

Detaljplan för fastighet

ROSSÖ 1:71

Orust kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2015-08-17

Dnr. KS/ 2014:1688

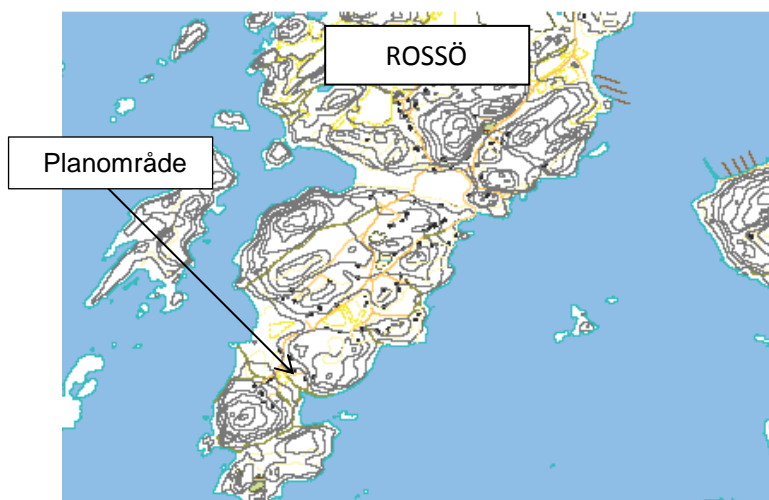
PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING STANDARDFÖRFARANDE (Samrådshandling)

PLANHANDLINGAR Denna planbeskrivning och genomförandebeskrivning
Plankarta med bestämmelser

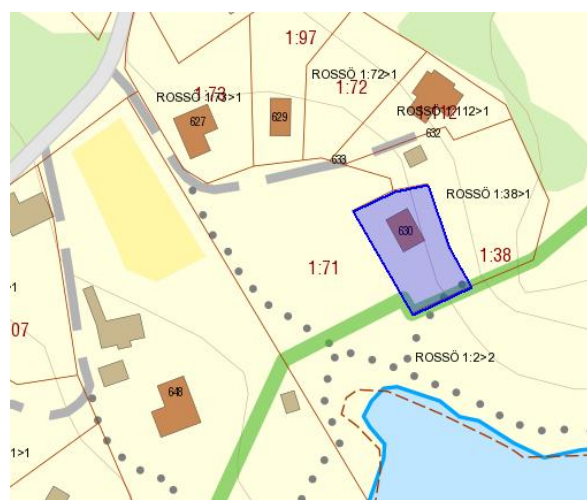
Övriga handlingar Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE Syftet är att utöka byggrätten för att skapa förutsättningar
för åretruntboende.

PLANDATA



Lägeskarta



Planavgränsning

Areal Planområdets areal är 967 kvm.

Markägare Tomten är privatägd.

GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER

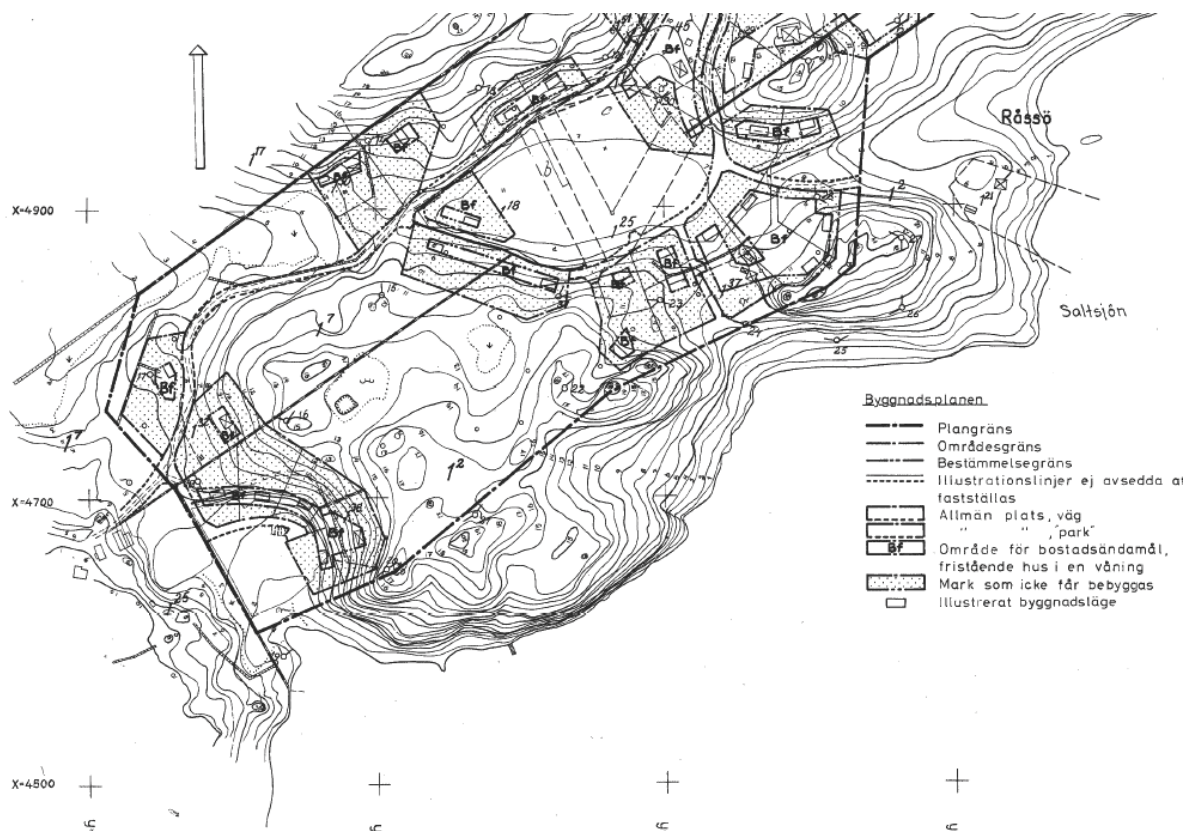
ÖVERSIKTSPLAN Planförslaget bedöms inte strida mot kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige november 2009, då syftet är att utveckla befintlig byggnad från fritids- till åretruntbostad.

DETALJPLAN För området gäller detaljplan (byggnadsplan) antagen 1969-02-04. Fastigheten har byggrätt för bostadsändamål, fristående i en våning med dels en huvudbyggnad, maximerad till 75 kvm byggnadsyta och dels en komplementbyggnad, maximerad till 15 kvm byggnadsyta.

Planområdet angränsar till Rossö 1:38, som tillsammans med Rossö 1:55 omfattas av en detaljplan, lagakraftvunnen 7 november 2007. Syftet med denna detaljplan är dels, att möjliggöra avstyckning och skapa byggrätt för bostadshus inom Rossö 1:38 och dels, att utöka byggrätten för att möjliggöra tillbyggnad av bostadshus samt att skapa byggrätt för uthus/garage inom Rossö 1:55.

STRANDSKYDD

Fastigheten angränsar till strandskyddat område, men omfattas ej av detta.



Utdrag ur gällande plan

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Fastigheten ligger inom riksintresse kustzon enligt miljöbalken 4 kap 1-4 § samt riksintresse naturvård och friluftsliv enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Riksintressena avseende kustzon, naturvård och friluftsliv bedöms inte påverkas, då förslaget innebär en prövning inom redan detaljplanelagd bebyggelse. Fastigheten befinner sig även inom naturreservat och NATURA 2000 område, således är det angeläget att en tillfredställande avloppsrening som inte ger någon negativ miljöpåverkan, redovisas. Installation av vattentoalett med utsläpp i Stigfjorden är inte lämpligt.

Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, således krävs ingen miljökonsekvensbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK, VEGETATION	Planområdet utgörs av ett gräsbevuxet markskikt. Den sydöstra delen av fastigheten består av en lövträdsbevuxen slänt med flertalet större ekar.
GEOTEKNIK	Området ligger till största del på lermark. Markens sättningsegenskaper och släntstabilitet bedöms ändå vara acceptabla eftersom byggrätten befinner sig inom område med gällande byggrätt i detaljplan.
RADON	Planområdet ligger inom ett område med potentiell högradonmark, både vad gäller radon från marklagren och radon i bergborrade grundvattentäkter, enligt kommunens radonriskkarta. Byggnaderna skall grundläggas på ett radonsäkert sätt.
FORNLÄMNINGAR	Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.
BEBYGGELSE	<p>Fastigheten är belägen i ett fritidshusområde i förvandling, där ca hälften av byggnaderna utgörs av åretruntbostäder. Inom fastigheten finns ett äldre fritidshus som ska rivas. I detaljplanen föreslås en utökning av byggrätten från 75 kvm till 180 kvm. En byggnadshöjd på 4,8 m medges, vilket innebär att ett 1½ plans bostadshus med förhöjt väggliv kan uppföras.</p> <p>Angående uthus/garage föreslår detaljplanen att max två uthus/garage, med högsta byggnadshöjd 3 meter och största totala byggnadsarea 50 kvm, får uppföras.</p>
TRAFIK, PARKERING	Väganslutning från Rossövägen finns till planområdet. Parkering sker inom tomtplats.
TEKNISK-FÖRSÖRJNING	Då området har stora problem med salt grundvatten samt befinner sig inom Natura 2000 område, är det angeläget att en tillfredställande lösning av vattenförsörjning och avloppsrening redovisas.

Tillgången på dricksvatten är begränsad på Rossö. Dricksvattentillgången på fastigheten ordnas genom en överenskommelse mellan fastighetsägarna till (Rossö 1:55) och (Rossö 1:71) om att gemensamt nyttja vattentäkten på Rossö 1:55. Brunnen är djupborrad och uppges ge ca 2450 liter/dygn. Det medger en förbrukning på 1100 liter/dygn och hushåll, vilket bedöms vara tillräckligt stor kapacitet. Försiktighet bör råda vid uttag av vatten så att brunnen inte överbelastas. Uppstår problem med kapaciteten vid stora uttag av stora mängder vatten kan en buffertank underlätta för att utjämna flödet.

Inom fastigheten finns ett äldre BDT- avlopp från början av 70-talet. En ny BDT-anläggning bör uppföras och utformas så att inte avledning av överskottsvatten orsakar problem på omkringliggande fastigheter, eller ger en negativ påverkan på angränsande strandängar och skyddade områden. Installation av vattentoalett med utsläpp till Stigfjorden är inte lämpligt. Istället bör en mycket snålspolande toalett, kopplad till slutna tank, installeras.

GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER

GENOMFÖRANDE-TID	Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
HUVUDMANNASKAP	Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.
TIDPLAN	Samråd september 2015 Antagande november 2015

Om inte kommunen ändrar eller upphäver planen, fortsätter den att gälla som tidigare. Efter genomförandetiden kan dock planen ändras eller upphävas utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

ANSVARSFÖR-
DELNING

Fastighetsägaren står för alla kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen.

HUVUDMANNA-
SKAP

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten ingår i befintlig gemensamhetsanläggning (Rossö GA:1), som innefattar områdets vägar. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Rossö samfällighetsförening.

ORUST KOMMUN **Förvaltningsområde samhällsutveckling**

Rickard Karlsson

Charlotte Brännström

Plan-, mark- och exploateringschef

Handläggande planarkitekt