

Planbeskrivning

Ändring av byggnadsplan för **HALS STORA 2:3 med flera**

Orust kommun

Västra Götalands län

Laga kraft 22 februari 2023

Upprättad den 25 november 2022 av

Sektor samhällsutveckling, Orust kommun

Diarienummer KS/2021:305



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	2	Avfallshantering	16
Planhandlingar	3	Förändringar.....	17
Läsinstruktioner	3	Utnyttjandegrad.....	17
Planens syfte och huvuddrag	4	Höjd, utformning och placering	18
Bakgrund	4	Fastighetsreglering och begränsning av markens utnyttjande	18
Syfte.....	4	Kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader	18
tolkning av bestämmelser	4	Dagvatten och skyfall.....	19
Planprocessen.....	5	Vatten och avlopp.....	19
Planförfarande.....	5	Planbestämmelser	20
Handläggning.....	5	Genomförandefrågor	24
Tidplan.....	5	Organisatoriska frågor.....	24
Plandata.....	6	Genomförandetid.....	24
Läge och areal.....	6	Huvudmannaskap.....	24
Markägförhållanden	6	Aktörer och avtal	24
Ställningstaganden	7	Ansvarsfördelning	25
Översiktsplan.....	7	Dispenser och tillstånd	25
Bostadsförsörjningsprogram.....	7	Fastighetsrättsliga frågor.....	26
Detaljplaner och tidigare beslut.....	7	Mark ingående i allmän plats	26
Förenlighet med miljöbalken	8	Fastighetsbildning.....	26
Riksentressen	8	Tekniska frågor.....	26
Miljökvalitetsnormer	9	Ledningar för vatten och spillvatten	26
Strandskydd.....	10	Dagvatten.....	26
Förutsättningar.....	11	Geoteknik	26
Mark, vatten och vegetation.....	11	Ekonomiska frågor	27
Geotekniska förhållanden och stabilitet.....	11	Plankostnader.....	27
Stigande havsnivåer, skyfall och dagvatten ...	12	Ekonomiska konsekvenser för kommunen	27
Bebyggelse.....	14	Ekonomiska konsekvenser för övriga fastighetsägare	27
Trafik.....	14	Medverkande	27
Parkering	16		
Buller och störningar	16		
Vatten och avlopp.....	16		

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, 2022-05-06
- Fastighetsförteckning, 2022-05-19
- 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 Stora 2:3 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 samt att upprätta kommunala verksamhetsområden för VA för att minska risken för föroreningar till havet.

Inom området finns två byggnader som bedöms vara av särskilt värde ur kulturhistorisk synpunkt för vilka särskilda verksamhetsbestämmelser införs i syfte att uppmärksamma såväl fastighetsägare som byggnadsnämnd på de kulturhistoriska och arkitektoniska värden som dessa byggnader har.

TOLKNING AV BESTÄMMELSER

I samband med att ändringen görs digitaliseras detaljplanen 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

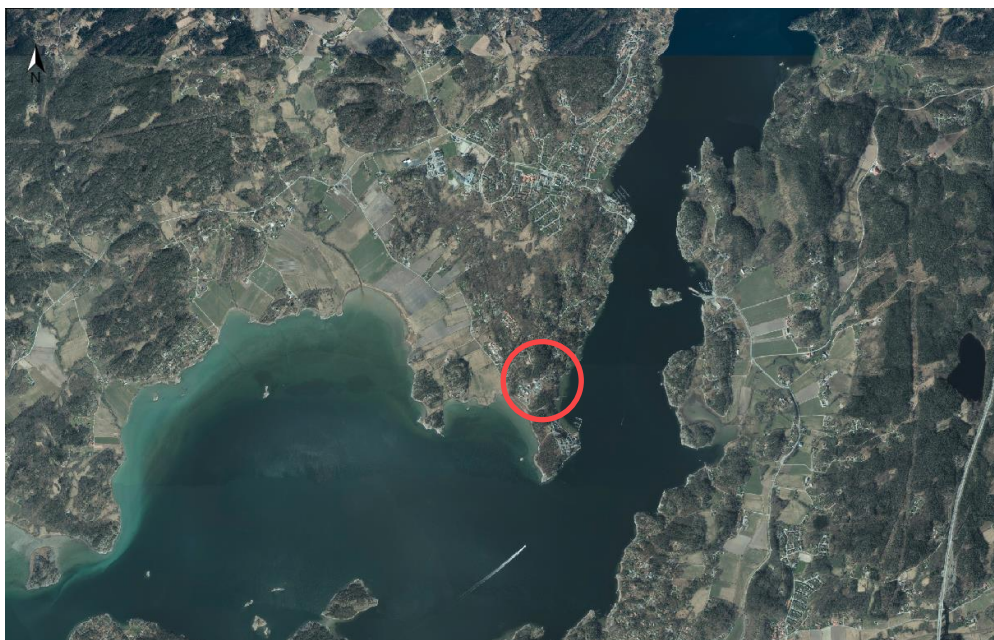
PLANDATA

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 16 hektar och inrymmer i dagsläget 32 bostäder, varav 34 % utgörs av permanentboenden. Angränsande mark består i huvudsak av bergbunden skogsmark och åkermark. I Svanesunds centrum, cirka två kilometer från planområdet, finns tillgång till viss service och kommunikationer.



Översiktskarta, Halsområdet utpekade med röd markering.



Översiktskarta, Halsområdet inringade 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.

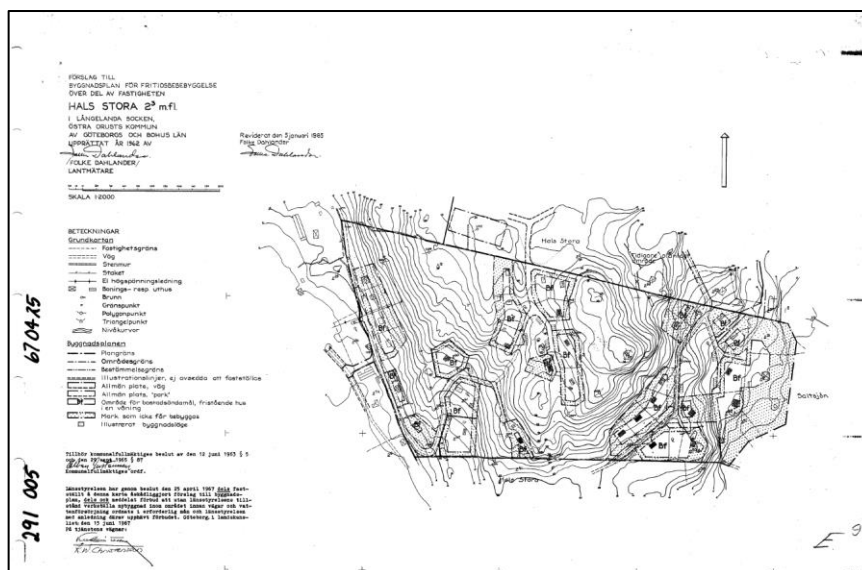
BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

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 över del av fastigheten Hals stora 2:3 med flera, laga kraft 1965-09-29”. 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 60 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.



Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse över del av fastigheten Hals stora 2:3 m.fl (laga kraft 1965-09-29).

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

RIKSINTRESSEN

Riksintresse för högexploaterad kust (4 kap. MB)

Bohusläns kustområde söder om Lysekil är enligt MB 4 kap 4 § i sin helhet av riksintresse med hänsyn till områdets stora natur- och kulturvärden. Området inkluderar hela kusten runt Orust och då även Svanesund. Enligt MB 4 kap 1 § får exploateringsföretag, som påtagligt kan skada områdets natur- och kulturvärden inte komma till stånd. 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.

Gällande byggnadsplan för det aktuella planområdet syftar till att området skall bebyggas med enbart fritidshus. Planen har därför också restriktiva bestämmelser när det gäller tillåten byggnadsarea, tillåten byggnadshöjd etcetera. Planändringens syfte är att främja ett ökat permanentboende i området genom att ge utökade byggrätter som medger byggande av permanentboenden med normal utrymmesstandard. Det aktuella planområdet utgör en del av Svanesunds samhälle. Syftet är således att utveckla en befintlig tätort, vilket inte står i strid med bestämmelserna i 4 kap MB och bör inte utgöra hinder för planändringen.

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.

Sjöfart

Sträckan Stenungssund – Uddevalla utgör farledsklass 1 med tillhörande ankringsområde och är av riksintresse för sjöfarten. Kommunen avser inte att vidta några åtgärder som kan förhindra eller försvåra utnyttjandet av de farleder som berör kommunens vattenområden.

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 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.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

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

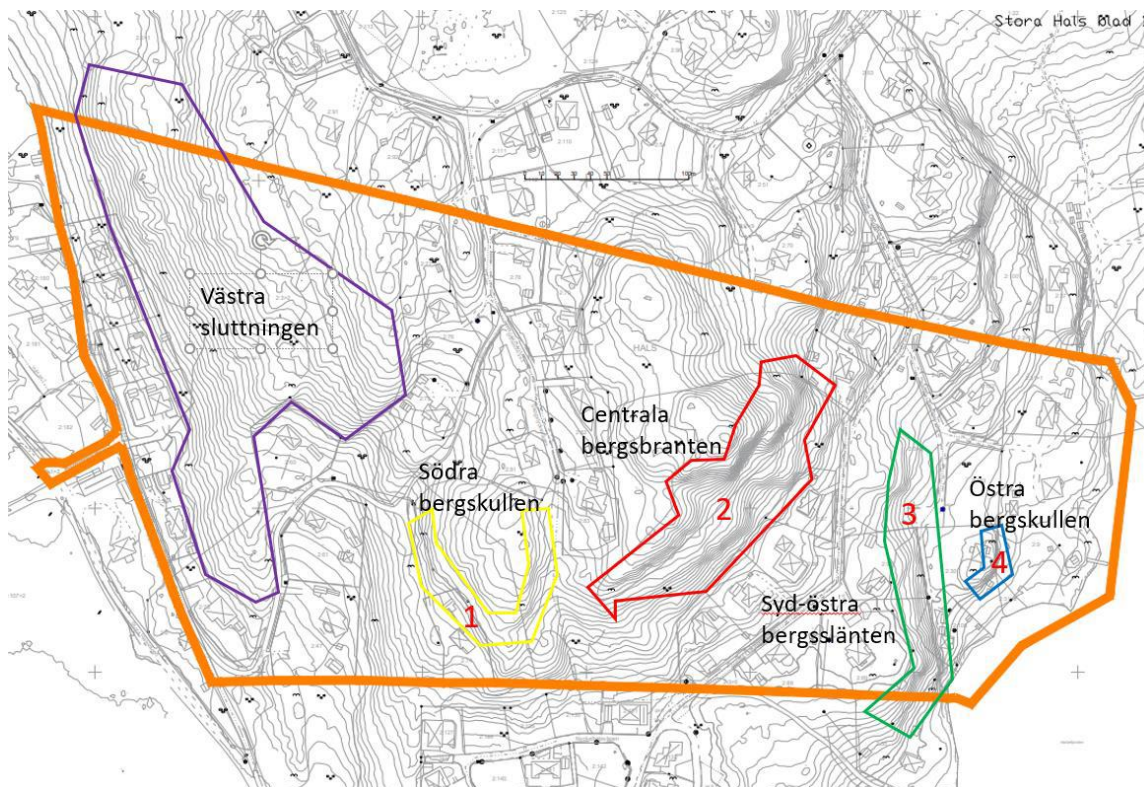
Utredningen för Projekterings-PM/Geoteknik bedömer att släntstabiliteten är tillfredställande under nuvarande förhållanden och att planeras bebyggelse kan utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. Dock behöver belastningen begränsas inom ett område på 15 meter från släntkrön i område 2; inom en meter från släntkrön kan ingen belastning medges och inom 15 meter från släntkrön begränsas belastningen till 10 kPa. Belastningsbegränsning är införd på plankartan. Grundläggningsförhållandena bedöms vara goda. Permanenta schakter vid släntfot bör ej utföras. Generellt inom hela planområdet gäller att permanenta slänter som skapas skall utföras i en släntlutning 1:3 eller flackare.

Radon

Området kan i sin helhet klassas till normalradonmark. Om grundläggning utförs så att kontakt erhålles med berg eller grov friktionsjord närmast berget, bör kompletterande markradonmätningar utföras i samband med entreprenadarbetena.

Bergteknisk utredning

Den bergtekniska utredningen konstaterar att det är möjligt att genomföra planändringen med avseende på bergteknik. Fem delområden har identifierats och undersökts inom planområdet. Ringa risk för blocknedfall eller ytliga ras bedöms föreligga.



Översiktsbild med undersökta delområden.

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 till största del över +3,4 meter över havet och hamnar därför inom zon 1 för mätstation Stenungssund enligt Länsstyrelsens handbok Stigande Vatten. Risken för att dessa områden skall drabbas av översvämningar till följd av stigande havsnivåer bedöms som mycket liten.

En kort sträcka av Stora Halsvägen hamnar inom zon 2 (+2,9–3,4 meter över havet). Utifrån en bedömd nettohavshöjning på ca +0,7 m innebär det ett högsta högvatten år 2100 på +2,4 m. Zon 2 har då ändå en säkerhetsmarginal på 0,5 m. Övrig infrastruktur samt tillfartsvägar ligger inom zon 1.

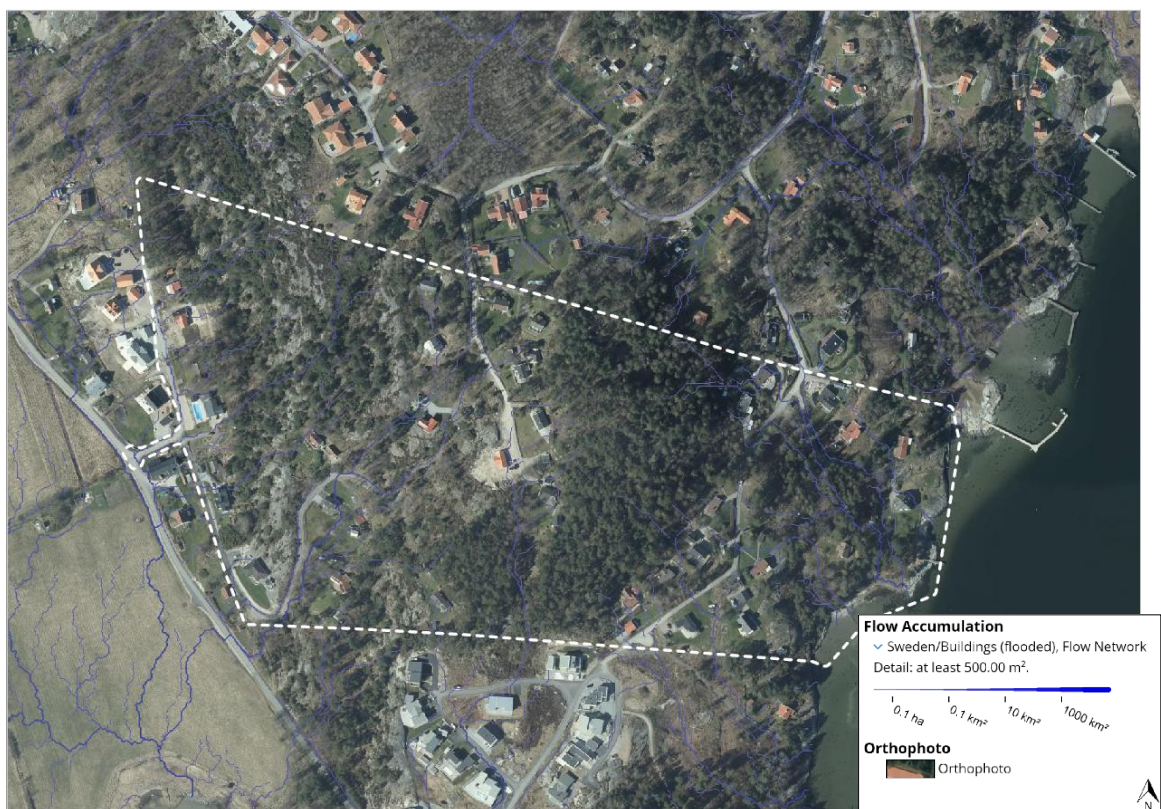
Delar av de strandnära fastigheterna kan i framtiden delvis översvämmas till följd av stigande havsnivåer. Byggrätter på korsmark ändras inte vilket medför att inga bostäder placeras inom dessa ytor, endast enklare byggnader.

Dagvattenledningar finns utbyggda på några platser i området. Dessa leder ut i diken eller till infiltration på naturmark. Orust kommun äger och drifvar de dagvattenledningar som finns i området. Väghållare rensar dagvattenbrunnar ifall det förekommer som en del i vägunderhållet.

Största delen av 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 ska föras med aktuell samfällighet om hur problem kan åtgärdas.

Utifrån Länsstyrelsens lågpunkts- och ytvavrinningskartering 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.

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

BEBYGGELSE

Planområdet omfattar 34 bostäder, varav merparten av bostäderna nyttjas som fritidshus. Området är indelat i relativt stora tomter som i huvudsak inrymmer friliggande villabebyggelse i en våning. Enligt gällande byggnadsplan medges största byggnadsyta för huvudbyggnad som 60 kvadratmeter och som 15 kvadratmeter för uthus/komplementbyggnad.



Foton från platsbesök, 20-09-15.

TRAFIK

Området nås i huvudsak med enskild väg, Skogslyckevägen, från anslutning till statlig väg 770 vilken sträcker sig från Svanesund till Hälleviksstrand på Orust västra sida. Skogslyckevägen förgrenar sig strax norr om aktuellt planområde och bildar Jeanna Oterdahls väg vilken utgör angoringsväg till fastigheterna inom områdets östra del. Skogslyckevägen utgör i dagsläget återvändsgata och fastigheterna inom områdets södra 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. Skogslyckevägen är asfalterad och i gott skick. Skyltad hastighet på sträckan utanför planområdet är 50 km/tim. 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.



Vägnät och angöring i samt i anslutning till området.



Vänstersvängfält 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 detaljplan 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

Området ingår till största del i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vattenförsörjningen sker i huvudsak via kommunalt vatten. Enskilda avlopp förekommer.

Hela området ingår i verksamhetsområde efter politiskt beslut. Utbyggnad pågår.

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.

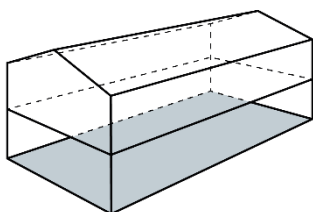
FÖRÄNDRINGAR

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

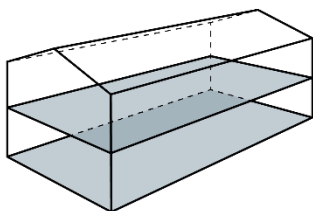
Ändringen innebär att gällande byggnadsarea om 60 kvadratmeter för huvudbyggnad och 15 kvadratmeter för komplementbyggnad utökas till en största bruttoarea om 250, 270 eller 300 kvadratmeter (inkluderat komplementbyggnader) beroende på fastighetens/tomtens storlek. Huvudbyggnaden får som mest utgöra 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). Minsta fastighetsstorlek har reviderats från 1000 kvadratmeter till 700, 1000 respektive 1600 kvadratmeter beroende på fastighetens storlek. Till följd av planändringen kan inga fler tomter styckas av. För de områden som regleras med korsmark (mark som endast får förses med komplementbyggnad) och som ligger intill kustlinjen blir största byggnadsrea 15 kvadratmeter per komplementbyggnad vilket grundar sig i riksintresset för friluftsliv som påtalar att dessa områden/miljöer så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär.

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. För de områden som regleras med korsmark (mark som endast får förses med komplementbyggnad) och som ligger intill kustlinjen gäller en byggnadshöjd om 3 meter vilket grundar sig i riksintresset för friluftsliv som påtalar att dessa områden/miljöer så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär. 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.26. 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.

KULTURHISTORISKT SÄRSKILT VÄRDEFULLA BYGGNADER

Inom Skogslycke- och Halsområdet finns det ett antal byggnader som bedöms vara av särskilt värde ur kulturhistorisk synpunkt. Det är byggnader som i hög grad fått behålla sin ursprungliga karaktär och som speglar samhällets betydelse för kommunikationer, rättsväsen och badortsliv med mera. Dessa byggnader har stor betydelse för områdets identitet och eventuella åtgärder i form av till- och ombyggnader bör utföras med särskild varsamhet så att byggnadernas karaktär och egenart bibehålls.

I detta förslag till ändring av detaljplanen har därför införts särskilda varsamhetsbestämmelser i syfte att uppmärksamma såväl fastighetsägare som byggnadsnämnd på de kulturhistoriska och arkitektoniska värden som dessa byggnader har: Byggnadens exteriör skall underhållas så att dess kulturhistoriskt värdefulla och tidstypiska särart bevaras och så att byggnadens karaktär inte förvanskas. Underhållet skall ske med material motsvarande ursprungligt. Utförandet beträffande utseende och kvalitet skall i den mån det är möjligt överensstämja med originalutförande eller utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Varsamhet skall särskilt iakttas avseende byggnadens proportioner, takmaterial, fasadmaterial, fasadkulör samt befintlig fönster- och dörrsättning. Vid ersättning av befintlig byggnad som rivits eller på annat sätt förstörts får ny byggnad uppföras med samma placering, höjd, utformning och utseende som den ursprungliga byggnaden genom att karaktär, taklutning och byggnadshöjd överensstämmer.

Följande byggnader omfattas av varsamhetsbestämmelser:

- Hals 2:9 – ”Carlsnäs”. Välbevarat fritidshus från början av 1900-talet.
- Hals 2:30 – ”Backstugan”. Välbevarat fritidshus uppfört 1916.

Underlag för denna redovisning av byggnadernas ålder med mera är hämtat från boken ”Svanesund du minns” av Dokumentationsgruppen för bevarandet av Svanesunds historia.

DAGVATTEN OCH SKYFALL

Generellt sett tyder erfarenheten på att andelen hårdgjord yta ökar markant i omvandlingsplaner som möjliggör för utökad byggrätt. I det aktuella fallet utgör dock planområdet stora delar mark som idag är obebyggd (allmän plats natur). Hårdgjord yta (beräknad på tillåten byggrätts maximala utbredning) utgör i dagsläget ca 2 % av planområdet, vilket är ca 4 % av kvartersmarken. Planändringen medför en ökning till ca 6 % av planområdet, vilket motsvarar ca 15 % av kvartersmarken. Allmän plats natur inom planen utgör ca 53 % 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 miljökvalitetsnormerna 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
Plangräs	Byte av linjetyp	Planområdesgräs
Områdesgräs	Byte av linjetyp	Användningsgräs
Bestämmelsegräs	Byte av linjetyp	Egenskapsgräs
	Ny linjetyp	Sekundär egenskapsgräs

Bestämmelser

Bestämmelse, byggnadsplan	Ändringar	Beteckning	Tolkad/ändrad bestämmelse
Allmän plats, väg		GATA	Gata
Allmän plats, park		NATUR	Naturområde
Inom planområdet får icke uppföras byggnad, vars användande påkallar anläggandet av avloppsledning.	Bestämmelse upphävs	-	-
Med Bf betecknat område får användas endast för bostadsändamål och får bebyggas endast med hus, som uppföres fristående och i högst 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
		a ₁	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen
Å med Bf betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1000 m ²	Minsta fastighetsstorlek revideras till 700 m ² , 1000 m ² , 1600 m ²	d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 700 kvadratmeter
		d ₂	Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter
		d ₃	Minsta fastighetsstorlek är 1600 kvadratmeter
Inom tomtplats å med Bf betecknat område får uppföras endast en byggnad innefattande bostadsdel om lägst 30 och högst 60 m ² byggnadsyta och uthusdel om högst 15 m ² byggnadsyta.	Största bruttoarea revideras till 250, 270 eller 300 kvadratmeter beroende på tomtens storlek.	e ₁	Största bruttoarea är 250 kvadratmeter per fastighet
		e ₂	Största bruttoarea är 270 kvadratmeter per fastighet, varav huvudbyggnad får utgöra 250 kvadratmeter

Bestämmelse, byggnadsplan	Ändringar	Beteckning	Tolkad/ändrad bestämmelse
Byggnadsnämnden må dock medgiva, att uthusdelen uppföres som friliggande byggnad, därest detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt byggande av området.	Mark där endast komplementbyggnad får uppföras (korsmark) regleras för de områden närmast kustlinjen med en största byggnadsarea om 15 kvadratmeter.	e ₃	Största bruttoarea är 300 kvadratmeter per fastighet, varav huvudbyggnad får utgöra 250 kvadratmeter
		e ₄	Största byggnadsarea är 15 kvadratmeter
Å med Bf betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en lägenhet. Uthusdel eller medgivet friliggande uthus får icke inredas för bostadsändamål.	Bestämmelse upphävs	-	-
Å med Bf betecknat område får byggnad 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.	h ₁	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.	h ₂	Högsta byggnadshöjd är 3,6 meter för komplementbyggnad
	Mark där endast komplementbyggnad får uppföras (korsmark) regleras för de områden närmast kustlinjen med en högsta byggnadshöjd om 3 meter.	h ₃	Högsta byggnadshöjd är 3 meter
Byggnads yttertak får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30°.	Största takvinkel är 38°.	Text	Största takvinkel är 38°
	Vattenområde	W	Vattenområde
	Tekniska anläggningar	E ₁	Pumpstation

Bestämmelse, byggnadsplan	Ändringar	Beteckning	Tolkad/ändrad bestämmelse
	Begränsning av markens utnyttjande	Symbol/yta (kors)	Marken får endast förses med komplementbyggnad
	Utformning	Text	Endast en- och tvåbostadshus
	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
	Varsamhet	k ₁	Befintlig huvudbyggnads yttre karaktär ska bibehållas som helhet och i detaljer. Tillbyggnad ska anpassas till befintlig karaktär och undantas från planbestämmelser gällande byggnadshöjd och taklutning
	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.

Bestämmelse, byggnadsplan	Ändringar	Beteckning	Tolkad/ändrad bestämmelse
		u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
	Utformning av allmän plats	trafik ₁	Yta för fordonstrafik får anläggas
		m ₁	Marken får ej belastas från släntrön och 1 m bakom krön. Mellan 1 m och 15 m från släntrön får belastningen maximalt uppgå till 10 kPa. (begränsas av sekundär egenskapsgräns).
	Skydd mot störningar (kvartersmark)	m ₂	Marken får ej belastas från släntrön och 1 m bakom krön. Mellan 1 m och 15 m från släntrön får belastningen maximalt uppgå till 10 kPa. (begränsas av sekundär egenskapsgräns).
	Utformning allmän plats	Text	Permanent slänter som skapas ska utföras med slänlutning 1:3 eller flackare.
	Markens anordnande och vegetation (kvartersmark)	Text	Permanent slänter som skapas ska utföras med slänlutning 1:3 eller flackare.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Texten nedan syftar till att klarlägga 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 2:3 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	Genomförande- ansvaring	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 dagvattenledningar	Orust Kommun	Orust Kommun	Orust Kommun
Dagvattenanläggningar inom vägområde	Svanesund Ga:2/ Mölneby Ga:2	Skogslyckans vägförening/ Mölneby-Hals samfällighetsförening	Skogslyckans vägförening/ Mölneby-Hals samfällighetsförening
NATUR	Hals 2:3	Fastighetsägare	Fastighetsägare
NATUR	Hals 2:3	Mölneby-Hals samfällighetsförening	Mölneby-Hals samfällighetsförening
<i>Kvartersmark</i>			
B	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E ₁	Orust Kommun	Orust Kommun	Orust Kommun

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 2:69	Hals 2:3	284
Hals 2:181	Hals S:1	155

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar för vatten och spillvatten

Ledningar för vatten och spillvatten är till stor del utbyggt i området. Orust kommun ansvarar för utbyggnad i övriga delar. Orust kommun ansvarar även för drift av VA-anläggningar i hela området.

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