

Planbeskrivning

Ändring av byggnadsplan för **SVANVIK FRITIDSHUSOMRÅDE**

Antagandehandling

Orust kommun
Västra Götalands län

Laga kraft den 18 april 2023
Upprättad den 25 november 2022 av
Sektor samhällsutveckling, Orust kommun

Diarienummer KS/2021:306



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	2	Utnyttjandegrad.....	19
Planhandlingar	3	Höjd, utformning och placering	19
Läsinstruktioner	3	Fastighetsreglering och begränsning av markens utnyttjande	20
Planens syfte och huvuddrag	4	Område som inte inkluderas i planändringen	20
Bakgrund	4	Stigande vatten	20
Syfte.....	4	Dagvatten och skyfall	20
Tolkning av bestämmelser.....	4	Vatten och avlopp.....	21
Planprocessen.....	5	Planbestämmelser	22
Planförfarande.....	5	Genomförandefrågor	26
Handläggning.....	5	Organisatoriska frågor.....	26
Tidplan.....	5	Genomförandetid.....	26
Plandata.....	6	Huvudmannaskap.....	26
Läge och areal.....	6	Aktörer och avtal.....	26
Markägförhållanden	6	Ansvarsfördelning	27
Ställningstaganden	7	Dispenser och tillstånd	27
Översiktsplan.....	7	Fastighetsrättsliga frågor.....	27
Bostadsförsörjningsprogram.....	7	Mark ingående i allmän plats	27
Detaljplaner och tidigare beslut.....	7	Fastighetsbildning.....	28
Förenlighet med miljöbalken	8	Tekniska frågor.....	31
Riksintressen	8	Ledningar för vatten och spillvatten	31
Miljökvalitetsnormer	8	Dagvatten.....	31
Strandskydd.....	9	Geoteknik	31
Förutsättningar.....	10	Ekonomiska frågor	31
Mark, vatten och vegetation.....	10	Plankostnader.....	31
Geotekniska förhållanden och stabilitet.....	10	Ekonomiska konsekvenser för kommunen	31
Stigande havsnivåer, skyfall och dagvatten ...	13	Ekonomiska konsekvenser för övriga fastighetsägare	31
Bebyggelse.....	15	Ekonomiska konsekvenser för Svanviks samfällighetsförening	32
Trafik.....	16	Medverkande	32
Parkering	17		
Buller och störningar.....	17		
Vatten och avlopp.....	17		
Avfallshantering	17		
Förändringar.....	19		

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar

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

Övriga handlingar

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

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 Svanviks fritidsområde 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 utöka byggrätten samt att upprätta verksamhetsområden för VA (vatten och spillvatten) för att minska risken för föroreningar till havet.

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	Q2 2023

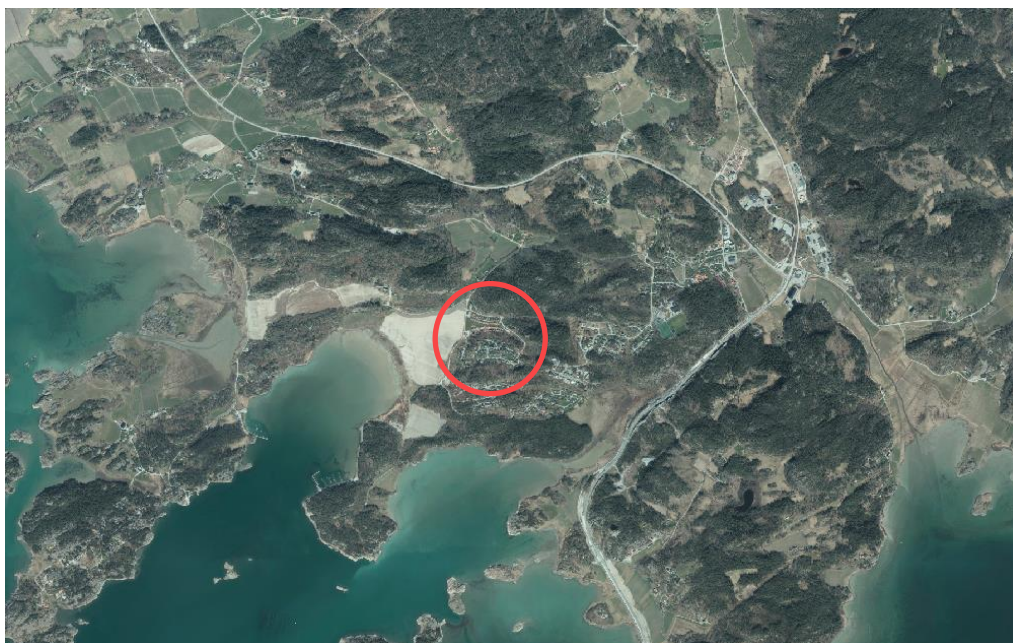
PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Området är beläget cirka två kilometer väster om Varekil, på Orust södra sida. Området har ursprungligen varit avsett för fritidshusbebyggelse men används idag till stor del som permanentboende. Planområdet är ca 46 hektar och inrymmer i dagsläget ca 150 bostäder, varav ca 70 % utgörs av permanentboenden. Angränsande mark består i huvudsak av natur- och åkermark. I Varekil finns tillgång till viss service och kommunikationer.



Översiktskarta, Svanvik utpekad med röd markering.



Översiktskarta, Svanvik inringad med röd cirkel.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Området består i sin helhet av privatägd mark.

STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

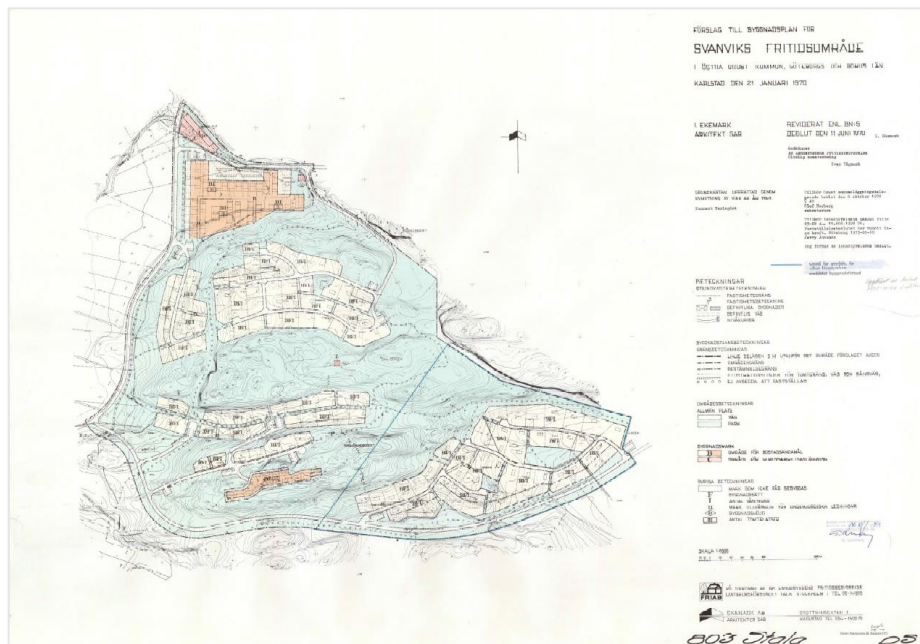
Planområdet är i kommunens översiktsplan (2009) utpekad som "samhällsområde" och "område med gällande detaljplan". Kommunen ställer sig i gällande översiktsplan (laga kraft 2010-04-12) positiv till att ändra gällande detaljplaner för fritidsbebyggelse så att byggrätterna anpassas till normal standard för permanentboende.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

I kommunens översiktsplan (2009) har man valt att dela in Orust i tre delar; den västra, norra och södra delen med Ellös, Henån och Svanesund som respektive områdes serviceort. Svanvik beskrivs inte specifikt i kommunens bostadsförsörjningsprogram men är lokaliserat i anslutning till Varekil där nya bostadsområden och viss utveckling av nya verksamhet- och handelsytor planeras. I Varekil finns cirka 1200 arbetsplatser.

DETALJPLANER OCH TIDIGARE BESLUT

Området omfattas idag av ”Förslag till byggnadsplan för Svanviks fritidsområde”, laga kraft 1973-05-10. Gällande byggnadsplan anger att bostadsbyggnader får uppföras fristående samt att det endast får uppföras en byggnad per tomt. Huvudbyggnader får uppföras om högst 80 kvadratmeter och i en våning som inte överstiger 3 meter. Huvudbyggnader får inte inrymma fler än en lägenhet och vind får inte inredas. Uthus får uppföras om högst 30 kvadratmeter. Gällande byggnadsplan anger också att byggnader ska placeras vid tomtplatsens norra eller östra gräns samt att avståndet mellan byggnaden och anslutande fastighetsgräns i söder och väster inte får understiga 9,0 respektive 4,5 meter.



Förslag till byggnadsplan för Svanviks fritidsområde, laga kraft 1973-05-10.

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.

Samlad bedömning

Aktuell utveckling syftar i huvudsak till att möjliggöra mindre förändringar såsom utökade byggrätter, säkerställande av godtagbara vatten- och spillvattensystem 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 bräckt vatten från olika utsläpp av förorenade ämnen. Detaljplanen ämnar möjliggöra en förbättrad lösning för vatten och avlopp vilket bidrar till att föroreningar från enskilda avlopp kommer att minska. Detaljplanen bedöms därmed inte medföra att miljökvalitetsnormerna för musselvatten överskrids.

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. Recipient av vatten från planområdet är kustvattnet Stigfjorden 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 inte påverka förutsättningarna för att miljökvalitetsnormen för Stigfjorden kan uppnås då området har en väl fungerande VA-lösning.

STRANDSKYDD

Området berörs inte av strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Området karaktäriseras av kuperad terräng där markytans nivåer varierar mellan ca +2 meter i de låglända delarna av planområdet och ca +50 meter vid de högsta partierna i planområdets östra del. Marken består i huvudsak av berg- och skogsmark. Enligt naturdatabasen finns det objekt som är registrerade med hänsynsnivå 2 och 3. Inom området finns en nyckelbiotop för ”Sekundär ädellövnaturskog” registrerad. I övrigt finns inga 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 anger att släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och den planerade bebyggelse bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. Grundläggningsförutsättningarna inom området är goda. Grundläggning på berg eller på tunna jordlager på berg bedöms kunna utföras direkt i mark utan att särskilda åtgärder krävs.

En skyddszon på 5 meter rekommenderas vid västra bergsryggen i händelse av schakt. För östra bergsranden (område 4) bör en skyddszon upprättas mellan bergväggen och befintliga fastigheter där markarbeten inte får utföras. Skyddszonerna regleras i plankartan genom egenskapsbestämmelser m_1 och m_2 . I övriga befintliga bergsslänter bedöms behov av stabilitetshöjande åtgärder ej föreligga. Generellt inom hela planområdet gäller att permanenta slänter som skapas skall utföras i en släntlutning 1:2 eller flackare.

Radon

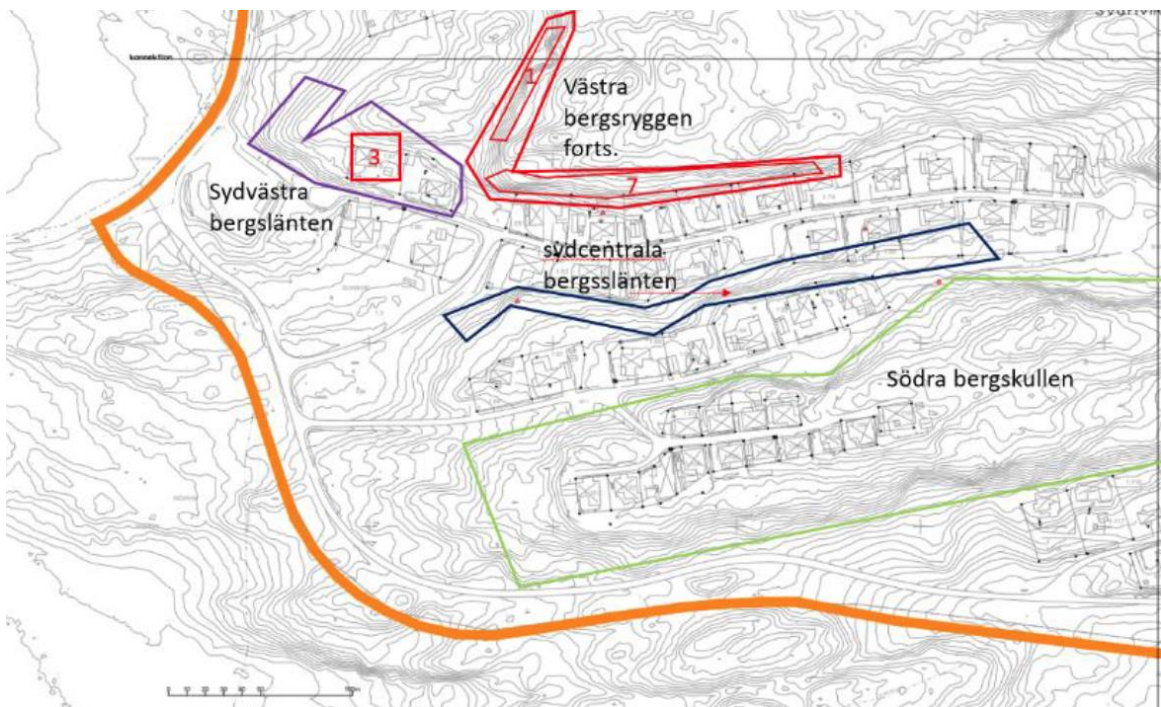
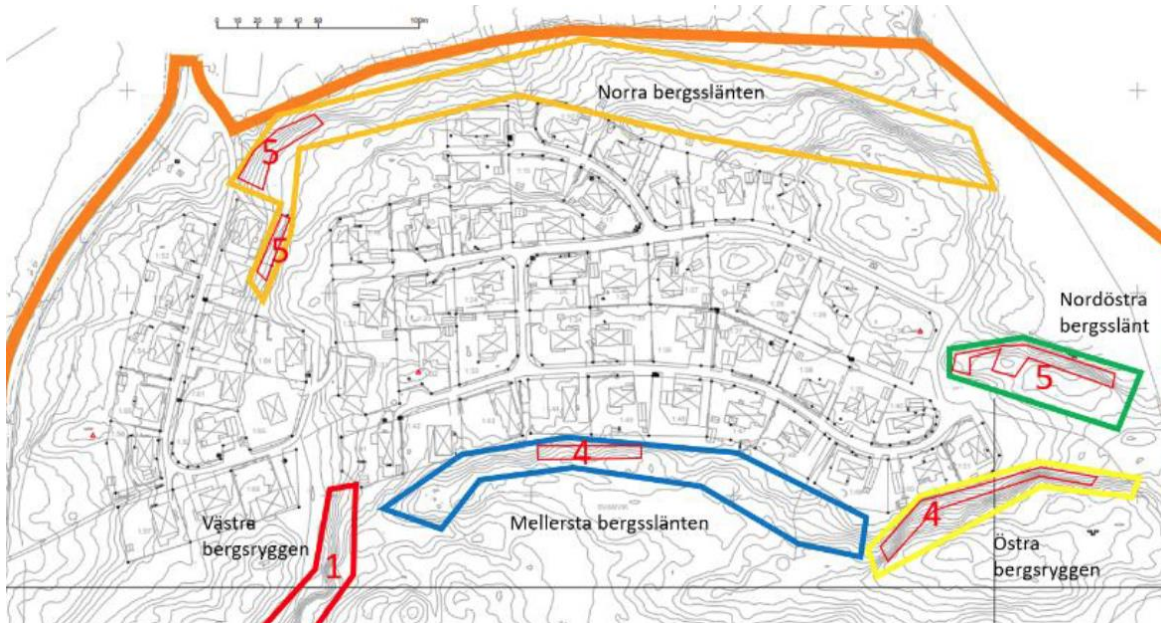
Radonnivåerna i området klassas mellan lågradon, normalradon och ställvis högradon. Generellt för byggnation bedöms normalradon gälla. Om grundläggning utförs så att kontakt erhålles med berg eller grov friktionsjord närmast berget, bör kompletterande markradonmätningar utföras i samband med entreprenadarbetena.

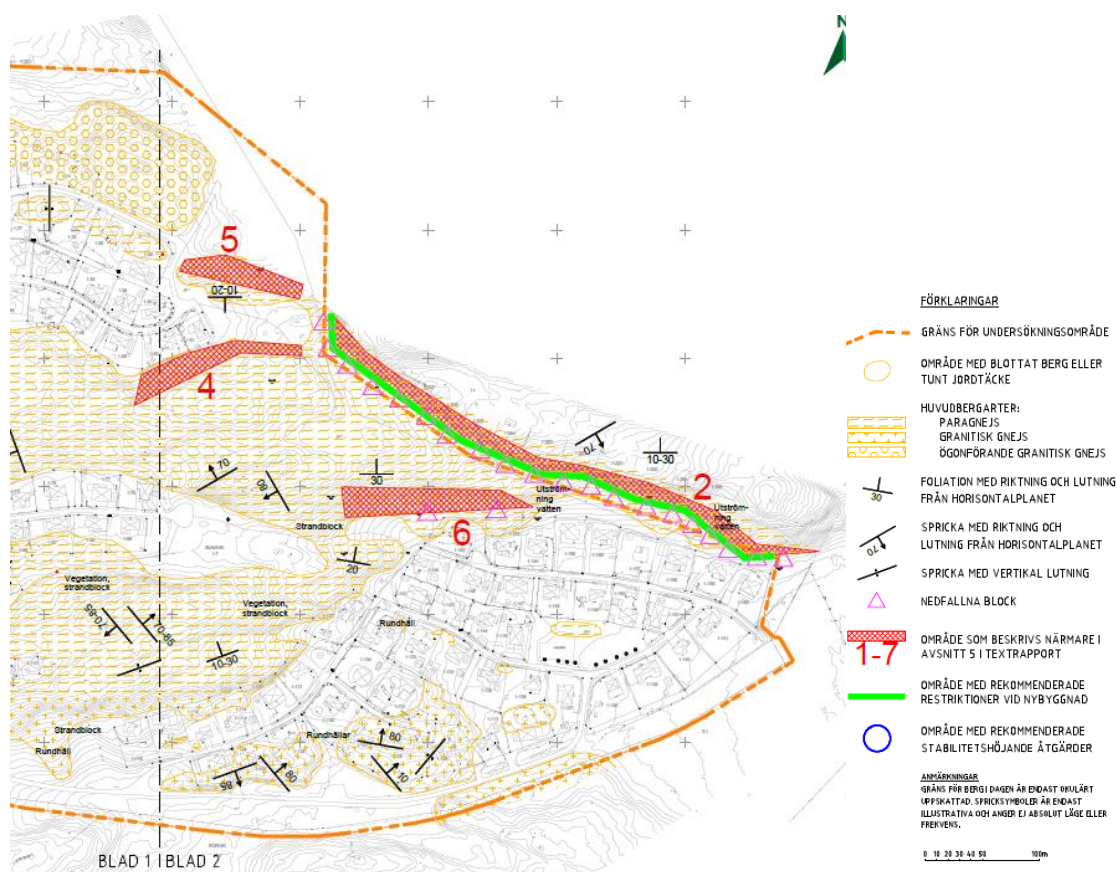
Bergteknisk utredning

Den bergtekniska utredningen konstaterar att det är möjligt att genomföra planändringen med avseende på bergteknik. Utredningen har bedömt att viss risk för blocknedfall eller ytliga ras föreligger och nio delområden har identifierats inom planområdet. För dessa har en fördjupad fältundersökning utförts. Det finns behov att utföra en besiktning under genomförandetiden vid fastighet Svanvik 1:67. Kommunen ansvarar för att utföra besiktningen samt bedömning av behovet och möjligheten att utföra bergrensning. För att genomföra bergrensning bör avtal tecknas mellan kommun och fastighetsägare som reglerar hur ansvar och kostnader fördelas.

Vid områdena 1, 3, 4 och 5 behöver eventuellt åtgärder vidtas vid större schaktarbeten. I övriga befintliga bergsslänter bedöms behov av stabilitetshöjande åtgärder ej föreligga.

Innan eventuell bergschaktning genomförs bör bergsakkunnig bedöma behov av eventuella förstärkningsåtgärder.





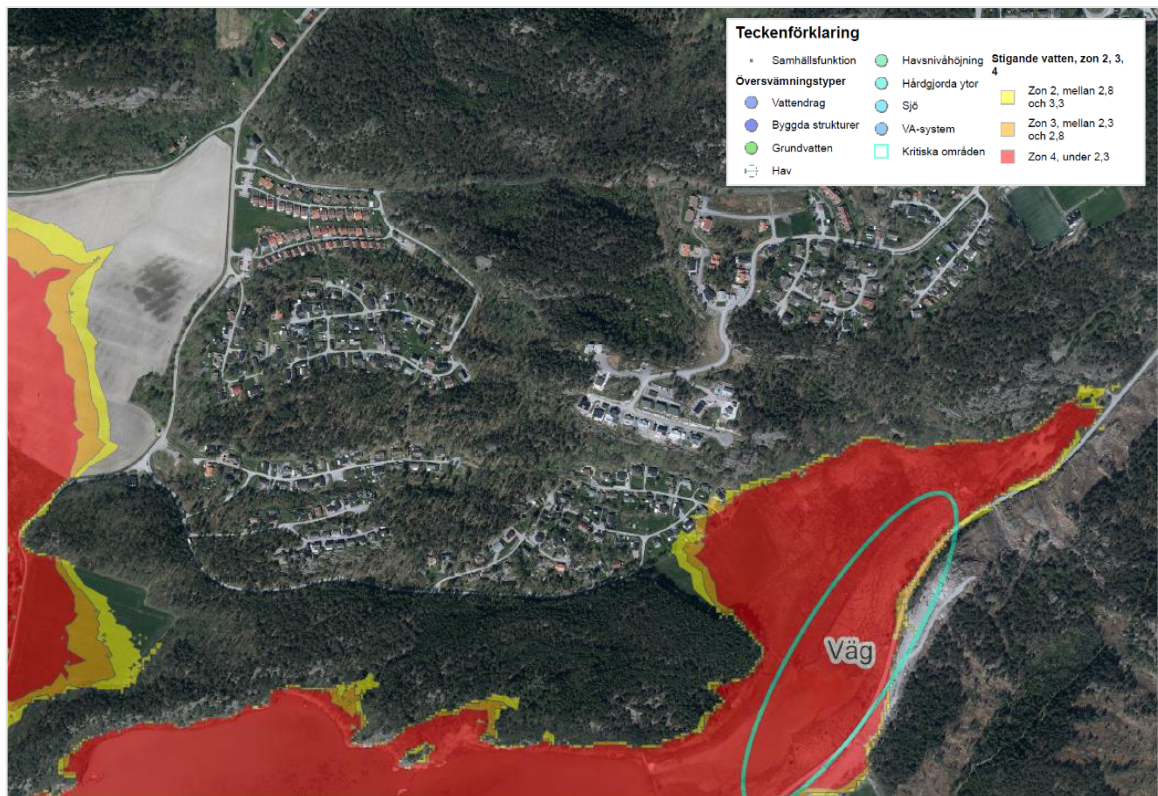
Planområdet med geologiska och bergtekniska observationer.

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 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. Även tillfartsvägar ligger inom zon 1. Ett antal bostadsfastigheter i planområdets östra del har lågpunkter som ligger i zon 2-4.

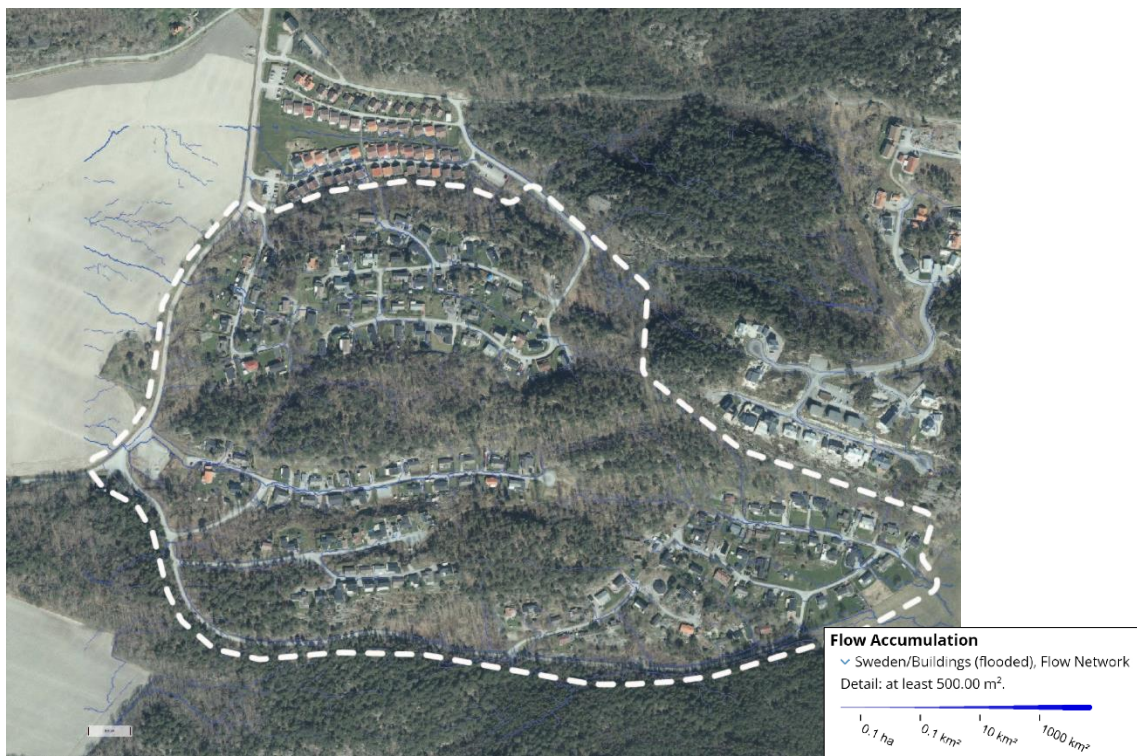
Dagvattenhanteringen sker genom infiltration på tomter och naturmark samt genom att avleda till öppna diken i anslutning till vägarna. Flertalet fastighetsägare har anlagt kulvertar på eget initiativ och det finns därför ingen fullständig redovisning av systemet. Fastighetsägarna ansvarar för avvattning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



Karta som visar var det finns risk för stigande havsnivåer.



Karta från SCALGO som visar uppskattade översvämningstyor. 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 analys genom Länsstyrelsens lågpunkts- och ytvavrinningskartering samt i kommunens analysverktyg kan det finnas lågpunkter där vatten kan samlas inom området. Kommunens analysverktyget tar inte hänsyn till mindre rör som grävts ner men resultatet antas påverkas av större kulvertar, exempelvis kulvertar under vägar.

En av lågpunkterna är lokaliserade i den nordöstra delen av planområdet och är lämplig att omvandla till en dagvattendamm. Det finns även ett område norr om planen som vid omvandling till dagvattendamm hade avlastat planområdet.

Genom kartorna kan fastigheter i norra delen av planområdet antas ha problem med vattenansamlingar. Under framtagandet av planhandlingarna höll Svanvik samfällighetsförening på att åtgärda problemet genom att bland annat rensa eller fördjupa diken.

BEBYGGELSE

Aktuellt planområde omfattar 150 bostäder varav 70 % utgörs av permanentboenden. Området är indelat i varierade tomter om cirka 700–1400 kvadratmeter som inrymmer friliggande villabebyggelse i 1 plan. Enligt gällande byggnadsplan medges största byggnadsyta för huvudbyggnad som 80 kvadratmeter och som 30 kvadratmeter för uthus/komplementbyggnad.



Foton från platsbesök, 20-09-15.

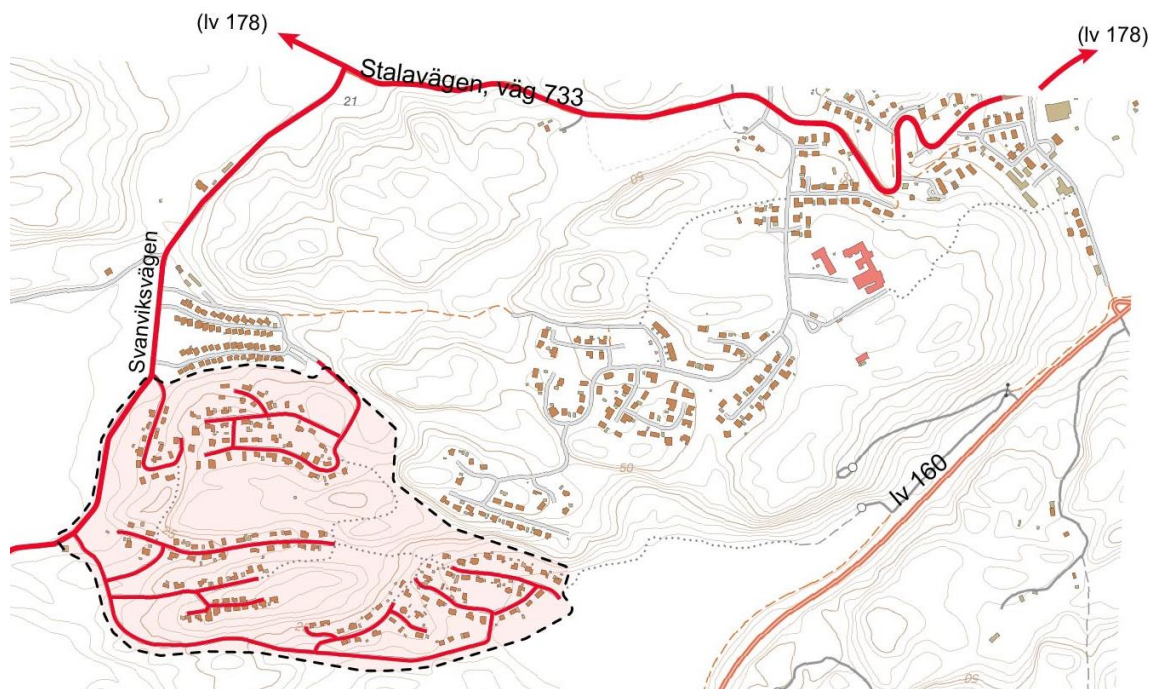
Inom områdets sydvästra del finns ett delområde som ligger placerat på höjden med utblick över Tjuve kile och Stigfjorden (se bild nedan). Delområdet är indelat i små tomter med tätt placerade hus utmed gatan. Husens utbredning i relation till tomternas storlek gör att en större utökning av byggrätten inte bedöms lämplig med hänsyn till bland annat skuggning och insyn. För detta område sker endast en mindre utökning av byggrätten.



Delområde med mindre utökning av byggrätten.

TRAFIK

Området nås med enskild väg från anslutning till statlig väg 733, vilken i höjd med Varekil och Hjälmvik ansluter till statlig väg 178 som sträcker sig mellan och förbinder Varekil och Ellös. Den enskilda vägen är asfalterad och i gott skick. Utfarten mot väg 733 har relativt begränsade siktförhållanden österut på grund av befintlig vegetation i kombination med vägens krökning. Skyltad hastighet på sträckan utanför planområdet är 70 km/tim.



Vägnät och angränsning i samt i anslutning till området.

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 ökas 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

Svanvik är anslutet till kommunalt vatten via avtalsområde. Området har eget VA-nät och gemensamt reningsverk. Reningsverket har i dagsläget god kapacitet och fungerar utan anmärkning. VA-nätet är till viss del bristfälligt och på sikt i behov av uppgradering.

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 rymms inom gällande planändring. Kommunens uppsatta riktlinjer för avfallshantering gäller fortsatt.

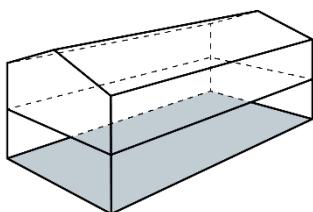
FÖRÄNDRINGAR

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. Detta avser planstridiga byggnader som uppfördes innan planändringen fick laga kraft.

UTNYTTJANDEGRAD

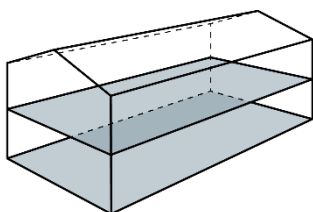
Ändringen innebär att gällande byggnadsarea om 80 kvadratmeter för huvudbyggnad och 10 respektive 30 kvadratmeter för komplementbyggnad ändras till 110 kvadratmeter byggnadsarea eller 250 kvadratmeter bruttoarea (inkluderat komplementbyggnader) beroende på fastighetens/tomtens storlek. Den för en del av fastigheterna förändrade regleringen 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 ska i huvudsak uppgå till 600 kvadratmeter. Inom området för vilket en utökad byggrätt inte sker i någon större utsträckning införs bestämmelse om en minsta fastighetsstorlek på 200 kvadratmeter. Till följd av planändringen kan inga fler tomter styckas av.

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 utökas till 4,6 meter. Tillåten byggnadshöjd för komplementbyggnad uppgår till 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.
Bestämmelse om byggnaders placering revideras vilket innebär att byggnader inom område med egenskapsbestämmelsen p₁ ska placeras minst 3 meter från gräns mot annan bostadsfastighet åt väster och minst 1 meter från gräns mot annan bostadsfastighet åt öster. Byggnader inom område med egenskapsbestämmelsen p₂ ska placeras minst 3,0 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.27). 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 byggnadspacering planenlig.

OMRÅDE SOM INTE INKLUDERAS I PLANÄNDRINGEN

Det område som i plankartan är markerad med skrafferad yta ingår ej i ändringen av detaljplanen.

STIGANDE VATTEN

Delar av enstaka fastigheter inom områdets sydöstra del riskerar i framtiden att översvämmas till följd av stigande havsnivåer. Dessa fastigheter får utökad prickmark, dvs. mark som inte får förses med byggnader. Prickmarken omfattar kvartersmark som ligger mellan +2 och +3 meter över havet, vilket överensstämmer med de rekommendationer som anges i Länsstyrelsens handbok ”Stigande vatten” (2011). De fastigheter som berörs är Svanvik 1:139, Svanvik 1:140, Svanvik 1:141 samt Svanvik 1:160. För fastigheterna Svanvik 1:140, Svanvik 1:141 och Svanvik 1:160 har även bestämmelse om höjd på färdigt golv införts vilken medger en miniminivå på +3 meter över angivet nollplan.

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 3 % av planområdet, vilket är ca 8 % av kvartersmarken. Planändringen innebär en ökning till ca 10 % av planområdet, vilket motsvarar ca 31% av kvartersmarken. Allmän plats natur inom planen utgör ca 57 % 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

På längre sikt ses anslutning till det kommunala avloppsnätet som ett förstahandsalternativ. Området är för kommunal avloppsanslutning beroende av överföringsledningen mellan Varekil och Ellös. Befintligt avloppsnät och reningsverk bedöms i nuläget som godtagbart för ett genomförande av planen och omöjliggör inte för ett beslutande om att i framtiden ansluta området till det kommunala avloppsnätet.

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
Linje belägen 3 meter utanför det område förslaget avser	Byte av linjetyp, revideras till placering i faktisk gräns	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 B betecknat område får användas endast för bostadsändamål		B	Bostäder
Med C betecknat område får användas endast för gemensamhetsanläggning	Tekniska anläggningar	E	Teknisk anläggning
Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas		Symbol/yta (prickar)	Marken får inte förses med byggnad
Å med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar		u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående		Text	Endast friliggande bostadshus
		a ₁	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen
Inom med siffergrupp i rektangel betecknat område får högst inrymmas det antal tomtplatser som siffergruppen angiver		d ₂	Minsta fastighetsstorlek är 200 m ²
Inom med siffergrupp i rektangel betecknat område skall	Bestämmelse upphävs	-	-

byggnaderna givas en gruppering i huvudsaklig överensstämmelse med illustration på plankartan			
Till skydd för insyn får fönster ej anordnas i vägg belägen mot gräns mot granntomt eller närmare sådan gräns än 4,5 meter	Bestämmelse upphävs	-	-
Inom med B betecknat område får å varje tomtplats uppföras endast en byggnad	Bestämmelse upphävs	-	-
Å tomtplats inom med siffergrupp i rektangel betecknat område får byggnadsytan uppgå till högst 80 m ² för bostadsdel och 10 m ² för uthusdel	Revideras till största byggnadsarea om 110 kvadratmeter.	e ₁	Största byggnadsarea är 110 m ² per fastighet,
Å tomtplats inom med F betecknat område får byggnadsytan uppgå till högst 80 m ² för bostadsdel och 30 m ² för uthusdel	Revideras till största bruttoarea om 250 kvadratmeter.	e ₂	Största bruttoarea är 250 m ² per fastighet
Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning, vind får ej inredas	Bestämmelse om våningstal upphävs.	Text	Högsta byggnadshöjd är 4,6 meter för huvudbyggnad
Å med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter	Bestämmelse om att vind inte får inredas upphävs.		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
Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger	Byggnadshöjd för huvudbyggnad revideras till 4,6 meter. Byggnadshöjd för komplementbyggnad revideras till 3,6 meter.		Högsta byggnadshöjd är 3,6 meter för komplementbyggnad
Å med B betecknat område får byggnad icke inrymma fler än en lägenhet	Bestämmelse upphävs	-	-
Å med B betecknat område må byggnad förläggas i tomtplatsens norra eller östra gräns varvid avståndet mellan byggnad och gräns mot granntomt i söder	Placering av byggnadsverk	p ₁	Byggnad ska placeras minst 3 meter från gräns mot annan bostadsfastighet åt väster och minst 1 meter

och väster ej får understiga respektive 9,0 och 4,5 meter.			från gräns mot annan bostadsfastighet åt öster
(Se ovan.)		p ₂	Huvudbyggnad ska placeras minst 3,0 meter från fastighetsgräns
(Se ovan.)		Text	Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från eller sammanbyggas över tomtgräns
Till skydd för insyn får fönster ej anordnas i vägg belägen i gräns mot granntomt eller närmare sådan gräns än 4,5 meter.	Bestämmelse upphävs	-	-
	Allmänplats park	PARK	Parkområde
	Tekniska anläggningar	E ₁	Transformatorstation
	Utformning allmän plats	m ₁	Markarbeten får ej utföras
	Skydd mot störningar (kvartersmark)	m ₂	Markarbeten får ej utföras
	Utformning	Text	Befintlig byggnad som vid denna planändrings lagakraftvinnande avviker från detaljplanens bestämmelser ska vid bygglovsprövning inte hanteras utifrån planstridigt utgångsläge
	Utformning	Text	Endast en- och tvåbostadshus
		d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 600 kvadratmeter
	Största takvinkel revideras till 38°	Text	Största takvinkel är 38°
	Bestämmelse om höjd på färdigt golv	b	Höjd på färdigt golv för ny bostadsbebyggelse ska ha en miniminivå på +3 m (Stigande vatten, Länsstyrelsen 2011)
	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.
	Kvartersmark för odling	L ₁	Odling
	Utformning av allmän plats	Text	Permanent slänter som skapas ska utföras med slänthlutning 1:2 eller flackare.
	Markens anordnande och vegetation (kvartersmark)	Text	Permanent slänter som skapas ska utföras med slänthlutning 1:2 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

Kommunalt ägda Svanvik 1:7 utgör planområdets stamfastighet. I övrigt består planområdet i huvudsak av privatägda bostadsfastigheter.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning finns för allmän plats (Svanvik Ga:1).

Ledningsrätt

Inom området finns elledningar tillhörande Ellevio, fiber- och teleledningar tillhörande Skanova samt ledningar för vatten och spillvattentillhörande Svanvik samfällighet. Ledningar regleras enbart med u-område om de finns i gällande plankarta eller om befintlig ledning genom ändringsplanen inkluderas i kvartersmark. 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

Allmän platsmark inom planområdet ingår i Svanvik Ga:1 och förvaltas av Svanvik samfällighetsförening i Orust kommun.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad enligt planförslaget inom kvartersmark.

Tabell över ansvarsfördelning

Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<i>Allmänna platser</i>			
GATA	Svanvik Ga:1	Svanvik samfällighetsförening	Svanvik samfällighetsförening
Vatten- och spillvattenledningar	Svanvik Ga:1	Svanvik samfällighetsförening	Svanvik samfällighetsförening
Dagvattenanläggningar	Svanvik Ga:1	Svanvik samfällighetsförening	Svanvik samfällighetsförening
NATUR	Svanvik 1:7	Svanvik samfällighetsförening	Svanvik samfällighetsförening
<i>Kvartersmark</i>			
B	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E	Svanvik Ga:1	Svanvik Ga:1	Svanvik Ga:1
E ₁	Eldistributör	Eldistributör	Eldistributör

Dispenser och tillstånd

Berörd fastighetsägare eller nyttjanderättshavare ansöker om och bekostar samtliga erforderliga tillstånd (bygglov, tillstånd/dispens enligt miljöbalken med mera) 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.

Ett mindre antal ytor ges i planändringen ändrad användning från kvartersmark till allmän plats. Detta görs för att ge planstöd till rådande väginfrastruktur. Gemensamhetsanläggningen bör omprövas för att överensstämja med rådande förutsättningar. Omprövning kan initieras av samfällighetsföreningen. Fastighetsägaren kan begära ersättning för markupplåtelse. Följande fastigheter berörs:

Fastighet	Yta som ges ändrad användning från kvartersmark till allmän plats (m ²)
Svanvik 1:81	10
Svanvik 1:137	14
Svanvik 1:138	7

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.

Fastighet	Övertar mark från	Preliminär yta
Svanvik 1:9	Svanvik 1:7	47
Svanvik 1:10	Svanvik 1:7	172
Svanvik 1:12	Svanvik 1:7	57
Svanvik 1:13	Svanvik 1:7	262
Svanvik 1:14	Svanvik 1:7	157
Svanvik 1:15	Svanvik 1:7	116
Svanvik 1:18	Svanvik 1:7	158
Svanvik 1:19	Svanvik 1:7	76

Fastighet	Övertar mark från	Preliminär yta
Svanvik 1:28	Svanvik 1:7	69
Svanvik 1:31	Svanvik 1:7	150
Svanvik 1:41	Svanvik 1:7	106
Svanvik 1:42	Svanvik 1:7	124
Svanvik 1:43	Svanvik 1:7	153
Svanvik 1:44	Svanvik 1:7	119
Svanvik 1:45	Svanvik 1:7	132
Svanvik 1:46	Svanvik 1:7	153
Svanvik 1:47	Svanvik 1:7	126
Svanvik 1:48	Svanvik 1:7	169
Svanvik 1:49	Svanvik 1:7	218
Svanvik 1:50	Svanvik 1:7	100
Svanvik 1:51	Svanvik 1:7	325
Svanvik 1:52	Svanvik 1:7	49
Svanvik 1:53	Svanvik 1:7	80
Svanvik 1:54	Svanvik 1:7	83
Svanvik 1:55	Svanvik 1:7	81
Svanvik 1:56	Svanvik 1:7	151
Svanvik 1:57	Svanvik 1:7	196
Svanvik 1:58	Svanvik 1:7	59
Svanvik 1:62	Svanvik 1:7	43
Svanvik 1:64	Svanvik 1:7	203
Svanvik 1:63	Svanvik 1:7	260
Svanvik 1:66	Svanvik 1:7	346
Svanvik 1:67	Svanvik 1:7	268
Svanvik 1:68	Svanvik 1:7	45
Svanvik 1:79	Svanvik 1:7	254
Svanvik 1:80	Svanvik 1:7	390

Fastighet	Övertar mark från	Preliminär yta
Svanvik 1:77	Svanvik 1:7	140
Svanvik 1:78	Svanvik 1:7	275
Svanvik 1:81	Svanvik 1:7	238
Svanvik 1:83	Svanvik 1:7	28
Svanvik 1:84	Svanvik 1:7	290
Svanvik 1:85	Svanvik 1:7	44
Svanvik 1:86	Svanvik 1:7	90
Svanvik 1:87	Svanvik 1:7	96
Svanvik 1:88	Svanvik 1:7	75
Svanvik 1:89	Svanvik 1:7	323
Svanvik 1:97	Svanvik 1:7	89
Svanvik 1:98	Svanvik 1:7	80
Svanvik 1:99	Svanvik 1:7	134
Svanvik 1:100	Svanvik 1:7	263
Svanvik 1:101	Svanvik 1:7	156
Svanvik 1:103	Svanvik 1:7	19
Svanvik 1:104	Svanvik 1:7	20
Svanvik 1:105	Svanvik 1:7	35
Svanvik 1:106	Svanvik 1:7	35
Svanvik 1:107	Svanvik 1:7	35
Svanvik 1:108	Svanvik 1:7	35
Svanvik 1:109	Svanvik 1:7	35
Svanvik 1:110	Svanvik 1:7	256
Svanvik 1:116	Svanvik 1:7	160
Svanvik 1:117	Svanvik 1:7	110
Svanvik 1:119	Svanvik 1:7	54
Svanvik 1:142	Svanvik 1:7	57
Svanvik 1:145	Svanvik 1:7	8

Fastighet	Övertar mark från	Preliminär yta
Svanvik 1:115	Svanvik 1:7	83
Svanvik 1:152	Svanvik 1:7	61
Svanvik 1:156	Svanvik 1:7	68
Svanvik 1:157	Svanvik 1:7	92
Svanvik 1:158	Svanvik 1:7	92
Svanvik 1:159	Svanvik 1:7	111
Svanvik 1:160	Svanvik 1:7	73
Svanvik 1:129	Svanvik 1:7	199
Svanvik 1:113	Svanvik 1:7	152
Svanvik 1:114	Svanvik 1:7	284
Svanvik 1:137	Svanvik 1:7	90

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar för vatten och spillvatten

Svanvik samfällighetsförening ansvarar för drift av VA-anläggningar i hela området.

Dagvatten

Dagvatten på kvartersmark skall i första hand tas omhand inom den egna fastigheten. Svanvik samfällighetsförening i Orust kommun ansvarar för anläggning och drift av dagvattenhantering inom samfällighetens område.

Geoteknik

Kommunen ansvarar för att åtgärder för stabilitet och mot blocknedfall på kommunens fastighet genomförs där behov finns.

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 ansvarar för kostnader för säkring av bergsslänter på kommunens fastighet för att förhindra blocknedfall. Kommunen kan som ägare av Svanvik 1:7 få intäkter för markförsäljning.

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 upplåter mark som utgör allmän plats till gemensamhetsanläggning kan få ersättning för markupplåtelsen från gemensamhetsanläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för Svanviks samfällighetsförening

När en fastighetsägare köper mark för utökning av bostadstomt ska samfällighetsföreningen få ersättning för den rättighet till marken som gemensamhetsanläggningen avstår.

Samfällighetsföreningen är skyldig att på en fastighetsägares begäran inlösa mark som enligt detaljplanen utgör allmän plats. Samfällighetsföreningen ska i dessa fall ansöka och betala förrättningskostnader för omprövning av gemensamhetsanläggningen.

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.