

Förslag avseende tillägg till detaljplan för Nösund 1:63 m.fl.

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad 2013-01-09 av verksamheten för samhällsutveckling,
Orust kommun

PLANBESKRIVNING



Planhandlingar

Till planen hör följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra utökad största byggnadsarea och byggnadshöjd för berörda fastigheter samt att ändra användningen från bostäder till bostäder/hotell. Planen innebär även ytterligare parkeringsplatser i anslutning till de befintliga och därmed en ändring från naturmark till kvartersmark för en begränsad yta.

Planprocessen

PLANFÖRFARANDE

Planförslaget är ett tillägg till gällande detaljplan och bedrivs med normalt förfarande.

TIDPLAN

Plansamråd har genomförts under sommaren 2011 och planen bedöms kunna antas av kommunfullmäktige under våren 2013.

Plandata

LÄGE OCH AREAL

Planområdet befinner sig i den södra delen av Nösund. Planområdet omfattar ca 3900 m² av fastigheterna Nösund1:63 och 1:166 samt del av Nösund 1:19 och 1:51.



Utsnitt ur kommunens fastighetskarta

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken 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 under rubriken "Miljökonsekvenser", s.6.

Tidigare ställningstaganden

ÖVERSIKTSPLAN

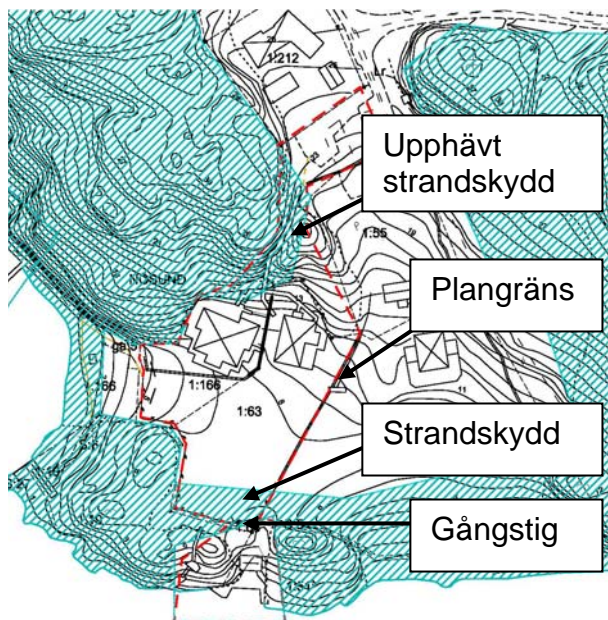
Planförslaget bedöms inte strida mot kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige november 2009, då syftet är att

utveckla befintlig bebyggelse och verksamheter inom Nösunds samhällsområde. Detaljplanen strider således inte mot intentionerna i kommunens översiktsplan.

RIKSINTRESSEN

Fastigheterna ligger inom kustområde som i sin helhet betraktas som riksintresse enligt miljöbalken 4 kap 4 §. Bestämmelserna i miljöbalken utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga tätorter. Området befinner sig även inom riksintresse för friluftsliv men en utveckling av den befintliga bebyggelsen bedöms inte påverka allmänhetens tillgång till området. En exploatering enligt detaljplanen bedöms därför inte skada riksintressena.

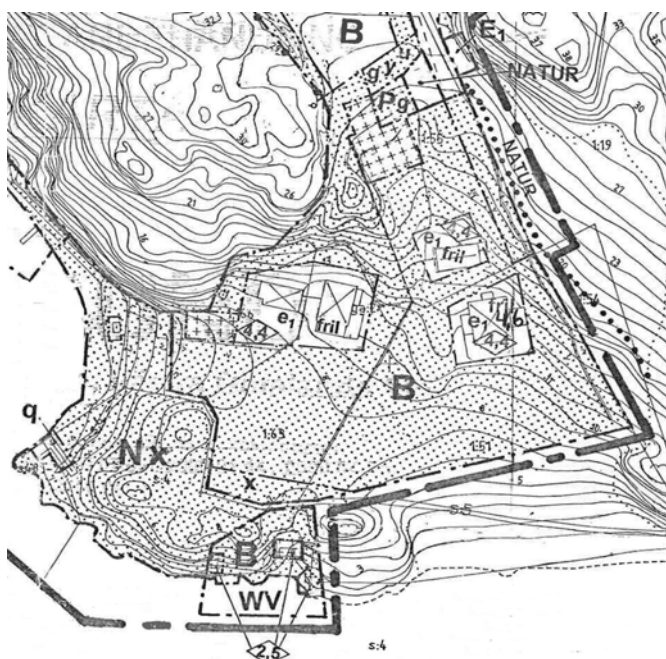
STRANDSKYDD



Delar av planområdet omfattas av strandskydd. Området närmast bostadshus samt bodar omfattas inte, dock sträcker sig kvartersmarken ut på strandskyddat område. Idag finns en upptrampad gångstig inom den samfällda fastigheten Nösund s:5 som korsar planområdet. Detta område ligger i gällande plan som allmän platsmark, vilket kvarstår även i planförslaget. Allmänheten kan på så sätt passera mellan bostadshus och bodar. I gällande plan har allmänhetens tillgång inom del av kvartersmark reglerats med planbestämmelser ("x, marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik"). Marken utgörs av bearbetad tomtmark och har gjort så i flertalet år. Planbestämmelsen saknar rättslig verkan och i förslaget tas denna bestämmelse inom kvartersmarken bort. Allmänhetens passage anses ändå säkrad genom nämnda gångstig som passerar mellan bostadsfastigheterna och sjöbodarna.

I den norra delen är strandskyddet upphävt inom kvartersmark i samband med att gällande plan antogs 2000-06-29. Gränsen är inte justerad i kartan, dock pågår en översyn av strandskyddet och gränserna kommer att justeras i samband med detta. Området avses att fastighetsregleras till fastigheterna Nösund 1:63 och 1:166 för att säkra åtkomst till fastigheterna från väganlutningen. Avsikten är att pröva frågan om tomtplatsavgränsning och strandskyddsdispens för den södra delen av Nösund 1:63.

DETALJPLANER OCH TIDIGARE BESLUT



Utsnitt ur gällande detaljplan

Området ligger inom gällande detaljplan för Nösund, antagen 2000-06-29 och laga kraft 2000-07-27. Denna plan reglerar bland annat byggnadshöjd, största byggnadsarea och placering. Syftet med gällande bestämmelser är att undvika takformer och proportioner som är främmande för samhällets byggnadstradition. Planändringarna som föreslås bedöms ligga innanför denna tradition och inte strida mot den gällande planens intentioner. Bygglov har lämnats för fastigheterna Nösund 1:63 och 1:166 av miljö- och byggnadsnämnden 2004-10-11 men beslutet upphävdes av länsstyrelsen 2008-02-13. Dessa ändringar är redan genomförda och inkluderas i planförslaget.

Förutsättningar och förändringar

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Planområdet är beläget utmed vattnet söder om Nösund och består av iordningsställd tomtmark samt hållmarker.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Området ligger till största del på bergsmark och delvis på sand.

En geoteknisk utredning har genomförts 2011-11-04. Stabiliteten i de jordtäckta lagren inom planområdet bedöms vara tillräckliga och eventuell otillfredsställande stabilitet längre ned mot vattnet bedöms inte kunna påverka planområdet. I de branta bergspartierna norr om de befintliga byggnaderna bedöms ingen risk för blocknedfall föreligga då det i princip inte förekommer lösa block.

FORNLÄMNINGAR

Inga fornlämningar finns registrerade inom området. Norr om planområdet finns en delundersökt fornlämning registrerad där man har funnit boplatstrester. Detta område är idag ianspråktaget och bebyggt och bedöms inte beröras av planändringen.

BEBYGGELSE

Fastigheterna är idag bebyggda med 2 enbostadshus samt en sjöbod och ligger samlade mellan två bergshöjder.

Ändringarna innefattar utökad byggrätt och största byggnadsarea för enbostadshusen. Planförslaget innehåller även en ökad högsta byggnadshöjd rörande fastigheterna då detta inte bedöms påverka områdets helhetsverkan negativt.

Byggrätten för två av komplementbyggnaderna ökas något och flyttas för att bättre anpassas till terrängen samt att fastigheten Nösund 1:166 utökas med en byggrätt avsedd för komplementbyggnad.

Det föreslås också en ändring av tidigare användning avsedd för bostadsändamål till bostad/hotell rörande fastigheterna 1:63 och 1:166 vilket möjliggör en ytterligare förstärkning av turistnäringen i Nösund.

Samtliga ändringar bedöms ligga innanför de lokala byggnadstraditionerna och innanför gällande plans syfte vars bestämmelser gäller jämsides med ändringarna.

Sprängning och utfyllnader skall begränsas.

TILLGÄNGLIGHET

Tillgänglighet för funktionshindrade skall eftersträvas, dock är terrängen kuperad. Hotellverksamheten förutsätts bedrivas som en del av en större verksamhet där tillgängligheten är tillgodosedd.

REKREATION

Planområdet hindrar inte allmänhetens tillgång till omkringliggande naturområden.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet nås ifrån norr via en mindre väg från Nösunds samhälle och parkering finns anordnat i anslutning till denna. Planen föreslår en ändrad användning av naturmark till kvartersmark avsedd för parkering. Den aktuella naturmarken är idag en smal remsa mellan befintliga parkeringsytor längst norr i planområdet och kommunen gör bedömningen att den saknar intresse för allmänheten. Byggrätt för garage inkluderas enligt gällande plan.

VATTEN OCH AVLÖPP

Fastigheterna 1:166 och 1:63 är anslutna till kommunalt va.

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 utökad byggnadsarea för enbostadshus, komplementbyggnader och garage samt möjliggörandet av hotellverksamhet och utökad parkeringsyta. 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 är en del av Nösunds samhälle med fyra hus placerade i en klunga med utsikt över vattnet. Området består av bergsmark samt iordningställd tomtmark.

PÅVERKAN

Planen innebär tillägg till befintlig bebyggelse och utnyttjande av existerande infrastruktur. Målet är att tillbyggnaderna skall smälta in med den övriga bebyggelsen i samhället och underordna sig den gällande planens intentioner.

Administrativa frågor

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att den vunnit laga kraft.

ÖVRIGT

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

Kommunstyrelseförvaltningen Verksamheten för samhällsutveckling

Linnéa Finskud

Rickard Karlsson

Planarkitekt

Planchef