

Förslag till detaljplan för

KUNGSVIKEN 1:25

Orust kommun
Västra Götalands län

Planbeskrivning (Samrådshandling)

Upprättad 2018-05-16 av
Sektor samhällsutveckling, Orust kommun



1. Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationskarta i skala 1:500
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta i skala 1:500
- Geoteknisk utredning, Ramböll 2008 och 2009
- Geotekniskt utlåtande, Markera 2018 02
- Miljöutredning, Sweco 2017 12
- Bullerutredning, Sweco 2018 02

2. Bakgrund, planens huvuddrag och syfte

Fastigheten Kungsviken 1:25 ingår i gällande detaljplan för Kungsvikens samhälle antagen och lagakraftvunnen 2014. I den gällande detaljplanen är området avsett att utnyttjas för hamnändamål. Fastighetens landområde består idag huvudsakligen av en obebyggd grusplan. Denna plan har sedan många år utnyttjats för parkering, båtuppläggning, båtservice och andra med hamnverksamheten sammanhörande aktiviteter. Inom vattenområdet finns en småbåtshamn med 69 båtplatser. Dessutom finns, inom ett servitutsområde i den nordligaste delen, en brygganläggning med 5 – 10 båtplatser.

Gällande detaljplan inrymmer byggrätter för hamnändamål. Närmast vattnet finns fyra byggrätter om totalt ca 350 m² avsedda för sjöbodas/hamnmagasin. Inom de tre större av de här aktuella byggrätterna medger planen uppförande av sammanlagt 9 – 12 sjöbods/magasinsenheter i 1½ plan. Antalet beror på hur stora varje enhet görs och om de byggs sammanbyggda eller friliggande. Den fjärde mindre byggrätten ger möjlighet att uppföra en byggnad (sjöbod eller servicebyggnad) i ett plan.

Närmare Brattåsvägen finns en större byggrätt om totalt ca 580 m². Den tidigare ägare av området hade för avsikt att i samband med en utökad småbåtshamn bedriva båtuppläggning och båtserviceverksamhet inom fastigheten och denna byggrätt var då avsedd för en större båt/verkstadshall. Nuvarande ägare av fastigheten har inte för avsikt att bedriva båtserviceverksamhet. Det innebär att om en utbyggnad skall ske enligt gällande detaljplan kommer även denna byggrätt att utnyttjas för hamnmagasin/sjöbodas av den typ som är tänkt längs strandkanten. Området bedöms i detta fall kunna inrymma ca 8 sådana enheter samt en servicebyggnad och ett antal mindre sjöbodsföråd. Även denna byggrätt möjliggör uppförande av byggnader i 1½ plan.

Samtliga större hamnmagasin/sjöbodas kommer att avstyckas som egna fastigheter om utbyggnad sker efter den gällande detaljplanen. Parkering för dessa enheters behov skall då tillgodoses inom egen fastighet. Till varje enhet kommer också att knytas åtminstone en båtplats.

Gällande detaljplan medger ej boende i de föreslagna hamnmagasinen/sjöbodarna. Mot bakgrunden till det stora intresse som finns för ett strandnära boende av denna typ och med hänsyn till att boende har medgetts i intilliggande magasin och i de stora magasinen på andra sidan viken har ägaren till Kungsviken 1:25 hos kommunen begärt planbesked för att få ändra detaljplanen så att även boende (enklare fritidsboende) skall kunna medges inom fastigheten.

Fullmäktige beslutade i augusti 2016 att medge sökt ändring av detaljplanen. I beslutet förutsattes bl.a. att provtagning sker för att klargöra om marken är förorenad. Hänsyn i planarbetet måste också tas till förväntad höjning av havsnivån. Vid användning av marken för fritidsboende är det mer angeläget att allmänhetens tillgång till området säkras och att en fri passage närmast vattenområdet bevaras.

Detaljplanens primära syfte är att möjliggöra uppförande av 16 mindre fritidshus i området samt att utveckla områdets hamnkarakter genom uppförande av sjöbods förråd, servicebyggnad mm. De föreslagna fritidshusen föreslås utföras som parhus (8 parhus) och placeras i huvudsak i samma lägen som avsetts att bebyggas i den gällande detaljplanen.

3. Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Enligt 1 § 2 kap PBL skall vid planläggning hänsyn tas till både enskilda och allmänna intressen. Här beskrivs översiktligt de allmänna och enskilda intressen som kan beröras av detaljplanen. I avsnitt 9 nedan beskrivs planens konsekvenser med hänsyn till de olika berörda allmänna och enskilda intressena mer utförligt. Utgångspunkten för denna beskrivning är i första hand hur de förändringar som görs i förhållande till gällande detaljplan kommer att påverka omgivningen.

Allmänna intressen

Detaljplanen ligger inom kustområde som enligt 4 kap 1 o 4 §§ MB i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till områdets stora natur- och kulturvärden. Bestämmelserna i MB 4 kap 1 och 4 §§ utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter och det lokala näringslivet. Den nya detaljplanen bedöms inte medföra någon påtagligt förändrad påverkan på riksintresset i jämförelse med den gällande detaljplanen.

Kungsviken är i kommunens kulturminnesvårdsprogram utpekad som ett kustsamhälle av stort kulturhistoriskt värde. Den utbyggnad som medges i denna detaljplan kommer inte i någon större grad att avvika från vad som medges i gällande detaljplan. Den totala exploateringsgraden och bebyggelsens skala är i huvudsak densamma. I den nya planen är bebyggelsen dock inte fullt så kompakt som i den gällande planen. Sammantaget bedöms inte den nya planen medföra någon större påverkan på kulturintresset än vad en utbyggnad enligt gällande plan kommer att medföra.

Man kan fråga sig om det förhållandet att den nya detaljplanen medger boende kommer att medföra påtagligt ökad belastning på samhällets infrastruktur i form av vägar, badplatser mm. Kommunens uppfattning är att 16 relativt små fritidshus inte kommer

att medföra påtagligt större belastning på infrastrukturen än de 21 hammagasin/sjöbodan som är möjliga att uppföra enligt gällande detaljplan.

Kommunens Va-anläggning har kapacitet att klara belastningen från planerad bebyggelse.

Det behov av båtplatser och parkeringsplatser som genereras av planerad bebyggelse kommer helt att kunna tillgodoses inom fastigheten Kungsviken 1:25.

I den gällande detaljplanen finns ett allmänt gångstråk genom fastigheten. Detta finns kvar i den nya detaljplanen. I övrigt utgörs större delen av fastigheten kvartersmark som inte är allemansrättslig tillgänglig. I den nya detaljplanen föreslås dock att fastigheten öppnas lite mer mot vattnet. Därför skall det anordnas en allmänt tillgänglig gångbrygga mellan de föreslagna fritidsstugorna och vattnet. Hamnplanen framför befintlig brygga kommer också att vara allmänt tillgänglig. Området kommer alltså att bli mer tillgängligt för allmänheten vid ett genomförande enligt den nya detaljplanen än om den gällande detaljplanen bibehålles.

Enskilda intressen

Detaljplanen kan komma att beröra olika enskilda intressen. Markägarens intresse av att kunna utnyttja marken för bebyggelse är ett starkt enskilt intresse.

Även närboende fastighetsägares intresse av att slippa olägenheter t.ex. i form av utsiktsbegränsningar är starka enskilda intressen som måste beaktas i planarbetet.

Avvägningarna mellan olika enskilda intressen handlar i detta fall alltså främst om en avvägning mellan dessa två intressen. I Plan- och bygglagen (PBL) 2 kap 9 § anges att planläggning inte får ske så att omgivningen förorsakas betydande olägenhet. Av tillgängliga rättsfall framgår att en olägenhet måste vara av kvalificerad art för att den skall anses strida mot kraven i PBL 2 kap 9 §. Utsiktsbegränsande åtgärder som har stöd i en gällande detaljplan har normalt betraktats som godtagbara utifrån PBL:s hänsynsregler genom detaljplanens lagakraftvinnande. Utifrån detta resonemang har en bedömning gjorts i vilken grad den nya detaljplanen kan antas medföra större utsiktsbegränsningar än gällande detaljplan.

Kommunen bedömer att det främst är tre fastigheter som kan vara berörda med hänsyn till utsikten, Kungsviken 1:28, 1:53 och 1:79. När det gäller fastigheterna Kungsviken 1:28 och 1:79 påverkas utsikten av både bebyggelsens höjd och placering.

Högsta tillåten taknockshöjd är i denna föreslagna detaljplan ca 30 cm lägre än tillåten högsta taknockshöjd inom den östra byggrätten i gällande detaljplan. När det gäller de västra byggrätterna anges höjden i gällande detaljplan som högsta tillåten byggnadshöjd. Det innebär att taknockens höjd inte är exakt fastställd utan kan variera något beroende på byggnadens utformning, färdig marknivå mm. I den nya detaljplanen föreslås att höjden även i denna del av planen regleras som högsta taknockshöjd i meter över kartans 0-plan. Den angivna högsta taknockshöjden, +7,5 meter över kartans 0-

plan, innebär en lägre taknockshöjd än vad den gällande detaljplanens höjdregering medger. Bestämmelsen ger också en mer entydig reglering av byggnadernas totalhöjd.

I den föreslagna detaljplanen placeras byggnadskropparna på ett sådant sätt att utblickar mellan husen öppnas betydligt mer än om utbyggnaden sker enligt den gällande detaljplanen.

Sammanfattningsvis bedöms inte en utbyggnad enligt nu föreslagen detaljplan medföra försämrade utsiktsförhållanden för fastigheterna Kungsviken 1:28 och 1:79 i jämförelse med en utbyggnad enligt gällande detaljplan, förhållandena blir snarare något bättre.

När det gäller fastigheten Kungsviken 1:53 så kommer bebyggelsen ca 11 meter närmare bostadshuset än vid en utbyggnad enligt gällande detaljplan (ca 44 meter resp. 55 meter). Siktinkeln från bostadshuset mot fjorden i norr blir i huvudsak densamma som vid en utbyggnad enligt gällande detaljplan.

Kommunens sammanfattande bedömning är att den föreslagna detaljplanen inte kommer att medföra någon påtagligt försämrade utsikt för angränsande fastigheter i jämförelse med en utbyggnad enligt den gällande detaljplanen.

4. Planprocessen

Planarbetets formella gång är reglerat i Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 6 - 37 §§. I arbetet med att ta fram en detaljplan skall kommunen först samråda med Länsstyrelsen, Lantmäteriet, ev. andra kommunen som kan vara berörda, kända sakägare samt de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som kan ha intresse av förslaget. När samrådet är klart och eventuella justeringar av förslaget skett skall förslaget granskas av berörda sakägare och organisationer mm. Granskningstiden skall vara minst två veckor.

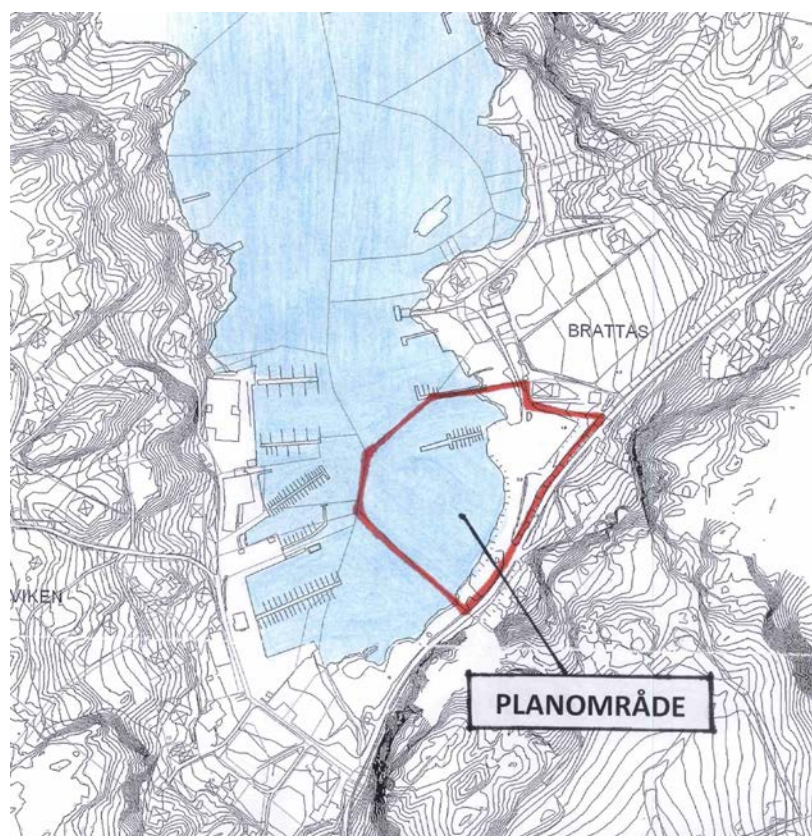
Detaljplanen kommer att hanteras med s.k. standardförfarande. Utökat planförfarande enligt PBL 5 kap 7 § är ej aktuellt.

Kommunens tidplan för de olika momenten i planprocessen framgår av avsnitt 10 nedan.

5. Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i den östra delen av Kungsviken. Läget framgår närmare av nedanstående karta.



Planområdets läge

Planområdets totala areal är ca 1,4 ha varav ca 0,5 ha är land och resterande ca 0,9 ha utgör vattenområde.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar huvuddelen av fastigheten Kungsviken 1:25 och ca 50 kvadratmeter av fastigheten Brattås 1:59. Båda fastigheterna är privatägda. Delar av fastigheterna är upplåtna som gemensamhetsanläggning.

6. Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Riksintressen mm enligt 3 kap MB

Vattenområdet kring Kungsviken är av riksintresse för yrkesfiske. Detaljplanen bedöms inte få någon påverkan på detta riksintresse. Inga andra riksintressen enligt 3 kap MB berörs av detaljplanen.

Kustområdet enligt MB 4 kap

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

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

Miljö kvalitetsnormer enligt MB 5 kap

Myndigheter och kommuner skall vid planering och planläggning iaktta miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken. Miljö kvalitetsnormerna (MKN) anger de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller naturen kan utsättas för utan olägenheter av betydelse, och som inte får överskridas (eller underskridas) efter en viss angiven tidpunkt.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Anges för kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM 10) och ozon. Med hänsyn till den relativt låga trafikbelastningen, den glesa bebyggelsen och den stora luftomväxlingen bedöms inte miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskridas inom något av Orust samhällen. Någon risk för att de planerade åtgärderna inom detaljplanen skall medföra ett sådant överskridande bedöms inte föreligga.

Miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

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

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

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller

Normen avser att skydda från skadliga effekter på människors hälsa från störande omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Denna detaljplan kommer lokalt att medföra en ökad trafikbelastning med ca 32 fordonsrörelser per dygn i jämförelse med om området behålls obebyggt. I jämförelse med en utbyggnad enligt gällande detaljplan bedöms trafikökningen bli marginell. Detaljplanen kommer således inte att medföra märkbart större ökning av trafikbullret i området i jämförelse med en utbyggnad enligt gällande plan.

Fastigheten gränsar till väg 555 som utgör en av de två utfarterna från samhället. Trafikintensiteten på Brattåsvägen har uppskattats bli ca 1 000 fordon/dygn sommartid, när gällande detaljplan för samhället är fullt utbyggt.

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

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

Utredningen visar att gällande riktvärden för buller klaras med marginal om samtliga uteplatser, som planerat, placeras vid byggnadernas västfasad.

Några andra störningskällor som genererar buller finns inte i området.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Normerna för vattenresurser är av målkaraktär och syftar till att en viss vattenkvalitet skall uppnås vid en viss angiven tidpunkt i framtiden. Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen.

Strandskydd enligt MB 7 kap

Fastigheten Kungsviken 1:25 omfattas för närvarande inte av strandskyddsbestämmelser. I samband med att denna detaljplan vinner laga kraft kommer den tidigare gällande detaljplanen att upphävas. I samband med detta träder det generella strandskyddet in för området. Inom ramen för detaljplanen måste därför prövas om det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet. Vilka särskilda skäl som skall beaktas vid prövning av upphävande av strandskyddet anges i Miljöbalken 7 kap 18c §.

Enligt kommunens uppfattning har det landområde som detaljplanen omfattar redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Området har utnyttjats för hamn- och båtserviceändamål under många år och är knappast att betrakta som ett allemansrättsligt tillgängligt område. En remsa genom området har av tradition utnyttjats som tillfartsväg till fastigheterna norr om Kungsviken 1:25. Denna tillfartsväg kommer att flyttas till fastighetens norra gräns. Samtidigt bibehålls en remsa genom området som kombinerad GC- väg och intern tillfartsväg till planerad bebyggelse.

Både GC- vägen och den föreslagna nya tillfartsvägen har säkerställts i samband med genomförandet av den gällande detaljplanen. Båda områdena är upplåtna som gemensamhetsanläggning och skall efter färdigställande förvaltas av Brattås - Kungsviken samfällighetsförening.

Detaljplanen kommer också att säkerställa allmänhetens möjligheter att dels promenera längs strandkanten på ett planerat bryggdäck och dels att röra sig över hamnplanen framför bryggfästet.

Området bedöms inte inrymma växt eller djurliv av sådan art som avses att skyddas genom strandskyddet.

Upplysningsvis kan framföras att gällande detaljplan från 2014 (med ytterligare drygt 10 års genomförandetid kvar) inrymmer byggrätter av i stort sätt samma omfattning som denna detaljplan men med mindre områden avsatta för allmän gångtrafik än vad som föreslås här.

7. Bedömning av miljöpåverkan

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

8. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Kommunen har bedömt att detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

För området gäller en detaljplan antagen och lagakraftvunnen 2014. I denna plan är området avsett för hamnändamål. Syftet med denna detaljplan är att området även skall kunna utnyttjas för enklare boende (fritidsboende). Den nya detaljplanen medger i huvudsak samma byggnadsvolym som den gällande detaljplanen. Byggrätterna har dock justerats något när det gäller placering och höjdbestämmelser mm.

Kommunfullmäktige beslutade 2016-08-31 att i en detaljplan pröva förutsättningarna för att även fritidsboende skall kunna medges fastigheten Kungsviken 1:25.

9. Förutsättningar

Naturförhållanden

Fastigheten Kungsviken 1:25 utgörs till ca 40 % av landområde och ca 60 % vattenområde. Huvuddelen av landområdet utgörs av en grusad yta som utnyttjas som väg till fastigheterna norr om Kungsviken 1:25, båtuppläggning, båtservice och parkering mm för båthamnens behov. Längst i norr och i söder förekommer mindre strandängsliknande områden. I den biologiska inventering som utfördes som en del i framtagandet av tidigare detaljplan bedömdes området sammanfattningsvis vara av lägre naturvärde.

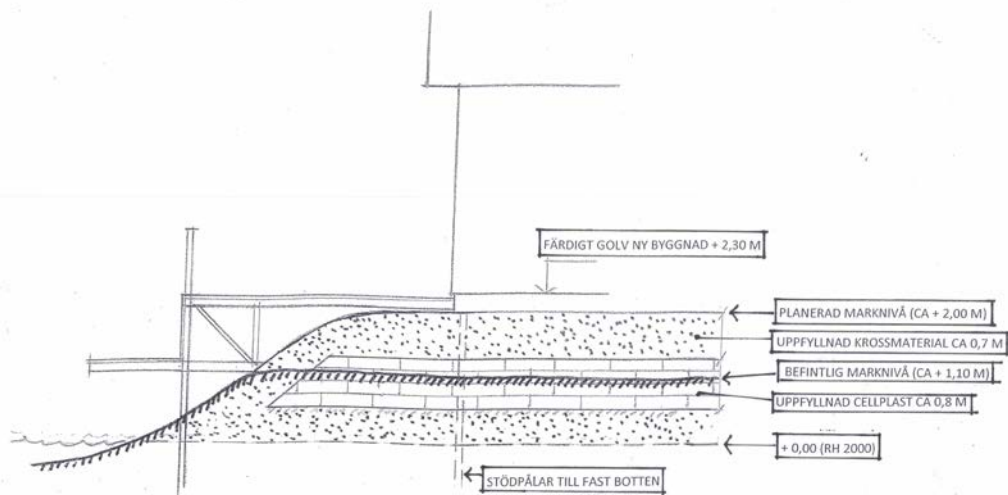
Den västra och norra delen av vattenområdet utnyttjas som småbåtshamn. Vattendjupet varierar här från ca 1,4 meter till ca 2,5 meter i den nordvästligaste delen. Vattenområdena söder och öster om hamnen är mycket grunda och är till stora delar torrlagda vid lågvatten.

Även vattenområdet inventerades i samband med framtagandet av den nu gällande detaljplanen. Området har härvid bedömts ha naturvärde i egenskap av grund botten som har betydelse som uppväxt och födosöksområde för plattfisk. Förekomst av cyanobakterier minskar naturvärdet något. Inom vissa områden med större djup än 1,5 meter förekommer ålgräs.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning för området har genomförts inom ramen för den gällande detaljplanen. Utredningen har kompletterats med ett särskilt PM med fokus på det aktuella projektet. Området består huvudsakligen av lera med ett djup varierande mellan 10 och 20 meter. Områdets totalstabilitet har bedömts vara godtagbar vid belastning upp till 20 kPa. Om trafiklast, byggnader mm antas belasta området med maximalt 10 kPa finns möjlighet att höja marken med ca 0,5 meter utan att särskilda förstärkningsåtgärder behövs. I den södra delen av planområdet vid föreslagna parkering kan ännu större belastning ske utan att totalstabiliteten försämras.

Avsikten är att marken i den mellersta delen av området i anslutning till planerade fritidshus skall höjas till nivån ca + 2,0 meter över kartans 0-plan (RH2000). Befintlig nivå varierar från ca + 1,0 meter till + 1,5 meter. För att begränsa markbelastningen kommer höjningen till stor del att ske med lätt fyllnadsmaterial. Utförandet kan illustreras av nedanstående figur.



Principskiss över planerad höjning av marknivå

Uppfyllnaden görs genom att marken först schaktas av ca 50 - 60 cm. Sedan sker uppfyllnad med först ca 40 - 80 cm cellplast och ovanpå det läggs nytt krossmaterial upp till färdig marknivå. Det är härvid viktigt att det översta lagret är så tjockt att det väl överväger cellplastens lyftkraft vid högvatten.

Totalt kommer höjningen att belasta marken med som mest 4 kPa i detta område. I detaljplanen införs också en bestämmelse som begränsar tillåten belastning genom uppfyllnad till 4 kPa. Över befintliga VA-ledningar begränsas tillåten belastning genom uppfyllnad till 3 kPa. De relativt snäva belastningsgränserna syftar främst till att begränsa riskerna för skadliga sättningar.

Byggnaderna i den västliga husgruppen skall grundläggas på pålar till fast botten. Byggnaderna i den östliga husgruppen skall grundläggas på pålar till fast botten alternativt skall kompenationsschaktning ske så att den sammanlagda belastningen från uppfyllnad och byggnader ej överstiger 4 kPa.

Den södra delen av planområdet skall utnyttjas för parkering. Eventuella sättningar kan därför tolereras i högre grad i detta delområde än inom de delar där bebyggelse skall ske. Här medges en belastningsökning genom uppfyllnad på 15 kPa. Undantag är dock området i anslutning till befintlig VA- ledning. I denna del får marken belastas med högst 3 kPa för att undvika sättningar.

Med de belastningsgränser som anges i detaljplanen kommer området även efter utbyggnad och föreslagen markhöjning att ha godtagbar totalstabilitet.

Genom okulär besiktning kan konstateras att det ej föreligger någon risk för bergras eller nedfallande stenblock (se även foto på försättssidan).

Någon radonutredning har inte utförts men Kungsviken ingår i område som i översiktlig radonkartering klassificerats som normalradonhaltig mark. I detaljplanen har införts en särskild bestämmelse att byggnader skall utföras med radonsäker grundläggning om det inte i kompletterande radonutredning kan påvisas vara obehövligt.

Miljöföreningar

Inom Kungsviksområdet finns fem s.k. ”mifoobjekt”, d v s potentiellt förorenade områden. De flesta av dessa är områden där det har förekommit båtbyggeriverksamhet. Kungsviken 1:25 tillhör inte de fem ”mifoobjekten”. Inom delar av fastigheten har dock förekommit hamn- och båtserviceverksamhet. Med tanke på att detaljplanens syfte är att även medge boende inom området har miljöförvaltningen ansett att man bör utreda eventuell förekomst av markföreningar innan denna markanvändning kan godtas.

Mot denna bakgrund har kommunen uppdragit åt Sweco att utföra en översiktlig miljöteknisk markundersökning. Undersökning utfördes som en stickprovsundersökning där sju provgropar spridda jämnt över området grävdes upp. Groparna grävdes med grävmaskin ner till vad som bedömdes vara naturligt avsatt material. Prover togs på varierande djup i de olika provgroparna.

Proverna har sedan analyserats av externa laboratorier. Samtliga undersökta prover visade föroreningshalter som understiger det generella riktvärdet för känslig markanvändning.

Provtagningen och undersökningsresultaten redovisas närmare i rapport 2018-01-11 från Sweco.

Den genomförda undersökningen är en stickprovsundersökning, vilket innebär att det inte kan uteslutas att det kan finnas massor av annan karaktär och föroreningsgrad inom området. Detta bör uppmärksammas vid schaktning och andra markarbeten inom området. Om misstänkt förorenat material påträffas i samband med schaktning bör kompletterande provtagning genomföras och de eventuellt förorenade massorna bortföras. Det förhållande att samtliga undersökta prov uppfyllde kraven för känslig markanvändning indikerar dock att föroreningsgraden i området med stor sannolikhet är relativt måttlig.

Risken för framtida exponering mot eventuellt förekommande föroreningar vid ytlig markbearbetning minskar också betydligt genom att området påförs nytt krossmaterial i ytskiktet i samband med att marknivån höjs.

Risk för översvämning

Marknivån inom planområdet varierar från ca + 1,0 meter till ca + 4,5 meter över kartans 0-plan (RH 2000). Marken blir redan idag delvis översvämmad vid extrema högvattennivåer. Högst högvattennivån i Kungsviken har uppmätts till ca +1,45 meter. Enligt aktuella prognoser beräknas havsnivån höjas med upp till 1 meter inom en 100-årsperiod. Höjningen av havsnivån kompenseras något av den fortfarande pågående landhöjningen. Denna uppskattas till ca 30 cm på 100 år i Kungsviksområdet. Totalt bör man då räkna med att havsnivån lokalt kommer att vara ca 70 cm högre än idag inom en 100-årsperiod.

Enligt kommunens uppfattning bör man kunna acceptera en avskrivningstid på 100 år när det gäller de i detaljplanen föreslagna relativt små och enkla fritidshusen. Med de förutsättningarna har i detaljplanen föreskrivits en lägsta golvnivå på + 2,3 meter över kartans 0-plan (RH 2000). Planen föreskriver också att byggnadsdelar under nivån + 2,7 meter över kartans 0-plan skall utföras i vattentålig konstruktion. Marken i anslutning till fritidshusen och tillfartsvägar skall ges nivån lägst ca + 2,0 meter över kartans 0-plan. Med dessa förutsättningar bedöms området kunna fungera på ett godtagbart sätt under den antagna avskrivningstiden.

Fornminnen

Inom planområdet eller dess omedelbara närhet finns inga kända fornminnen.

Bebyggelse, kulturhistoriska värden

Fastigheten Kungsviken 1:25 är idag obebyggd. De centrala delarna av Kungsviken är i kommunens kulturminnesprogram utpekade som värdefull kulturmiljö. Samhället har en mycket lång tradition som båtbyggerort och det tidigare båtbyggeriet präglar fortfarande miljön i hög grad. Det mesta av det gamla småskaliga hantverksmässiga båtbyggeriet har idag upphört.

Nya byggnader i de centrala delarna av Kungsviken skall placeras och utformas med hänsyn till den äldre byggnadstraditionen.

Hamnverksamhet

Inom fastigheten finns idag brygganläggningar som inrymmer totalt ca 75 båtplatser. Någon utökning av hamnkapaciteten föreslås ej.

Service

Kungsviken saknar idag service. Ett brett utbud av servicefunktioner finns i Henån på ett avstånd av ca 5 km. Reguljär busslinjetrafik finns.

8. Förändringar

Fritidshus, sjöbodar

Planens primära syfte är att möjliggöra uppförande av 16 mindre fritidshus. Dessa är avsedda uppföras som parhus. Dessutom skall planen medge uppförande av ett antal mindre sjöbodar/förråd samt förråd/servicebyggnad och soprum för planområdets behov.

Den nu gällande detaljplanen medger endast utnyttjande för hamnändamål. Genom denna nya detaljplan kommer även boende att medges inom området.

Bl.a. med hänsyn till att marken ligger relativt lågt, marken föreslås höjas till ca +2,0 meter och lägsta golvnivå är satt till +2,3 meter, bedöms området inte lämpligt för helårsboende. De planerade fritidshusen är endast avsedda för ett enklare fritidsboende kopplat till båtliv.

För att minska risken för att fritidshusen kommer att utnyttjas för helårsboende har högsta tillåten boarea per bostad begränsats till 50 m². Fritidshusen har även en snäv begränsning av taknockshöjden vilket begränsar den invändiga takhöjden i byggnaden (2,1 - 2,2 meter). Detta bedöms vara acceptabelt genom att byggnaderna endast avses att kunna utnyttjas som fritidshus. Bostäderna kommer inte att utföras tillgänglighetsanpassade (PBL 8 kap.6 § 2).

Som ytterligare skydd mot risken för att byggnaderna skall skadas genom översvämning på grund av stigande havsnivå har införts en planbestämmelse om att de delar av byggnaden som ligger lägre än +2,70 meter över kartans 0-plan skall utföras med vattentålig konstruktion. Det innebär att byggnaderna skall kunna tåla att havsnivån vid enstaka extremsituationer stiger upp till ca + 2,60 meter utan att skadas

Till varje fritidshus kopplas ett vidbyggt förrådsutrymme på 6 - 8 m². Varje fritidshus kommer att disponera minst en båtplats i den befintliga båthamnen.

Fritidshusen skall uppföras med en traditionell magasinskaraktär vad gäller volym, materialval, färgsättning och detaljering.

Fasadmaterial skall vara stående träpanel som målas i matt faluröd färg alternativt behandlas med järnvitriol. Taktäckningsmaterial skall vara pannor i matt röd eller grå färg alternativt bandtäckt plåt i röd eller grå färg.

Samtliga föreslagna 16 fritidshus avses att avstyckas som egna fastigheter.

Hamnområde

Inom området finns idag 69 båtplatser vid den stora bryggan och ca 5 platser vid den mindre bryggan mot den norra tomtgränsen. Den nordliga bryggan kan utökas med ytterligare några platser inom ramen för detaljplanen.

Anordning för sjösättning och upptagning av båtar är inte planerad inom området. Möjlighet för sjösättning mm finns på andra sidan viken.

Friytor, rekreation

Den föreslagna bebyggelsen vänder sig i första hand till personer med intresse för båt- liv och båtsport. Kungsviken ligger i nära mycket attraktiva områden för båtsport. I samhället finns badplatser och lekomyråden i nära anslutning till planområdet. Badmög- ligheter kommer även att anordnas på nocken till befintlig brygga. I Kungsvikens när- områden finns attraktiva naturområden lämpliga för friluftsliv i olika former.

Gator och trafik

Området skall trafikmatas via Brattåsvägen. En ny infartsväg kommer att anordnas vid planområdets norra del på i huvudsak samma sätt som förutsatts i den tidigare detalj- planen. Samtidigt kommer den infart som tidigare matat bebyggelseområdet norr om Kungsviken 1:25 att stängas för fordonstrafik.

En allmän gång- och cykelväg skall anordnas i nord – sydlig riktning genom fastighet- en. Denna GC- väg skall ansluta mot den nyanlagda GC- vägen längs Brattåsvägen fram till Kungsviken 1:25 och sammanbinda denna med bebyggelseområdet norr om fastigheten. Dessutom skall en för allmänheten tillgänglig gångpassage i form av ett ca 1,5 meter brett bryggdäck anordnas mellan sjön och de föreslagna hamnmasi- nen/fritidshusen.

All parkering för de föreslagna fritidshusen skall ske inom tomtmark.

När det gäller parkeringsbehovet för småbåtshamnen har detta beräknats enligt föl- jande:

Av hamnens 69 båtplatser antas ca 21 platser disponeras av de planerade hamnmasi- nen/fritidshusen (flera av intressenterna har uttryckt önskemål om mer än en båt- plats). Dessa har parkeringsmöjlighet inom den egna tomten. Resterande 48 båtplatser kommer att ha externa nyttjare. Normalt brukar man ha en planberedskap för 2 parke- ringsplatser per 3 båtplatser i småbåtshamnar, vilket i detta fall skulle motsvara 32 platser. Detta gäller hamnar med ett stort upptagningsområde där huvudparten av nytt- jarna tar sig till hamnen med bil. Den här aktuella hamnen vänder sig i första hand till boende i närområdet. Det bedöms därför rimligt att en viss reducering av det ”nor- mala” parkeringsbehovet kan göras. I planen redovisas 26 parkeringsplatser för ham- nens behov. Detta bedöms med god marginal täcka behovet.

Den föreslagna bebyggelsen kommer att generera en viss trafikökning i Kungsviken och på vägarna till- och från samhället. Det som är intressant i detta sammanhang är att bedöma skillnaden i de trafikmängder som en utbyggnad enligt nu gällande detalj- plan kommer att generera och de trafikmängder som en utbyggnad enligt denna detalj- plan kommer att medföra. Gällande plan medger uppförande av ca 20 sjöbo- dar/hamnmasin. Dessa antas vardera generera 1,5 fordonsrörelser/dygn, totalt ca 30 fordon/dygn.

Nu föreslås nybyggnad av 16 fritidshus. Dessa antas vardera generera 2,5 fordonströrelser/dygn, totalt 40 fordon/dygn. Med dessa antagande kan denna detaljplan medföra en ökning av trafikbelastningen i samhället med ca 10 fordon/dygn i förhållande till tidigare gällande plan. Med en fördelning av trafikökningen mellan de två tillfartsvägarna till samhället motsvarande dagens fördelning, kommer denna detaljplan, i jämförelse med en utbyggnad enligt tidigare detaljplan, att medföra en ökad belastning på Brattåsvägen på med ca 6 fordon/dygn och på väg 753 med ca 4 fordon/dygn. Denna belastningsökning bedöms inte medföra några kapacitetsproblem på någon av vägarna och inte heller medföra någon mätbar ökning av trafikbullernivån längs vägarna. Trafikbelastningen kommer till mycket stor del vara koncentrerad till sommarhalvåret.

När det gäller småbåtshamnen innebär denna detaljplan inte någon förändring som kan påverka trafikflödena i samhället i förhållande till gällande detaljplan.

Teknisk försörjning

De föreslagna fritidshusen skall anslutas till kommunens Va-anläggning i Kungsviken. En stamledning passerar genom fastigheten. Anslutning av avloppet till denna ledning kan enkelt anordnas med självfall. Kommunens anläggning har kapacitet att försörja de nya bostadshusen med vatten och avlopp. Serviser för anslutning av de planerade fritidshusen har utförts i samband med utbyggnaden av det övergripande Va-nätet i samhället. Någon särskild Va-utredning har därför inte bedömts erforderlig.

Brandposter skall placeras på lämpliga platser i samråd med räddningstjänsten.

Dagvattnet från planområdet avledes i öppna diken mot havet.

Fastigheterna skall anslutas till det planerade fibernätet i samhället.

Byggnaderna kommer att värmas med el. Byggnaderna är inte avsedda för kontinuerligt nyttjande vintertid men kommer att isoleras och förses med luftvärmepump för att kunna utnyttjas på ett energisnålt sätt under för- och eftersäsong.

En byggnad för gemensam avfallshantering för hamnen och fritidshusen skall uppföras i anslutning till parkeringen i fastighetens södra del. Avfallsutrymmet avses att byggas in för att minimera riskerna för störningar för omgivande fastigheter.

En för hela Kungsviken gemensam anläggning för tömning av båttoaletter har diskuterats. Var denna kommer att placeras är ännu inte fastlagt. Troligen kommer den att utföras på den västra sidan av hamnen där risken för störningar bedöms vara minst. Hamnen inom Kungsviken 1:25 inrymmer också relativt få stora båtplatser. Andelen båtar inom fastigheten som har behov av tömningsmöjlighet för båttoaletter är därför också relativt liten (uppskattningsvis ca 10 båtar). Hamnen kommer att ha tillgång till toalett i särskild servicebyggnad.

9. Konsekvenser, inverkan på miljön, behovsbedömning

Miljöbedömning – MKB

När en detaljplan upprättas skall kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, det vill säga göra en så kallad behovsbedömning. En miljöbedömning skall göras om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. I miljöbedömningen ingår bl.a. att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Vid bedömningen om planen kan anses medföra betydande miljöpåverkan är utgångspunkten *Planens karaktär*, *platsen* och den *påverkan* planens genomförande kan förväntas få på omgivningen.

Planens karaktär

Planens primära syfte är att möjliggöra uppförande av 16 fritidshus och ett antal mindre sjöbodar/förråd. Planen får starkt reglerande bestämmelser om vad som får och inte får göras i området. Någon osäkerhet om planens innehåll föreligger därför inte. Den miljöpåverkan som planens genomförande kommer att få är därför också förutsägbar i tid och rum. Planens genomförande kommer inte att medföra någon miljöstörande verksamhet enligt 4 kap. 34 § PBL. Föreslagen verksamhet omfattas inte heller av kriterierna för betydande miljöpåverkan enligt MKB-förordningen.

Platsen

Detaljplanen ligger inom kustområde som i sin helhet är av riksintresse enligt MB 4 kap 1 o 4 §§ med hänsyn till områdets stora natur- och kulturvärden. De i detaljplanen föreslagna åtgärderna bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintresset. Bestämmelserna i MB 4 kap 1 o 4 §§ utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter. I övrigt berörs inga riksintressen och inte heller något Natura 2000-område. Planområdet i sig inrymmer inga specifikt utpekade naturvärden. Kungsvikens äldre samhällskärna är i kommunens kulturminnesprogram utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö. Den nya bebyggelsen inplaceras i stadsbilden och utformas med stor hänsyn till kulturmiljön. Planen bedöms därför inte medföra någon påtaglig skada på kulturvärdena.

Påverkan

Påverkan på stads- och landskapsbild.

Bebyggelsen kommer att inplaceras i landskapet så att landskapsbilden och kulturmiljön inte skadas genom t ex olämplig siluetteffekt. Utformningen av byggnaderna skall ske på ett sådant sätt att bebyggelsen smälter väl in i den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Påverkan för närboende

Nybebyggelsen kommer på olika sätt att förändra närmiljön för kringliggande fastigheter. Sådana förändringar kan ibland upplevas negativt.

I kustsamhällen är ofta havsutsikt en kvalitet som värderas mycket högt. Den nya bebyggelsens påverkan i detta avseende har därför studerats. Det är främst tre fastigheter vars havsutsikt kommer att påverkas av den föreslagna bebyggelsen, Kungsviken 1:28, 1:53 och Kungsviken 1:79.

Det är i detta sammanhang intressant att jämföra hur denna detaljplan kommer att påverka utsikten från de berörda fastigheterna i jämförelse med den tidigare detaljplanen.

När det gäller fastigheterna Kungsviken 1:28 och 1:79 har de utsikt över Kungsviken 1:25. I dessa fall är det alltså i första hand byggnadernas höjd som påverkar utsikten.

Den gällande detaljplanen medger uppförande av dels en båthall med högsta tillåten taknockshöjd + 7,80 meter (RH 2 000) och dels ett antal sjöbodas/magasin mot vattnet. De tre sydligaste byggrätterna är ca 13 * 8 meter. Dessutom finns en mindre byggrätt på ca 10 * 4,5 meter. Sjöbodarna har höjddreglerats genom en högsta tillåten byggnadshöjd. För de större byggrätterna är byggnadshöjden angett till 3,5 meter och den maximalt tillåtna takvinkeln är 35 grader. Byggnadshöjden skall enligt planbestämmelserna mätas från angränsande bryggdäck.

Om de större byggrätterna för sjöbodas uppförs som sammanbyggda längor med tre – fyra enheter i varje länga och med taknocken parallell med byggrättens längdriktning kan taknocken hamna på minst samma höjd som båthallen, dvs ca + 7,8 meter.

I denna nya detaljplan föreslås byggnadernas höjder genomgående regleras genom högsta tillåten taknockshöjd i meter över grundkartans 0-plan, vilket eliminerar den osäkerhet om byggnadernas totalhöjd som en reglering genom bestämmelse om högsta ”byggnadshöjd” kan inrymma.

Ingen byggnad får högre taknockshöjd än + 7,5 meter över kartans 0-plan. Det innebär att högsta taknockshöjd blir åtminstone 30 cm lägre än vad den gällande detaljplanen medger. Dessutom kommer byggnaderna genom den föreslagna utformningen och placeringen att medge mer utsikt mellan byggnaderna än vid en utbyggnad enligt den tidigare detaljplanen. Kommunens bedömning är att den föreslagna bebyggelsen inte kommer att medföra någon så betydande olägenhet för fastigheterna Kungsviken 1:28 och 1:79 att det kan anses strida mot bestämmelserna i PBL 2 kap 9 §.

Fastigheten Kungsviken 1:53 har idag en fri utsikt åt norr mot fjorden. Denna utsikt kommer inte att reduceras av vare sig den tidigare eller nya detaljplanen. Byggrätterna i denna detaljplan har placerats något närmare fastigheten Kungsviken 1:53 än byggrätterna i den tidigare detaljplanen. Avståndet mellan bostadshuset inom Kungsviken 1:53 och det närmaste fritidshuset inom detaljplanen är ca 44 meter. Motsvarande avstånd till i den tidigare detaljplanen föreslagna sjöbodas/hamnmagasin var ca 55 meter. Kommunens bedömning är att detta knappast kommer att medföra någon betydande olägenhet för Kungsviken 1:53.

Sammanfattningsvis bedöms inte den föreslagna nybebyggelsen komma att medföra så betydande olägenheter för kringliggande fastigheter att det kan anses strida mot kraven i PBL 2 kap 9 §.

Bebyggelsen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer kommer att överstridas.

Sammanfattande bedömning

Kommunens sammanfattande bedömning av planens inverkan på miljön är att planens genomförande inte kommer att innebära någon risk för betydande miljöpåverkan.

10. Genomförande

Allmänt

I denna genomförandedel av planbeskrivningen redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder, som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Planprocessen, tidplan

Hur kommunen skall hantera ett planförslag innan det antas regleras i PBL 5 kap. Detta planförslag avses att hanteras med s.k. ”standardförfarande”. Detta innebär att kommunen först skall samråda om förslaget med bl.a. länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och de myndigheter och organisationer i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget (PBL 5 kap 11 §).

När samrådet är klart skall kommunen i en underrättelse informera om sitt planförslag och låta det granskas under minst två veckor (PBL 5 kap 18 §). Efter granskningstiden skall kommunen upprätta ett granskningsutlåtande. Det skall innehålla en sammanställning av de skriftliga synpunkter som har kommit in under granskningstiden och en redovisning av kommunens förslag med anledning av synpunkterna.

Om granskningsprocessen föranleder ändringar av detaljplanen skall de sakägare som berörs av ändringen ges möjlighet att yttra sig innan planen tas upp för beslut i fullmäktige.

Efter antagandet kan sakägare som senast under granskningstiden framfört synpunkter som inte har beaktats överklaga antagandebeslutet. Länsstyrelsen kan också överpröva antagandebeslutet om man finner att detaljplanen medför påtaglig skada på riksintresse, är olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller motverkar gällande miljö kvalitetsnormer.

Samråd om planförslaget avses att genomföras under sommaren 2018. Granskningen kan då genomföras under hösten 2018. Antagande av planen kan ske i början av 2019

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har markägaren en ekonomisk garanti att utnyttja planens byggrätter. Efter genomförandetidens utgång har kommunen rätt att ändra eller upphäva planen utan att markägare kan kräva ersättning. Detaljplanen fortsätter dock att

gälla även efter det att genomförandetiden gått ut om kommunen inte ändrar eller upphäver den.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap menas bland annat ansvaret för iordningsställande samt drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Huvudprincipen är enligt PBL att kommunen är huvudman för allmän platsmark. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, bestämma att man inte skall vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Orust kommun har av tradition enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i kommunen. När kommunen inte är huvudman för allmän platsmark är det de enskilda fastighetsägarna som primärt blir ansvariga. Administrativt brukar detta lösas genom att marken inrättas som gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening vari berörda fastighetsägare ingår.

Allmän platsmark i anslutning till och inom planområdet ingår redan i gemensamhetsanläggning (Kungsviken Ga 4) som förvaltas av Brattås – Kungsviken samfällighetsförening. Avsikten är att denna förvaltning skall fortsätta, både vad gäller allmän platsmark och föreslagen GC- väg genom området.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelning gällande iordningställande och drift av planens anläggningar framgår av nedanstående tabell.

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
Gata	Exploatör	Samfällighet
Natur	Samfällighet	Samfällighet
GC- väg	Exploatör	Samfällighet
Gångbrygga	Exploatör	”Intern” samfällighet
Dagvatten	Exploatör	Markägare
VA- ledningar	Orust kommun	Orust kommun/markägare
El och tele	Respektive ledningsägare	Respektive ledningsägare
Övriga åtgärder inom kvartermark	Exploatör/respektive markägare	Respektive markägare/samfällighet

Vad gäller Va-ledningar ansvarar kommunen för samtliga huvudledningar genom planområdet och serviceledningar fram till de blivande nya fastigheter som avstyckas kring hamnmagasinen/fritidshusen. Respektive ägare till de avstyckade fastigheterna ansvarar för serviceledningar inom sina fastigheter.

Exploateringsavtal

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

Ett exploateringsavtal har tecknats med tidigare ägaren till fastigheten Kungsviken 1:25 i samband med att nu gällande detaljplan upprättades. Nuvarande ägare till fastigheten har övertagit ansvaret för detta avtal. Enligt avtalet skall ägaren till Kungsviken 1:25 bl.a. anlägga och bekosta föreslagen ny väg i fastighetens norra del, upplåta allmän platsmark och X- område för gångväg utan ersättning, ersätta Orust kommun med 150 000 kr för plankostnader, betala viss del av kostnaderna för upprustning av Brattåsvägen och i övrigt stå för alla kostnader som sammanhänger med exploateringen av fastigheten. Delar av de åtgärder som regleras i detta avtal har nu genomförts.

I samband med att denna detaljplan upprättas skall nytt exploateringsavtal tecknas med ägaren till Kungsviken 1:25. Detta nya avtal skall ersätta tidigare avtal. Frågor som kommer att regleras i detta avtal är bl.a. exploitörens skyldighet att anlägga och bekosta ny väg i fastighetens norra del, att anlägga och bekosta föreslagen gångbrygga (ca 1,5 meter bred) mot vattnet, att stå för samtliga plankostnader mm. Utgångspunkten är att exploitören skall stå för samtliga kostnader som sammanhänger med detaljplanens upprättande och genomförande. Upplåtelse av allmänplatsmark och X- område för gångväg har reglerats i samband med genomförandet av nu gällande detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Huvuddelen av planområdet ingår i fastigheten Kungsviken 1:25 som ägs av Kungsvikens Hamn AB. Ca 50 m² av fastigheten Brattås 1:59 ingår också i detaljplanen som vägområde. Även denna fastighet är privatägd.

Till planen hörande fastighetsförteckning ger en mer detaljerad redovisning av fastighetsägoförhållanden, rättigheter och servitut inom och intill planområdet.

Planen medger avstyckning från Kungsviken 1:25 av 16 tomter för bostads/hamnändamål. Boendet avser här fritidsboende. Initiativ till erforderlig lantmäteriförrättning skall tas av exploitören. Fastighetsbildning kan ske först efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Föreslagen GC- väg genom området ingår i Kungsviken Ga 4 som förvaltas av Brattås – Kungsvikens Samfällighetsförening. Detaljplanen förutsätter att viss mindre justering görs av gemensamhetsanläggningarnas läge. Dessa justeringar är en anpassning till den nya detaljplanens disponering av området och de kommer inte att påverka gemensamhetsanläggningarnas syfte och funktion. Exploitören skall initiera och bekosta erforderlig lantmäteriförrättning.

Bryggan mot den norra fastighetsgränsen ägs av andra fastighetsägare som disponerar mark/vattenområdet med stöd av ett avtalsservitut. Eventuellt kan servitutsområdet komma att avstyckas och försäljas till servitutsinnehavarna.

Hamnen i övrigt kommer att drivas antingen av en privat operatör som hyr ut båtplatser alternativt inrättas hamnen som gemensamhetsanläggning för de fastigheter vars ägare utnyttjar båtplatserna. Hamnen kommer i detta fall att drivas av en samfällighetsförening.

De planerade mindre sjöbodsförråden kommer att upplåtas med servitut till båtplatsnyttjare som önskar disponera ett förråd i anslutning till hamnen.

Ekonomiska frågor

Exploatören skall stå för kostnader som detaljplanen generar i form av plankostnader, lantmåteriförrättning, höjning av marknivån, anläggande av GC- väg och gata samt anordningar för omhändertagande av dagvatten.

Kommunen anordnar och bekostar VA- ledningar fram till tomtgräns för de planerade hammagasinerna/fritidshusen. Exploatören/markägaren erlägger anslutningsavgift för VA enligt vid anslutningstillfället gällande taxa.

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

Tekniska frågor

Den nya gatan i norra delen av planområdet skall utföras med 3,5 meters bred körbana och med 0,25 meters vägren på båda sidor. Körbanan skall beläggas med asfalt. Största väglutning är 10 %. Maximal släntlutning är 1:3. Kurvradien vid anslutning mot Brattåsvägen skall medge att 24 metersfordon kan ta sig in i området. Vägstandarden kommer att preciseras och fastställas i exploateringsavtalet.

Den planerade GC- vägen genom området skall utföras med 3 meters körbanebredd för att också kunna utnyttjas som intern infartsväg till de planerade fritidshusen. Vägen utförs med grusad körbana. Genomfartstrafik skall ej medges på denna väg.

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunens huvudledning genom området är redan utförd liksom serviceavsättningar till de blivande fritidshusen och servicebyggnaden.

Dagvatten från de västligaste husen anordnas individuellt inom respektive tomt. Dagvatten från övrig bebyggelse kommer att avledas i slutna ledningar not nordväst där de via ett öppet dike kommer att ledas ut i hamnbassängen.

Dagvatten från den planerade parkeringen i södra delen av planområdet avledes delvis genom att parkeringen kommer att luta svagt åt väster. Parkeringen kommer inte att beläggas med asfalt. Genom att den är uppbyggd av genomsläppligt material kommer en stor del av regnvattnet att infiltreras i marken innan det rinner ut i havet.

Uppvärmning av de planerade fritidshusen kommer att ske individuellt med el. Byggnaderna är inte avsedda för helårsboende men för att spara el vid utnyttjande under för och eftersäsong kommer samtliga hus att förses med luftvärmepump.

Byggnaderna kommer att anslutas till det fibernät som byggs ut i området. Förberedelse för detta har skett vid utbyggnaden.

11. Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att planen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Denna samrådshandling har upprättats av Orust kommun, verksamhetsområde samhällsutveckling genom planarkitekt Tove Nilsson och planchef Rickard Karlsson.

Henån 2018-05-16

Orust kommun
Sektor samhällsutveckling

Rickard Karlsson
Chef mark, plan- och exploatering

Tove Nilsson
Planarkitekt