

**Antagen av KF  
2009-06-25, § 84  
Laga kraft  
2009-07-22**

Detaljplan för del av  
**TOFTA 2:1, Hagekilens Båthamn, Stocken**  
Orust kommun, Västra Götalands län  
Kommunstyrelseförvaltningen

Miljö- och byggnadsenheten 2009-06-10

## **PLANBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR**

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser o illustration
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse 1 o. 2
- Utställningsutlåtande
- Geoteknisk utredning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planen syftar till att möjliggöra byggande av småindustriell verksamhet med i huvudsak marin anknytning.

### **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 medföra betydande miljöpåverkan enligt kriterier i bilaga 4 till MKB-förordning (SFS 2005:356) Det sistnämnda grundas på motiv som redovisas nedan under rubriken "Inverkan på miljön"

### **BESKRIVNING AV PLANOMRÅDETS KARAKTÄR**

Planområdet där byggnation tillåts består delvis av berg i dagen samt av plansprängt berg. I områdets norra delar omfattar planen befintligt hamnområde med bryggdäck och bryggor. I områdets södra del finns idag en

mindre gångväg som föreslås göras körbar i samband med byggnationen.

I väster avgränsas planområdet av en delvis borttagen bergknalle som ska bevaras som skydd mot fyra befintliga sjöbodar. Plangränsen är därför dragen öster om bergknallen. Söder om området på bergspartierna ovanför det plansprängda området finns ett kommunalt pumphus. Kommunala VA-ledningar går från detta pumphus i planområdets södra tomtgräns.

## PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

### LÄGE

Planområdet är beläget i norra delen av Stockens samhälle, Hagekilens båthamn.



### AREAL

Planområdets areal är ca 1400 kvm.

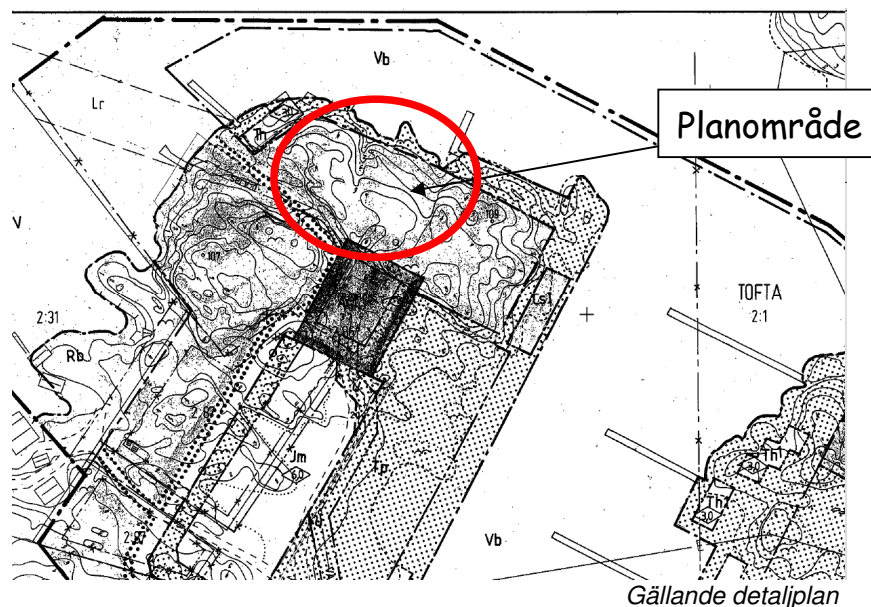
### MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN

All mark inom planområdet tillhör stiftelsen Falkiska Donationen.

## PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### GÄLLANDE DETALJPLANER

Området ligger inom gällande detaljplan fastställd 1984-08-21 och är idag utlagd som naturområde resp. hamnområde.



#### KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunfullmäktige har beslutat att frågan prövas i en detaljplan med villkor att sökanden säkerställer kommunens VA-ledningar.

#### ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD 2

Detaljplaneförslaget har i tidigare utformning varit utskickad för samråd. Planförslaget har justerats vad gäller maximal tillåten nockhöjd över kartans 0-plan för huvudbyggnad +12,0 meter att gälla enbart inom områdets östra del samt för förråd +6,0 meter. Inom J-området har ett u-område ritats till samt att lokalgatan ändrats till att utgöra V hamnområde, där en körbar gångväg skall iordningsställas. De sammantagna justeringarna bedöms vara av mindre karaktär varför planen tas upp för beslut i miljö- och byggnadsnämnden angående utställning den 2 april 2009.

#### BESKRIVNING AV PLANENS INNEHÅLL OCH KONSEKVENSER

Planen möjliggör en begränsad utökning av den befintliga hamnverksamheten (båtupptagning och därtill hörande verksamheter). Eftersom det redan pågår båtupptagningsverksamhet inom planområdet bedöms konsekvenserna av planförslaget vara av liten karaktär.

#### BEBYGGELSE OCH MARKANVÄNDNING

I gällande plan är området utlagt som allmän platsmark. I dag finns bygglov för parkeringsplats inom det aktuella området som delvis plansprängts.

Planen föreslås bl.a. medge nybyggnation av båthall med nockhöjd på +12,0 m från kartans 0-plan i områdets östra del. Eftersom marknivån på den avsprängda ytan befinner sig på ca +1,0 m innebär detta en byggnad som är ca 11 meter hög i nock. I den västra delen får byggnadens byggnadshöjd maximalt vara 6,5 meter.

Dessutom möjliggör planen byggnation av förråd med högsta nockhöjd på + 6,0 m i kartans 0-plan mot den befintliga bergknallen i väster samt en mindre byggrätt för servicebyggnad intill befintliga sjöbodas och område för avfallshantering i planens östra del. Området för avfallshantering justeras efter befintliga markförhållanden och förstoras något. Den tänkta byggnationen bedöms förenlig med områdets pågående användning och den marina miljön i hamnområdet i övrigt. Planens omgivningspåverkan och olägenhet för grannar bedöms vara av liten karaktär.

Detaljplanen ställer krav på att utfyllnad sker mellan blivande båthall och berget i söder. Den befintliga gångvägen görs körbar. Planbestämmelserna har försetts med krav på att godkänd konstruktionslösning på den körbara gångvägen skall föreligga innan bygglov får lämnas. Idag används området som parkerings- och båtupställningsplats.

#### TILLGÄNGLIGHET

Planen innebär ingen förändring av områdets pågående användning. Verksamheten sker delvis över dagens befintliga bryggor i båthamnen. Bryggan leder vidare till ett område med befintliga sjöbodas. För att säkerställa allmänhetens tillgänglighet på bryggan införs bestämmelse om detta i planförslaget liksom bestämmelse om att inhägnad mot bryggområdet inte får ske.

Sjöbodsägarna har idag genom arrende rätt att nå sina sjöbodas längs bryggan. Planen föreslår att ny tillfartsväg till sjöbodarna anläggs i planens södra gräns ovanför den avsprängda planen genom att befintlig gångväg breddas och görs körbar. Den del av gångvägen som skall fyllas ut mellan den blivande byggnaden och berget i söder kommer under alla omständigheter att behöva göras körbar och därmed bedöms den föreslagna tillfarten i denna del inte få några större ytterligare konsekvenser i landskapet eller för omgivningen. Tillgängligheten för såväl allmänheten som sjöbodsägarna kommer att öka. Konsekvenserna av verksamheten bedöms ur tillgänglighetsperspektiv i hamnen som små.

Även Råöborna har genom avtal rätt att nå bryggor inom hamnområdet. Hänsyn till detta har tagits i plankartan.

#### BULLER MM

Verksamheten ligger i anslutning till befintligt verksamhetsområde i gällande detaljplan. Transporter till och från planområdet och buller från fläktar och kompressorer från industribyggnaden anses ej bli störande för omgivningen då tillräckligt skyddsavstånd mellan verksamhet och bostadsbebyggelse bedöms upprätthållas.

För att minska risken med ev. farlig avfallshantering skall kommunens allmänna krav för avfallshantering och direktiv för båthamnar följas.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

Området ligger inom normalradonmark dock med risk för förhöjda halter av radon i bergborrade grundvattentäkter. Byggnader där människor vistas långvarigt skall utföras radonskyddade.

## ÖVERSVÄMNING

Det aktuella området kan idag vid högvatten och kraftiga vindar översvämmas. Högsta uppmätta högvatten är cirka +1,45 meter över medelvattennivån (ca + 1,35 över kartans nollplan)

Den sammanlagda havsytehöjningen fram till år 2100 i området förväntas bli maximalt ca 0,5 m enligt FN:s senaste klimatrapporter.

Till detta skall räknas mer frekventa och kraftigare stormar; d.v.s. högvatten kan bli högre och förekomma oftare än idag.

För att begränsa konsekvenserna skall vägar och VA i området utföras så att de klarar högvatten och översvämmingar. Byggnader skall därför utföras med undersida fukt känslig byggnadsdel på lägst + 2,0 m. Byggnadsdelar under denna nivå bör förslagsvis utföras i vattenfast betong.

## INVERKAN PÅ MILJÖN

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

## KARAKTÄR

Detaljplanen syftar till att skapa byggrätter för industribyggnad i anslutning till ett hamnområde utanför Stockens samhälle. Planen har reglerande bestämmelser och det råder ingen osäkerhet kring planens innehåll. Den miljöpåverkan som ett genomförande av planen kan antas få blir därmed förutsägbar i tid och rum. Vidare inverkar den nya planen inte på kringliggande plan så att en indirekt, mer vittomfattande miljöpåverkan kan uppstå.

## PLATSEN

Platsen för planläggningen utgörs av ett litet bergsområde med kringliggande hamn samt några befintliga sjöbodrar. Området utgörs av en plansprängd yta och har inga unika natur- eller kulturvärden. Den närmaste omgivningen utgörs av hav, småbåtshamn, bergsmark och

sjöbodar. Områdets direkta anslutning till hamn och promenadstråk gör det exponerat för allmänheten men tillgängligheten ökas genom detaljplaneförslaget.

## VERKAN

### Mark och vatten

Inga tillkommande sprängningar krävs för nya byggnader inom området. Arbeten för breddning av befintlig gångväg kommer att ske längs med en redan påverkad sprängkant. Inga vattenföroreningar bedöms komma att nå omgivande hav.

### Lokalisering och hushållning

Utbyggnaden utnyttjar befintlig infrastruktur och ligger i anslutning av Stockens samhälle.

### Buller och luftföroreningar

Hamnverksamheten bedöms inte öka nämnvärt i förhållande till dagens nivåer. Verksamheten som planeras bedöms vara av icke störande slag inom hamnområdet. Bebyggelseetableringens ökning av bullernivå och påverkan på platsens luft kommer således att vara marginal.

### Naturmiljö

Området består av avsprängt berg och ansluter mot grönområde i gällande detaljplan. Inget värdefullt eller känsligt växt- och djurliv påverkas. Ej heller finns något närliggande Natura 2000 område.

### Landskapsbild och kulturmiljö

Den nya bebyggelsen blir huvudsakligen exponerat mot havet men skyddas till stora delar av omgivande berg. Gestaltningen av den planerade båthallen har gjorts med omsorg och håller hög kvalitet. Inga utpekade känsliga kulturmiljöer eller fornlämningar påverkas.

### Rekreation och friluftsliv

Möjligheterna till rekreation och friluftsliv påverkas inte negativt av den nya bebyggelsen. Tillgängligheten till befintlig gångväg och naturområdena i söder förbättras.

## TEKNIK/AVTAL

Fastigheten ligger utanför kommunens verksamhetsområde för VA. VA-avtal skall tecknas med tekniska enheten innan planen antas av kommunfullmäktige.

VA-ledningar till pumpstationen ligger i gränsen till det aktuella området. Godkänd grundläggningskonstruktion i de områden som berörs av den kommunala VA-ledningen skall upprättas av exploatören och godkännas före dess att bygglov kan lämnas.

Konstruktionen ska även inkludera lösningsförslag för dränering och vattentryck. Dränering ska ske på alla sidor mot berg.

Ytterligare sprängning kräver geotekniskt utlåtande eller föregås av en sprängningsplan innan marklov kan ges för att inte skada omkringliggande bebyggelse eller kommunens VA-ledningar.

Förutsättningarna kommer att regleras i exploateringsavtal mellan exploatör och kommunen

## GEOTEKNIK

Geoteknisk utredning med rapport från den 19 och 20 mars 2009 har genomförts av Bohusgeo AB.

Enligt den geotekniska utredningen består området, förutom det plansprängda berget, av lokalt siltig lerig gyttja med upp till 2-3 meter under sprängstensfyllnaden. Släntstabiliteten bedöms i denna del vara dålig och gyttjan måste schaktas bort och området fyllas ut med sprängsten för att bli tillfredsställande.

Inom den illustrerade byggrätten bedöms byggnader kunna grundläggas direkt i mark eventuellt efter packning av befintlig sprängstensutfyllnad.

Grundvattennivån har ej uppmätts. Radonmätning bör utföras.

## FORNLÄMNINGAR

Inom området finns inga kända fornlämningar.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### GENOMFÖRANDE

Planens genomförandetid är 5 (fem) år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Roland Kindslätt  
Lars-Erik Gustafsson  
Jan Johansson

Tekniska enheten  
Tekniska enheten  
Tekniska enheten

## ORUST KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen  
Miljö- och byggnadsenheten

Daniel Holdenmark  
Stadsarkitekt