

Förslag till detaljplan för **Kårehogen 1:28 m.fl.**

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad 10-10-27, justerad 11-06-02, antagen av KF 11-09-29, laga
kraft 11-10-27

PLANBESKRIVNING



Planhandlingar

Till planen hör följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Gestaltningprogram, Albert Svensson 10-10-27

Övriga handlingar

- Program
- Fastighetsförteckning
- Biologisk inventering, Hydro Gis 05-12-15
- Arkeologisk utredning, Bohusläns museum 07-02-27
- Arkeologisk förundersökning, Arkeologikum 08-02-13
- Geoteknisk utredning, Vägverket konsult 08-02-28
- Kartering av risk för blocknedfall, Vectura 10-10-19
- Gatu- och VA-utredning, SWECO 11-04-15

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för en natur- och kulturmiljöanpassad bebyggelse för åretruntboende, i anknäytning till Morlandadalens rekreatiönsutbud och Ellös samhälle. Planen möjliggör uppförande av 17 bostadshus, varav 5 parhus, samt komplementärande byggnader.

Planprocessen

PLANFÖRFARANDE

Planprocessen bedrivs med normalt förförande. Planen har varit ute på program-, plansamråd och utställning. Tidigare planhandlingar, synpunkter som inkom under program-, plansamråd och utställning, olika utredningar samt gestaltningprogram ligger till grund för utformningen av detaljplanen.

TIDPLAN

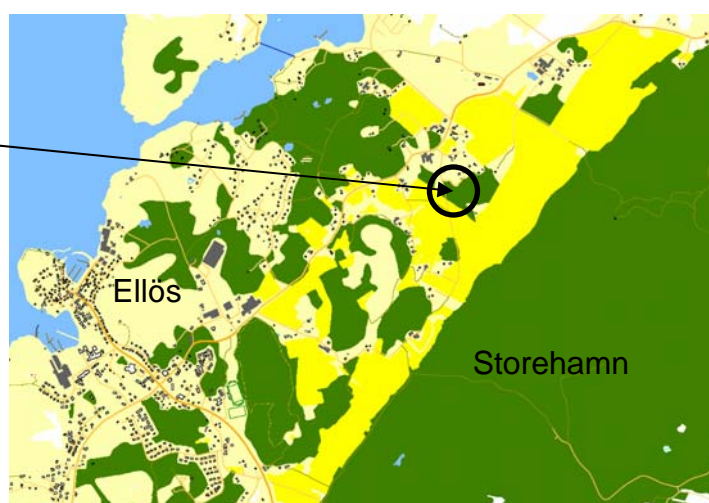
Plansamråd genomfördes under juni-juli 2010. Planen ställdes ut under april-maj 2011 och antogs av kommunfullmäktige den 29:e september 2011.

Plandata

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i centrala delen av Morlandadalgången, ca 2 km nordöst om Ellös tätort. Planområdet omfattar ca 4,7 ha.

Planområdets läge i Morlandadalen, mellan havet i väster och bergsområdet Storehamn i öster



Utsnitt ur kommunens fastighetskarta

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är i privat ägo.

Bedömning av miljöpåverkan

Kommunen anser att projektet inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning är således inte aktuell. Ställningstagandet grundar sig på att ett genomförande inte kommer att påverka något Natura 2000 område eller omfattas av kriterier för betydande miljöpåverkan enligt bilaga 4 till MKB-förordning (SFS 2005:356). Det sistnämnda grundas på motiv som redovisas på sidan 16 under rubriken "Miljökonsekvenser". Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att ett genomförande av planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Tidigare ställningstaganden

ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige november 2009, pekas det nu aktuella området ut som lämpligt för utbyggnad. Enligt översiktsplanen bör också Ellös roll som central- och serviceort för västra Orust utvecklas. Detaljplanen följer således intentionerna i kommunens översiktsplan

RIKSINTRESSEN, NATURRESERVAT

Fastigheten ligger inom kustområde som i sin helhet betraktas som riksintresse enligt miljöbalken 4 kap 4 §. Vidare omfattas området av riksintressen gällande friluftsliv, natur- och kulturmiljövård enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Riksintresset för kulturmiljövård tangerar dock endast området i nordöst. Planområdet angränsar till naturreservat enligt MB 7 kap 4-8 §§ i nordöst.

Kustområde

Kustområdet i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden. Bestämmelserna i miljöbalken utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga samhällen och det lokala näringslivet.

Det föreslagna planområdet innebär en större utbyggnad av Kårehogens gamla by och kommer utgöra en yttersta utlöpare av en bebyggelsestruktur bestående av Ellös tätort med omgivning. Området bedöms också förstärka Ellös roll som central- och serviceort på västra Orust. Vidare är den föreslagna bebyggelsen medvetet placerad i ett infrastrukturstråk med vägar, allmänna kommunikationer och kommunalt VA. Ett genomförande av planen bedöms mot bakgrund av ovanstående inte strida mot riksintressets syfte.

Friluftsliv

Riksintresset gällande friluftsliv innebär att bevara områdets förutsättningar för naturupplevelser och friluftsverksamhet samt att upprätthålla allmänhetens tillgänglighet.

Den föreslagna bebyggelsen integreras i ett befintligt och expansivt rekreationsområde. Strax nordväst om området finns en befintlig golfbana och ytterligare en kommer att omsluta området i norr, öster och söder. Vandringsleden Orust tvärs går förbi planområdet och ansluter till flera vackert belägna gångstigar uppe på den närbelägna bergsplatån Storehamn.

Planområdet är idag påverkat av bostadsbebyggelse i väst och nordväst samt åkermark i övriga väderstreck. Detta tillsammans

med områdets ringa storlek medverkar till att platsen idag inte hyser något påtagligt friluftsliv.

Ett genomförande av planen medför att delar av ett höjdområde med värdefull lövskog och vackra utblickar över Morlandadalen tas i anspråk för bebyggelse. Högre partier med betagande utsikt och större naturvärden i form av ekskog undantas dock bebyggelse. Tillgängligheten till dessa naturkvaliteter ökar genom förbättrad tillfartsväg, parkeringsplatser och gångstigar.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen att ett genomförande av planen inte påtagligt kommer att skada riksintresset för friluftsliv.

Naturmiljövård

Riksintresset gällande naturmiljövård innebär att bevara Morlandadalens värdefulla naturtyper, vackra landskapsrum och tydliga spår av natur- och kulturlandskapets utveckling.

Ett genomförande av planen medför att delar av ett centralt beläget höjdområde i dalgången med värdefull lövskog tas i anspråk för bebyggelse. Högre partier och de största naturvärdena i form av sammanhängande ekskog undantas dock bebyggelse. Större ekar inom tomtmark skall också sparas för att minska påverkan på naturvärden och landskapsbild. Hänsyn till det gamla kulturlandskapet visas genom restaurering av stengårdsgårdar (med delvis ny funktion som fastighetsindelare). Även bebyggelsens placering och utformning i övrigt skall göras på ett sätt som minimerar negativ påverkan på riksintresset.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen att ett genomförande av planen inte påtagligt kommer att skada riksintresset för naturmiljövård.

Kulturmiljövård

Riksintresset gällande kulturmiljövård enligt miljöbalken 3 kap 6 § innebär att bevara Morlandadalens värdefulla kulturmiljö bestående av ett stort antal fornlämningar, medeltidskyrka, äldre öppet och obrutet odlingslandskap, Morlanda säteri och Kårehogens gamla by.

Platsen är idag påverkad av nyare bebyggelse (sent 1900-tal) som avskärmar mot den kulturhistoriskt värdefulla miljön i Kårehogens gamla by. För att knyta ihop bebyggelsen inom planområdet med den i byn utformas husen med drag från bl.a. apoteket i Kårehogen. Ett genomförande av planen innebär att två nyupptäckta fasta fornlämningar, en boplats och en gravplats, behöver slutundersökas i sin helhet. En utställning på plats i orangeriet som visar och förklarar fynden från utgrävningarna föreslås som kompensation.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen att ett genomförande av planen inte påtagligt kommer att skada riksintresset för kulturmiljövård.

Naturreservat

Den del av naturreservatet som omger planområdet är tänkt att utgöras av golfbana. Banan har tillstånd enligt reservatsföreskrifterna och bedöms inte skada de värden reservatet skall skydda. Golfbanan och planområdet kommer delvis att vävas samman. Ett genomförande av planen bedöms mot denna och ovanstående bakgrund inte strida mot reservatets syften.

DETALJPLANER

Området är inte detaljplanelagt.

PROGRAM

Ett planprogram upprättades 2006-12-18 av Miljö- och byggnadsenheten, Orust Kommun. Programhandlingarna, och de synpunkter som inkom under programsamrådet, har lagts till grund för utformningen av detaljplanen.

NATURVÅRDSPROGRAM

I Orust kommuns naturvårdsprogram, antaget av kommunfullmäktige 2006-09-26, redovisas värdefull naturmiljö och hur den skall bevaras. Även riktlinjer rörande detaljhänsyn till naturvård och friluftsliv i samband med exploatering redovisas.

Enligt naturvårdsprogrammet ingår planområdet i vad som beskrivs som "ett lokalt värdefullt landskap" - i det här fallet Morlandadalen med dess bergsbranter och öppna kulturlandskap. Inom planområdet finns också skyddsvärd (klass 3) lövskog. Vidare angränsar planområdet till naturreservat enligt MB 7 kap 4-8 §§ i nordöst och öst.

Naturvårdsprogrammet pekar således på en rad omständigheter i och kring planområdet som gör att stor naturhänsyn krävs vid ny exploatering.

KULTURMILJÖPROGRAM

I kulturmiljöprogrammet för Orust kommun, antaget av kommunfullmäktige 1994-09-29, redovisas ett antal utvalda kulturhistoriskt värdefulla miljöer samt rekommendationer för hur dessa bör bevaras.

Kulturmiljöprogrammet beskriver den närliggande Kårehogens gamla by som en kulturhistoriskt intressant miljö. I övrigt föreskriver programmet att byggelse bör undvikas på åkermarken i dalgången.

Förutsättningar och förändringar

PLATSENS HISTORIA

I Morlandadalen har det funnits mänsklig verksamhet sedan stenåldern; i närområdet finns exempelvis spår av förhistoriska boplatser och järnåldersgravar. I Kårehogens gamla by, strax intill planområdet, finns bebyggelse bevarad från 1850, då platsen hade en central funktion för västra Orust. En halv kilometer norrut ligger Morlanda kyrka och säteri, båda med rötter i medeltiden och med höga kulturhistoriska värden.



Morlanda säteri och det gamla apoteket i Kårehogen varifrån gestaltungsinspiration till den nya bebyggelsen hämtats.

FORNLÄMNINGAR

Inom en radie av en kilometer från planområdet finns 35 kända fornlämningar. Vid en arkeologisk utredning i planområdet, upprättad av Bohusläns Museum 2007-02-27, framkom icke tidigare kända förhistoriska boplotsindikationer (bl.a. slagen flinta och keramik) inom två områden. En förundersökning inom dessa områden genomfördes i maj 2008 och resulterade i ett grav- och boplotsområde (RAÄ Morlanda 232), två fyndplatser för slagen flinta (RAÄ Morlanda 530 och RAÄ Morlanda 536) samt en boplat (RAÄ Morlanda 531). Den först- och sistnämnda bedöms som fasta fornlämningar. Fasta fornlämningar med tillhörande fornlämningsområde omfattas av kulturminneslagens bestämmelser. Ingrepp i dessa kräver Länsstyrelsens tillstånd.

Eftersom de nyupptäckta fornlämningarna berörs av föreslagen bebyggelse och vägdragning behöver de slutundersökas i sin helhet, d.v.s. tas bort. Tillstånd för detta har medgivits av Länsstyrelsen. Resultatet från utgrävningarna föreslås ingå i en permanent utställning, placerad i orangeriet. Utställningen skall

beskriva platsens historia, där fornlämningarna sätts in i ett historiskt sammanhang.

Inom och kring planområdet löper delvis välbevarade stengårdsgårdar som vittnar om ett äldre kulturlandskap. Stengårdsgårdarna skall restaureras och användas som naturliga avgränsare mellan nya och gamla fastigheter i området.

MARK OCH VEGETATION

Planområdet på ca 4,7 ha utgörs av ett mindre höjdparti, ca 10-30 m ö.h., som skjuter in från nordväst i den flacka Morlandadalgången. Höjdområdet kallas Rompan, ett namn som avser en topografiskt säregen naturformation.

Vegetationen i området består till större delen av storvuxen lövskog; i sydväst främst sälg, i norr och öst ek och björk. Uppe på bergshöjderna är vegetationen glesare med tall och en. I sydöst finns ett mindre björkbestånd. I väst och sydöst finns även områden med ängsmark och längs planområdets sydvästra gräns rinner ett vattendrag. Området kringgärdas i syd, öst och norr av jordbruksmark.



För platsen karakteristisk natur och utblick över Morlandadalen.

Vid en biologisk inventering i området fastställdes att lövskogen i norr har relativt höga biologiska värden, med flera intressanta arter och en betydande mångformighet. Detta område lämnas därför till större delen orört. Vidare sparas ett större parti natur i mellersta delen av området samt några mindre partier i sydväst med större karakteristiska sälgar. Vattendraget, en ringlande större bäck, röjs från sly och lyfts fram som en del av området.

All natur inom allmän platsmark skall förvaltas enligt en skötselplan.

Inom tomtmark, ca 4 m utanför byggrätt, skall ekar > 15 cm diameter två meter ovan mark sparas för att bevara platsens karaktär och biologiska mångfald samt skapa en känsla av "hus i park". En inventering av de träd som skall sparas inom tomtmark skall göras innan området tas i anspråk.



Vy mot nordost från den planerade södra infarten.

Ett antal större och mindre flackare delar utgör naturliga platåer väl lämpade för husbyggnation med mycket stora kvaliteter vad gäller sol och utsiktsförhållanden. Marknivåskillnader upp till ca 2 meter skall tas upp i husets sockel. Vid större lutningar skall byggnader utföras som souterränghus med sammansatta byggnadskroppar på olika markhöjd. Den naturliga marknivån kring husen skall bevaras och utfyllnader för husbyggnad skall således undvikas. Mindre utfyllnader för väg och parkering kan godtas, se nedan.

Vägar har i största möjliga utsträckning förlagts till naturliga stråk i terrängen. Sprängning för vägbyggen och husbyggnation skall därför inte behövas - mer än för ledningsdragning, varsam inpassning av hus samt möjliggörande av souterränghus. Sprängning får inte utföras mer än 1 m utanför byggnad. Utfyllnader och andra nivåskillnader som uppstår vid väg och parkeringar (både inom- och utom tomtmark) skall tas upp med traditionella stödmurar i natursten. Endast mindre utfyllnader får förekomma.

Båtuppställningar och liknande skall undvikas i hela området.

KLIMAT

Bebyggelseområdena utgörs till stor del av syd-, sydväst- och sydostsluttningar med goda solförhållanden och ett fördelaktigt mikroklimat.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk utredning (Vägverket konsult 2008-02-28) visar att området i stort sett kan delas in i två delar: ett område med berg i dagen (eller tunt jordtäckte på berg) samt ett område med lera. Grundvattenytan står som högst ca 3 meter under markytan.

I området med lera varierar djupet till fast botten mellan 0 och 18 m. Jordlagren utgörs under vegetationsjorden i huvudsak av fast ytskikt, lera, friktionsjord och berg.

Släntstabilitet

Inom område med lera får belastningen på markytan inte överstiga 40 kPa (4 ton/m²) med hänsyn till släntstabiliteten. I lerslänternas nedre delar skall schakt djupare än 1,5 m undvikas av samma skäl.

Grundläggning

Inom områden med lera kan grundläggning på de ytliga jordlagren utföras med exempelvis kantförstyvad bottenplatta. Detta under förutsättning att:

- Sättningskillnader på 2-4 cm accepteras.
- Belastning orsakad av fyllningar och byggnader ej överskrider 20 kPa (2 ton/m²) 4 m under markytan.
- Belastningsbegränsningarna för släntstabiliteten inte överskrids.

Inom områden med fastmark och berg kan grundläggning utföras direkt på mark utan särskilda åtgärder.

Bergras/blocknedfall

Enligt en kartering av risk för blocknedfall, föreligger inte någon sådan risk. Berget är av hållkaraktär och några höga bergsslänter finns inte i området.

RADON

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Byggnader på berg skall därför utföras radonskyddade. Leran bedöms så tät att områden med lera klassas som lågradonmark.

BEBYGGELSE

Den nya bebyggelsen skall anpassas varsamt till platsens förutsättningar. Stor hänsyn tas till områdets och omgivningarnas topografi, natur- och kulturmiljö. Målet är ett harmoniskt område med estetiskt tilltalande byggnader och utemiljöer, goda förutsättningar för livskvalitet och en låg miljöbelastning.

Utformning

Området ges en egen och tilltalande identitet. Samtliga byggnader underställs gemensamma gestaltungsprinciper med variationer inom ett sammanhållande tema. Ett särskilt gestaltungsprogram finns därför framtaget som underlag och komplement till planhandlingarna. Det gestaltungsprogrammet föreskriver skall följas ned till detaljnivå.

Bebyggelsen lånar drag från det gamla apoteket i Kårehogen och från Morlanda säteri, men framförallt från bohuslänsk trähusarkitektur. Typiska drag i denna bebyggelse är ljusmålad panel, sadeltak med enkupigt lertegel och de gentemot huvudbyggnaderna formmässigt avvikande glasverandorna. Traditionella gestaltungsprinciper styr således formgivningen.

Bebyggelseområden

Planområdet delas in i två olika bebyggelseområden: ett område med tolv fristående enfamiljshus i naturmark och ett område med parhus längs en bygata. De friliggande husen består av två huvudkategorier. En större kategori på relativt plan mark (höjdskillnad < 2 m inom byggrätt) utförs som spegelsymmetriska byggnader utifrån en rektangulär grundform. Marknivåskillnaden skall tas upp i byggnadens sockel för att anpassa huset till topografin.



Enfamiljshus på relativt plan mark. Marknivåskillnad tas upp i husets sockel.

En mindre kategori på sluttande mark (höjdskillnad > 2 m inom byggrätt) utförs som souterränghus med två eller tre grundvolymer med kvadratisk eller rektangulär form - för att på bästa sätt möta platsens topografi.



Enfamiljshus med komplementbyggnad på sluttande mark. Marknivåskillnader tas upp i souterrängvåning, byggnadsvolymer på olika marknivåer samt i sockel.

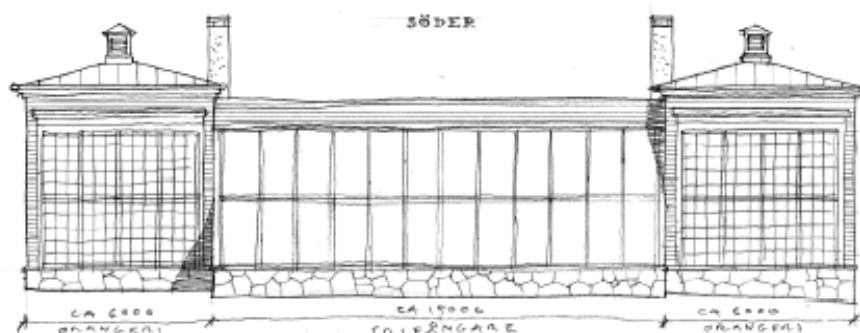
Alla friliggande hus, förutom ett tvåplanshus i norr, utförs i 1½ plan med inredningsbar vind. Till enfamiljshusen finns möjligheter att bygga mindre komplementhus, garage etc. Även dessa skall anpassas till topografin och utformas såsom föreskrivs för huvudbyggnad.

Parhusen, som kan utföras i både en och två våningar, är i princip rektangulära med huvudriktningen parallellt mot gatan. Några av husen har vinkelställda flyglar mot gränd respektive parkering. Två av parhusen på sluttande mark (höjdskillnad > 2 m inom byggrätt) utförs med byggnadskroppar på olika markhöjd för en god anpassning till topografin. Mindre marknivåskillnader än 2 m skall tas upp i byggnadernas sockel av samma skäl. Parkering samt förråd återfinns vid västra respektive östra änden av gatan.



Parhus med vinkelställd flygel och byggnadskroppar på olika markhöjd för att anpassa till höjdskillnaden.

Längst i sydöst föreslås ett gemensamhetshus i form av ett orangeri samt en närvärmecentral. Orangeriet är tänkt som en kombination av samlingslokal, växthus (för olika former av odling) mötesplats, utställningsplats, verkstad, ateljé, studio etc. På en del av byggnadens tak föreslås solfångare placeras som täcker områdets behov av varmvatten under sommarhalvåret.



Gemensamhetshus i form av orangeri med växthus och solfångare.

TILLGÄNGLIGHET

Vid utformningen av vägar, gångvägar, parkeringsplatser, hus m.m. skall en godtagbar tillgänglighet för funktionshindrade eftersträvas. I huvudsak är förhållandena sådana att detta kan uppnås. Med tanke på områdets karaktär är det viktigt att åtgärder för tillgänglighet även samspelar med estetiska krav (se gestaltungsprogram).

SERVICE

Ellös, ca två km sydväst om planområdet, är servicecentrum för västra Orust. Privat och offentlig service finns i form av post, bank, detaljhandel, livsmedelsaffär, restauranger, bibliotek, grund- och gymnasieskola, vårdcentral och ålderdomshem. Anläggningar för idrott finns i form av fotbollsplan och idrottshall.

FRIYTOR OCH REKREATION

Inom planområdet finns både bergshöjder med storslagen utsikt och parkliknande områden med vacker ädellövskog, båda väl lämpade för lek, avkopplande promenader och kontemplation. Längst i sydöst föreslås ett orangeri för samvaro och odling. Här finns även möjlighet att anlägga exempelvis en boulebana.

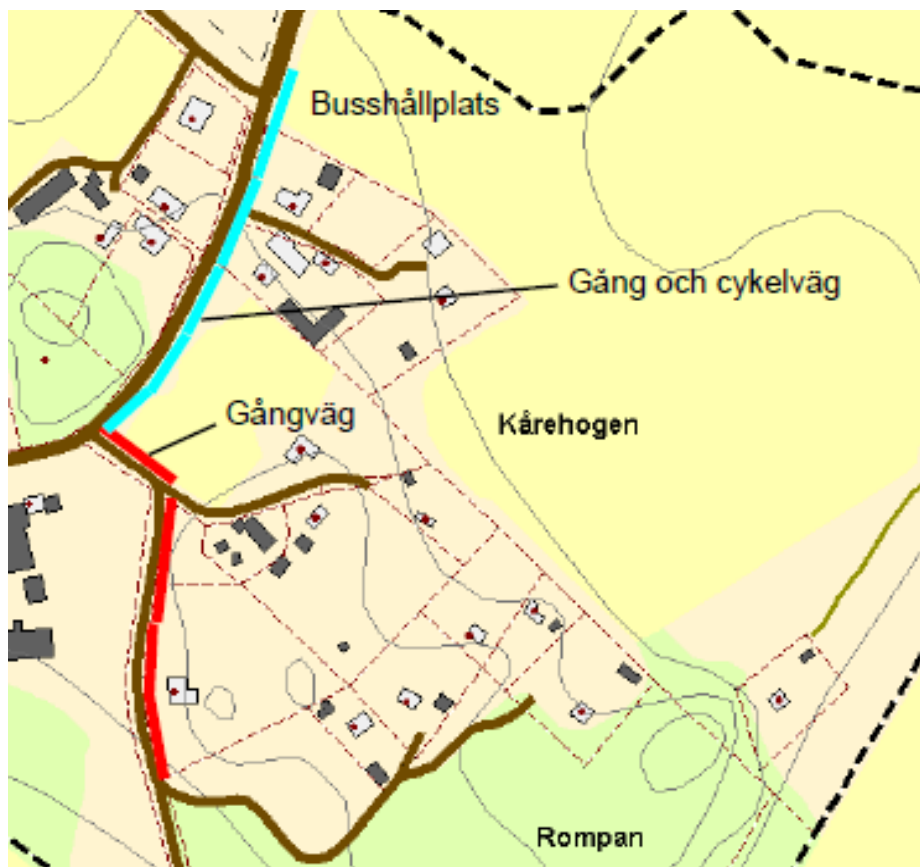
Vidare ingår den föreslagna bebyggelsen i ett befintligt och expansivt rekreativt stråk. Strax nordväst om området finns en befintlig golfbana och ytterligare en planeras i direkt anslutning till platsen. Vandringsleden Orust tvärs går förbi planområdet och ansluter till flera vackert belägna gångstigar uppe på den närbelägna bergsplatån Storehamn. I väster finns hav och småbåtshamnar med utmärkta förutsättningar till bad och båtliv.

GATOR OCH TRAFIK

Platsen nås från allmän väg 770, ca 200 m nordväst om området, via en samfällid grusväg. En sidoväg från denna genomkorsar den västra delen av området fram till befintlig bebyggelse, nord- och nordväst om den föreslagna utbyggnaden. De befintliga vägarna skall iordningställas och utnyttjas som tillfartsvägar fram till ny bebyggelse och nya vägar.

Infartsvägar inom planområdet föreslås som LOKALGATA medan "bygatan" längs parhusen föreslås som GÅRDSGATA, främst avsedd för gång- och cykeltrafik. Möjligheter att vända skall finnas vid slutet av varje gata. För att minimera ingreppen i terrängen ska de nya vägarna inom området göras maximalt ca 3,5 meter breda. På några platser inrättas därför mötesplatser.

Inom området är ett antal gångvägar föreslagna för att knyta ihop bebyggelsen och underlätta rundvandring. En gångväg mellan planområdet och busshållplatsen i Kårehogen (ca 350 m) skall upprättas så att bl.a. skolbarn tryggt kan ta sig till bussen. Denna väg dras intill tillfartsvägen samt längs väg 770, fram till hållplatsen i Kårehogen. Längs väg 770 utformas vägen som gång- och cykelväg, för att i framtiden kunna ingå i en längre planerad gc-väg mellan Ellös och Fröjdendal.



Föreslagen gångväg samt gång- och cykelväg till busshållplats.

Vägfrågorna inom planområdet är närmare behandlade i en översiktlig gatu- och VA-utredning, upprättad av SWECO Viak 2011-04-15.

KOLLEKTIVTRAFIK

Hållplats för kollektivtrafik finns ca 250 m norr om området, vid väg 770 mellan Ellös och Henån. Här går buss med direkt förbindelse till Uddevalla (via Henån). Direkt förbindelse till Stenungsund (via Varekil) finns i Ellös centrum, ca 2 km från planområdet.

PARKERING

För parhusen föreslås garage och parkeringsplatser vid den västra och östra entrén. Inom områdena för enbostadshus avses parkering ske inom tomtmark. Här finns även möjlighet att bygga garage. Parkeringsplatserna vid parhusen skall även vara tillgängliga för enbostadshusens gäster och övrig allmänhet.

VATTEN OCH AVLOPP

Området ansluts, tillsammans med närliggande befintlig bebyggelse, till kommunalt vatten och avlopp. Nytt VA dras från anslutningspunkt, ca 300 m norr om planområdet, fram till tomtgränser.

Dagvattnet skall omhändertas lokalt och ekologiskt. Dagvatten från den nordvästra bebyggelsegruppen mynnar ut i ett befintligt dike väst om området. Dagvatten från större delen av övrig bebyggelse tas om hand i ett nytt bäck- och dammsystem, strax öster om parhusen. Detta mynnar sedan ut i vattendraget längs sydvästra gränsen av området.

VA-frågorna är närmare behandlade i en översiktlig gatu- och VA-utredning, upprättad av SWECO Viak 2011-04-15.

EL OCH TELE FÖRSÖRJNING

En utbyggd transformatorstation föreslås strax nordväst om planområdet. Utformning av el- och teleförsörjning för den nya bebyggelsen skall ske i samråd med el- och teledistributör.

UPPVÄRMNING

Uppvärmning av hus och tappvarmvatten skall ske med ett gemensamt närvärmsystem, baserat på förnyelsebara energikällor såsom biobränsle och solfångare. Närvärme-centralen i form pelletspanna, bränsleförråd och ackumulatortank är placerad vid garage och parkering i sydöstra delen av planområdet. Solfångare på ca 80 m² placeras på gemensamhets-lokalens (orangeriets) tak.

Husen skall utformas och byggas så energisnåla som möjligt. Detta innebär dels övervägande ljusinsläpp mot söder för tillvaratagande av solinstrålning, dels välisolerade väggar och energieffektiva fönster.

AVFALL

Avfallet skall omhändertas enligt kommunens avfallsplan och hämtningen utföras av kommunens renhållningsentreprenör. Kärll för uppsamling av källsorterat avfall från de boende placeras i mindre byggnader vid infarterna till området. De fraktioner som inte hämtas av renhållningsentreprenören lämnas antingen vid återvinningsgård i Ellös centrum eller vid kommunens återvinningscentral i Månsemyr, ca 4 km från planområdet.

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

Detaljplanen möjliggör uppförande av 17 bostadshus, med komplementär byggnader, och har starkt reglerande bestämmelser. Det råder således ingen osäkerhet kring planens innehåll. Den miljöpåverkan som ett genomförande av planen kan antas få blir därmed någorlunda förutsägbar i tid och rum.

PLATSEN

Platsen för planläggningen utgörs av en mindre, mestadels skogsbeväxt, kulle med delvis höga naturvärden i form av ekskog. Större kulturvärden finns i form av nyupptäckta fornlämningar. Området och omgivningen - Morlandadalen - hyser värdefull natur- och kulturmiljö och berörs av riksintressen för kustområde, friluftsliv, naturmiljövård och delvis kulturmiljövård. Planområdet gränsar även till naturreservat. Sammantaget är området således känsligt för en exploatering.

PÅVERKAN

Mark och vatten

Bebyggelseetableringen skall - med tanke på platsens känslighet - ske varsamt och naturanpassat. Bebyggelse och vägar lokaliseras huvudsakligen till naturliga platåer och stråk i terrängen. Husen skall inte påverka platsens topografi mer än marginellt. Höjdskillnader < 2 m skall tas upp i husens sockel medan större höjdskillnader tas upp med souterrängvåning och byggnadsvolymer på olika markhöjd. Sprängning för vägbyggen och husbyggnation skall därför inte behövas - mer än för ledningsdragning, varsam inpassning av hus samt möjliggörande av souterränghus. Utfyllnader och andra nivåskillnader som uppstår vid väg och parkeringar skall tas upp med traditionella stödmurar i natursten. Endast mindre utfyllnader får förekomma.

Dagvatten omhändertas lokalt och ekologiskt i öppna damm- och bäcksystem. Avloppsvattnet renas effektivt i kommunens nyanlagda reningsverk i Ellös.

Naturmiljö

I norra delen av området finns ekskog med inslag av björk, hassel, körsbär och rönnskog som bedömts ha visst skyddsvärde (klass 3). Här finns flera intressanta arter och en betydande mångformighet, dock inga rödlistade arter. Större delen av denna skog lämnas därför orörd. Södra delen av skogspartiet berörs dock av vägdragning och tomtmark. Inom tomtmark, ca 4 m utanför byggrätter, skall därför ekar > 15 cm diameter två meter ovan mark sparas.

Tidigare fanns i södra delen av området ett bestånd med storbevuxna sälgar. Efter en storm blåste delar av beståndet ner, men ett antal karakteristiska större träd finns kvar och sparas inom allmän platsmark. Vidare sparas ett större parti natur i mellersta delen av planområdet.

För att säkra biologisk mångfald och skönhet skall all naturmark i området förvaltas långsiktigt utifrån en specifik skötselplan.

Med ovanstående åtgärder bedöms bebyggelseetableringen kunna ske utan att områdets naturmiljö påtagligt förändras. Målet är att husen, träden och naturen i övrigt skall bilda en helhet.

Landskapsbild och kulturmiljö

Sett från Morlandadalen kommer landskapsbilden förändras av den förhållandevis stora bebyggelseetableringen på kullen. Områden som tidigare varit skog och ängsmark bebyggs. En stor del av skogen samt större träd inom bebyggelsen sparas - för att anpassa bebyggelsen till naturen samt för att inte platsen skall förlora sin karaktär. Vidare ges området en enhetlig och estetiskt tilltalande gestaltning där bebyggelsen lånar drag från omgivande äldre bebyggelse; det gamla apoteket i Kårehogen och Morlanda säteri. Förändringen av landskapsbilden bedöms utifrån ovanstående inte bli negativ - utan tvärtom kunna tillföra platsen och Morlandadalen någonting positivt.

Två nyupptäckta fornlämningar, en grav- och boplats samt en boplats, har bedömts som fasta fornlämningar. Eftersom de berörs av bebyggelse och vägdragning skall de slutundersökas i sin helhet, d.v.s. tas bort. De negativa konsekvenserna av detta skall kompenseras genom att information om fornlämningarna - och områdets övriga historia - görs tillgänglig för boende och besökare i en permanent utställning i orangeriet.

Stengårdsgårdarna i området skall restaureras och användas som naturliga avgränsare mellan nya och gamla fastigheter i området.

Lokalisering och resurshushållning

Det föreslagna planområdet innebär en relativt stor - men ändå varsam - vidareutbyggnad av Kårehogens gamla by. Vidare bildar området en yttersta utlöpare av en bebyggelsestruktur bestående av Ellös tätort med omgivning. Även om området ligger ett par kilometer från Ellös torde etableringen ändå bidra till att förstärka samhällets roll som central- och serviceort på västra Orust. Den föreslagna bebyggelsen är också placerad i ett infrastrukturstråk med vägar och kollektivtrafik samt kommunalt VA.

Klimat, luftföroreningar och buller

Fler boende i utkanten av en samhällsstruktur, med något begränsad kollektivtrafik och utan tillgång till cykelbana medför en ökning av biltrafiken med åtföljande negativa climateffekter.

Klimatpåverkan kan dock hållas nere av en rad orsaker och åtgärder. Bebyggelsens omfattning skapar förutsättningar för bevarande/utökning av kollektivtrafik och närliggande service. Ett gång- och cykelvägnät skall på sikt byggas ut i kommunen. En prioriterad sträckning är intill den allmänna vägen mellan Ellös Fröjdendal (ett genomförande av planprojektet bidrar med ca 200 m gc-väg mellan utfarten och busshållplatsen i Kårehogen). Inom ca tre kilometer finns ca 800 arbetstillfällen, vilka kan nås med cykel och kollektivtrafik redan idag. Det stora rekreationsutbudet i närområdet torde också hålla nere biltransportbehovet på fritiden.

Uppvärmningen av hus skall ske med förnyelsebar energi i form av sol och biobränsle genom ett närvärmsystem. Ett genomförande av planförslaget innebär således en marginell påverkan på platsens luft.

Etableringen bedöms inte medföra någon påtaglig bullerökning.

Rekreation och friluftsliv

Möjligheterna för allmänhetens rekreation och friluftsliv påverkas av den nya bebyggelsen eftersom ett vackert beläget naturområde tas i anspråk. Etableringen tar dock inte i anspråk mark som idag har ett större värde för rekreation och friluftsliv eftersom det är ett avgränsat, mindre område delvis kringgärdat av befintlig bostadsbebyggelse.

Högre partier med betagande utsikt och större naturvärden i form av ekskog undantas bebyggelse. Tillgängligheten till dessa naturkvaliteter ökar genom förbättrad tillfartsväg, parkeringsplatser och gångstigar. Vidare integreras den föreslagna bebyggelsen i ett befintligt och expansivt rekreationsområde med golfbanor och vandringsleder.

Administrativa frågor

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det att den vunnit laga kraft.

BYGG- OCH MARKLOV

Väg, VA- och närvärmesystem skall vara utbyggda innan bygglov medges. Gestaltningprogram skall följas vid bygglovsprövning.

ÖVRIGT

De organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras redovisas i en särskild *genomförandebeskrivning*.

Orust Kommun
Verksamheten för samhällsutveckling

Rickard Karlsson
Planarkitekt