



Orust
kommun

Detaljplan för Kila 1:73 m.fl.

Samrådshandling

Orust kommun

Västra Götalandsregionen

Upprättad den 21 april 2023

Sektor samhällsutveckling

Diarienummer KS/2015:2173



Innehåll

Planhandlingar	4	Trafik.....	18
Läsinstruktioner	5	Geotekniska förhållanden och stabilitet.....	19
Syfte	5	Släntstabilitet	20
Huvuddrag.....	5	Risk för ras och blocknedfall.....	22
Planprocessen.....	6	Risker	22
Planförfarande.....	6	Översvämningsrisk.....	22
Tidplan.....	6	Radon	23
Plandata.....	7	Förorenad mark.....	24
Läge och areal.....	7	Vatten och avlopp.....	24
Markägoförhållanden	7	El och tele	24
Ställningstaganden	8	Avfallshantering	24
Översiktsplan.....	8	Planförslaget	25
Gällande detaljplan	8	Introduktion till förslaget.....	25
Tidigare beslut.....	8	Illustrationskarta.....	25
Planprövningsstillstånd	8	Plankarta.....	26
Planprogram.....	8	Bebyggelse.....	28
Planbesked.....	9	A. Museum och hamnverksamheter.....	29
Bygglov.....	9	B. Strandpromenaden	33
Förenlighet med miljöbalken.....	10	C. Handelsman Flink	34
Betydande miljöpåverkan	10	D. Hotellanläggning	34
Riksintressen	10	E. Bostadshus.....	36
Miljökvalitetsnormer	11	Trafik.....	37
Strandskydd.....	11	Gång- och cykeltrafik.....	37
Förutsättningar.....	13	Kollektivtrafik	37
Platsens historia.....	13	Fordonstrafik	37
Flatön	13	Parkering.....	39
Kämpås varv	13	Båttrafik och gästplatser.....	39
Handelsman Flink	13	Strandskydd.....	40
Fornlämningar	14	Strandskydd - Områdesvis redovisning	41
Mark, vatten och vegetation.....	14	Lokaliseringsutredning.....	42
Naturvärdesinventering.....	14	Vattenverksamhet.....	44
Marin naturvärdesinventering	16	Geotekniska förhållanden och stabilitet.....	45
Bebyggelse.....	17	Risker	46
Service.....	18	Översvämningsrisk.....	46



Dagvatten	46	Dispenser och tillstånd	55
Vatten och avlopp.....	48	Fastighetsrättsliga frågor.....	55
Buller och störningar.....	48	Allmän fastighetsbildning.....	55
El och tele	49	Gemensamhetsanläggning infartsväg i norr	55
Avfallshantering	49	Gemensamhetsanläggning kvartersväg i norr	56
Konsekvenser.....	49	Gemensamhetsanläggning strandpromenad mm.....	56
Miljökonsekvenser	49	Servitut och nyttjanderätt.....	56
Planens karaktär.....	49	Ekonomiska frågor	56
Platsen.....	49	Plankostnader.....	56
Påverkan	49	Förrättningskostnader.....	56
Sociala konsekvenser.....	51	Exploateringskostnader.....	57
Genomförandefrågor.....	51	Ekonomiska konsekvenser för övriga fastighetsägare	57
Organisatoriska frågor.....	51	Medverkande.....	59
Avtal och aktörer.....	51		
Avtal för genomförande.....	51		
Genomförandetid.....	52		
Huvudmannaskap.....	52		
Ansvarsfördelning.....	52		



Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser, 2023-04-21
- Illustrationsplan, 2023-04-21
- Planbeskrivning, denna handling

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning, 2023-02-07
- Grundkarta, 2023-01-28
- MUR Geo- och bergteknik, WSP 2019-12-20
- Tekniskt PM, Geoteknik WSP 2019-12-20
- Geoteknik bilagor, kompletterande beräkningar i sektioner och åtgärdsförslag
- VA och dagvattenutredning, Sigma 2020-05-22
- Gatuutredning, Sigma 2020-05-22
- Naturvärdesinventering, Naturcentrum 2019-08-29
- Biologisk inventering, HydroGIS AB 2009-12-14
- Trafikutredning Flatön - Handelsman Flink, Sigma 2017-09-08
- Marin naturvärdesinventering, OM´s Naturtjänst 2022-08
- Historisk inventering avseende förorenad mark, Sweco 2022-09-09
- Lokaliseringsutredning, 2023-04-19



Läsinstruktioner

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

Syfte

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för fortsatt utveckling av turismen på Flatön och att stärka attraktionskraften kring friluftslivet och kulturarvet från Evert Taube. Syftet är även att förbättra trafiksituationen på platsen.

Huvuddrag

Detaljplanen utgår från Handelsman Flink på södra Flatön och skapar förutsättningar för att utveckla området till en mångfacetterad turistdestination med fokus på natur- och kulturupplevelser. Vid gamla Kämpås varv föreslås verksamheter i form av museum, konferens samt byggnader och anläggningar för att stärka friluftslivet i området. Norr om Handelsman Flink föreslås en hotell-, spa- och konferensanläggning, varsamt inplacerad i landskapet. Hotellrummen bidrar tillsammans med en konferens- och spaanläggning till fler gästnätter i området och utökar därmed underlaget för besöksnäringen. Området knyts ihop med en strandpromenad längs vattnet från Taubestenen vid Handelsman Flink till museet i väster.

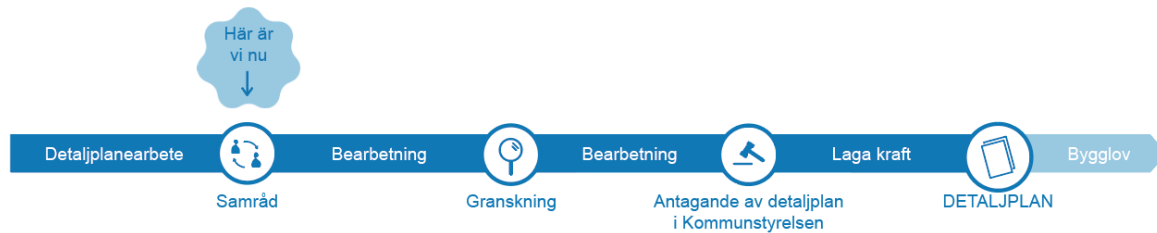
Inom ramen för planarbetet har nya och säkrare parkeringslösningar studerats. En större parkeringsplats för hotellets och områdets behov föreslås därför anläggas i planområdets norra del.



Planprocessen

Planförfarande

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



Figur 1 Planprocessen

Tidplan

Beräknad tidplan för detaljplanen är:

- samråd under Q2 2023
- granskning Q4 2023
- antagande av kommunfullmäktige Q2 2024
- laga kraft Q2 2024 (om inte planen överklagas)



Plandata

Läge och areal

Planområdet är cirka 3,3 hektar och är beläget på södra delen av Flatön, norr om Orust.



Figur 2 Planområdesgräns markerad i vitt.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet består i huvudsak av fem större fastigheter som har två ägare. Kila 1:73, 1:137, 1:135, 1:108 ägs av Handelsman Flink Fastighets AB och Kila 1:72 ägs av Kämpås Ekonomisk förening. I södra delen av planområdet ingår en mindre del av fastigheten Kila 1:110 och delar av Kila 1:77, med del av väg 751 som förvaltas av Trafikverket. En mindre del av fastigheten Kila 1:64 ingår i planområdets norra del. Delar av gamla samfälligheter Kila S:1, Kila S:6 och Kila S:11 ingår också i planområdet. Dessa förvaltas av Kila Samfällighetsförening. Dessutom kommer den allmänna platsmarken för breddning av infartsvägen i norr omfatta remsor av de privatägda fastigheterna Kila 1:115 och Kila 1:74. Läs mer på sidan 38.



Ställningstaganden

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktiga i november 2009, anger att Orusts potential som turistmål ska tas tillvara genom att bevara och förbättra tillgängligheten till kommunens natur- och kulturvärden samt genom att satsa på utbyggnad av olika typer av boendeanläggningar och aktiviteter. I översiktsplanen anges även att satsningar på helårsinriktad turism både kan bidra till att skapa helårsarbeten samt ge stöd för befintlig handel. Det aktuella planområdet är utpekade i översiktsplanen som ett område där utveckling av befintlig verksamhet vid Handelsman Flink föreslås prövas genom detaljplaneläggning. Även det gamla varvsområdet på fastigheten Kila 1:72 pekas ut som ett område lämpligt att utnyttja för turistisk verksamhet till exempel som en del i en expansion av verksamheten vid Handelsman Flink. Vidare anger översiktsplanen att den föreslagna utvecklingen av platsen skulle gynna friluftslivet och samtidigt bidra till att stärka det lokala näringslivet. Planförslaget om utveckling av hotell, museum och friluftsliv anses förenligt med översiktsplanens intentioner om turismutveckling.

Vägen över Malö-Flatön beskrivs vara utav låg standard i förhållande till trafikbelastningen. I översiktsplanen påtalas behovet av att på sikt förbättra vägens standard. Nya och säkrare lösningar för parkering i området är ett första steg i den riktningen.

Gällande detaljplan

För området finns ingen gällande detaljplan.

Tidigare beslut

Planprövningstillstånd

Den 5 februari 2009 beslutade miljö- och byggnadsnämnden att bevilja en ansökan om planprövningstillstånd för Kila 1:72 och Kila 1:77 m.fl. Ansökan syftade till att utöka hotell- och konferensanläggningen vid Handelsman Flink.

Planprogram

Inför framtagandet av en detaljplan för området togs ett detaljplaneprogram för Kila 1:72, 1:77 m.fl. fram. I planprogrammet prövades ett förslag om hotell- och konferensverksamhet placerad i flera byggnader söder om väg 751. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 10 januari 2010 att godkänna detaljplaneprogrammet för samråd.

I sitt samrådsyttrande ansåg Länsstyrelsen att förslaget att utveckla den befintliga anläggningen var positivt men att den i programmet föreslagna utformningen och placeringen av anläggningen var olämplig. Länsstyrelsen bedömde att det fanns goda förutsättningar att placera hotell- och konferensanläggningen utanför det strandskyddade området.

Möjligheten att få tillstånd att upphäva strandskyddet på platsen för den föreslagna verksamheten bedömdes efter samrådet osannolikt och arbetet med att fortsätta ta fram en detaljplan stoppades.



Planbesked

Den 13 oktober 2016 beslutade kommunfullmäktige att godkänna begäran om planbesked för Kila 1:73 m.fl. Ansökan syftade till att möjliggöra uppförandet av en stugby omfattande ca 30 stugor för uthyrning i anslutning till Handelsman Flinks verksamhet.

Den 10 november 2016 beslutade kommunfullmäktige godkänna begäran om planbesked för Kila 1:72. Ansökan syftade till att möjliggöra båtservice, turism och utbildning inom fastigheten Kila 1:72.

Den 10 november 2016 beslutade kommunfullmäktige godkänna begäran om planbesked för Kila 1:64. Syftet med ansökan var att tillskapa byggrätt för enbostadshus inom fastigheten Kila 1:64.

I besluten angavs att planarbetena för Kila 1:73 m.fl., Kila 1:72 och Kila 1:64 bör samordnas för att säkerställa en ändamålsenlig helhet av området. Fastigheten Kila 1:64 har under planprocessen sålts och den nya fastighetsägaren vill inte längre vara en del av detaljplanen. Fastigheten har därför uteslutits ur planområdet innan samrådet utöver en liten remsa längs den östra fastighetsgränsen.

Bygglov

Den 4 februari 2021 inkom en ansökan om bygglov för nybyggnad av tre stycken enbostadshus samt rivningslov för fastigheten Kila 1:73. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 13 september 2021 att bevilja rivningslov och bygglov. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som den 30 november 2021 beslutade att avvisa överklagandet avseende beviljat rivningslov men upphävde beslutet om bygglov och hänvisade ärendet åter till nämnden med bedömningen att nämnden inte ansågs ha uppfyllt sin kommuniseringsskyldighet gentemot vägföreningen. Efter att ett nytt grannhörande genomförts beslutade miljö- och byggnadsnämnden den 22 februari 2022 att bevilja bygglov för nybyggnation av tre enbostadshus på fastigheten Kila 1:73. Miljö- och byggnadsnämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen som avsåg överklagandet. Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen som den 27 oktober 2022 beslutade att delvis avskriva ärendet samt avslå överklagandet. Mark- och miljödomstolens dom har överklagats. Den 1 februari 2023 meddelade mark- och miljööverdomstolen att de inte ger prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast. De tre beviljade enbostadshusen ingår i den aktuella detaljplanen för Kila 1:73 m.fl. som hotelländamål.



Förenlighet med miljöbalken

Betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att projektet medför viss miljöpåverkan men inte betydande miljöpåverkan. Hantering av buller, naturvärden, dagvatten, släntstabilitet, vattnekologi etc. utreds i planarbetet och beskrivs särskilt i planbeskrivningen.

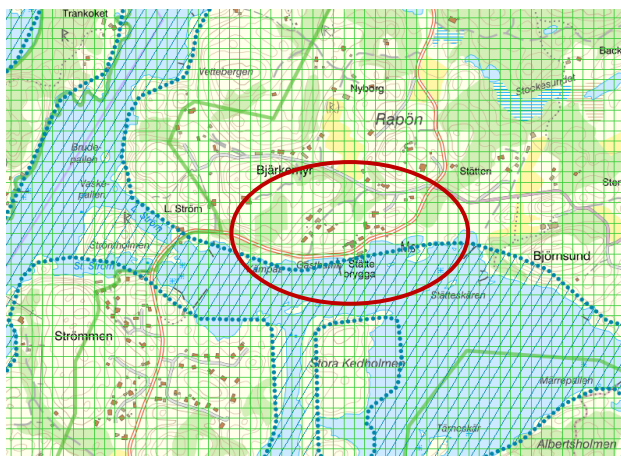
Hamnar för fritidsbåtar och hotellkomplex med tillhörande anläggningar utanför sammanhållen bebyggelse finns listade som objekt som kan innebära betydande miljöpåverkan i PBL 4 kap.34§ och i bilaga 3 gällande MKB-förordningen. Anläggningarna i det aktuella planförslaget bedöms dock, utifrån sin begränsade storlek, inte medföra att planen innebär betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som avses i Miljöbalken 6 kap 11 §.

Riksintressen

Fastigheterna ligger inom kustområde som i sin helhet utgörs av riksintresse enligt miljöbalken 4 kap 4 § - *högexploaterad kust*. Bestämmelserna i miljöbalken utgör dock inte hinder för kompletteringar av befintlig bebyggelse. Den bebyggelse som föreslås innebär en utveckling av befintlig turistverksamhet samtidigt som stor hänsyn tas till den bohuslänska karaktären som är en del av riksintresset. Bebyggelsen bidrar även till att utveckla turismen i området och tillför verksamheter till området.

Området ligger helt inom riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalken 3 kap 6§, Södra Bohusläns kust FO39. Exploateringen möjliggör utveckling av friluftslivet i området med t.ex. övernattning och kajakuthyrning. Bryggstråket som planeras, mellan tidigare Kämpås varv och Taubestenen, avser gynna friluftslivet, då den kan utgöra en del av den befintliga vandringsleden Kuststigens nionde etapp som passerar längs vattenlinjen i planområdet.

Sammantaget bedöms riksintresset stärkas genom exploateringen då planförslaget ökar tillgängligheten till vattenlinjen och bidra till den högexploaterade kustens särdrag.



Figur 3 Karta över det riksintresse för friluftslivet i grön skraffering. Blå skraffering anger yta av riksintresse för yrkesfisket. Planområdet ligger inom den röda cirkeln.

Planområdets vattenområden ligger inom riksintresse för yrkesfisket enligt miljöbalken 3 kap 5 § med det geografiska namnet Byfjorden Havstensfjorden Koljefjorden som är ett lekområde för torsk. Enligt MB 3:5 skall områdena skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra yrkesfiskets bedrivande. Planförslaget bedöms inte påtagligt påverka riksintresset.



Miljö kvalitetsnormer

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

Malö strömmar har miljö kvalitetsnormer för vatten. I samband med framtagande av planförslaget har Sigma Civil genomfört en VA och dagvattenutredning (2020-05-22). Dagvatten från planområdet avrinner på markytan, genom diken och trummor söder ut till Malö strömmar som utgör områdets recipient. Den ekologiska statusen för Malö strömmar har klassats som måttlig. Att Malö strömmar inte uppnår god ekologisk status idag beror på morfologiska förändringar, kontinuitet, flödesförändringar och problem med övergödning. Planerad exploatering innebär att dagvattenflödet och dagvattenavrinningen från området ökar om inga åtgärder vidtas. En ökad hårdgörningsgrad innebär även att föroreningshalter och föroreningsmängder i dagvatten ökar. För att undvika att belasta recipienten med ökade föroreningar krävs åtgärder för enklare rening. I utredningen föreslås bland annat att ett magasin med filterkassett skall placeras vid parkering längs vattnet. Dessutom föreslås infiltrationsdike i anslutning till nya lokalgator och takdagvatten föreslås hanteras med utkastare och leds vidare till diket längs den nya lokalgatan.

VA- och dagvattenutredningen konstaterar att om åtgärder vidtas enligt ovan bedöms förslaget inte påverka den ekologiska och den kemiska statusen för recipienten Malö strömmar. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms påverkas av planförslaget.

Strandskydd

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

Idag gäller strandskydd för delar av området, både i vattenområdet och på land.



Figur 4 Strandskyddat område markerat med blått. Utökat strandskydd i mörkare blå. Planområdesgräns i vitt.



Det är kommunen som beslutar om ett upphävande av strandskyddet i samband med planläggningen. För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs särskilda skäl, enligt miljöbalken 7 kap 18c §. Det krävs också att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser väger tyngre än strandskyddsintresset. Planförslaget innebär en utveckling av ett redan ianspråktaget område där väg 751 löper längs strandlinjen. Den pågående verksamheten kring Handelsman Flink och dess långa historik och kulturella betydelse på platsen innebär ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Förslaget bedöms öka tillgången till vattenlinjen med strandpromenaden som dessutom bidrar till en mer trafiksäker lösning för oskyddade trafikanter längs väg 751. En utförligare beskrivning och en områdesvis redovisning av skäl för upphävande av strandskyddet finns att läsa på sidan 40.



Förutsättningar

Platsens historia

Flatön

Det som på dagens kartor kallas Flatön var ursprungligen tre öar, Rapön, Flatön och Ängön. De är numera förenade genom landhöjning och vägutbyggnader. Byarna Flatö och Bua samt gårdarna Korsgård, Ängön och Kila var etablerade redan under medeltiden. Jordbruk och havsnäringsar har varit betydelsefulla näringar för befolkningen. Flatön har ett småbrutet och fortfarande öppet kulturlandskap, med en typisk bohuslänsk karaktär.

Kämpås varv

Inom planområdet ligger fastigheten Kila 1:72, där en gång i tiden Kämpås båtvarv låg. Verksamheten låg tidigare längre upp mot stranden och när vägen till Malön byggdes 1956 revs en tidigare varvsbyggnad. En ny varvshall byggdes på utfyllnad närmare vattnet. Verksamheten ändrades i samband med ombyggnationen från att tidigare ha varit ett reparationsvarv för stora båtar till att bli en plats för vinterförvaring av fritidsbåtar och mindre reparationer. På 1970-talet avvecklades verksamheten, varvsbyggnaden revs och fastigheten såldes.

Handelsman Flink

”Handelsman Flink” är ett väl etablerat besöksmål på Flatön sedan lång tid tillbaka. Själva handelsboden öppnades 1912 av Petter Johansson och hans son Gustaf. Den låg strategiskt placerad vid Flatöns knutpunkt - Stätte Brygga. Hit kom skärgårdsbåtarna och vid handelsboden samlades folket innan de skulle resa bort, eller togs emot vid hemkomsten. Man kom med häst och vagn, gående eller roende för att handla. I handelsboden kunde man hämta sin post eller köpa allt från mat till kläder och verktyg.

Den som gjort Handelsman Flink känt för den stora allmänheten och den som också gett handelsboden dess namn är Evert Taube. Han bodde på Flatön under några somrar i början av 1940-talet. Evert Taube led av astma och hans läkare hade rekommenderat honom miljöombyte och att vila upp sig på en stillsam plats där det fanns skog och frisk luft. En del av Taubes upplevelser och möten nedtecknades och blev sedan till texter i flera av hans visor. Gustaf själv blev förevigad som just Handelsman Flink i visan om ”Maj på Malö”.



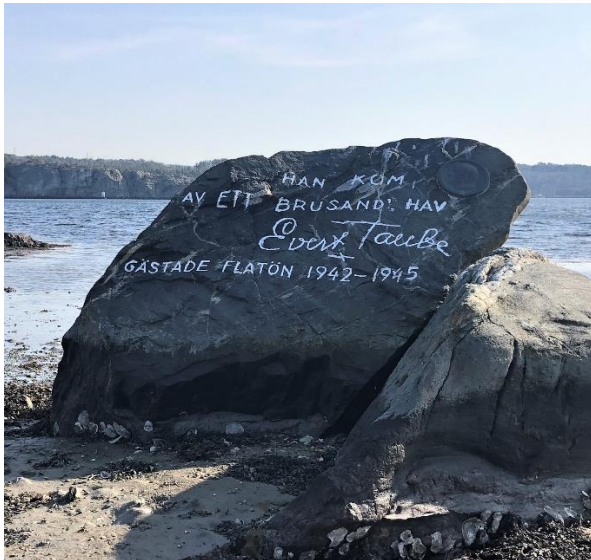
Figur 5 Flinks handelsbod och Stätte brygga, omkring år 1900.



Fornlämningar

En arkeologisk utredning för planområdet har inte genomförts utifrån bedömningen att det inte finns några kända fornlämningar inom planområdet samt att planområdet huvudsakligen består av berg i dagen och redan ianspråktagen och bebyggd mark.

Angränsande till planområdet finns ett registrerat objekt i Riksantikvarieämbetets register Fornsök. Fornlämningen L1968:2247 är en minnessten för Evert Taube med inskriptionen ”Han kom av ett brusand’ hav, Evert Taube, gästade Flatön 1942–1945.” I stenens övre del är en kopparplatta infäst med Taubes porträtt. Stenen ligger vid strandkanten och benämns i Riksantikvarieämbetets fornsök som ett minnesmärke, ”övrig kulturhistorisk lämning”.



Figur 6 Taubestenen.



Figur 7 Fornlämningens läge markerad med gul ring.

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs av ett kustnära område beläget på den södra delen av Flatön. Till stor del består området av hällmark och byggnader, vägar och parkeringar/plana ytor. Mindre områden finns även med ängsmark, strand, trivial blandskog och buskage.

Naturvärdesinventering

Naturcentrum AB har gjort en naturvärdesinventering daterad 2019-08-29. Vid inventeringen identifierades 10 objekt med naturvärden varav ett objekt med högt naturvärde (naturvärdesklass II), två objekt med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass III) och sju objekt med visst naturvärde (naturvärdesklass IV).

Generellt kan sägas att inventeringsområdet är tämligen artfattigt och till största del berör områden med låga naturvärden. Undantag från detta gäller tre objekt med påtagligt och högt naturvärde. De mest värdefulla objekten som identifierats utgörs av två objekt med ängsmark med hävdgynnad flora med förekomst av darrgräs och jungfru Marie nycklar (§) (område 1 och 2 på kartan nedan) samt en berghäll ned mot havet med förekomst av getrams (område 3 på kartan nedan). I området noterades 11 förekomster av naturvärdsarter varav tre är rödlistade och två är skyddade. Bland annat hittades de fridlysta arterna Jungfru Marie nycklar *Dactylorhiza maculata subsp. maculata* (§) och bohusmarisp *Limonium humile* (§).



Figur 8 Karta från naturvärdesinventering. Planområdet har reviderats sedan naturvärdesinventeringen genomfördes. Vit linje visar ny ungefärlig planområdesgräns.

Kompensationsåtgärder

De naturvärdesobjekt som identifierats inom område 1 och 2 i kartan ovan ligger inom föreslaget exploateringsområde. Föreslagen kompensationsåtgärd är att beståndet av darrgräs och Jungfru Marie nycklar märks ut och flyttas till en lämplig plats med kalkrik och frisk mark.

Längs strandlinjen har den fridlysta arten bohusmarrisp identifierats både i naturvärdesinventeringen och i den marina naturvärdesinventeringen (se nedan). Föreslagen kompensationsåtgärd är att beståndet av bohusmarrisp märks ut och flyttas till lämplig plats.

Eftersom Jungfru Marie nycklar och bohusmarrisp är fridlysta arter behöver en ansökan om artskyddsdispens göras hos Länsstyrelsen innan arterna kan flyttas. Utmärkningen och inventering av ny plats bör göras av botaniskt sakkunnig person, som även bör medverka med råd och anvisningar vid grävningen/flytten. Åtgärderna säkerställs med ett exploateringsavtal.

Invasiva arter

I naturvärdesinventeringen har den invasiva arten parkslide identifierats vid område 8. I Artportalen har fynd rapporterats in även vid område 4 och vid Handelsboden. Parkslide är en seglivad växt med mycket stor spridningskraft, som snabbt kan ta över stora områden och tränga ut andra arter. Parkslide omfattas inte av den lagstiftning som rör invasiva främmande arter (EU-förordning nr 1143/2014) men utvärderas för att eventuellt tas upp på en nationell förteckning över invasiva främmande arter. Det innebär att den kan komma att omfattas av olika förbud. I dagsläget saknas metoder som med säkerhet garanterar att parksliden bekämpas och rekommendationen från Naturvårdsverket är därför att avstå från att bekämpa parkslide om den inte verkar sprida sig eller utgör ett problem.



Figur 9 Karta över inrapporterade fynd av parkslide i planområdet. Från Artportalen 2005-2022.

Vid markingrepp i eller i närheten av bestånd av parkslide i samband med genomförandet av detaljplanen ska arten hanteras enligt Naturvårdsverkets senaste rekommendationer som uppdateras löpande. Enligt Naturvårdsverkets metodkatalog är uppgrävning den enda metoden som beskrivs utrota arten.

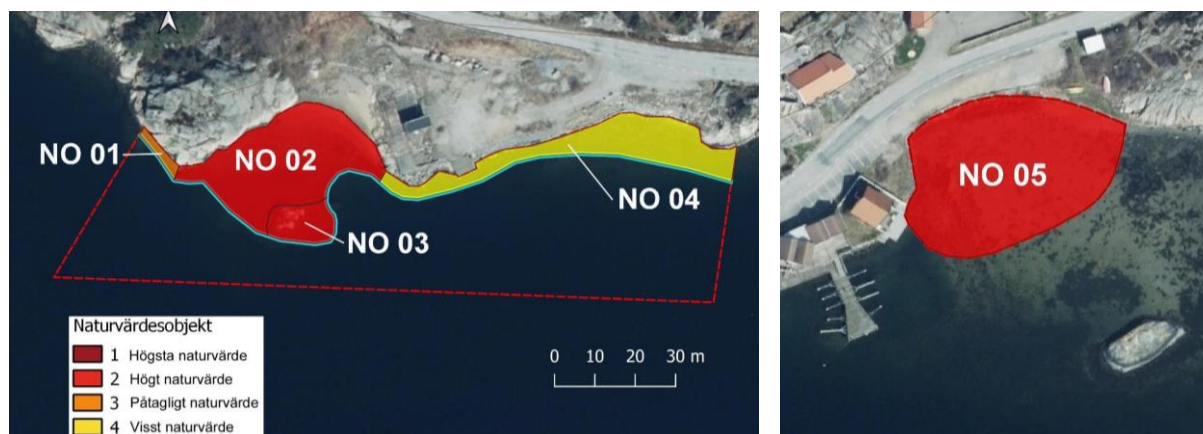
Uppgrävning innebär att hela beståndet av parkslide grävs upp och massorna deponeras. Uppgrävning kräver att området där parkslidebeståndet finns grävs ut med marginal för att säkerställa att alla rottdelar förs bort. Massorna ska föras i täckt flak till särskild deponi som tar emot den typen av avfall. Hanteringen av parkslide i samband med genomförandet av detaljplanen säkerställs med ett exploateringsavtal.

Värdeelement och biotopskydd

Inga objekt noterades som bedömdes omfattas av generellt biotopskydd genom miljöbalken 7 kap. 11 § första stycket 1. Värdeelement som noterades bestod till största del av stenmurar. Även enstaka grovt träd av klibbal noterades i naturvärdesobjekt

Marin naturvärdesinventering

En marin naturvärdesinventering har tagits fram av OM's Naturtjänst (2022–08). Utredningen konstaterar att det finns områden med höga marina naturvärden inom planområdet. Inom område No02 finns det ett högt artvärde och ett påtagligt biotopvärde. Inom området finns ålgräs och smalt ålgräs som är rödlistade. Inom område No05 hittades det bohusmarrisp, som är fridlyst enligt artskyddsförordningen. Det finns ett påtagligt artvärde och påtagligt biotopvärde inom området.



Figur 10 Naturvärden (OM's Naturtjänst).



Bebyggelse

Centralt i planområdet finns Handelsman Flink med restaurang, handelsbod och enklare boende med sex bäddar av vandrarhemsstandard. Den ursprungliga handelsboden utgörs av en långsmal byggnad i två våningar med stående träpanel, troligtvis målad i en röd kulör. Öster om byggnaden fanns tidigare en mindre förrådsbyggnad som revs när en tillbyggnad för restaurangen byggdes. Senare har byggnaden även målats om i en gul kulör samt att byggnadsdelar som fönster och dörrar bytts ut. Den ursprungliga fönstersättningen är dock till stor del bevarad. Ytterligare senare tillägg som tillkommit är en inglasad uteservering på tillbyggnaden samt trädäck framför byggnaden. Väster om handelsboden finns en liten glasskiosk med fasad i stående träpanel målad i en gul kulör.



Figur 11 Handelsboden kring år 1960.



Figur 12 Handelsman Flink, ursprungligt hus i mitten, kiosk till vänster och tillbyggnad till höger.

Många besökare kommer till platsen med båt och lägger till i gästhamnen med ca 25 båtplatser. På fastigheten nordväst om handelsboden har det tidigare funnits en sommarstuga (synlig till vänster i figur 12). Längst åt öster längs vattnet finns ett enklare avfallshus.

I väster vid Kämpås varv fanns tidigare en byggnad som revs på 1970-talet. Nu finns ingen bebyggelse i denna del. Längs vattnet nedanför Handelsman Flink finns två byggnader med vit träfasad. En av stugorna inhyser bäddar för övernattnig.



Tak- och fasadmateriäl på bebyggelsen i planområdet varierar, men det dominerande fasadmaterialet utgörs av träpanel. Byggnaderna har till största del takbeläggning av rött tegel.

Öster om Flinks handelsbod finns flerbostadshus med lägenheter i ett småskaligt utförande. Området omgärdas generellt av en blandad fritidshusbebyggelse.

Service

I Handelsman Flink finns restaurang och en mindre handelsbod som är öppen under sommarhalvåret. Utöver Handelsman Flink finns det ingen kommersiell eller offentlig service på Flatön. På Malö ligger Malö Camping, som har en mindre servicebutik som är öppen sommartid. Den närmast servicen ligger i Ellös, ca 20 minuter med bil och färja, där det finns matbutik, förskola, grundskola 1-6, apotek, vårdcentral och äldreboende.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga befintliga gång eller cykelvägar till eller inom planområdet. Gående och cyklister är hänvisade till bilvägarna. Mellan bilvägen och strandlinjen finns bitvis en grusad gång. För att ta sig mellan Handelsman Flink, parkeringarna, bryggorna och Taubestenen behöver gående och cyklister korsa väg 751 som går genom området.

Kuststigen

Handelsman Flink och Taubestenen finns utmärkta längs den så kallade Kuststigen, ett delvis EU-finansierat svensk-norskt samarbete med vandringsleder från Tjörn i söder hela vägen till Moss i Norge. Kuststigen invigdes 2007. Längs vandringslederna finns utpekade sevärdheter, naturupplevelser, boenden och matställen. Lederna är utformade för både flerdagsturer och kortare promenader.

Kollektivtrafik

Området trafikeras inte av kollektivtrafik. På sommaren går privata bussturer till Handelsman Flink vid evenemang.



Figur 13 Dagens strandlinje



Figur 14 Informationsskylt längs kuststigen.



Biltrafik och parkering

I en gatu-, VA och dagvattenutredning (Sigma, 2020-05-22) konstateras trafik- och parkeringssituationen på platsen vara otillfredsställande. Den tillåtna hastigheten på väg 751 är 50 respektive 70 km/h genom planområdet. Vägen har skarpa kurvor och begränsad sikt. I dagsläget är bilparkeringarna för besökare i området placerade så att de medför backrörelser ut på väg 751 vilket bedöms utgöra en trafikfara. Behovet av parkeringar varierar över säsongerna. I dagsläget kan det bli brist på parkeringar under sommaren medan parkeringarna i högre utsträckning står tomma under vinterhalvåret.

I norr omfattar planområdet delar av infartsvägen till området Bjärkemyr. Vägen ägs av Kila samfällighetsföreningen men förvaltas av Bjärkemyrs vägförening. Korsningen mellan vägen och väg 751 når inte upp till de siktkrav som finns för befintlig hastighetsbegränsning.



Figur 15 Hastighetsbegränsningar på väg 751 genom planområdet.

Båttrafik och gästbåtplatser

Handelsman Flink arrenderar idag mark av Kila samhällsförening för gästbrygga. Redan idag kommer många till anläggningen med båt och de cirka 25 gästplatserna är ofta fullbelagda.

Geotekniska förhållanden och stabilitet

En geoteknisk utredning har gjorts av WSP daterad 2019-12-20.

Inom planområdet är området som högst beläget i nordväst, ungefär + 17 m över nollplanet (RH2000). Större delen av Kila 1:73 ligger på en flack plåtå cirka 8-10 meter över väg 751 medan Kila 1:72 till större delen är utfylld mark med ett bergsområde i nordväst upp till cirka + 10 meter över havet.

Norr om lokalvägen som går intill strandlinjen är planområdet berg i dagen med ställvis begränsat vegetationstäckte mellan bergsryggarna. Strandlinjen är utfylld med grus, sten och block mellan uppstickande berg i dagen. Viken intill fastighet Kila 1:77 bedöms inte vara utfylld och jordarten bedöms efter okulär besiktning bestå av lera.

I allmänhet utgörs markprofilen för planområdet antingen av berg i dagen eller berg med ett begränsat vegetationstäckte. Berggrunden inom området domineras av en grå, fin- till medelkornig gnejs tillhörande



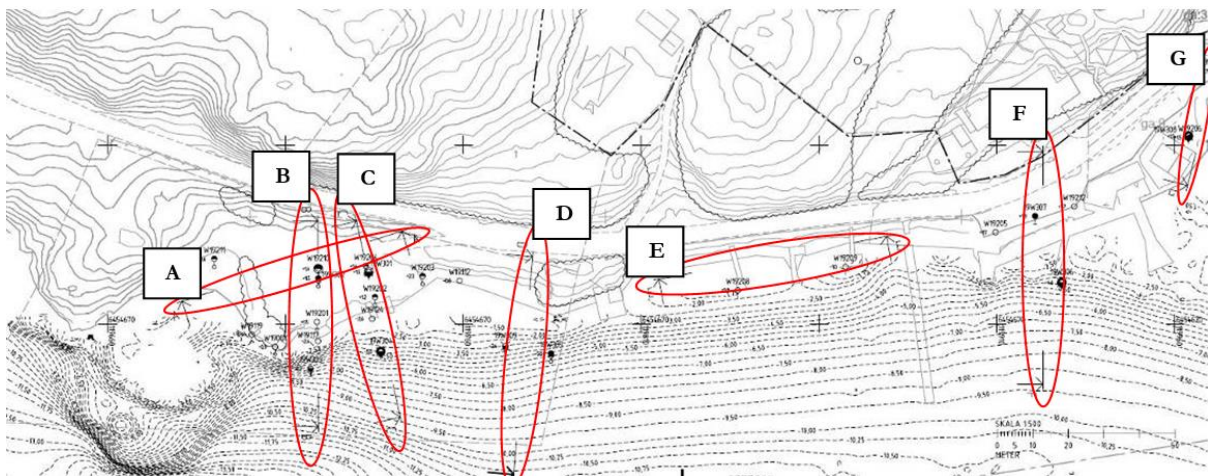
Stora Le-Marstrand formationen. Längs vägskäring (väg 751) har även en större inlagrad metabasitlins observerats. Berget är storblockigt uppsprucket med en låg sprickfrekvens i observerade hållar.

Sammanfattningsvis utgörs jordprofilen i strandlinjen av ca 3–4 m fyllnadsmaterial ovan en varierande jordprofil bestående av lösa sediment, lera, silt och sand. Jordmaktigheten är som störst 15 m i undersökta punkter. Leran i området har ett högt siltinnehåll och det förekommer skikt av silt och sand i profilen. Leran bedöms dessutom vara mellan till högsensitiv och klassificeras i enstaka punkter som kvicklera. De lager av silt som påträffats har utifrån utvärderade CPT-sonderingar ett beteende som kan likställas med en friktionsjord. Djupet till fast botten är mycket varierande inom området.

Släntstabilitet

Stabiliteten i sektion A bedöms, utan att beräkningar har utförts, som tillfredställande då det finns berg i dagen. Tillståndsbedömning av naturliga slänter eller slänter med befintlig bebyggelse, enligt riktlinjer från IEG rapport 4:2010, i sektion C, D, F och G inom fastigheterna Kila 1:72, 1:100, 1:108 och 1:77 visar att stabiliteten för befintliga förhållande inte är tillfredställande. Stabilitetshöjande åtgärder kommer således att krävas för att uppnå fullgod säkerhet. Detta kan åstadkommas med en kombination av avschaktning, utflackning av befintliga slänter och motfyllnad (tryckbank).

Beräkningen utförd i sektion D visar att åtgärderna för att uppnå tillräcklig stabilitet blir mycket omfattande. Därför provas området inte i denna detaljplan och ingen bebyggelse föreslås inom området. För övriga områden är det möjligt att med relativt begränsade åtgärder uppnå en fullgod säkerhet med avlastning och/eller tryckbank. Detta medför dock att samtliga laster som planen medger, i form av byggnader, anläggningar och uppfyllnader behöver kompenseras, dvs. ingen ytterligare belastning tillförs marken, alternativt grundläggning förs ner till underliggande fasta jordlager eller berg (genom exempelvis pålning).



Figur 16 Sektioner från geoteknisk utredning

Åtgärder

I utredningen föreslås avschaktning en tryckbank i sektion C, en tryckbank i sektion F och en tryckbank i sektion G för att nå en tillfredställande stabilitet och kompensera för tillkommande belastning.

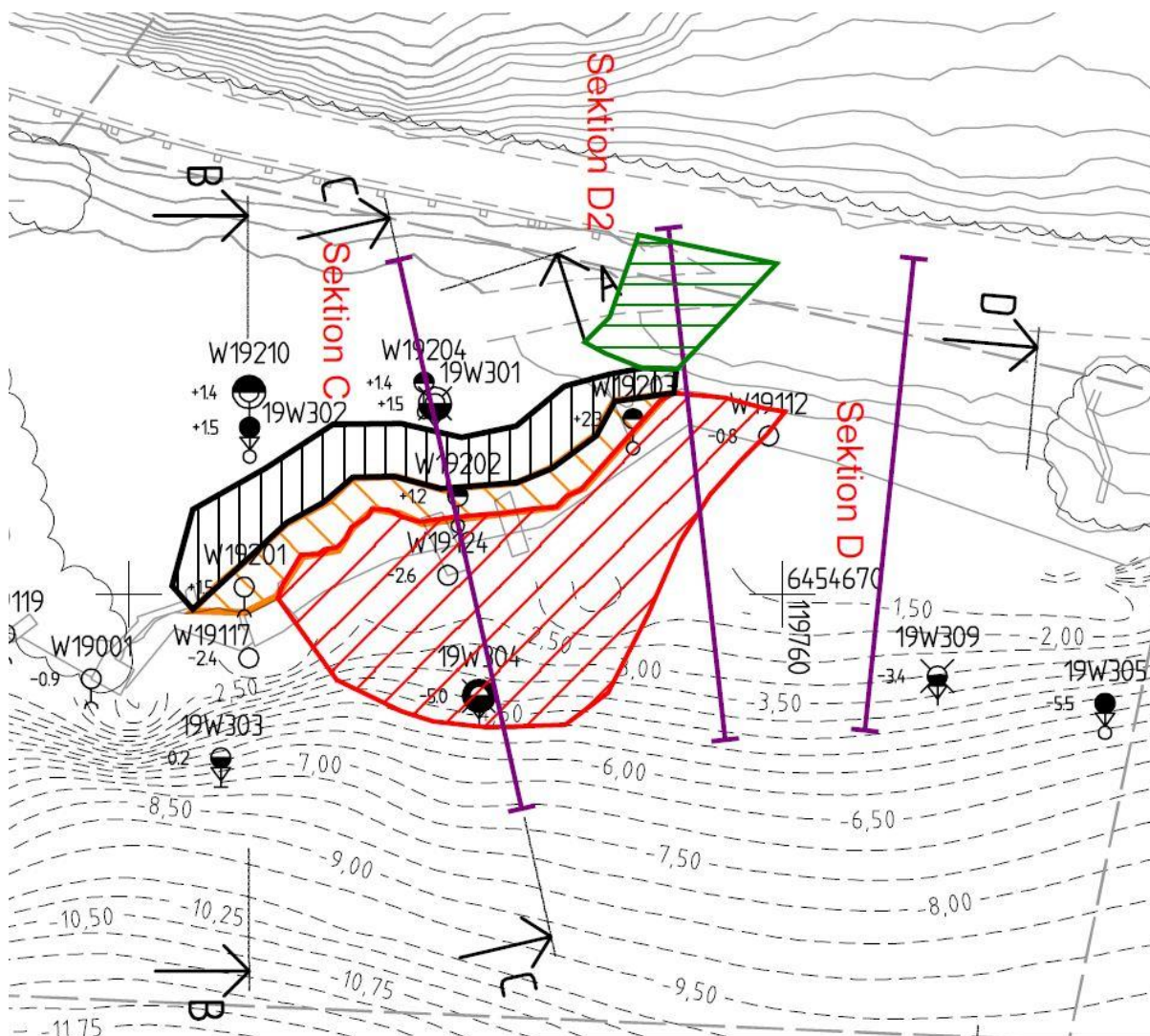
Dimensionering och utbredning av tryckbankarna beskrivs nedan:

Sektion C

Avschaktningen som sträcker sig 10 meter in från befintligt släntkrön ner till nivå +1,0. Släntens lutning behöver flackas av och ställas i en lutning som är 1:2 eller flackare. Dessutom behövs en tryckbank som sträcker sig ca 20 meter utifrån befintlig släntfot på nivå -2,0 m. Tryckbanken behöver ha en mäktighet på ca 0,5 meter.



Stabiliteten vid föreslagen infart till museet har studerats i kompletterande beräkningar och sektioner som visar att den är genomförbar med lättfyllning och tryckbank.



Figur 17 Sektion C, Stabiliserande åtgärder för infart med tryckbank (röd skraffering), utflackning av slänt (orange skraffering) och avschaktning (svart skraffering).

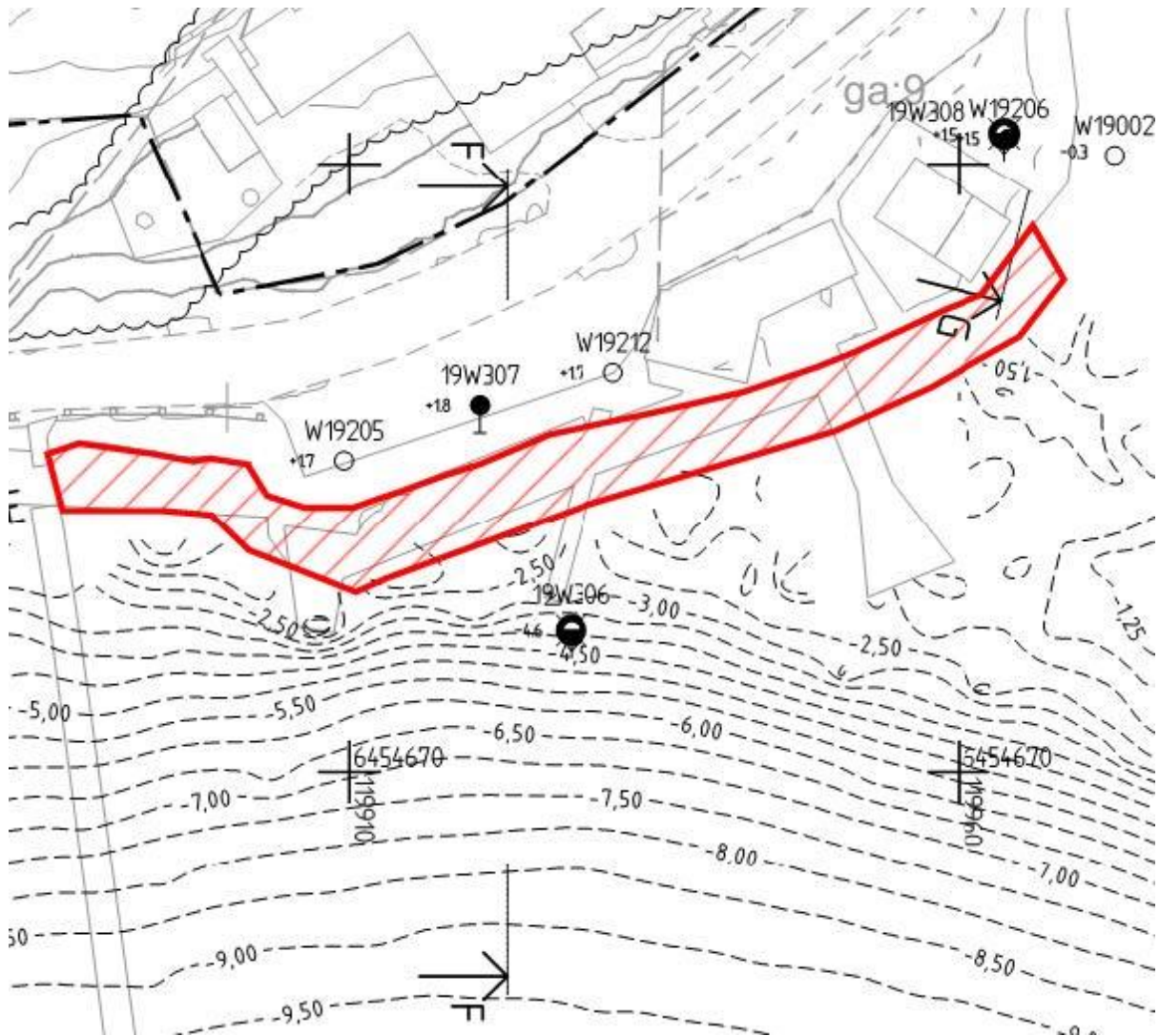
Sektion F

Tryckbanken ska ha en utbredning på 2 meter i plan och en mäktighet 0,7 meter. Släntlutningen ska ha en lutning som är 1:1,5 eller flackare. Överytan ska efter färdigställande ligga på nivå -1 för att uppnå tillfredsställande säkerhet.

Sektion G

Tryckbanken har en utbredning på 7 meter i plan och en mäktighet som varierar mellan 0,5 och 0,7 meter, överytan ska efter färdigställande ligga på nivå -1 för att uppnå tillfredsställande säkerhet.

Bild nedan visar utbredningen av föreslagna åtgärder.



Figur 18 Sektion F och G, Förslag på tryckbank (röd skraffering).

Risk för ras och blocknedfall

Utförd bergteknisk besiktning visar att det inte föreligger någon risk för bergras i området. Berggrunden i området är sprickfattigt och inga problem med släntstabilitet föreligger i området där bebyggelse planeras eller i anslutande områden. Bergschakt längs slänten bör undvikas. Detta då berget lätt spricker upp längs foliationen (som till stor del är parallell med slänten) och riskerar bilda större instabila skivor som kan kräva omfattande förstärkningsåtgärder. Innan eventuellt bergschakt i området påbörjas ska en riskanalys upprättas avseende risk för omgivningspåverkan i närområdet. Riskanalysen upprättas i bygglovsskedet.

Beträffande förutsättningar för blocknedfall bedöms bergsslänterna inom området vara stabila.

Risker

Översvämningrisk

Marknivåer i planområdet ligger mellan 0m till cirka +17m och berörs av framtida stigande havsnivåer. Om havet stiger över 1.7m, riskerar byggnader och parkering längs vattnet att översvämmas.



Figur 19 Havsnivåhöjning runt Malö Strömmar.

I handboken Stigande vatten, framtagen av länsstyrelsen i Västra Götaland, beskrivs planeringsmetoder för att minska effekterna och minimera riskerna för översvämningar vid havsnivåhöjningar. För restaurang och kultur samt för besöksboende rekommenderas lokalisering av bebyggelsen inom översvämningsson 1 utan åtgärd alternativt inom zon 2 eller 3 förutsatt att riskreducerande åtgärder genomförs. Dessa zoner tas fram i en riskbedömning och baseras på bland annat höjder och nederbördsstatistik.

I bilagan Faktablad - Kusten, som tillhör handboken, ligger zon 2 på höjden 2,8 möh eller högre (RH2000) i Smögen. I Stenungsund är motsvarande nivå 3,1 möh. Då Flatön ligger mitt emellan så här har ett antagande gjorts att nivån bör ligga på 2,9 möh. Detta innebär att Zon 3 får en nivå av beräknat högvatten 2,5 möh.

(RH2000, m.ö.h.)	Zon 4	Zon 3	Zon 2	Zon 1
	Mellan medelvattenstånd och framtida högsta högvatten	Mellan högsta högvatten och säkerhetsnivå 1	Mellan säkerhetsnivå 1 och 2	Över säkerhetsnivå 2
Mätstation				
Kungsvik	<2,2	2,2 – 2,7	2,7 – 3,2	>3,2
Smögen	<2,2	2,2 – 2,7	2,7 – 3,2	>3,2
Stenungsund	<2,4	2,4 – 2,9	2,9 – 3,4	>3,4
Göteborg/Torshamn	<2,4	2,4 – 2,9	2,9 – 3,4	>3,4

Figur 20 Zoner och planeringsnivåer, Stigande vatten

För den aktuella detaljplanen görs bedömningen att enklare byggnader som exempelvis förrådsbyggnader och sjöbodas kan placeras på +2,5 m. Byggnader för restaurang, kultur eller besöksboende ska ha en färdig golvhöjd eller öppningar högre än +2,9 meter. För att säkerställa tillgängligheten till byggnaderna regleras markhöjden till minst +2,5 meter.

Radon

I de delar av planområdet där byggnader föreslås är värdena inom låg- till normalradonmark enligt mätningar utförda av WSP. Inom lågradonmark kan byggnader uppföras på traditionellt vis. Inom normalradonmark ska de utföras radonskyddande.



Förorenad mark

I västra delen av planområdet, på fastigheten Kila 1:72, har man tidigare bedrivit ett båtvarv. För att utreda eventuell föroreningsituation inom fastigheten med fokus på historiska verksamheter och bedöma behov av eventuella fortsatta utredningar har en historisk inventering genomförts (Sweco, 2022-09-09). Den historiska inventeringen beskriver att varvsverksamhet pågick mellan 1945–1969. Till en början fokuserade verksamheten på reparation av större båtar men övergick sedan till att fungera som vinterförvaring av fritidsbåtar. I samband med den historiska inventeringen har det inte framkommit någon information om tidigare verksamheter än båtvarv på platsen som kan ha givit upphov till föroreningar.

Till följd av att den primära verksamheten historiskt sett varit båtvarv, föreligger en viss risk att restprodukter från eventuella båtbottnfärger och vätskor kan förekomma i jorden. Risken för föroreningar i markytan bedöms dock låg eftersom varvsverksamheten var placerad på en utfyllnad. Det går inte att utesluta att de fyllnadsmassor som tillförts platsen i samband med byggnation av den senare varvsbyggnaden kan vara förorenade. Vid inventeringstillfället bedömdes dock större delen av fyllnadsmassorna på platsen utgöras av bergskross.

Den historiska inventeringen identifierar inte några uppgifter som tyder på att området inte skulle vara lämpligt för planerat ändamål eller att det finns risker som kan förhindra aktuellt planförslag. Bedömningen är att det inte föreligger någon risk för den planerade verksamheten.

Marknivån på den aktuella platsen är cirka 1,5 meter över havet. Vid genomförandet av detaljplanen kommer marken att fyllas upp till en marknivå om cirka 2,5 meter. I samband med markarbeten på fastigheten ska en miljöteknisk markundersökning/provtagning göras av marken för att garantera en säker arbetsmiljö under genomförandet samt säkerställa att eventuella schaktmassor hanteras korrekt. Den miljötekniska markundersökningen bör syfta till att utreda eventuellt föroreningsinnehåll i den ytliga delen av markytan. Provtagning och analys bör minst omfatta oljekolväten, tungmetaller och tennorganiska föreningar. Om det framkommer information om att brandskum kan ha använts vid eventuella släckningsarbeten, bör även PFAS analyseras. Miljöteknisk markundersökning/provtagning i samband med genomförandet av detaljplanen säkerställs med ett exploateringsavtal.

Vatten och avlopp

En VA- och dagvattenutredning har gjorts av Sigma Civil AB, daterad 2020-05-22. I området finns ett privat VA-nät som ansluter sig mot det kommunala VA-nätet cirka en kilometer söder om planområdet. Det privata VA-nätet är utbyggt och dimensionerat så anslutning för planerade bostäder kan göras. VA-anläggningen är dimensionerad för att kunna VA-sanera ett 100-tal bostäder med enskilda avlopp på Flatön, med stora utsläppsminskningar i den känsliga havsmiljön som följd.

El och tele

Inom området finns det en luftledning för el som planeras grävas ner i samband med planförslagets genomförande. Fiber är inte utbyggt idag. Fiberföreningen Malöströmmar avser att bygga ut fibernät inom området.

Avfallshantering

Avfallet omhändertas enligt kommunens avfallsplan och hämtningen utförs av kommunens renhållningsentreprenör.



Planförslaget

Introduktion till förslaget

Evert Taubes närvaro har präglat Flatön och platsen kring Handelsman Flink som sedan många år är ett väletablerat besöksmål. Med utgångspunkt i handelsbodens historiska funktion som mötesplats och arvet efter Taube, har förslaget utarbetats för att möjliggöra utveckling av verksamheten och platsen. Planen föreslås innehålla restaurang, hotell, konferens/spa, museum, hamnverksamhet och en strandpromenad som tillsammans utgör en helhet för platsen - där havet är den förenande länken. Konceptet för förslaget bygger på att skapa en sammanhållen turistdestination, där varje del kompletterar varandra och tillsammans formar ett unikt helhetskoncept. Förslaget avser tillgängliggöra platser som idag utgörs av impedimentytor, parkeringar och berg i dagen. Förslaget uppmärksammar och tillgängliggör även Taubes person och kulturgärningar för allmänheten samtidigt som tillgängligheten till friluftslivet kan stärkas genom fler möjligheter till paddling, gästplatser för båt och övernattningsmöjligheter.

Illustrationskarta

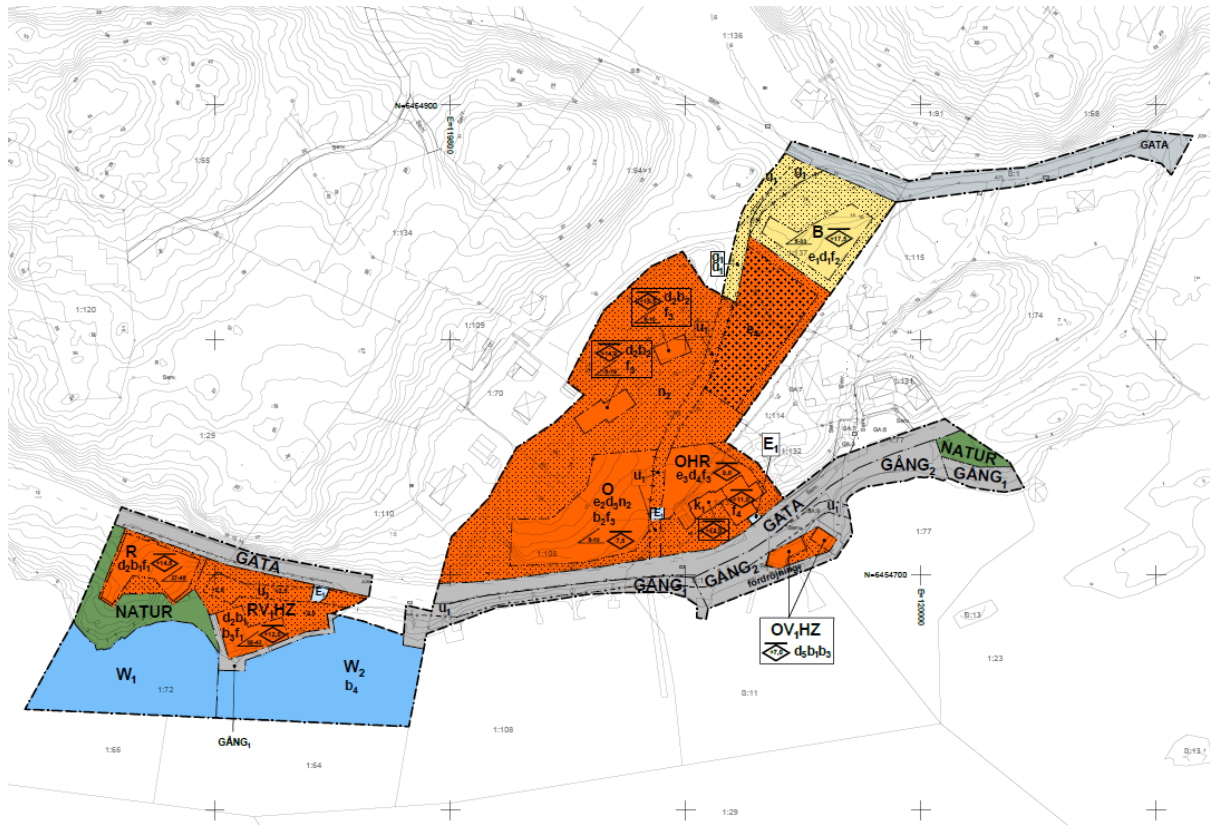


Figur 21 Illustrationskarta

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



Plankarta



Figur 22 Plankarta

Plankartan är det juridiskt bindande dokumentet som reglerar användningen av mark- och vattenområden. Planområdet delas in efter användning som markeras med användningsgränser. Inom användningsområdena kan olika bestämmelser gälla. Dessa särskiljs genom egenskapsgränser och administrativa gränser, som har samma hierarkiska ordning. Det betyder att bestämmelser underordnade administrativa bestämmelser kan korsa egenskapsgränser men inte administrativa gränser. Motsvarande gäller bestämmelser underordnade egenskapsbestämmelser.



Evert Taube, västkusten och havet

Havet är Evert Taubes element. Han mötte det dagligen under uppväxten ute på den ensliga fyrplatsen Vinga och det kom att prägla hela hans liv och konstnärskap. När han ska välja titel till en självbiografisk bok i början av 1950-talet är valet lika slående som självklart: *Jag kommer av ett brusand' hav* (Bonniers, 1952). I denna bok beskriver också Taube hur han redan som ung pojke upplevde både idyll och äventyr i havets närhet. Här har vi urkällan till det som längre fram skulle bli både våra vackraste visor om svensk skärgårdsidyll och dramatiska visor ute till havs runt om hela vårt klot. För havet låg inte endast nära, det förband också Taube med hela världen. Det var ute på Vinga som han fick blick för den västliga horisonten, den som öppnade upp hans världsbild

När Taube i början av 1940-talet återvände till västkusten för att vila ut, men även för att skriva, hamnade han på Flatön, eller Ängön som han själv gärna kallade ön. Men detta var ingen okänd plats för honom. Redan som barn hade han seglat hit tillsammans med släktingar från Islandsberg för att köpa frukt och grönt – han minns särskilt de gudomliga körsbären! Och här finner han nu ro att skriva några av sina allra finaste visor, med havet som rogivande ackompanjemang mitt i en tid av världskrig: ”Inbjudan till Bohuslän”, ”Vals på Ängön”, ”Maj på Malö”, ”Min älskling” m.fl.

Återkomsten till västkusten och havet är avgörande för förståelsen av Taubes konstnärskap. Han köper även en Kosterbåt, ”Monsunen”, och låter de skickliga båtbyggarna i Kungsviken på Orust renovera denna. Under 1950-talet gör han flera ensamseglingar längs västkusten, vilket resulterar i tre prosaböcker som står ut i hans produktion: nämnda *Jag kommer av ett brusand' hav*, *Strövtåg i Ranrike* (Rabén & Sjögren, 1955) samt *Västlig horisont* (Bonniers, 1957).

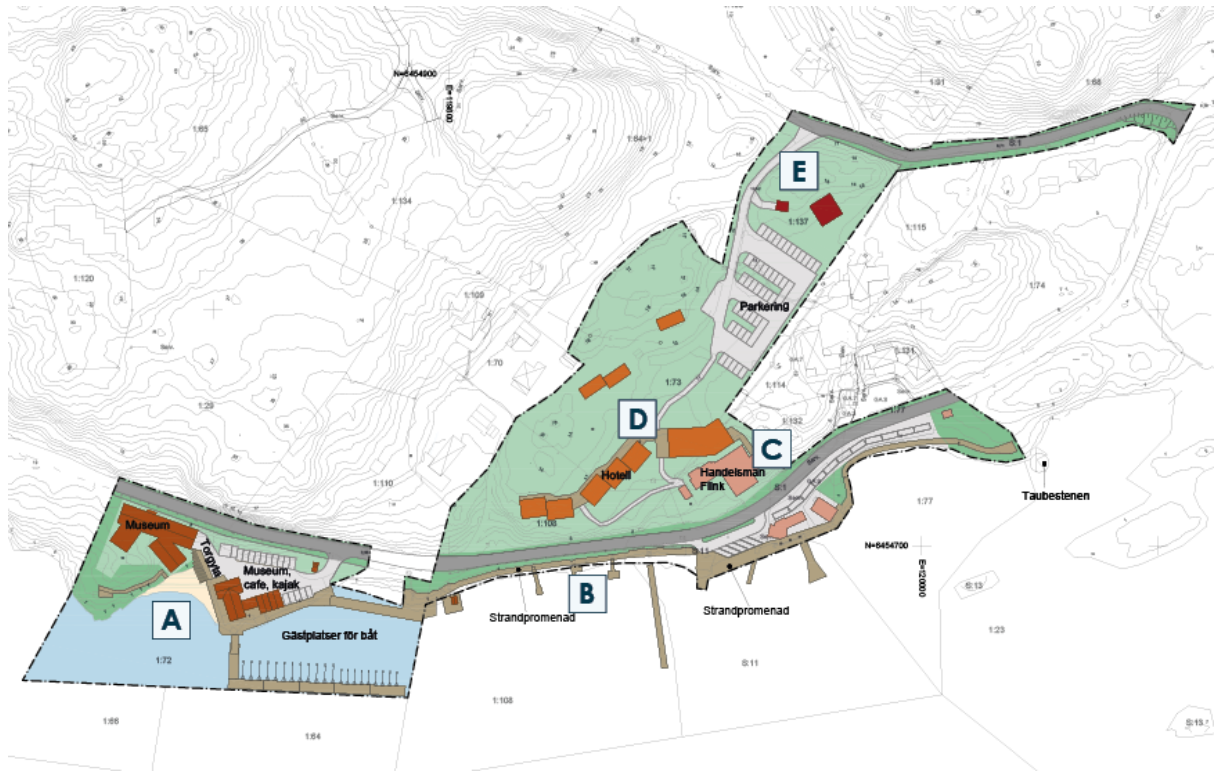


Figur 23 Evert Taube



Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör i väster byggnader för museiverksamhet med kringverksamheter (A, se figur 24). Museet knyts samman med Handelsmans Flink (C) och vidare till Taubestenen med en strandpromenad (B) längs vattnet. För att möjliggöra utvecklingen av destinationen föreslås hotell, konferens och spa (D) i anslutning till Handelsman Flink. I norr kompletteras förslaget med en bostad i form av ett friliggande enbostadshus (E).



Figur 24 Bebyggelse inom planområdet

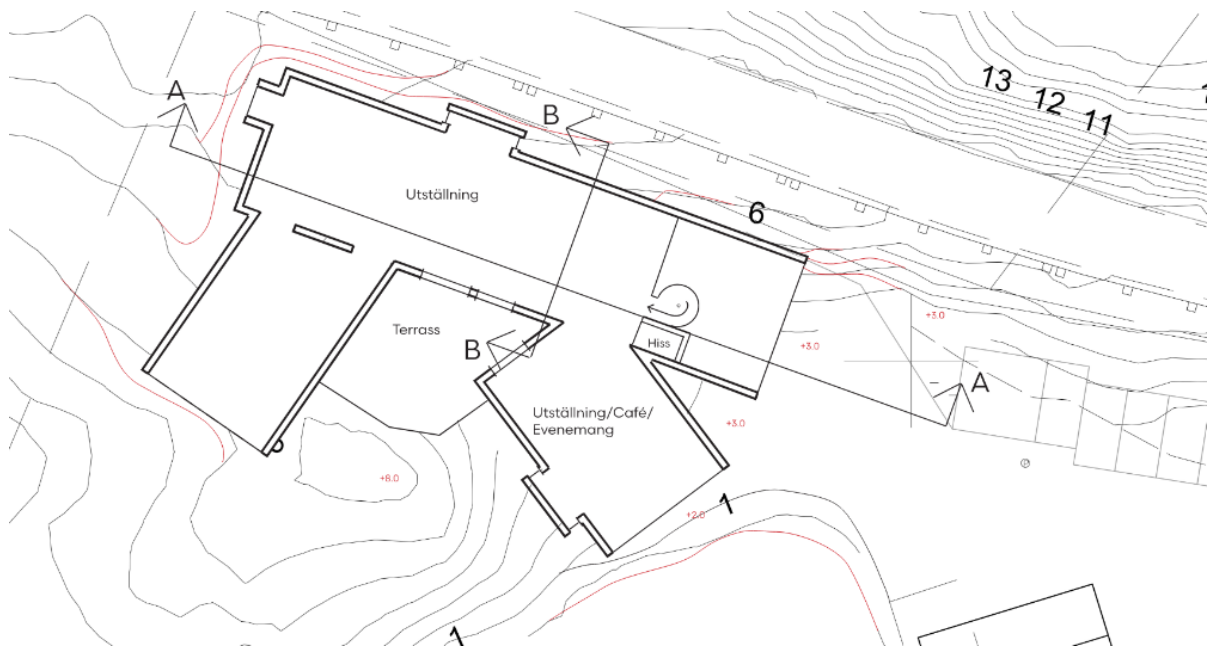
- A. Museum/hamnverksamhet och annex till museet
- B. Strandpromenaden
- C. Handelsman Flink
- D. Hotellanläggning, konferens och spa
- E. Bostadshus



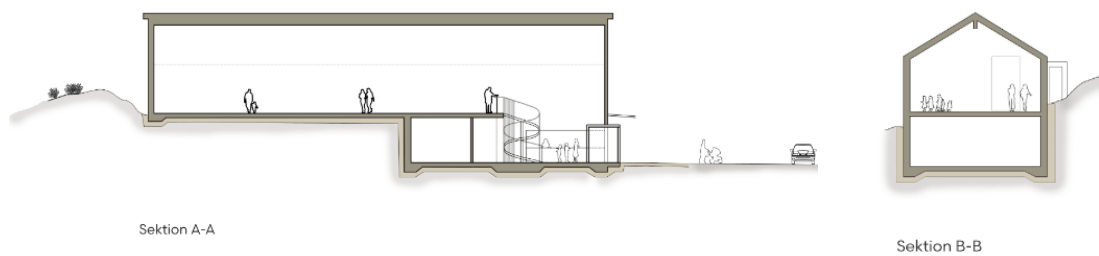
A. Museum och hamnverksamheter



Figur 25 Illustration över museum, hamnverksamhet samt gästbrygga. Bild: Tengbom



Figur 26 Situationsplan över museum. Bild: Tengbom



Figur 27 Sektion A-A och B-B över museum. Bild: Tengbom



När man närmar sig Handelsman Flink från färjeläget ligger fastigheten Kila 1:72 höger om vägen. Fastigheten utgjorde en gång i tiden Kämpås båtvarv. Intill strandremsan och strax ovanför föreslås byggnader för kultur- och friluftsändamål, till största del ett Taubemuseum med olika kringfunktioner.

Syftet med Taubemuseet är att visa Everts och hans fru Astrid Bergman Taubes konstnärskap på ett nyskapande sätt och göra samlingarna tillgängliga för en bred publik. Museet ska även bidra till att hålla intresset för Taubes kulturarv och gärning levande. Museet föreslås dels innehålla en permanent utställningsdel kring makarna Taube samt dels utgöra en upplevelsebaserad och interaktiv arena för växlande utställningar och event som inte nödvändigtvis alltid måste relatera direkt till makarna Taube, men vara i deras anda.

Omfattning och gestaltning av museet

Museet föreslås omfattas av ett kluster av byggnader som den övre byggnaden skapar tillsammans med hamnmagasin och tillhörande bodar. Utformningen av den övre museihuvudbyggnaden och övriga byggnader ska ha en traditionell skala och kustnära anknytning som responderar med den befintliga bebyggelsens volymer. Huvudbyggnaden ska ha en arkitektonisk verkshöjd och erbjuda flexibla lokaler ur museisynpunkt för att möjliggöra olika typer av utställningar.

I området mellan byggnaderna bildas ett torg. Området, förutom parkering och angöring, ska kunna utgöra en yta anpassad för utomhusaktiviteter, evenemang och tillfälliga utställningar.

För att uppnå den önskade utformningen har byggnaderna reglerats med fasadutformningsbestämmelser som reglerar att:

- Fasad ska utgöras av träpanel
- Fasad ska målas med slamfärg i röd eller grå kulör alternativt behandlas med järnvitriol

I syfte att ytterligare beskriva den tilltänkta karaktären av huvudbyggnaden redovisas nedan fyra referensprojekt, bland annat från liknande mindre museer, anpassade till sin lokala miljö och innehåll. Gemensamt för byggnaderna är att de är platsanpassade och utformade med stor omsorg i detaljer och genomtänkta möten mellan fasadmaterial.

- Vitlycke museum, ritat av Carl Nyréns arkitektkontor, har en framträdande form med karaktäristiska drag samtidigt som byggnaden är utformad med en återhållsam fasad- och takfärg. Utställningarna är interaktiva och upplevelsebaserade för att på ett spännande sätt levandegöra historien kring hällristningarna.
- Kungajaktmuseet, Älgens Berg, vid Hunneberg har förankring i en lokal byggnadstradition med klassiska drag. Samtidigt har byggnaden utformats i en modern tappning väl inordnad i terrängen.
- Fritidshuset i Larvik i Norge, ritat av Snøhetta har anpassats till platsen förutsättningar på ytterligare ett vis med sina utskjutande volymer som balanserar i landskapet. Fasaderna har ett enkelt utförande med en säregen, nästan grafisk fönsterutformning.
- Nordiska akvarellmuseet i Skärhamn, ritat av Niels Bruun och Henrik Corfitsen. Utbyggnad från 2012 ritad av Tengbom.



Figur 28 och 29 Vitycke museum och Älgens berg



Figur 30 och 31 Fritidshus Larvik och Nordiska akvarellmuseet

Funktioner

För att kunna vara det levande, interaktiva och hållbara besöksmål som föreslås, behöver de olika lokalerna till stor del vara flexibla och vara öppna för olika aktiviteter. Aktiviteten på museet ska pågå året runt och utställningar byts ut och uppdateras för att erbjuda varierande upplevelser och tilltala en bred målgrupp. Utöver museiverksamheten utgör skärgårdslivet en del av besöksmålet sommartid, med bland annat kajakuthyrning, kursverksamhet med mera. Museiverksamheten ligger i nära anslutning till den redan etablerade verksamheten på Handelsman Flink som också utvecklas i och med planförslaget för att besökande gäster ska kunna äta och bo i samband med sitt besök på museet och utforskandet av skärgårdslivet på Flatön. Under vinterhalvåret finns utöver museiverksamheten möjlighet till exempelvis utbildningar, besök från skolor eller hyra av lokal för konferenser.

Hamnverksamhet

Närmast vattnet, i magasinsbyggnaden och kompletterande byggnader, återfinns den nedre delen av museet med plats för utställningar, service och kafé, administration med mera. Mellan byggnaderna formas en torgyta med plats för människor att mötas och som kan användas för att förlänga museiverksamheter utanför museet vid evenemang, utställningar eller andra arrangemang.

Museet, byggnaderna längs vattnet och torget föreslås vidare kunna användas för kompletterande verksamheter till museet som knyter an till platsen historia och som förhöjer upplevelsen av museet och platsen. På platsen låg tidigare Kämpås Varv som byggde och utförde service på båtar. Verksamheterna föreslås innehålla exempelvis småskalig båtservice/båtbyggeri, kajakuthyrning, strandcafé och seglarskola.

Inom området föreslås gästplatser för båt för att möjliggöra angröning från havet för besökare. Hamnen möjliggör också flytande utställningar kopplade till exempelvis traditionen av båtbyggeri på Orust. För att säkerställa att bryggorna inte påverkar identifierade marina naturvärden har principer för förankring av flytbryggan tagits fram. Bryggan förankras dels med ett landfundament och med ankare som placeras

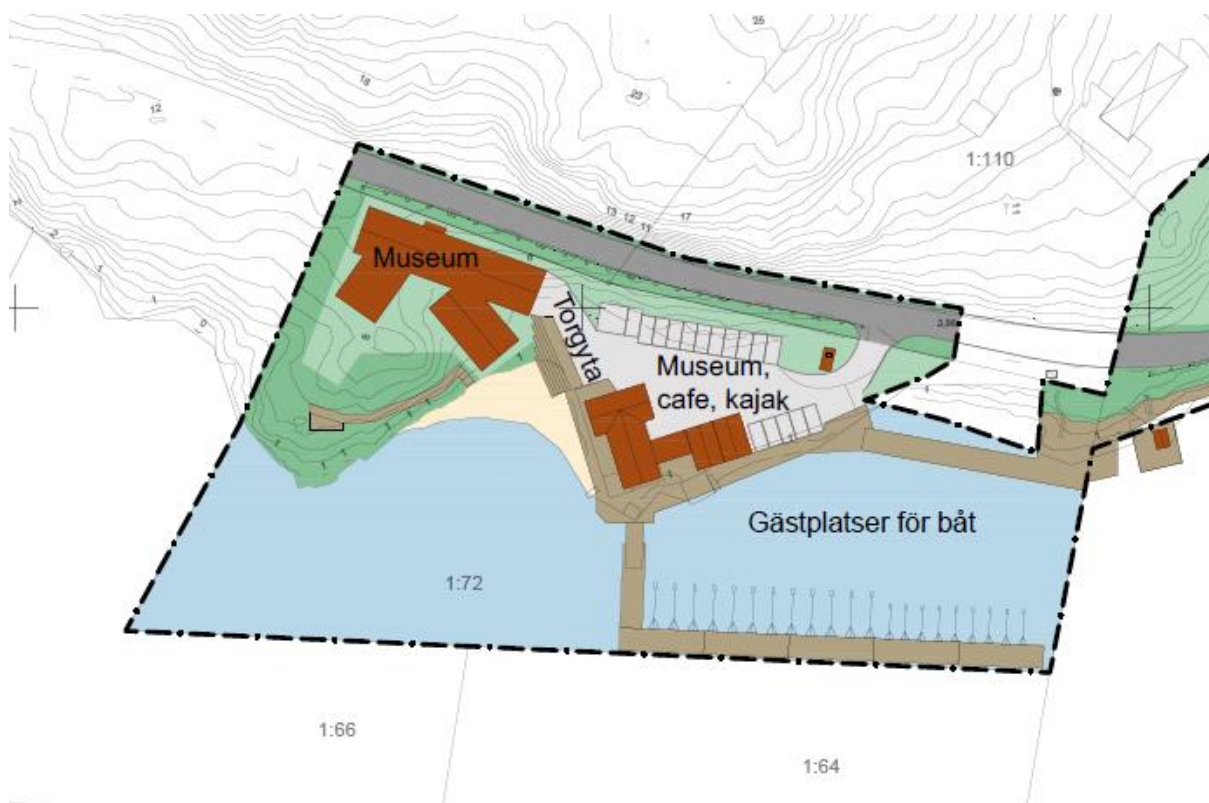


utanför de områden som har utpekade värden i den marina naturvärdesinventeringen. Förankringen sker med kätting och rep som spänns så att flytbryggans pontoner ligger på rätt plats. Förankringen blir så pass spänd att den inte ligger och skrapar på botten. Pontonen anpassas, konstrueras och förankras för att den ska ligga stilla i vattnet och inte generera någon pumpeffekt.

De strandnära byggnaderna utformas med varierande avstånd till bryggkanten och i livförskjutningarna skapas skyddade vrår där sittbänkar ger möjlighet för en fikastund med utsikt över både natur- och båtliv. Byggnaderna ska utformas med fasader av stående träpanel målade i slamfärg i röd eller grå kulör.

Med hänsyn till stigande havsnivåer och översvämningrisk ska byggnaderna vid hamnen placeras något upphöjt jämfört med dagens marknivå. Höjdskillnaden mot vägbanan jämnas ut med en utfyllnad. Nivå på färdigt golv ska vara minst +2,9 m för byggnader med besöksverksamhet eller annan känslig användning. Enklare byggnader och funktioner av mindre vikt som förrådsbyggnader tillåts byggas med lägsta golvhöjd +2,5.

I direkt anslutning till hamnen och museet ryms cirka 17 parkeringsplatser. Strandnära bebyggelse och den längsgående bryggan placeras i vattenbrynet vilket gör att utrymmet mot vägen blir tillräckligt för parkerade bils backrörelser. Även parkeringarna norr och söder om Handelsman Flink kan användas av museibesökare. Läs mer om parkeringar i hela planområdet på sidan 39.



Figur 32 Utsnitt ur illustrationsplan över museet och tillhörande byggnader



B. Strandpromenaden



Figur 33 Strandpromenaden markerad med röd streckad linje.



Figur 34 Referensbilder på utformning av strandpromenad i varierande material.

En ökad tillgänglighet till platsen för allmänheten är angeläget i förslaget. Därför föreslås en sammanhängande strandpromenad från muséet i väster till Taubestenen i öster där besökare kan vandra längs vattnet, barnen kan fånga krabbor och soldyrkare kan vända näsorna mot söder. Strandpromenaden utförs i varierande material - trä med kantbeklädning, grus, betong eller annan markbeklädning. Längs de sträckor där den går utmed berget ska den anpassas och anslutas till klipporna. För att öka tillgängligheten till bryggan under dygnets och årets mörkare tider förses strandpromenaden med belysning.

Strandpromenaden sträcker sig ca 400 meter längs vattenlinjen och får ett varierat utförande. Vid de strandnära byggnaderna utgörs promenaden av bryggor placerad högt över vattnet och små utrymmen mellan bodarna skapar, åtminstone vissa dagar, soliga sittplatser i lä. Upplevelsen av att promenera längs vattenlinjen skiftar med årstider och väder men också i bredd och höjd. I mittpartiet går strandpromenaden parallellt med befintlig väg, förankrad på land men på en lägre nivå än vägen, och utgör på så vis ett säkrare gångstråk längs den trafikerade vägen både för flanörer, badgäster och båtägare.



Nedanför Handelsman Flink ansluter strandpromenaden till den befintliga bryggan som förlängs vidare utefter den steniga viken där nya parkeringsytor föreslås. I östra änden av strandpromenaden avslutas bryggdäcket vid Taubestenen.

Längst bort i öster vidgar sig bryggan och bildar en plats invid Taubestenen. Vid Taubeplatsen finns utrymme för att slå sig ner en stund i bergets naturliga sluttning.

C. Handelsman Flink

Den ursprungliga handelsboden ligger inom fastigheten Kila 1:131 och anses ha kulturhistoriskt värde och ska bevaras. Bevarandevärdena för byggnaden finns i den ursprungliga volym och karaktär och regleras med en varsamhetsbestämmelse. Byggnaden har blivit tillbyggd och i de lokalerna ligger nuvarande restaurang. Utbyggnaden består av en större inglasad terrass formad att likna sjöbodar. Det finns även två mindre komplementbyggnader inom fastigheten. Inom fastigheten har fasaderna träpanel med en gul färg.

Bland förändringar som har gjorts och som inte skyddas finns b.l.a. färgsättning, utbyggnad och inglasning av terrasser, entrépartiet med trappa och dörr till handelsboden, tillbyggnad av balkong och byte av fönster på handelsboden.

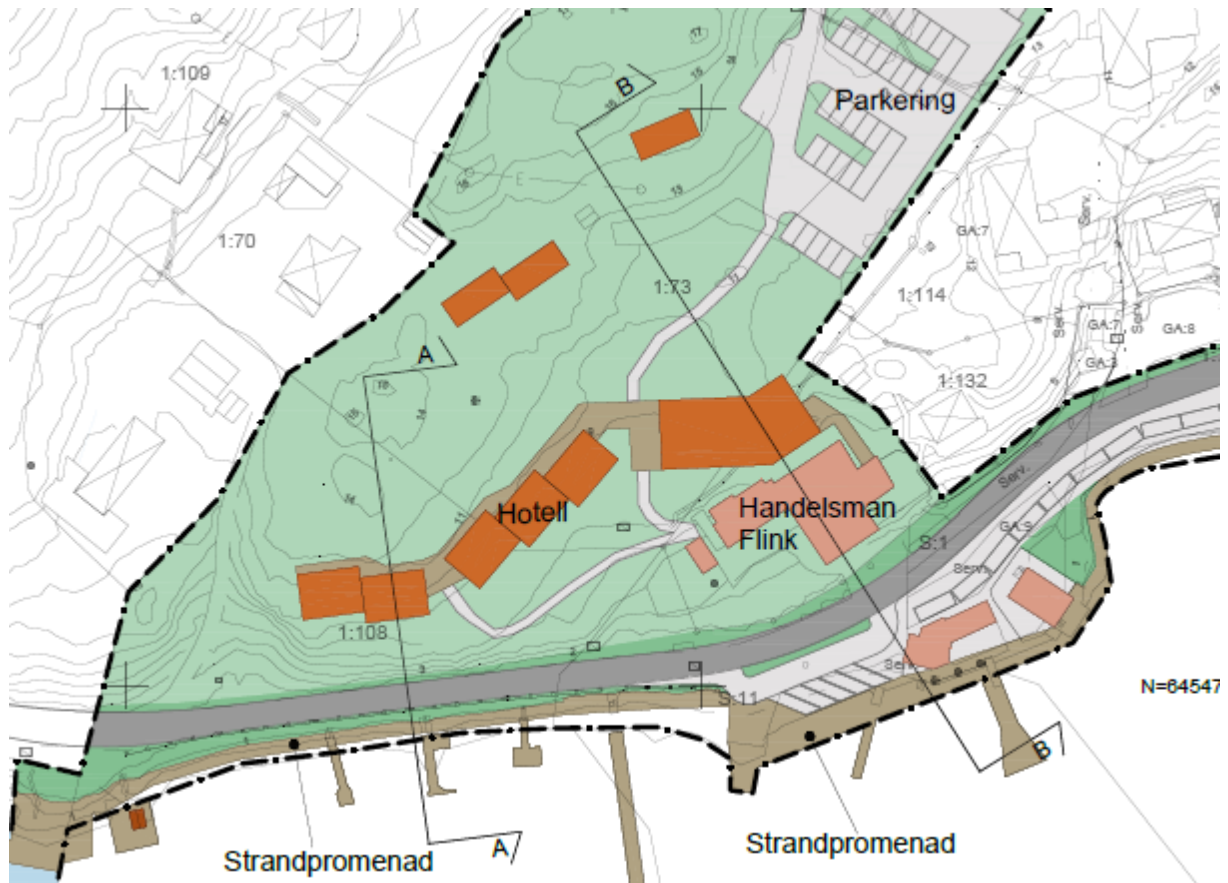
Egenskaperna som värnas i handelsbodens byggnad är den ursprungliga byggnadens volym, träfasaden med lockläktpanel, tegeltaket med den terrakottaröda kulören, fönstrens placering och spröjs och burspråket över entrén. Utförande och underhåll av byggnaden ska om det är möjligt överensstämma med originalutförande eller ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.

För att anpassa framtida byggnation inom resten av fastigheten införs en bestämmelse om att fasad ska utgöras av träpanel och ska vara målade i en gul alternativt röd kulör. Utbyggnad begränsas av prickmark och nockhöjd. Tak ska vara av icke bländande material.

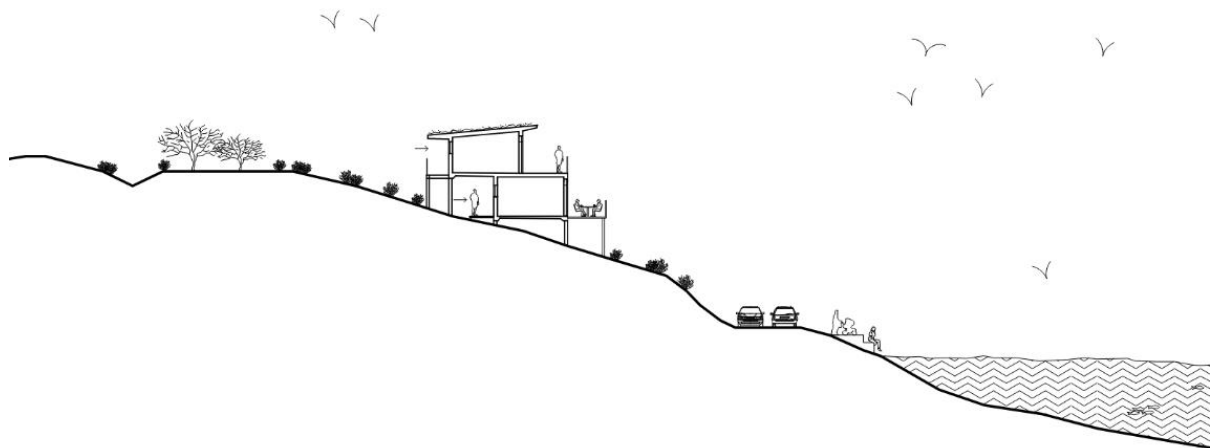
D. Hotellanläggning



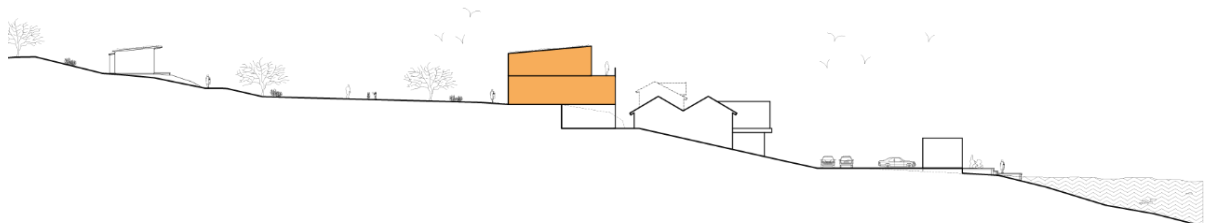
Figur 35 Vy från havet över hotellanläggningen. Befintlig bebyggelse i vitt. Bild: Tengbom



Figur 36 Illustration över Handelsman Flink och föreslagen hotellanläggning med sektionspilar.



Figur 37 Sektion A-A.



Figur 38 Sektion B-B. Föreslagen hotellanläggning i orange.

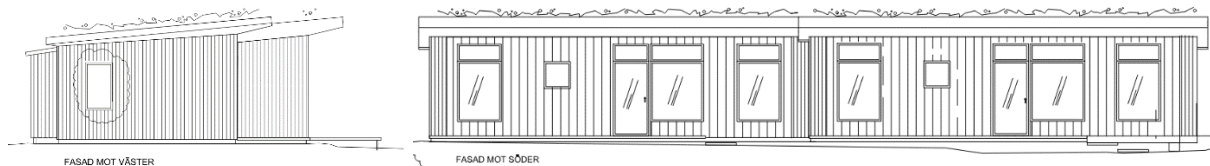


Handelsman Flinks hotellverksamhet utökas med hotellrum som sammanbyggs längs en gemensam väderskyddad spång som leder till Handelsboden. Enheterna utformas som sammanbyggda loftgångshus i två plan med pulpettak och en modern utformning (se figur 37). Varje enhet får 2-6 bäddar. Enheterna placeras i anpassning till terrängen och ska grundläggas med plintar. Byggnaderna begränsas av prickmark, maximal byggnadsarea och högsta nockhöjd. För att ta vara på den befintliga bohusmiljön och göra så litet avtryck som möjligt får marken endast sprängas för väg och erforderliga ledningsschakt

Bakom Handelsboden tillåts en större enhet i två plan som ger utrymme för reception, hotellrum, konferenser och spaanläggning (se figur 38). Byggnadens volym regleras med maximal byggnadsarea och högsta nockhöjd. Fasader och tak ska med sin färg och form passa in i omgivningarna och ha jordnära nyanser.

För att uppnå den önskade utformningen har byggnaderna reglerats med fasadutformningsbestämmelser som reglerar att:

- Fasad ska utgöras av träpanel
- Fasad ska vara målad med slamfärg i grå kulör alternativt behandlad med järnvitriol.
- Tak ska vara av sedum med plåtdetaljer.



Figur 39 Utformning av hotell enligt gällande bygglov. Stugornas fasader och tak ska med sin färg och form passa in i omgivningen. Husen placeras med anpassning till terräng för att ta vara på den befintliga bohusmiljön. Bild: Tengbom

I norra delen av planområdet har bygglov för tre hotellenheter i liknande stil beviljats som också nyttjas för hotellverksamhet. Hotellenheternas storlek begränsas med maximal byggnadsarea per stuga och maximal byggnadsarea inom egenskapsområdet. Byggnaderna placeras i anpassning till terrängen och ska grundläggas på plintar. Marken får endast sprängas för väg och erforderliga ledningsschakt.

För att uppnå den önskade utformningen har byggnaderna reglerats med fasadutformningsbestämmelser som reglerar att:

- Fasad ska utgöras av träpanel
- Fasad ska vara målad med slamfärg i grå kulör alternativt behandlad med järnvitriol.
- Tak ska vara av sedum med plåtdetaljer.

E. Bostadshus

I norr föreslås ett enbostadshus. Bostadshuset ska knyta an till hotellanläggningens utformning. Fasader ska utgöras av trä med stående träpanel och fasaderna ska målas med slamfärg i grå kulör alternativt behandlas med järnvitriol. Inom byggrätten finns en höjd i nordväst och som lutar ner mot sydväst. Förslagsvis kan byggnaden byggas i suterräng. Byggnaden ska anpassas till landskapsbilden i området och inte dominera vyn. Höjden regleras därför till en högsta nockhöjd på +17,5 meter, 3 meter över högsta punkten inom byggrätten. Takvinkel regleras till max 33 grader. Byggrätten begränsas även med prickmark närmast vägen och på höjden. Taket ska utföras i ett material som inte orsakar blänk från solen. Storleken på byggnadsarean regleras till 120 kvm. I byggnadsarean ingår eventuella garage- och komplementbyggnader.



Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbana saknas längs väg 751. Cykling längs väg 751 mellan södra färjeläget på Malön respektive norra färjeläget på Flatön fungerar på ett trafiksäkert sätt större delen av året, då trafikbelastningen är låg. Under sommartid vid färjeavgångar behöver särskild hänsyn tas. Längs strandpromenaden skapas möjligheten för en alternativ säker gångväg vid vattnet som utförs tillgänglighetsanpassad.

Kollektivtrafik

Kommunen för en dialog med Västtrafik om att öppna en busslinje mellan Ellös och Bokenäset, till väg 161. Det finns många åretruntboende på Flatön som pendlar mot arbetsplatser i Uddevalla som behöver få tillgång till en sådan busslinje, med anknäytning till pendlingsbussarna mellan Lysekil och Uddevalla, längs väg 161.

Fordonstrafik

Den föreslagna utvecklingen av området förväntas generera fler besökare och en ökad trafikmängd. I en trafikutredning (Sigma, 2017-09-08) bedöms trafikmängden öka enligt beräkningar i tabellen nedan. Från beräkningarna kan det antas att trafiken kommer att öka med cirka 25 procent från befintlig trafik på väg 751 utanför Handelsman Flink och med nästan 100 procent på Bjärkemyrsvägen som utgör infart från väg 751 i planområdets norra del, nämnd i tabellen som "väg till planområde". Även om trafiken ökar procentuellt mycket på vägen in mot planområdet ligger ÅDT (årsdygnstrafik) fortfarande på en låg nivå som är acceptabel för området. Den ÅDT som anges i tabellen är medelflödet av fordon per dygn under ett helt år. I och med platsens och den befintliga verksamhetens specifika förutsättningar kan det antas att ÅDT varierar under året, med de största flödena under sommarmånaderna och lägre under vinterhalvåret.

	Befintligt ÅDT (fordon/dygn)	Tillkommande ÅDT från exploatering (fordon/dygn)	Total ny ÅDT (fordon/dygn)
Väg till planområde	146	126	272
Väg 751	520	143	663

Figur 40 Sammanställning av ungefärlig trafikallsträng och befintlig ÅDT i området.

Planförslaget har justerats efter utredningens färdigställande. Antal bostäder inom området är mindre än i utredningen men antal parkeringsplatser är fler.

Följande åtgärder föreslås i utredningen och ingår i planförslaget:

- Infarten från väg 751 till planområdet breddas från 3,00 meter till 4,30 meter. Därmed möjliggörs möten mellan två personbilar.
- Korsningspunkten i planområdets nordöstra del flyttas 10 meter åt söder för att uppnå siktkrav.
- Befintliga parkeringsplatser vid Handelsman Flink flyttas närmare vattnet för att begränsa backrörelser på väg 751.
- Någon form av säsongsbunden hastighetsdämpande åtgärd på väg 751 utanför Handelsman Flink, förslagsvis avsmalning och/eller upphöjning.

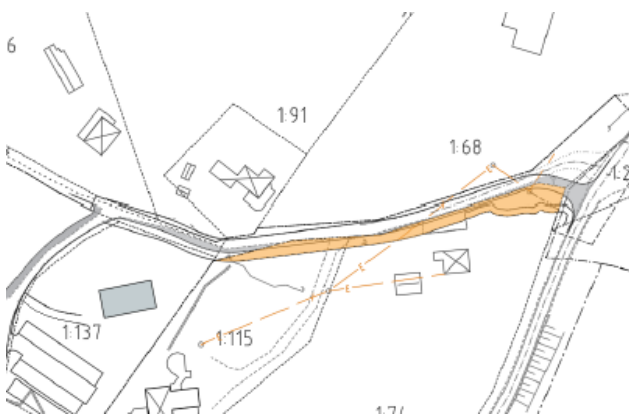
Kommunen avser ansöka hos Länsstyrelsen om säsongsbunden hastighetsbegränsning till 30 respektive 50 km/h från 1/6 till 1/9.



Figur 41 Föreslagna sträckor för säsongsbunden hastighetsbegränsning.

Infartsväg i planområdets norra del

Infarten till planområdet från väg 751 har en bredd på 3 meter. Kapaciteten och säkerheten på vägen behöver förbättras i och med den ökade trafikstringen. För att möjliggöra detta föreslås att bredda vägen till 4,3 meter för att två fordon ska kunna mötas. På norra sidan av vägen går en bergsrygg som hindrar möjligheterna till breddning i norr. Möjligheterna för breddning bedöms vara lämpligast åt söder, se bild nedan för breddningsområdet. I breddningsområdet ingår plats för slänt och dagvattenhantering. Den föreslagna breddningen innebär att en yta om ca 141 m² tillhörande fastigheten Kila 1:115 och en yta om ca 169 m² tillhörande fastigheten Kila 1:74 behöver tas i anspråk för att bredda vägen.



Figur 42 och 43 Till vänster vägens utbredning efter breddning i grått och orange. Till höger befintlig korsning mellan väg 751 och infartsväg.

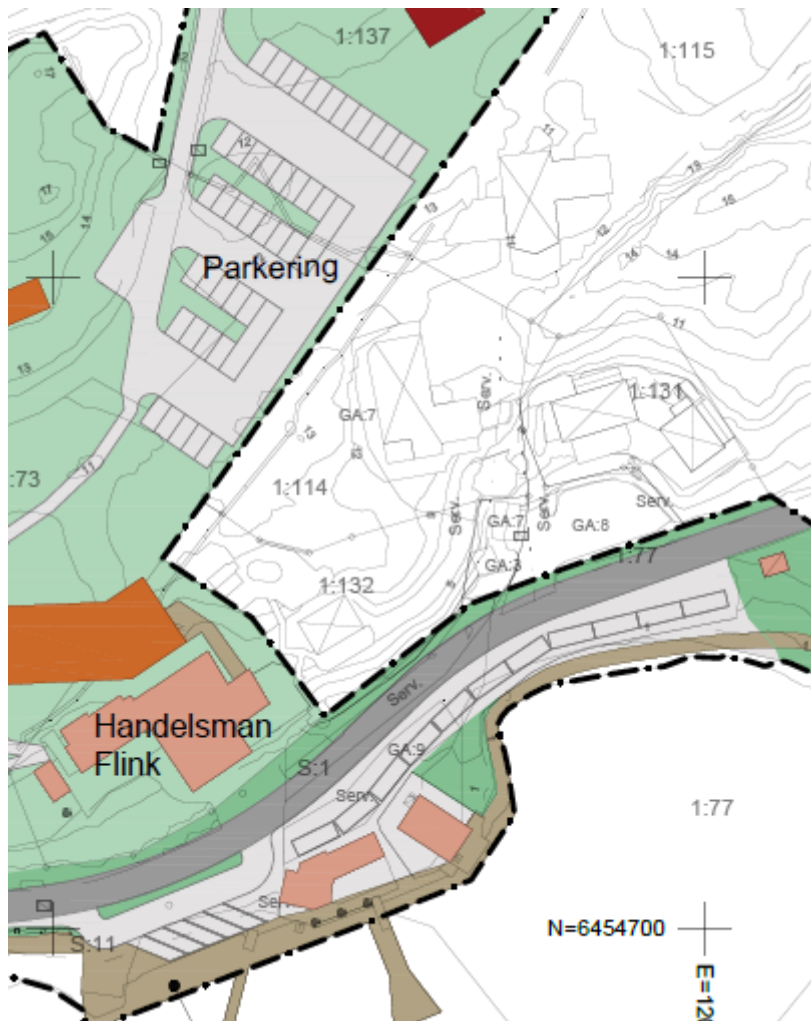


Parkering

Inom planområdet föreslås totalt 74 parkeringsplatser. För att förbättra trafiksituationen vid Handelsman Flink och förhindra backrörelser mot Väg 751 flyttas befintliga tvärställda parkeringar mot söder. Övriga parkeringsplatser längs väg 751 placeras längsgående. Vid museet föreslås ytterligare 17 parkeringsplatser.

I planområdets norra del planeras en större parkering med 41 parkeringsplatser för både hotellgäster och besökare till museet och restaurangen.

För turistbussar och liknande föreslås två bussparkeringar på den norra parkeringen där bussar kan stå parkerade efter att ha släppt av besökare vid Handelsman Flink.



Figur 44 Illustration över ny parkeringsyta i norr och parkeringar längs väg 751.

Båttrafik och gästplatser

Många besökare kommer till platsen med båt och lägger till i gästhamnen. Idag finns det ca 25 gästplatser för båt. Sommartid är gästplatserna ofta fullbelagda och i planförslaget föreslås en utökning med 20 ytterligare gästplatser i anslutning till museet för att förbättra nuvarande situation och avlasta den högt belastade bilparkeringssituationen. Anläggandet av ytterligare gästplatser för båt är väsentligt för att kunna angöra och besöka museet med båt. Angöringsmöjligheten med båt är också av kulturell och historisk betydelse. Kopplingen till Kämpås varv och Taube, som precis som museet hade en tydlig anknytning till havet, gör upplevelsen av angöring med båt väsentligt för förslagets identitet.



Strandskydd



Figur 45 Strandskyddat område markerat med blått, utökat strandskydd markerat med mörkare blå. Planområdesgräns i vitt.

Delar av planområdet omfattas idag av strandskydd, både i vattenområdet och på land. När en ny detaljplan tas fram inom ett område som berörs av strandskydd ska en prövning ske om någon av sex särskilda skäl för upphävande av strandskydd enligt miljöbalken 7 kap 18 c § kan vara tillämpliga.

De särskilda skälen för upphävande som man får beakta är endast om det området som upphävandet avser:

1. Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.
3. Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodose utanför området.
4. Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.
5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.
6. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Med utgångspunkt från utformningen av detaljplanen föreslås att strandskyddet inom kvarterensmarken upphävs genom planbestämmelse på plankarta. När det gäller allmän platsmark natur, gata samt vattenområdena kommer strandskyddet att kvarstå.

Fri passage

I syfte att säkerställa allmänhetens tillgänglighet och framkomlighet i anslutning till strandlinjen har planförslaget utarbetats med en fri passage på hela sträckan i form av allmän platsmark för natur, gata och promenadstråket. Den del av vattenområdet som planläggs är öppet vattenområde eller småbåtshamn och utgör allmänt tillgängligt vattenområde. Regleringen i planen avseende mark- och vattenanvändningen tillgodose kraven i miljöbalkens 7 kap 18 f § på att ett upphävande inte ska omfatta ett område som behövs för att säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet



Strandskydd - Områdesvis redovisning

Det råder olika förutsättningar för upphävande av strandskydd i olika delar av området.

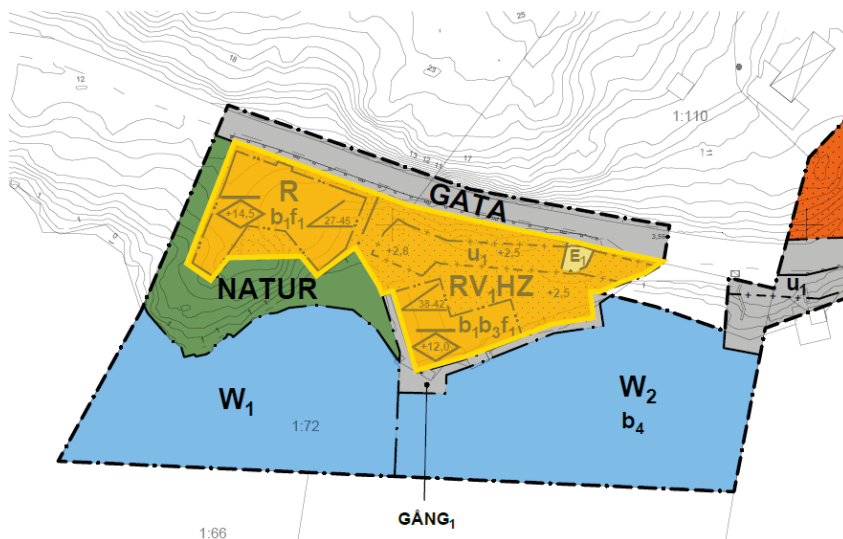
Museum och hamnverksamhet

För museet och hamnverksamheten åberopas skäl 3 och 5 för upphävande och dispens. Skäl 3 - behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Skäl 5 - behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Område A planläggs för att möjliggöra för ett Taubemuseum uppdelat på flera byggnader och regleras som besöksanläggning på plankartan. Området planläggs även i syfte att möjliggöra hamnverksamhet med gästplatser för båtar samt kompletterande verksamheter kopplat till friluftslivet. I dagsläget finns i området några bryggor och vinteruppställning för båtar och platsen används för mindre hamnverksamhet. Sandstranden är anlagd och iordningställd av ägaren till Handelsman Flink. Det har tidigare funnits en större byggnad vid Kämpås varv med tillhörande hamnfunktion. Hamnen är väsentlig för att kunna angöra och besöka museet med båt men är också en möjlighet för flytande utställningar kopplat till Taube eller båtbyggeritraditionen på Orust. Planförslaget möjliggör också anordning av en bättre infart från väg 751. För själva vattenområdet avses strandskyddet inte upphävas i detaljplanen.

Lokaliseringen och placeringen av det tänkta Taubemuseet kräver speciella förutsättningar. Havet är Evert Taubes element och det kom att präglade hela hans liv och konstnärskap. Här på Flatön, i närheten av havet, skapade som tidigare beskrivits Taube många av sina allra finaste visor och prosatexter. Visor och texter som kom att älskas, sjungas och läsas i hela Norden. Det finns alltså bra förutsättningar och stora möjligheter att skapa en mötesplats med nationellt och nordiskt värde då något permanent Taubemuseum idag inte finns. Att då även kunna ha närkontakt med Taubes mest centrala element, havet, blir viktigt. Detta för att kunna se platsen där Maj på Malö hoppade i land, ha ögonkontakt med Stätte brygga och handelsman Flinks handelsbod, uppleva den skärgård där Taube själv seglade omkring med sin Koster och där han hämtade upp läckerheterna till sin fisksoppa. Att utveckla platsen för ett museum i Evert Taubes anda befäster och förkroppsligar det kulturella värdet av Evert Taubes visdiktande.

En alternativ placering utanför strandskydd och utan den omedelbara kopplingen till havet gör att en väsentlig del av helhetsupplevelsen av Taubes eftermäle skulle gå förlorad.

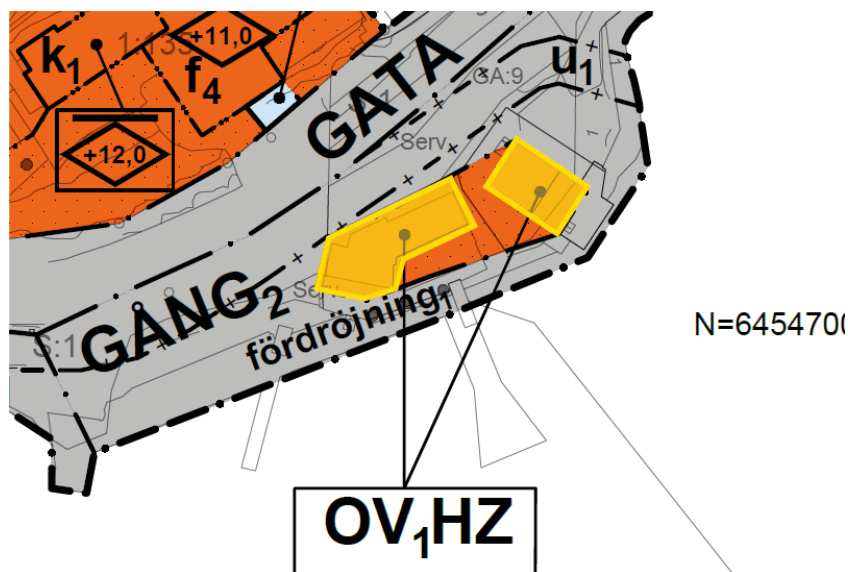


Figur 46 Område inom vilket strandskyddet avses upphävas markerat med gult.



Parkering och bebyggelse söder om Handelsman Flink

För de befintliga byggnaderna söder om väg 751 åberopas skäl 1 – Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Förändringar av parkeringsplatserna kopplas till de stabilitetshöjande åtgärderna inom ramen för vattenverksamhet.



Figur 47 Områden inom vilket strandskyddet avses upphävas markerat med gult

Strandpromenad

Längs stranden planläggs för en ny strandpromenad vilket kommunen inte bedömer är en dispenspliktig åtgärd. Strandskyddet avses inte upphävas inom allmän platsmark för strandpromenaden.

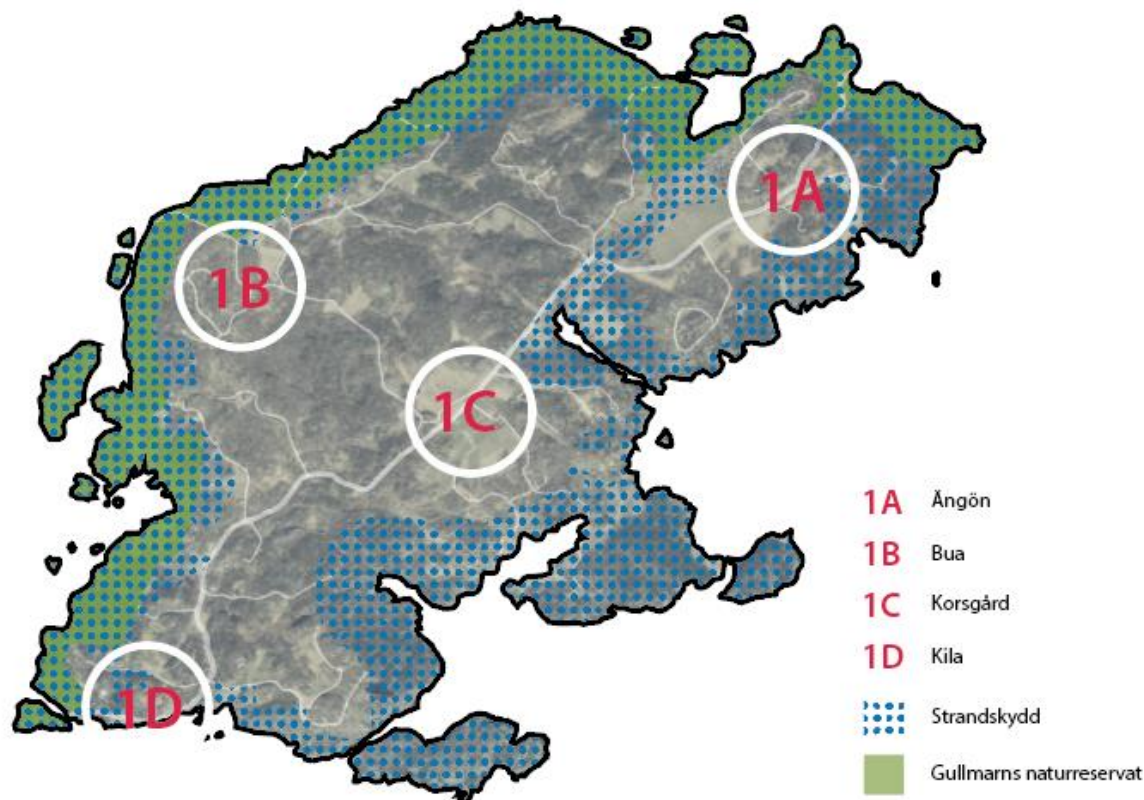
Hotell, spa och konferens

För området norr om väg 751 finns idag inget strandskydd och områdena omfattas därför inte av en strandskyddsprövning i samband med planläggningen.

Lokaliseringsutredning

En lokaliseringsutredning har genomförts för att pröva lämpligheten i alternativa lokaliseringar av museet i förhållande till den planerade lokaliseringen. En viktig utgångspunkt för lokaliseringen av museet är fysisk och visuell närhet till havet. Havet är en viktig aspekt av upplevelsen av Taubes verk, då det finns tydlig närvarande i beskrivningen av visdiktarens liv och gärningar. Lokaliseringsutredningen har begränsats till Flatön som är en viktig plats för förståelsen av Taubes liv och verk, där han vistades under somrarna i början av 1940-talet. Taube skrev flera kända visor under sin tid på Flatön. Han skrev och tonsatte exempelvis hela boken Ballader i Bohuslän, som kom ut 1943, under första sommarhalvåret på Flatön. Kända visor med anknytning till området är t.ex. Här är den sköna sommar och Maj på Malö. I flera visor förekommer beskrivningar av Stätte brygga och Flinks handelsbod som ligger inom planområdet.

I lokaliseringsutredningen studeras fyra områden; gården Ängön (1A, se figur 44), Bua (1B), Korsgård (1C) och Kila (1A, aktuellt planförslag).



Figur 48 Karta över planerad och alternativa lokaliseringar på Flatön.

Flatön präglas generellt av orörd natur och ett jordbrukslandskap med värdefull kulturmiljö. Värdena kring Korsgård, 1C, är särskilt höga och merparten av området utgörs av brukningsvärd jordbruksmark. Korsgård bedöms därför inte vara en lämplig plats för etablering av Taubemuseet. Vägarnas kapacitet på Flatön är begränsade. Bua, 1B, är beläget en kilometer in längs en mindre väg där kapaciteten är begränsad. Etablering av Taubemuseet i Bua hade krävt investeringar för förbättrad standard och bredd längs hela vägsträckan. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv är förutsättningarna för ett Taubemuseum i Bua dåliga och lokaliseringalternativet bedöms vara olämpligt.

Både Kila, 1D, och Ängön, 1A, var betydelsefulla platser för Taube under hans vistelsetid på Flatön. Flinks handelsbod och Ängön omnämns i Taubes texter och visor och platserna associeras med nationalskalden än idag. Om Taubemuseet realiseras förväntas det dra till sig både långväga och lokala besökare året runt. Museiverksamheten kräver kompletterande service såsom mat, parkering och boende. I dagsläget finns viss sådan service i Kila medan Ängön saknar både offentlig och kommersiell service samt befintlig besöksverksamhet. För att åstadkomma en resurseffektiv markanvändning och samtidigt skapa goda förutsättningar för verksamheten bedöms därför Kila vara ett mer lämpligt lokaliseringalternativ. Bedömningen stärks av kommunens översiktsplan där Kila är utpekad som område för förändrad markanvändning för utveckling av turism och rekreation.

I Kila finns, liksom de andra lokaliseringalternativen, både natur- och kulturvärden som behöver beaktas. Dessutom har översvämningsrisk och bitvis dåliga geotekniska förutsättningar identifierats. Lokaliseringen av museet inom planområdet har därför också utretts.



Figur 49 Planerad lokalisering 2B och alternativ lokalisering 2A i Kila.

Den relativt goda tillgängligheten till den planerade lokaliseringen, 2B, från både vatten och väg, är väsentliga fördelar i sammanhanget. Den viktiga direktkopplingen mellan Taube och havet kan uppnås för område 2B. Till område 2A behöver bilarna köra via en mindre väg norrifrån, vilket medför flera olägenheter ur både allmän och enskild synpunkt. Detaljplaneförslaget är utformat för att museum, hotell och befintlig verksamhet ska stödja varandra och fungera tillsammans. Om museet placeras i område 2A kan inte hotellverksamheten placeras där och någon annan placering av hotellet i området är inte heller möjlig. Möjligheten att skapa en helhet mellan hotell och museum skulle därmed förloras. En placering längre upp på land utan närkontakt med havet, utan möjlighet till intilliggande gästhamn och kringliggande havsanknutna verksamheter innebär också betydligt sämre förutsättningar för museet. Sett till helheten i detaljplanen för Kila 1:73 m.fl. bedöms den planerade lokaliseringen, 2B, sammanvägt vara att föredra framför den alternativa lokaliseringen, 2A.

Vattenverksamhet

Vattenverksamheter är åtgärder som på något sätt påverkar vattenområden. För vattenverksamhet krävs tillstånd enligt 11 kap. 9 § miljöbalken (MB). I aktuellt planområde föreslås åtgärder inom vattenområde för att säkerställa släntstabiliteten. Åtgärderna kommer att utföras på ett sådant sätt som följer miljöbalkens hänsynsregler, inte riskerar skada fisket eller försvårar för annan verksamhet. Ansökan om tillstånd att få bedriva vattenverksamhet kommer att skickas in av fastighetsägaren efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Tryckbank framför Handelsman Flink

För att nå en tillfredsställande stabilitet för området mellan Handelsman Flink och vattnet föreslås en åtgärd för hälsa i form av två tryckbankar på 2 respektive 7 meters utbredning i plan. Åtgärden syftar till att säkerställa befintliga funktioner så som parkeringsplatser och brygga för besökare. Innan anmälan görs behöver rådigheten säkerställas.

Strandpromenad

För att koppla ihop funktionerna som föreslås i detaljplanen, öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter samt öka tillgängligheten inom området och till vattnet för allmänheten föreslås en



strandpromenad längs med strandkanten i planområdet. Innan anmälan görs behöver rådigheten säkerställas.

Tryckbank och gästhamn vid museet

För att nå en tillfredsställande stabilitet och kompensera för tillkommande belastning på utfyllnaden inom fastigheten Kila 1:72 föreslås en åtgärd i form av tryckbank och avschaktning. Inom fastigheten föreslås också en liten gästhamn. Hamnen syftar både till att möjliggöra gästplatser för museibesökare men ska också kunna inrymma flytande utställningar som en del av museiverksamheten.

Geotekniska förhållanden och stabilitet

I den geotekniska utredningen konstateras att relativt begränsade åtgärder behöver genomföras för att uppnå en fullgod säkerhet vid sektion C, F och G. Sektion D har utslutits ur planområdet då stabilitetshöjande åtgärder skulle behöva vara mycket omfattande.

För övriga områden är det möjligt att med relativt begränsade åtgärder uppnå en fullgod säkerhet. Detta medför dock att samtliga laster som tillförs i form av byggnader, anläggningar och uppfyllnader som planen medger behöver kompenseras, dvs. ingen nettobelastning tillförs marken, eller föras ner till underliggande fasta jordlager eller berg.

Sektion C

Avschaktningen som sträcker sig 10 meter in från befintligt slänkrön ner till nivå +1,0. Släntens lutning behöver flackas av och ställas i en lutning som är 1:2 eller flackare. Dessutom behövs en tryckbank som sträcker sig ca 20 meter utifrån befintlig slänfot på nivå -2,0. Tryckbanken ska ha en mäktighet på ca 0,5 meter.

Sektion F

Tryckbanken med en utbredning på 2 meter i plan och en mäktighet 0,7 meter med en slänlutning på 1:1,5, överytan ska ligga efter färdigställande på nivå -1 för att uppnå tillfredsställande säkerhet.

Sektion G

Tryckbanken har en utbredning på 7 meter i plan och en mäktighet som varierar mellan 0,5 och 0,7 meter, överytan ska ligga efter färdigställande på nivå -1 för att uppnå tillfredsställande säkerhet.

Tryckbanken för **sektion C** regleras i detaljplanen. För tryckbanken vid **sektion F och G** upprättas avtal mellan fastighetsägare och den som har rådighet över vattenområdet som tryckbanken tar i anspråk.

Grundläggning av byggnader kan utföras med platta på mark. I de delar av planområdet där stabiliteten ej tillåter marklaster över 10 kPa behöver lasterna omhändertaras och föras ner till fasta jordlager (genom exempelvis pågrundläggning).

Sättningar för planerad anläggning utbildas under byggskedet inom de delar av undersökningsområdet där marken utgörs av berg i dagen eller berg med tunt jordtäckte. Inom områden med begränsad jordmäktighet kan grundläggning av byggnader utföras med platta på mark efter att ev. översta lager av löst lagrad friktionsjord packas. I områden med ytligt berg kan sprängning ev. erfordras för att skapa förutsättningar för grundläggning på packad fyllning. Undersprängning bör ske till minst 0,3 meter under överkant fyllning. Inom områden med begränsade jordmäktigheter bortschaktas ytliga jordlager och ersätts med packad fyllning inför grundläggning av byggnader.

Marken klassas som normalradonmark. Därmed rekommenderas radonskyddande utförande.



Risker

Översvämningsrisk

I planförslaget hanteras översvämningsrisk från stigande havsnivåer genom skyddsbestämmelser för lägsta golvhöjd för tillkommande byggnaderna närmast vattnet. Golvhöjderna är beräknade utifrån länsstyrelsens handbok Stigande vatten och regleras i plankartan genom att nivån på färdigt golv ska vara minst +2,9 meter över nollplanet. Byggnader som grundläggs under den nivån ska klara av att översvämmas. För enklare byggnader och för funktioner av lägre vikt som förrådsbyggnader och sjöbodrar så kan de ligga lägre, + 2,5 meter över nollplanet.

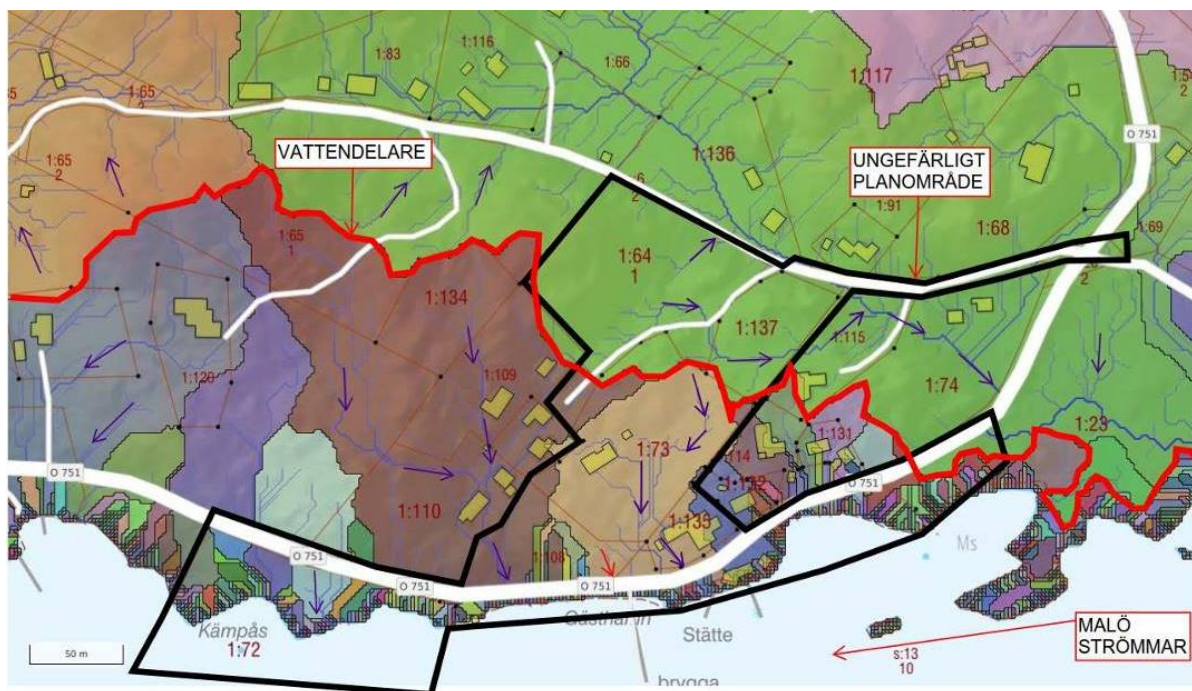
Dagvatten

Dimensionerande flöden har beräknats utifrån följande parametrar:

- Beräkning av dimensionerat regn sker i enlighet med svenskt vatten P110.
- Regnintensitet har bestämts utifrån Svenskt Vatten P119, figur 1.25.
- Klimatfaktorn är satt till 1,3 enligt rekommendationer från Länsstyrelserna i Västra Götalands län och Stockholms län

Dimensioneringsförutsättningar i utredningar baseras på regn med 10 minuters varaktighet och med 10 års återkomsttid. Detta ger ett dimensionerande dagvattenflöde på cirka 449 l/s, vilket är en ökning jämfört med dagens dimensionerande flöden på 409 l/s.

Planområdets recipient är Malö Strömmar och berörs av miljökvalitetsnormer. Den ekologiska statusen för Malö Strömmar har klassats som måttlig. Att vattenförekomsten Malö Strömmar inte uppnår god ekologisk status idag beror på morfologiska förändringar, kontinuitet, flödesförändringar och problem med övergödning.

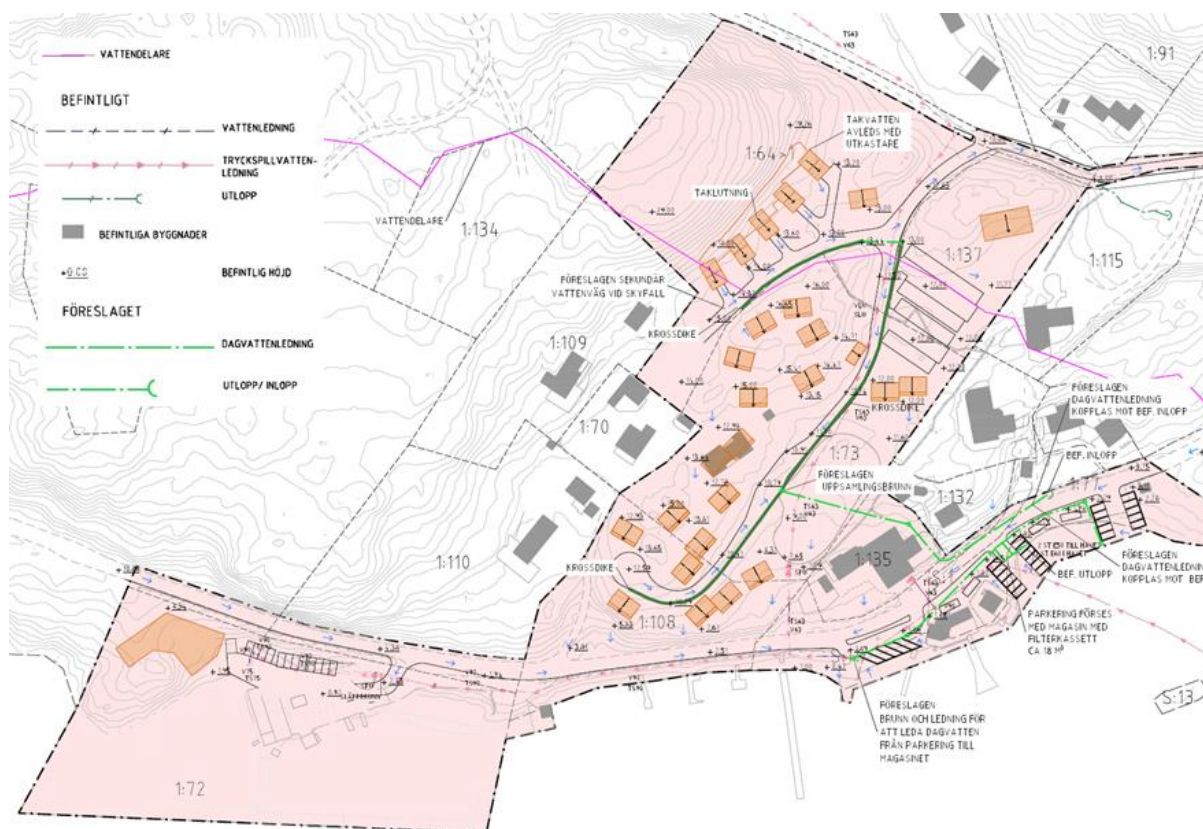


Figur 50 Avrinningsområde och avrinningsvägar markerat med lila pilar, från dagvattenutredningen. Planområdet har justerats efter dagvattenutredningen. Majoriteten av fastigheten Kila 1:64 omfattas inte längre av planförslaget.



En bedömning av markförhållandena har gjorts utifrån SGU:s jordartskarta och geoteknisk utredning och utifrån det konstateras att planområdet har en medelhög och hög genomsläpplighet. Resultat av föroreningsberäkningar visar att mängderna av samtliga ämnen ökar om planförslaget genomförs utan rening. För att minska föroreningsbelastningen på recipienten krävs enklare rening av dagvattnet. Dagvatten från planområdet föreslås renas genom översilning genom växtlighet eller fördröjning i infiltrationsdike och/eller magasin med filterkassett med väl dimensionerade sandfång och driftmöjligheter.

Geotekniskt består området i stora drag av berg i dagen vilket skapar en utmanande miljö att anlägga ledningar på. Förslaget utgörs av att förlägga nya ledningar på icke frostfritt djup med tillhörande isolering i form av isoleringsskivor eller isolerade rör för att minska mängden bergschakt. Tänkt ledningslägen har markerats med u1 i plankartan. Det finns även E-område inlagt för de två spillvattenpumpstationer som behövs inom området, på berget alldeles intill Handelsman Flink och nere vid planerad småbåtshamn.



Figur 52 Princip för föreslagen dagvattenhantering. Planområdets omfattning har justerats sedan förslagen dagvattenhantering tagits fram. Majoriteten av fastigheten Kila 1:64 omfattas inte längre av planförslaget, utfyllnad för parkeringar i sydöst har tagits bort samt att utformningen av hotellet har ändrats från friliggande stugor till en sammanhängande hotellbyggnad.

Efter att utredningen togs fram har både planområdets omfattning och innehåll ändrats. En liknande princip för dagvattenhanteringen i planområdet bedöms dock vara möjlig. Dagvattnet samlas upp och fördröjs i ett infiltrationsdike längs gatan i till hotellanläggningen. Fördröjningsmagasinet placeras vid parkeringsplatserna rakt söder om Handelsman Flink istället för i den utfyllnad för parkeringar längre öster ut som tagits bort ur planförslaget.

Skyfall

Vid extrema regntillfällen, dvs. korta och intensiva regn (t.ex. 100- och 200 års regn) eller långa regn med låg intensitet, kommer kapaciteten för dagvattenledningar, rännor och andra dagvattensystem att överskridas. Dagvattnet kommer då att avrinna på markytan vilket kan resultera i översvämningar i områden som är instängda. För att skydda befintliga och nya byggnader mot skyfall är det viktigt att byggnader placeras högt och att gator placeras lågt och att man undviker instängda områden utan att



skyfall kan avrinna via exempelvis lokala gator. Lägsta nivå på mark vid planerade byggnader föreslås vara lägst cirka 30 cm ovan gatans nivå.

Ny bebyggelse ska planeras så de inte tar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn. Man måste också säkerställa framkomligheten till området.

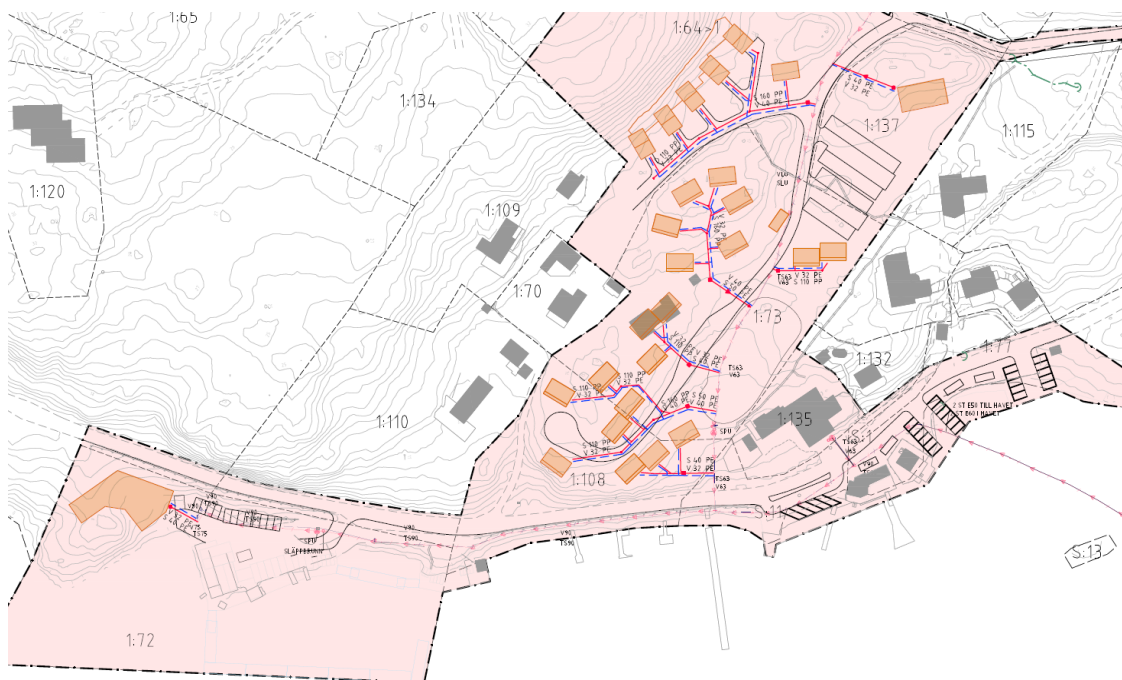
Analysen visar att det finns ett instängt område vid fastigheten Kila 1:73 där det antagligen är en nedsänkt ingång där vatten kan samlas vid kraftiga regn.

Brandvatten

Brandvattensystem för planområdet är uppbyggt som ett alternativt system där brandvattenförsörjning sker genom en kombination av tankfordon och havsvatten. Detta eftersom närmsta brandpost är belägen vid Fröjdendals småbåtshamn som ligger ca 1,6 km fågelvägen, söder om planområdet.

Vatten och avlopp

En VA- och dagvattenutredning har gjorts av Sigma Civil AB, daterad 2020-05-22. I området finns ett privat VA-nät som ansluter sig mot det kommunala VA-nätet söder om planförslaget. Det privata VA-nätet är utbyggt och dimensionerat så anslutning för planerade bostäder kan göras. Sigma har tagit fram en princip för hur VA-nätet kan byggas ut inom planområdet. Efter att utredningen togs fram har både planområdets omfattning och innehåll ändrats. I likhet med dagvattnet bedöms dock en liknande princip för utbyggnad av VA-nätet i planområdet vara möjlig.



Figur 51 Princip för föreslaget VA. Planområdets omfattning har justerats sedan förslagen dagvattenhantering tagits fram. Majoriteten av fastigheten Kila 1:64 omfattas inte längre av planförslaget, utfyllnad för parkeringar i sydöst har tagits bort samt att utformningen av hotellet har ändrats från friliggande stugor till en sammanhängande hotellbyggnad.

Buller och störningar

Den statliga vägen har trafik som till viss del genererar trafikbuller, då det inte planeras några bostäder intill vägen bedöms inte detta vara ett problem.



El och tele

Ny bebyggelse skall anslutas till el- och fibernätet. Befintlig bebyggelse är ansluten.

Avfallshantering

Avfallet omhändertas enligt kommunens avfallsplan och hämtningen utförs av kommunens renhållningsentreprenör. I norra delen av området samordnas avfallshanteringen för både stugorna och hotellbyggnaden i en förrådsbyggnad vid parkeringen i områdets entrépunkt.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Nedan redogörs för den inverkan på miljön som ett genomförande av planen innebär. Redovisningen är gjord utifrån kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Planens karaktär

Marken som omfattas av detaljplanen är ej tidigare planlagd. På platsen finns sedan lång tid tillbaka en verksamhet, Handelsman Flinks handelsbod med restaurang och vandrarhem. Verksamheten är en viktig målpunkt för kommunens turistnäring men den behöver utvecklas för att kunna användas under en större del av året och attrahera fler besökare. Därför föreslås ett hotell samt byggnader för museum och hamnverksamhet. Längs strandkanten föreslås en strandpromenad för att tillgängliggöra stranden för gående och samtidigt binda ihop de olika funktioner som föreslås i detaljplanen. För att möta ett större antal besökare utökas områdets parkeringar samtidigt som trafiksäkerheten i området stärks.

Platsen

Planområdet omfattar den befintliga verksamheten vid Handelsman Flink med den gamla handelsboden, restaurang och några mindre byggnader med tillhörande funktioner. Genom planområdets södra del går den statliga väg 751. Längs strandkanten finns viss bebyggelse tillhörande Handelsman Flinks verksamhet samt ett antal bryggor. Övrig mark inom planområdet är obebyggd och utgörs av bergs- och hållmark med inslag av vegetation samt ett område ängsmark i planområdets norra del. I planområdets västra del ingår ett vattenområde med en anlagd sandstrand och varierande vattendjup. Planområdet omges av vatten, natur och fritidshusbebyggelse.

Påverkan

Mark och vatten

Planförslaget innebär att oexploaterad mark bebyggs med hotell och museum. Både vid platsen för museet och hotellet har viss bebyggelse funnits tidigare. En strandpromenad föreslås längs strandkanten på till största del utfylld mark som utgörs av bergskross.

Den tidigare varvsverksamheten som bedrivits vid Kämpås varv bedöms inte innebära någon risk avseende markföroreningar som innebär att området inte är lämpligt för planerat ändamål eller att det finns risker som kan förhindra aktuellt planförslag. I samband med markarbeten vid genomförandet av detaljplanen ska dock en miljöteknisk markundersökning/provtagning göras av marken för att garantera en säker arbetsmiljö under genomförandet samt säkerställa att eventuella schaktmassor hanteras korrekt.



Ny bebyggelse bedöms inte medföra någon större påverkan på dagvattenflödet då marken främst utgörs av berg. Vatten från nya parkeringar ska fördröjas och renas i magasin med filterkassett som placeras vid parkering längs vattnet.

Planens genomförande bedöms inte försvåra arbetet med uppfyllande av MKN.

Naturmiljö

I den naturvärdesinventering som tagits fram konstateras att området generellt är tämligen artfattigt och till största del berör områden med låga naturvärden. Undantag från detta gäller ett område med ängsmark i planområdets norra del (naturvärdesklass 2 och 3) samt en berghäll i planområdets östra del (naturvärdesklass 3). Föreslagen kompensationsåtgärd för ängsmarken är att beståndet av darrgräs och Jungfru Marie nycklar märks ut och flyttas. Längs strandlinjen har bohummarrisp återfunnits som föreslås hanteras med en liknande kompensationsåtgärd genom att arten märks ut och flyttas. Berghällerna i planområdets östra del planläggs som NATUR. Områden där värden av naturvärdesklass 4 återfunnits kommer att påverkas av planförslaget.

I den marina naturvärdesinventeringen återfinns värden i planområdets västra del av naturvärdesklass 2 och 3 som planläggs som vattenområde. I området där värden av naturvärdesklass 4 återfunnits föreslås gästhamn och tryckbank anläggas vilket kommer att påverka värdena. För att minska påverkan från hamnen på de närliggande naturvärdena av klass 2 och 3 anpassas, konstrueras och förankras bryggpontonerna för att de ska ligga stilla i vattnet och inte generera någon pumpeffekt.

Landskapsbild och kulturmiljö

Bebyggelsen är noga inpassad i landskapet med tanke på siktlinjer och landskapsbild. Planförslaget tar hänsyn till den befintliga kulturmiljö och syftar till att förstärka kulturmiljövärdena i området genom att möjliggöra fortlevandet av Handelsman Flinks verksamhet och Flatöns koppling till Taube.

Utformningen av de föreslagna byggnaderna anpassas till omgivande landskap och bebyggelse på så vis att den nya bebyggelsen underordnar sig berget utan att bryta dess siluett. Även färgsättningen regleras med hänsyn till omgivande natur och landskap. Museibygnaderna föreslås placeras i planområdets västra del längs strandremsan vid platsen där Kämpås varv tidigare har funnits med både viss bebyggelse, ett litet varv och bryggor. Av den tidigare varvsverksamheten finns inte mycket kvar men planförslaget bygger vidare på traditionen av båtbyggeri och varvsverksamhet på Orust genom museet som också möjliggör flytande utställningar i hamnen.

Lokalisering och resurshushållning

Ett genomförande enligt planförslaget innebär en utökning av befintlig verksamhet och mer bebyggelse i området. Ny bebyggelse kan utnyttja existerande infrastruktur och ligger i direkt anslutning till väg 751. Viss service finns inom planområdet.

Klimat, luftföroreningar, buller och risk

Planförslaget förväntas medföra att trafikmängderna inom planområdet ökar jämfört med nuläget. Åtgärder för sänkt hastighet föreslås för bättre trafiksäkerhet, vilket också kan ha en mildrande effekt på ökade bullernivåer.

Risk avseende skyfall och dagvattenhantering hanteras genom en uppsamlade anläggning för fördröjning och rening av dagvattnet i planområdets södra del.

Delar av planområdet ligger lågt och riskerar att drabbas av översvämning vid stigande havsvattennivåer. Översvämningensrisken hanteras genom skyddsbestämmelser för lägsta golvhöjd för tillkommande byggnader närmast vattnet samt bestämmelser som reglerar markens höjd över nollplanet.

Planförslagets tillförande av tryckbankar minimerar risker kopplat till den instabilitet som finns längs strandlinjen redan i dagsläget i planområdet.



Strandskydd

Planen medför upphävande av strandskydd enligt de dispenskäl som redovisas under rubriken Strandskydd på sidan 40. Allmänhetens tillgång till strandlinjen bedöms förbättras genom den föreslagna strandpromenaden. En lokaliseringsutredning har genomförts för att utesluta eventuella alternativa lokaliseringar för museet utanför strandskyddat område.

Sociala konsekvenser

Påverkan

Rekreation och friluftsliv

Genom området passerar Kuststigen etapp 9. Längs Kuststigen finns utpekade sevärdheter, naturupplevelser, boenden och matställen. Lederna är utformade för både flerdagarsturer och kortare promenader och är av vikt för områdets rekreation och friluftsliv. Etapp 9 börjar vid färjeläget intill Malö strömmar och går över Malö och sedan i nordöstlig riktning över Flatön. Både Handelsman Flink och Taubestenen finns utmärkta längs leden. Planens innehåll utökar och förstärker sevärdheterna längs Kuststigen och tillför dessutom en strandpromenad som kan nyttjas av personer som vandrar leden.

Barnperspektiv

En del av detaljplanens syfte är att förbättra trafiksituationen i området. Barn är en särskilt utsatt grupp i trafiken och trafiksäkerhetshöjande åtgärder är därmed angelägna ur ett barnperspektiv. Strandpromenaden innebär att ett gångstråk separerat från biltrafiken tillförs.

Genomförandefrågor

En genomförandebeskrivning har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett ordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan ska fungera som vägledning för att uppnå detaljplanens syfte. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser.

Organisatoriska frågor

Avtal och aktörer

Avtal för genomförande

Det finns en rad avtal som bör tecknas mellan olika aktörer för att reglera åtaganden och ansvar vid genomförandet av denna detaljplan.

Kommunen och exploatörerna behöver reglera genomförandefrågor m.m. i exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska reglera ansvar för kostnader och utförande i genomförandefrågor samt fastighetsrättsliga åtgärder inom planområdet. Anläggningar som regleras i exploateringsavtal är bl.a. strandpromenad, dagvattenmagasin, tryckbankar, breddning av väg och utfart samt flytt av fridlysta växter.



Övriga åtaganden som regleras i exploateringsavtal är bl.a. ansvar för ansökan om lantmåteriförrättningar, tillstånd mm.

Avtal med Trafikverket som hanterar åtgärder vilka påverkar den statliga vägen genom området ska tecknas. Trafikverket tecknar avtal med kommunen om åtgärder inom vägområdet för den statliga vägen, kommunens åtaganden transporteras över till exploatörerna genom separat avtal.

Vidare finns det fastigheter eller delar av fastigheter, såsom Kila S:1, Kila S:11, Kila 1:115 och Kila 1:74 som föreslås planläggas med allmän platsmark och/eller kvartersmark. Därför bör dessa markområden hanteras i kommande lantmåteriförrättningar, avtal mellan exploatör och fastighetsägare kan tecknas för att underlätta genomförande av lantmåteriförrättning.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att den vunnit laga kraft. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Huvudmannaskap

Orust kommun har en tradition av enskilt huvudmannaskap och är inte huvudman för någon av de allmänna platserna inom planområdet idag. Områdets karaktär av uteslutande fritidsbebyggelse och avsaknad av offentlig service samt det stora avståndet till större tätort med kommunalt huvudmannaskap bedöms utgöra särskilda skäl till att inte ha kommunalt huvudmannaskap. I stället föreslås enskilt huvudmannaskap vilket innebär att relevanta fastighetsägare inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet, genom att gemensamhetsanläggningar bildas. Omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar framgår mer detaljerat i avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

I norra delen av planområdet föreslås den grusade utfartsvägen bli allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap för att ge förutsättningar att bilda en gemensamhetsanläggning som formellt säkrar en gemensam förvaltning för samtliga berörda fastigheter vilket idag är något bristfälligt. Se vidare under stycket gemensamhetsanläggningar nedan.

Den statliga vägen nr 751 är Trafikverket huvudman för. Någon förändring avseende huvudmannaskapet för väg 751 är inte aktuellt.

Ansvarsfördelning

Allmän plats

I enlighet med redogörelsen under stycket gemensamhetsanläggningar nedan ansvarar idag Bjärkemysrs Vägförening (Bjärkemysrs väg ekonomisk förening) för drift och underhåll av den grusade utfartsvägen i norra delen. För den delen av utfartsvägen i norr som ingår i planområdet med användningsbestämmelsen GATA föreslås en gemensamhetsanläggning bildas som förvaltas av en ny samfällighetsförening. Den nya föreningen blir ny huvudman för delen inom planområdets allmänna platsmark.

Den statliga vägen 751 är utlagd som allmän platsmark inom planområdet. Vägområdet är upplåtet till Trafikverket med vägrätt.

Områden som utgörs av ”Natur” i planförslaget föreslås upplåtas till gemensamhetsförvaltning för förvaltning.

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad och bekostnad av strandpromenad, parkering och magasin för rening och fördröjning av dagvatten inom GÅNG₁ och GÅNG₂ i planförslaget, anläggningarna föreslås förvaltas av gemensamhetsanläggning, se vidare nedan under avsnittet gemensamhetsanläggningar.



I det fall utbyggnad av strandpromenaden påverkar den fridlysta arten Bohusmarrisp ansvarar exploitörerna för utredning av ny växtplats samt flytt till denna.

Exploatörerna ansvarar för anläggning och bekostnad av hamnanläggningar och erforderliga stabilitetshöjande åtgärder i form av tryckbank med därtill hörande tillståndsprövning.

Exploatörerna ansvarar för att ansöka om nödvändiga lantmäteriförrättningar.

Kvartersmark

För utbyggnad av bebyggelse inom kvartersmark ansvarar exploitörer och respektive fastighetsägare.

Utbyggnad av ny utfart, byggnader och hamnverksamhet samt erforderliga stabilitetshöjande åtgärder i form av tryckbank i den västra delen inom fastigheten Kila 1:72 står berörd exploitör för. Innan markarbeten utförs ansvarar exploitören för att miljöteknisk markundersökning/provtagning genomförs.

Bebyggelsen inom kvartersmark betecknad "O" inom fastigheten Kila 1:73 och Kila 1:108, parkering inom Kila 1:73 samt småhuset inom Kila 1:137 ansvarar berörd exploitör för. Exploatören ansvarar även för kompensationsåtgärder i form av flytt av de fridlysta växterna darrgräs och Jungfru Marie nycklar.

Inom områden betecknade "E" ansvarar respektive bolag/förening för anläggandet av tekniska anläggningar.

Gemensamma vägar inom kvartersmarken beskrivs närmare under stycket gemensamhetsanläggningar nedan.

Inom övrig kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för åtgärder och skötsel inom den egna fastigheten.

VA- och dagvattenanläggningar

I området finns ett privat VA-nät som ansluter till det kommunala VA-nätet. Kommunens anslutningspunkt är belägen på Malön ca 1km söder om planområdet. Det privata VA-nätets ledningar ägs av Kämpås Ekonomisk Förening som också ansvarar för drift och underhåll. Det är utbyggt och dimensionerat så anslutning för planerade byggnader kan göras. Dricksvattnet i ledningarna kommer från det kommunala nätet och kommunen ansvarar för vattenförsörjningen fram till förbindelsepunkt med Kämpås ekonomisk förening som i sin tur därifrån ansvarar för dricksvattnet fram till förbindelsepunkt med respektive fastighet.

En utbyggnad av dagvattennätet enligt planförslaget innebär nya dagvattenledningar med rening och fördröjning i form av ett magasin med filterkassett vid en av de föreslagna parkeringsytorna. I norra delen av planområdet föreslås infiltrationsdike i anslutning till nya lokala gator. Exploatörerna ansvarar för denna utbyggnad och för övriga åtgärder med anslutning av nya fastigheter till befintligt nät.

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tablå.

Tabell över ansvarsfördelning

Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
Allmänna platser			
GATA (1)	Trafikverket	Trafikverket	Trafikverket



Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
<u>Allmänna platser</u>			
GATA (2)	Gemensamhetsanläggning	Exploator	Gemensamhetsanläggning
GÅNG 1 och 2	Gemensamhetsanläggning	Exploator	Gemensamhetsanläggning
NATUR	Respektive fastighetsägare	Exploator	Gemensamhetsanläggning
<u>Teknisk försörjning</u>			
Gemensamma vatten- och spillvattenledning ar	Kämpås Ekonomiska Förening	Kämpås Ekonomiska Förening	Kämpås Ekonomiska Förening
Dagvatten/ fördröjning:	Gemensamhetsanläggning	Exploator	Gemensamhetsanläggning
B₄ (tryckbank)	Exploator	Exploator	Exploator
E1	Vattenfall	Vattenfall	Vattenfall
Fiber	Malöströmmarfibern ekonomisk förening	Malöströmmarfibern ekonomisk förening	Malöströmmarfibern ekonomisk förening
<u>Kvartersmark</u>			
B	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E1 (transformator eller pumpstation vid behov)	Vattenfall och/eller Kämpås Ekonomisk förening	Vattenfall och/eller Kämpås Ekonomisk förening	Vattenfall och/eller Kämpås Ekonomisk förening
O	Exploator	Exploator	Exploator
H (centrala och östra planområdet)	Exploator	Exploator	Exploator
H (västra planområdet)	Exploator	Exploator	Exploator
R	Exploator	Exploator	Exploator
V1	Exploator	Exploator	Exploator



Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
<u>Allmänna platser</u>			
Z	Exploatör	Exploatör	Exploatör
W1	Exploatör	Exploatör	Exploatör
W2	Exploatör	Exploatör	Exploatör

Dispenser och tillstånd

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

Respektive tillståndsmyndighet kan komma att ta ut taxa för att behandla tillståndsansökan.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmän fastighetsbildning

Eftersom fastighetskartan inte redovisar samtliga fastighetsgränser i vattenområden och dess ägande har kommunen vidtagit en utredning som har gett klarhet i det tidigare outredda vattenområdet.

Fastighetskartan behöver dock uppdateras vilket görs efter samrådet men innan granskning av detaljplanen.

Exploatören och/eller andra berörda fastighetsägare ansöker om fastighetsbildningsåtgärderna som krävs för att genomföra denna detaljplan hos Lantmäteriet.

Övriga mindre fastighetsregleringar ansvarar berörda fastighetsägare för att ansöka om vid behov.

Gemensamhetsanläggning infartsväg i norr

Den enskilda vägen med användningsbestämmelse GATA i norra delen av planområdet utgörs idag av två samfälligheter, Kila S:1 och Kila S:6. Dessa två samfälligheter bildades för över 150 år sedan med syfte att utgöra ett gemensamt vägsystem för ett stort antal fastigheter på hela Flatön.

Samfälligheterna Kila S:1 och S:6 förvaltas av Kila Samfällighetsförening som förutom vägmarken också förvaltar andra marksamfälligheter. Kila Samfällighetsförening har upplåtit de delar av Kila S:1 och Kila S:6 som utgörs av den grusade utfartsvägen i norr till Bjärkemyrs Vägförening (Bjärkemyrs väg ekonomisk förening) genom ett nyttjanderättsavtal som därmed anses vara vägens förvaltare.

För att genomföra detaljplanen behöver vägen breddas för att höja framkomligheten vid möte och ta hand om det ökade antalet trafikrörelser på sträckan när ny bebyggelse enligt planförslaget är genomfört, vilket innebär att mark behöver tas i anspråk från Kila 1:20, Kila 1:74, Kila 1:115, Kila 1:136, och Kila 1:137.

För att förbättra trafiksäkerheten föreslås en förflyttning och ombyggnad av anslutningen mot allmänna vägen 751. Marken som erfordras för breddning och förbättrad anslutning har i detaljplanen lagts ut som allmän plats gata med enskilt huvudmannaskap och kan därmed upplåtas till en nybildad gemensamhetsanläggning som föreslås omfatta hela den väg som idag förvaltas av Bjärkemyrs Vägförening (Bjärkemyrs väg ekonomisk förening).



Bildandet av en gemensamhetsanläggning regleras i Anläggningslagen (1973:1149) och prövas av Lantmäteriet efter ansökan som inges av exploatören.

Gemensamhetsanläggning kvartersväg i norr

Från ovan beskriven infartsväg i norr ansluter en befintlig mindre grusväg som idag utgör utfart för bostadshusen på fastigheterna Kila 1:70 och Kila 1:109 och i framtiden också ska tjäna som utfart för den planerade bebyggelsen inom fastigheten Kila 1:73, Kila 1:108 och Kila 1:137.

Någon formellt uppstyrd gemensam förvaltning av denna utfartsväg finns inte, det föreslås därför att en gemensamhetsanläggning bildas även för denna väg, alternativt att den får ingå i den gemensamhetsanläggning som beskrivs i föregående stycke. Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggning strandpromenad mm

I planområdets södra del föreslås stora delar av området närmast havet planläggas som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap, bl.a. genom bestämmelserna GÅNG₁, GÅNG₂ samt NATUR. Inom dessa områden föreslås en strandpromenad, naturområden, parkeringsplatser samt magasin för rening och fördröjning av dagvatten.

Den föreslagna strandpromenaden är belägen inom flera av exploatörernas fastigheter samt inom Kila s:11 som förvaltas av Kila samfällighetsförening. För anläggande och förvaltning av strandpromenad, parkering och dagvattenmagasin föreslås att en gemensamhetsanläggning bildas med exploatörernas fastigheter som delägare. Gemensamhetsanläggningen bör även förvalta naturmarken. Intrångsersättning för mark som tas i anspråk för gemensamhetsanläggningen på Kila s:11 beslutas av Lantmäteriet ifall överenskommelse inte träffas mellan exploatören och Kila samfällighetsförening. Exploatörerna ansvarar för att ansöka om anläggningsförrättning, vilket regleras i exploateringsavtal.

För genomförandet av detaljplanen behöver tryckbank anläggas inom Kila s:11. Överenskommelse om fastighetsreglering, alternativt nyttjanderättsavtal behöver tecknas för att exploatören ska kunna anlägga tryckbanken.

Vissa fastighetsgränser i vatten är oklara vilket kan föranleda behov av utredning och fastighetsbestämning. Kommunen har vidtagit en utredning av ägande till vattenområden som redovisas i plankartan, fastighetskartan bör uppdateras innan granskningskedet i detaljplaneprocessen.

Servitut och nyttjanderätt

Beroende på gränsdragning mellan de gemensamma och de enskilda VA-ledningarna kan det komma att krävas servitut för servisledningar för att koppla blivande bebyggelse till de gemensamma VA-ledningarna.

Malöströmmarfibern ekonomisk förening ansvarar för fibernätet i området. I det fall rättighet för ledningarna saknas bör nyttjanderätt eller ledningsrätt upprättas.

Ekonomiska frågor

Plankostnader

Kostnader för detaljplanen inklusive kostnader för utredningar fördelas mellan exploatörerna enligt tecknat plankostnadsavtal.

Förrättningskostnader

Kostnader för eventuella avstyckningar eller fastighetsregleringar inom kvartersmark betalas av respektive fastighetsägare om inte annat avtalas mellan parterna.



Kostnader för bildande av gemensamhetsanläggning samt inlösen av mark för infartsvägen i norr inom allmän platsmark fram till allmän väg belastar berörd exploatör. Exploatören ska i yrkande till Lantmäteriet ta på sig hela förrättningskostnaden samt kostnad för utförande och inlösen av mark, vilket regleras i exploateringsavtal där exploatörens åtaganden säkerställs genom en bankgaranti.

Kostnader för bildande av gemensamhetsanläggning för kvartersväg i norr inom kvartersmark betalas av berörda fastighetsägare i enlighet med Lantmäteriets beslut om inte annat överenskommes.

Kostnader för bildande av gemensamhetsanläggning samt inlösen av mark för strandpromenad, parkering och dagvattenmagasin i söder fördelas mellan berörda exploatörer i enlighet med Lantmäteriets beslut om inte annat överenskommes.

Exploateringskostnader

Anläggningskostnader för breddning av infartsväg i norr samt dess justerade anslutning till den allmänna vägen 751 belastar berörd exploatör.

Nya byggnader med tillhörande nya parkeringsplatser och vägar samt diken belastar berörd exploatör.

I södra delen av planområdet sker utbyggnaden av strandpromenad, parkering och dagvattenmagasin, samt stabiliserande åtgärder i form av tryckbank i vattnet på exploatörernas bekostnad. Ersättning för mark- och vattenområden som tas i anspråk för parkering, strandpromenad och tryckbank på Kila s:11 erlaggs av exploatör eller gemensamhetsanläggning.

Kostnad för miljöteknisk markundersökning/provtagning och eventuell sanering av förorenad mark belastar berörd exploatör/fastighetsägare.

Kostnad för flytt av fridlysta växter med därtill hörande utredning och dispensansökan belastar exploatörerna.

Kostnader för utbyggnad av VA-ledningar tas antingen av ledningarnas ägare mot erläggande av nya anslutningsavgifter från respektive fastighetsägare eller direkt av aktuell fastighetsägare. Vidare bekostar exploatören utbyggnad av dagvattenanläggningar som därefter överlämnas till gemensamhetsanläggning.

Ägarna till tillkommande bebyggelse och övriga nya anläggningar som försörjs ska erlagga anslutningsavgifter till berörd ägarförening och/eller kommunen.

Kostnader för eventuell flyttning eller tillfällig ändring av befintliga luft- och jordkabelledningar eller anläggningar inom planområdet belastar den som begär flytten eller ändringen.

Exploatörerna svarar för kostnader för erforderlig tillståndsprovning för genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för övriga fastighetsägare

Ett tjugotal fastighetsägare (se fastighetsförteckningen) inom och utanför planområdet som idag har sin utfart via grusvägen i norr fram till den allmänna vägen 751 kommer att beröras av den kommande lantmäteriförrättningen som krävs för att bilda gemensamhetsanläggningen. Kostnader för lantmäteriförrättning, inlösen av mark samt upprustning och ombyggnad av berörd delsträcka belastar berörd exploatör.

Fastighetsägarna till Kila 1:70, 1:64 och 1:109 kommer utöver ovan nämnd utfartsväg inom allmän platsmark också beröras av lantmäteriförrättning för att bilda den gemensamma tillfartsvägen inom kvartersmarken. Förrättningskostnaden belastar fastigheterna som deltar i gemensamhetsanläggningen om annat inte överenskommes.

De fastighetsägare (Kila 1:20, 1:74, 1:115, 1:136 och 1:137) vars mark planeras vara föremål för intrång, som breddning och ombyggnad av befintlig utfartsväg samt anslutningen mot väg 751 innebär, erhåller intrångsersättning enligt Lantmäteriets beslut.



Delar av Kila s:11 berörs av planerad strandpromenad, parkering och eventuellt även av dagvattenmagasin. Intrångsersättning utgår till delägande fastigheters ägare enligt Lantmäteriets beslut avseende bildande av gemensamhetsanläggning. Alternativt kan överenskommelse om fastighetsreglering träffas mellan exploatör och Kila samfällighetsförening avseende marköverföring av del av Kila s:11.

Ersättning för övriga fastighetsregleringar som genomförs med stöd av detaljplanen föreslås regleras i överenskommelser mellan berörda fastighetsägare.



Medverkande

Planbeskrivningen har tagits fram av tjänstepersoner på Orust kommun i samverkan med Tengbom.

Orust kommun

Maria Ekström, planarkitekt
Erik Ysander, mark- och exploateringsingenjör
Rickard Karlsson, planchef

Tengbom

Johan Henrikson, planarkitekt
Anton Agnefeldt, planarkitekt
Mikaela Björk, planarkitekt