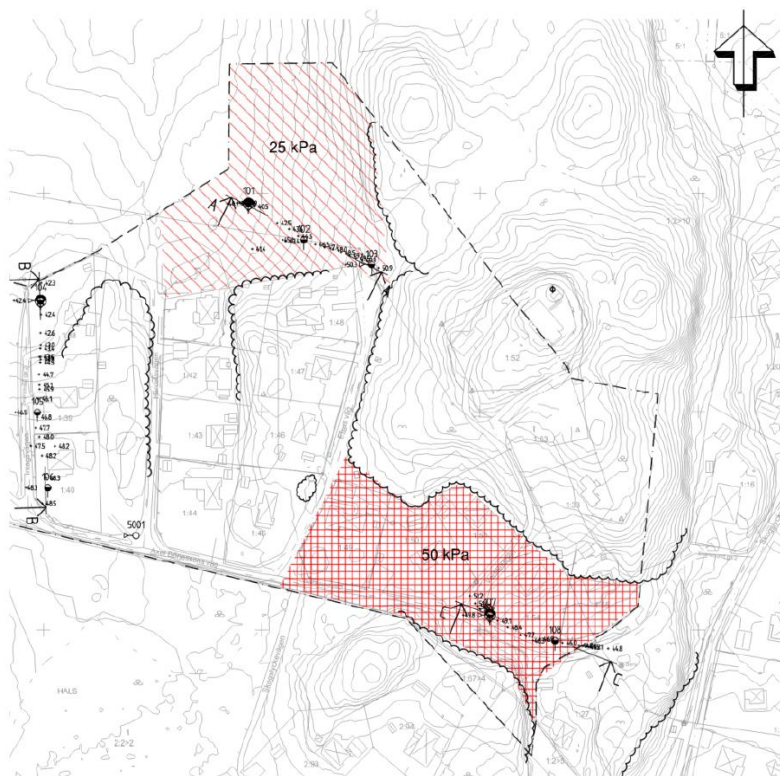
Aktuellt planområde består i huvudsak av bergbunden skogsmark och åkermark. Området omfattas inte av några särskilt utpekade naturvärden.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN OCH STABILITET

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

Projekterings-PM/Geoteknik

Utredningen för Projekterings-PM/Geoteknik uppger att släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och den planerade bebyggelse bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. För att inte släntstabiliteten skall bli otillfredsställande framgent är en belastningsbegränsning på 25 kPa respektive 50 kPa införd på plankartan inom det nordvästra och inom det östra området. Grundläggning bedöms kunna utföras direkt i mark utan att särskilda åtgärder krävs. Generellt inom hela planområdet gäller att permanenta slänter som skapas skall utföras i en släntlutning 1:3 eller flackare. I gränsen mellan lera och fastmark i nordvästra delen av detaljplaneområdet bör en mer detaljerad undersökning utföras i de planerade byggnadslägena inför byggnation



Karta över områden med belastningsbegränsningar.

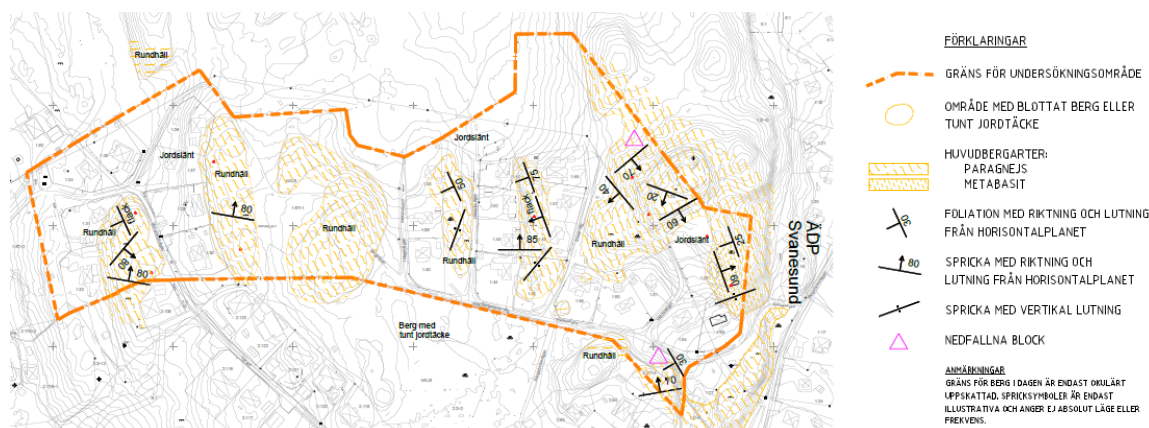
Radon

Radonnivåerna i området klassas till mellan lågradonmark och normalradonmark. Marken skall generellt klassas som normalradonmark. Eventuella kompletterande undersökningar som kan påvisa lågradon kan utföras vid byggnation.

Bergteknisk utredning

Den bergtekniska utredningen konstaterar att det är möjligt att genomföra ändringsplanen men avseende på bergteknik, att det inte föreligger risk för blocknedfall eller ytliga ras och att några stabilitetshöjande åtgärder därför inte bedöms nödvändiga.

Innan eventuell bergschakt genomförs bör bergsakkunnig tillkallas för att bedöma behov av eventuella förstärkningsåtgärder.



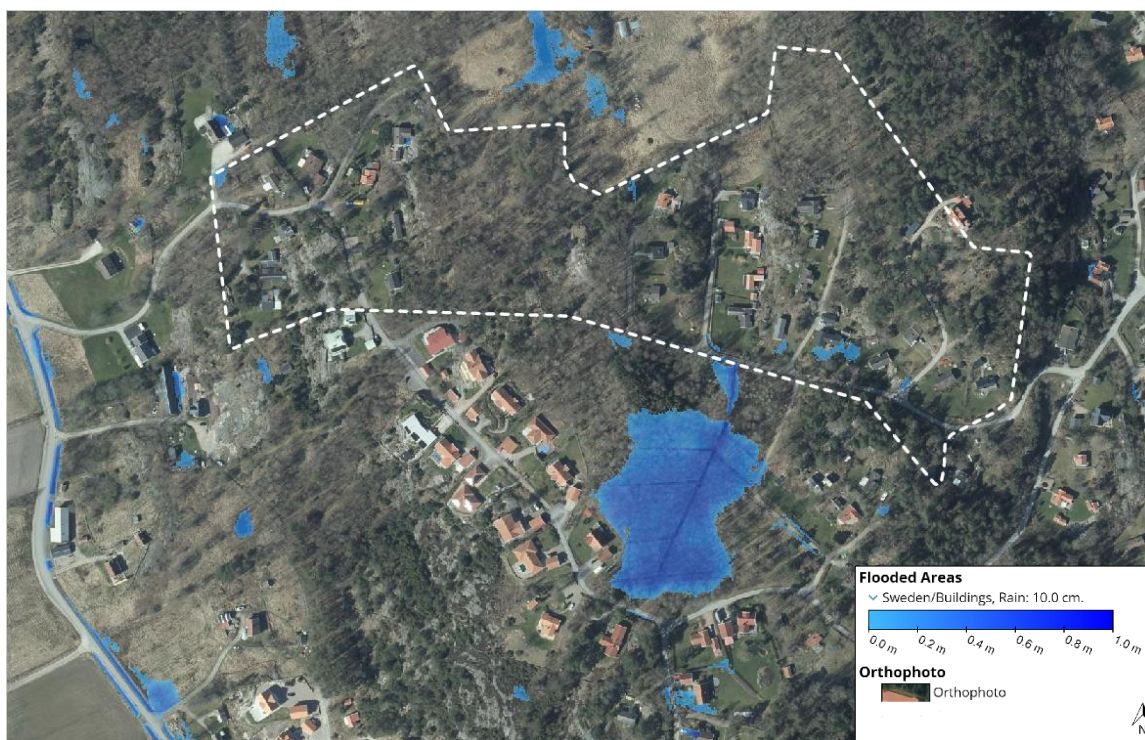
Planområdet med geologiska och bergtekniska observationer.

STIGANDE HAVSNIVÅER, SKYFALL OCH DAGVATTEN

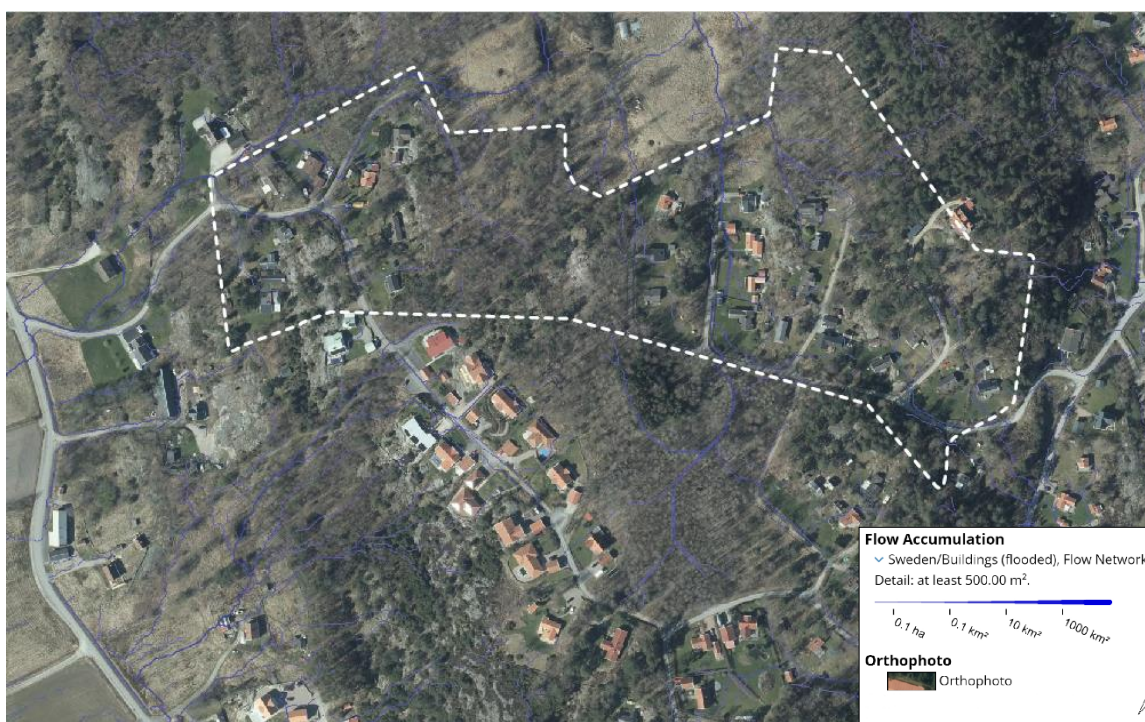
I och med att klimatet förändras blir stigande havsnivåer och antalet kraftiga regn allt vanligare förutsättningar att förhålla sig till inom den fysiska planeringen.

Marknivån inom planområdet är genomgående över +3,4 meter över havet, och hamnar därför inom zon 1 för mätstation Stenungssund enligt Länsstyrelsens handbok Stigande Vatten. Därmed föreligger mycket liten risk för översvämningar till följd av stigande havsnivåer. Även tillfartsvägar ligger inom zon 1.

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



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



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

Flödesvägar och lågpunkter har lokaliserats och bör beaktas vid bygglovsgivning. Dialog förs med aktuell samfällighet om hur problem kan åtgärdas.

Utifrån Länsstyrelsens lågpunkts- och ytavrinningskartering ser det ut att kunna finnas vissa lågpunkter där vatten kan samlas inom området och vi ser även detta i kommunens analysverktyg. Analysverktyget tar inte hänsyn till mindre rör som grävts ner men resultatet antas påverkas av större kulvertar, exempelvis kulvertar under vägar.

En stor yta på stamfastigheten Hals 2:2 har förmåga att översvämmas. Här kan med fördel en eller flera dagvattendammar anläggas för att koncentrera uppsamlingsytan.

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

BEBYGGELSE

Planområdet omfattar 28 bostäder, varav 25 % utgörs av permanentboenden. Området är indelat i relativt stora tomter som i huvudsak inrymmer friliggande villabebyggelse i 1 plan. Enligt gällande byggnadsplan medges största byggnadsyta för huvudbyggnad som 80 kvadratmeter och som 15 kvadratmeter för uthus/komplementbyggnad.



Foton från platsbesök, 20-09-15.

TRAFIK

Områdets östra del nås med enskild väg, Skogslyckevägen, från anslutning till statlig väg 770 vilken sträcker sig från Svanesund till Hälleviksstrand på Orust västra sida. Skogslyckevägen förgrenar sig i höjd med aktuellt planområde och bildar Axel Börjessons väg vilken utgör angöringsväg till befintliga fastigheter. Den enskilda vägen är asfalterad och i gott skick. Utfarten mot väg 770 är utformad med ett vänstersvängfält och har relativt begränsade siktförhållanden pga. ett lite mindre bergsparti med vegetation till höger om utfarten. Skyltad hastighet på sträckan utanför planområdet är 50 km/tim. Axel Börjessons väg samt Skogslyckevägen utgör återvändsgata och fastigheterna inom områdets västra del nås i stället med Stora Halsvägen vilken utgörs av enskild väg som ansluter till statlig väg 734, Varekilsvägen, strax väster om Ängås Industriområde. Stora Halsvägen är asfalterad och har en skyltad hastighet på 50 km/tim. Utfarten mot Varekilsvägen har goda siktförhållanden. Varekilsvägen har en skyltad hastighet på 70 km/tim.



Vägnät och angöring i samt i anslutning till området.



Vänstersvingfält vid anfarten från Färjevägen till Skogshyckevägen.

Tidigt samråd – Trafikverket

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

PARKERING

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

BULLER OCH STÖRNINGAR

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

VATTEN OCH AVLOPP

En mindre del av området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Merparten av fastigheterna har dock enskilda VA-lösningar.

Det finns ett servitut till förmån för fastigheten Hals 1:30 som avser rätt att nyttja brunn och vattenledning från stamfastigheten Hals 1:2. Fastigheten Hals 1:2 som servitutet gäller har nu fastighetsbeteckning Hals 1:67. Servitutet kan vara planstridigt men är inte utrett utan hanteras i genomförandet.

Det finns även ett servitut för Hals 1:41, Hals 1:42, Hals 1:43, Hals 1:44, Hals 1:45 och Hals 1:49 för att bibehålla, nyttja och förbättra avloppsanläggning samt att avloppets ledning får korsa mellanliggande fastigheter. Servitutet är planstridigt enligt gällande plan och hanteras i genomförandet.

AVFALLSHANTERING

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

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

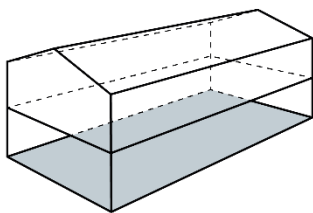
FÖRÄNDRINGAR

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

UTNYTTJANDEGRAD

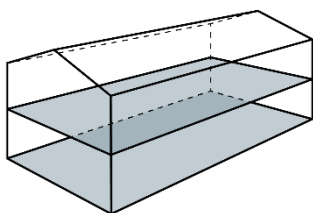
Ändringen innebär att gällande byggnadsarea om 80 kvadratmeter för huvudbyggnad och 15 kvadratmeter för komplementbyggnad utökas till en största bruttoarea om 270 kvadratmeter (inkluderat komplementbyggnader) varav huvudbyggnaden som mest får utgöra 250 kvadratmeter BTA. Förändrad reglering av utnyttjandegraden från byggnadsarea (BYA) till bruttoarea (BTA) innebär en större flexibilitet vid utbyggnad då det totala antalet kvadratmeter som tillåts kan fördelas på bredden och/eller höjden (se förklarande bild om BTA och BYA nedan). Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek är oförändrad.

Byggnadsarea



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

Bruttoarea



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

HÖJD, UTFORMNING OCH PLACERING

Gällande byggnadshöjd om 3 meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för komplementbyggnad utökas till 4,6 respektive 3,6 meter. Bestämmelse om att byggnader endast får uppföras i en våning upphävs och bestämmelse om största takvinkel utökas från 30 grader till 38 grader. Ny bestämmelse införs som innebär att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från eller sammanbyggas över tomtgräns.

FASTIGHETSREGLERING OCH BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

I vissa delar av planområdet har allmän platsmark (natur) tagits i anspråk och nyttjas som tomtmark. Ianspråktagen mark konverteras dessa lägen till kvartersmark (läs vidare under fastighetsrättsliga frågor, s.23). I det fall vägområdet inte sammanfaller med tomtgräns ska en utökning av tomtmarken fram till vägområdet kunna ske. En del av bebyggelsen ligger i dagsläget på område som inte får bebyggas (prickad mark), vilket inom ändringen justeras för att göra nuvarande byggnadsplacering planenlig.

Område som inte inkluderas i planändring

En stor del av fastigheten Hals 1:52 är belägen utanför gällande planområdesgräns (inkluderat fastighetens huvudbyggnad). Den del av fastigheten som ligger inom gällande planområdesgräns, och som i huvudsak utgörs av förgårdsmark, undantas planändring. Det område som undantas planändring är i plankartan markerad med skrafferad yta och benämns som ”område ingår ej i planändring”.

DAGVATTEN OCH SKYFALL

Generellt sett tyder erfarenheten på att andelen hårdgjord yta ökar markant i omvandlingsplaner som möjliggör för utökad bygg rätt. I det aktuella fallet utgör dock planområdet stora delar mark som idag är obebyggd (allmän plats natur). Hårdgjord yta (beräknad på tillåten bygg rätt) utgör i dagsläget ca 3 % av planområdet, vilket är ca 7 % av kvartersmarken, och planändringen innebär en ökning till ca 8 % av planområdet, vilket motsvarar ca 20 % av kvartersmarken. Allmän plats natur inom planen utgör ca 51 % av planområdet.

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

På plankartan har det införts upplysning om lokalt omhändertagande av dagvatten och infiltrerbara ytor. Den hänvisar till att lokalt omhändertagande av dagvatten bör tillämpas i den mån det finns förutsättningar för det inom fastigheten samt att genomsläppliga markbeläggningar i möjligaste mån bör användas.

Sammantaget görs bedömningen att andelen genomsläpplig yta minskar marginellt och förhållandena bedöms inte påverka förutsättningarna att nå miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt.

VATTEN OCH AVLOPP

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

PLANBESTÄMMELSER

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

Gränser

Bestämmelse, byggnadsplan	Ändringar	Tolkad/ändrad bestämmelse
Byggnadsplanegräns	Byte av linjetyp	Planområdesgräns
Områdesgräns	Byte av linjetyp	Användningsgräns
Bestämmelsegräns	Byte av linjetyp	Egenskapsgräns

Bestämmelser

Bestämmelse, byggnadsplan	Ändringar	Beteckning	Tolkad/ändrad bestämmelse
Allmän plats, väg		GATA	Gata
Allmän plats, park		NATUR	Naturområde
Med Bf betecknat område får användas endast för bostadsändamål och får bebyggas endast med hus, som uppföres fristående och i en våning	Bestämmelse om våningsantal upphävs	B	Bostäder
		Text	Endast friliggande bostadshus
Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas		Symbol/yta (prickar)	Marken får inte förses med byggnad
Inom byggnadsplaneområdet får icke uppföras byggnad, vars användande påkallar anläggandet av avloppsledning	Bestämmelse upphävs	-	-
Å med Bf betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1000 m ²		Text	Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter
Inom tomtplats å med Bf betecknat område får endast uppföras en byggnad innefattande bostadsdel om högst 80 m ² och lägst 30 m ² byggnadsyta och uthusdel om högst 15 m ² byggnadsyta. Byggnadsnämnden må dock medgiva, att uthusdelen utföres som friliggande uthus om högst 15 m ² byggnadsyta, därest detta för varje särskilt fall provas vara förenligt med ett prydligt	Största bruttoarea revideras till 270 kvadratmeter varav huvudbyggnaden får utgöra 250 kvadratmeter.	Text	Största bruttoarea är 270 kvadratmeter per fastighet, varav huvudbyggnad får utgöra 250 kvadratmeter

Bestämmelse, byggnadsplan	Ändringar	Beteckning	Tolkad/ändrad bestämmelse
och ändamålsenligt byggande av området.			
Å med Bf betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en lägenhet. Friliggande uthus, som uppförts med stöd av undantagsbestämmelsen i § 5, får icke inredas för bostadsändamål.	Bestämmelse upphävs	-	-
Å med I betecknat område får byggnad uppföras endast med en våning.	Bestämmelse upphävs	-	-
Å med BfI betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter och friliggande uthus icke till större höjd än 2,5 meter.	Byggnadshöjd för huvudbyggnad revideras till 4,6 meter.	Text	Högsta byggnadshöjd är 4,6 meter för huvudbyggnad Beräkningsgrundande fasad utgörs av husets långsida, takkupa och frontespis som är mindre än 1/3 av byggnadens fasad ska inte beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden
	Byggnadshöjd för komplementbyggnad revideras till 3,6 meter.	Text	Högsta byggnadshöjd är 3,6 meter för komplementbyggnad
Å med Bf betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30°.	Största takvinkel revideras till 38°.	Text	Största takvinkel är 38°
	Tekniska anläggningar	E ₁	Transformatorstation
		a ₁	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen
	Utformning	Text	Endast en- och tvåbostadshus

Bestämmelse, byggnadsplan	Ändringar	Beteckning	Tolkad/ändrad bestämmelse
	Utformning	Text	Befintlig byggnad som vid denna planändrings lagakraftvinnande avviker från detaljplanens bestämmelser ska vid bygglovsprövning inte hanteras utifrån planstridigt utgångsläge
	Placering av byggnadsverk	Text	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från eller sammanbyggas över tomtgräns
	Upplysningar om lokalt omhändertagande av dagvatten (ej juridiskt bindande)	Text	Lokalt omhändertagande av dagvatten bör tillämpas i den mån det finns förutsättningar för det inom fastigheten. Genomsläppliga markbeläggningar bör i möjligaste mån användas.
	Upplysning om ledningar	Text	Det finns ledningar i området som inte reglerats. Innan bygglov ges bör befintliga ledningar inventeras.
	Utformning av allmän plats	m ₁	Marken får belastas med maximalt 25 kPa
	Utformning av allmän plats	m ₃	Marken får belastas med maximalt 50 kPa
	Skydd mot störningar (kvartersmark)	m ₂	Marken får belastas med maximalt 25 kPa
	Skydd mot störningar (kvartersmark)	m ₄	Marken får belastas med maximalt 50 kPa
	Utformning allmän plats	Text	Permanenta slänter som skapas ska utföras med släntlutning 1:3 eller flackare.

Bestämmelse, byggnadsplan	Ändringar	Beteckning	Tolkad/ändrad bestämmelse
	Markens anordnande och vegetation (kvartersmark)	Text	Permanent slänter som skapas ska utföras med släntlutning 1:3 eller flackare.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap

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

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

Aktörer och avtal

Markägare

Privatägda Hals 1:67 utgör planområdets stamfastighet. I övrigt består planområdet i huvudsak av privatägda bostadsfastigheter.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning finns för gata (Svanesund Ga:2) samt för gata och natur (Mölneby Ga:2).

Ledningsrätt

Inom området finns elledningar tillhörande Ellevio, fiber- och teleledningar tillhörande Skanova samt ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten tillhörande Orust kommun. Ansvar och kostnader regleras i respektive ledningsrättsbeslut. Befintliga ledningar som inte utmärkts i gällande plan ombesörjs inte i ändringsplanen då en sådan reglering kan inskränka fastighetsägarnas nyttjande av den egna fastigheten. Underhåll, reparation och tillsyn av de ledningar som inte finns i gällande plan kommer även fortsatt att få administreras genom gällande överenskommelser med enskilda fastighetsägare.

Ansvarsfördelning

Allmän plats

Befintliga vägar inom planområdet ingår idag i Svanesund Ga:2 och Mölneby Ga:2. Svanesund Ga:2 förvaltas av Skogslyckans vägförening och Mölneby Ga:2 förvaltas av Mölneby-Hals samfällighetsförening.

Övrig allmän platsmark, bestående av mestadels naturmark, förvaltas av Mölneby-Hals samfällighetsförening och respektive fastighetsägare.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad enligt planförslaget inom kvartersmark.

Tabell över ansvarsfördelning

Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<i>Allmänna platser</i>			
GATA	Svanesund Ga:2	Skogslyckans vägförening	Skogslyckans vägförening
GATA	Mölneby Ga:2	Mölneby-Hals samfällighetsförening	Mölneby-Hals samfällighetsförening
Vatten- och spillvattenledningar samt dagvatten- ledningar	Orust Kommun	Orust Kommun	Orust Kommun
Dagvattenanläggningar inom vägområde	Svanesund Ga:2/ Mölneby Ga:2	Skogslyckans vägförening/ Mölneby- Hals samfällighets- förening	Skogslyckans vägförening/ Mölneby- Hals samfällighets- förening
NATUR	Hals 1:67	Fastighetsägare	Fastighetsägare
NATUR	Hals S:1	Mölneby-Hals samfällighetsförening	Mölneby-Hals samfällighetsförening
<i>Kvartersmark</i>			
B	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E ₁	Eldistributör	Eldistributör	Eldistributör

Dispenser och tillstånd

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

Respektive tillståndsmyndighet tar ut taxa för att behandla tillståndsansökan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Mark ingående i allmän plats

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

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

Fastighetsbildning

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

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

Förrättningskostnader och eventuell ersättning till gemensamhetsanläggningen belastar köparen av mark.

<i>Fastighet</i>	<i>Övertar mark från</i>	<i>Preliminär yta</i>
Hals 1:36	Hals 1:67	236
Hals 1:41	Hals 1:67	679

Servitut

Det servitut som finns för Hals 1:30 som härskande fastighet och Hals 1:2, med nuvarande fastighetsbeteckning Hals 1:67, som tjänande fastighet medger nyttjande och underhåll av brunn och vattenledningar. Servitutet kan vara planstridigt enligt gällande plan. Servitutet har inte utretts närmare utan kan upphävas i genomförandet då omgivande fastigheter har, eller kommer inom en snar framtid, få tillgång till kommunalt vatten och avlopp.

Det finns ett servitut för Hals 1:41, Hals 1:42, Hals 1:43, Hals 1:44, Hals 1:45 och Hals 1:49 för att bibehålla, anlägga, nyttja och förbättra avloppsanläggning samt att avloppets ledning får korsa mellanliggande fastigheter. Den fastighet som är tjänande är Hals 1:67, vilken i servitutet omnämns som Hals 1:2. Resterande fastigheter i gällande servitut är härskande fastigheter. Servitutet är planstridigt enligt gällande plan. Servitutet har inte utretts närmare men kommer upphävas då kommunalt verksamhetsområde är genomfört.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar för vatten och spillvatten

Åtta fastigheter är i dag anslutna till kommunalt verksamhetsområde medan 20 har enskilda VA-lösningar. Orust kommun ansvarar för utbyggnad av verksamhetsområdet så att det kommer omfatta alla fastigheter inom plan.

Dagvatten

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

Geoteknik

Ingen risk för släntstabilitet eller blocknedfall bedöms föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader

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

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen bekostar utbyggnad av VA inom verksamhetsområde för VA.

Ekonomiska konsekvenser för övriga fastighetsägare

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

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

MEDVERKANDE

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



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