

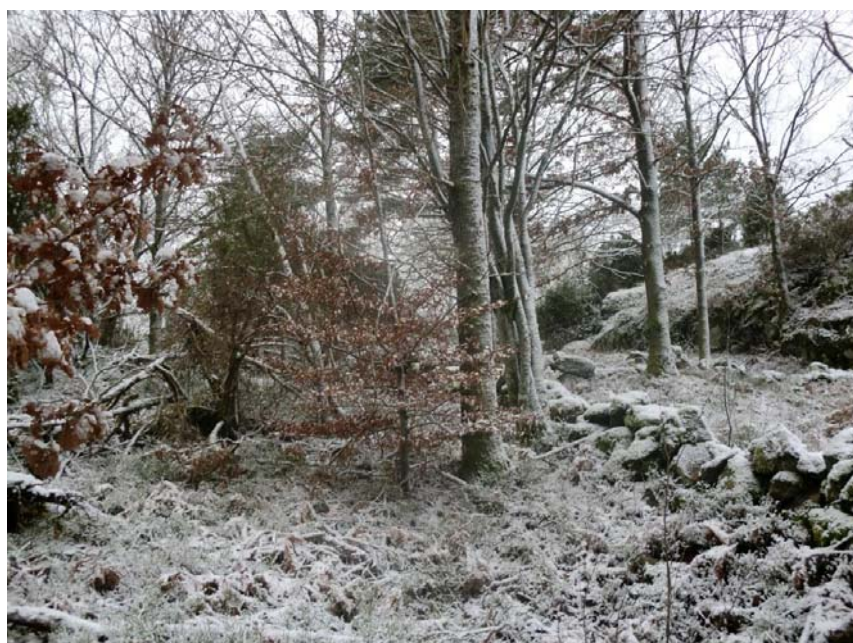
# Detaljplan för del av RÖRA-ÄNG 1:9 m.fl.

Antagen av US  
2012-09-19 §135  
Laga kraft  
2012-10-17

Orust kommun  
Västra Götalands län

Upprättad den 11 april 2012, justerad den 4 juli 2012 av  
Verksamheten för samhällsutveckling, Orust kommun

## PLANBESKRIVNING



### Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning, denna handling
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Bergsbesiktning – Översiktlig kartering av risk för blocknedfall, Vectura 2010-11-22
- Arkeologisk undersökning

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra fastighetsbildning och nybyggnad av åretruntbostad.

## Planprocessen

### PLANFÖRFARANDE

Planarbetets formella gång är reglerad i plan- och bygglagen (PBL). För planer som påbörjats innan 2 maj 2011 gäller PBL 1987:10. Planprocessen för denna plan bedrivs med s.k. enkelt förfarande då inget allmänintresse berörs. Planförslag har varit utskickat på samråd till berörda sakägare, grannar och myndigheter. Under samrådet har framkommit yttranden som föranlett ändringar av förslaget. Ett andra samråd har hållits. Inga synpunkter på förslaget kvarstår.

**TIDPLAN** Planen bedöms kunna antas av utskottet för samhällsutveckling under september 2012.

## Plandata

### LÄGE OCH AREAL

Planområdet befinner sig i nordöstra delen av Henån (se *bild sidan 3*). Planområdet omfattar ca 1600 m<sup>2</sup> av fastigheten Röra-Ång 1:9.

### 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", sidan 6.

Planområdets  
läge på Lövås,  
nordöstra Henån



*Utsnitt ur kommunens fastighetskarta.*

## Tidigare ställningstaganden

### ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige november 2009, pekas det nu aktuella området ut som reservområde för bostäder. Detaljplanen strider således inte mot intentionerna i kommunens översiktsplan.

### RIKSINTRESSEN

Fastigheten 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. En exploatering enligt detaljplanen bedöms därför inte skada riksintresset.

### DETALJPLANER

Området saknar detaljplan. Väster om området gäller detaljplan Röra-Äng 1:9 Ängen, antagen 2003-08-07, laga kraft 2003-09-10.

## Förutsättningar och förändringar

### MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Planområdet är högt beläget i Henåns nordöstra del. Genom planområdet går en sänka från öst till väst vilken enbostadshuset orienteras och placeras efter så att sänkan kan utnyttjas till byggnadens första plan. För att minimera ingreppen i berg och natur skall sprängning begränsas och utföras med skonsamma metoder.

Området består av berg bevuxet med furu, ek, björk, enbuskage och ljungsnår. För platsen karakteristiska träd skall sparas.

### GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En bergsbesiktning utförd 2010-11-22 visar att berget är relativt sprickfritt. Inga sprickor som skulle kunna utlösa blockutfall har noterats. Ett fåtal mindre block på bergets södra sida bedöms inte påverka vare sig befintlig eller planerad bebyggelse vid eventuellt nedfall.

### FORNLÄMNINGAR

Planområdet ligger inom område med fast fornlämning, Raä Röra 222:1. I oktober 2011 utförde Bohusläns museum på uppdrag av Länsstyrelsen en arkeologisk förundersökning av den del av fornlämningen som omfattas av planområdet, samt en del öster om planområdet.

Resultatet av förundersökningen visar att det inom det aktuella planområdet inte finns några förhistoriska indikationer. I och med den genomförda undersökningen bedömer Länsstyrelsen att fornlämningsskyddet är hävt, till de delar som berör planområdet. Lagskyddet för övriga delar av fornlämningen kvarstår.

I samband med den arkeologiska förundersökningen fann man en gränssten i gränsen mot fastighet Röra-Ång 1:67. Gränsstenen markerar 1815 års storskifte och har bedömts utgöra övrig kulturhistorisk lämning. Gränsstenen skall undanhållas exploatering.

### BEBYGGELSE

Området är idag obebyggt.

Bebyggelsen skall anpassas till den omkringliggande naturen och utformas så att topografin bevaras.

Enbostadshuset orienteras efter den naturliga sänkan som på så vis kan utnyttjas till bottenplan. Den övriga delen av huset

placeras delvis uppe på hållberget. Byggnaden får ett flackt tak för att smälta in med bergsformationerna och inte dominera landskapsbilden. Terrasser skall utformas efter topografin. Den maximala nockhöjden på 60,0 meter över kartans nollplan innebär att nocken hamnar under trädtopparna för att undvika oönskade siluetteffekter. Den största byggnadsarean är satt till 170 m<sup>2</sup> för att undvika att byggnaden dominerar platsen.

Garage eller uthus placeras på en naturlig platå i slutningen upp mot enbostadshuset. Det orienteras efter bergsslutningen för att smälta in med omgivningen. Den maximala nockhöjden är 53,5 meter över kartans nollplan. Byggnadsarean begränsas till platåns utsträckning.

Byggnaderna skall ha en färg som samspelar med omkringliggande bebyggelse och natur och skall behandlas med järnvitriol (träfasad) eller målas i en dämpad färgskala.

## TILLGÄNGLIGHET

Tillgänglighet för funktionshindrade skall eftersträvas. Området är dock kuperat vilket innebär att krav om tillgänglighet kan komma att bli svåra att helt tillgodose. Markens nivåskillnad mellan garage och husets entré är ca 3,5 meter vilket ger en lutning på ca 1:8.

## REKREATION

I anslutning till planområdet finns lätt tillgängliga höjder med utsikt över Henån och havet. Planområdet hindrar inte allmänhetens tillgång till omkringliggande naturområden.

## GATOR OCH TRAFIK

Planområdet nås via Lövåsvägen. En befintlig väg sträcker sig förbi planområdet, ca 35 meter från dess östra gräns. Mellan befintlig väg och planområdet föreslås ett vägservitut upprättas över fastighet Röra-Äng 1:9. Vägen föreslås anknyta till uthus/garage inom planområdet där även en vändplats anordnas. En gånganslutning leder sedan upp till entrén.

## KOLLEKTIVTRAFIK

Hållplats för kollektivtrafik finns vid väg 160 ca 600 m väster om området. Här går buss med direkt förbindelse till Henån, Uddevalla och Stenungsund.

## VATTEN OCH AVLOPP

Den föreslagna bebyggelsen ansluts till kommunalt vatten och avlopp ca 70 m sydväst om området.

## EL OCH TELE FÖRSÖRJNING

El- och telekablar finns i anslutning till planområdet. Fortum är ansvarig för elförsörjningen och Telia för telenätet.

## UPPVÄRMNING

Uppvärmningen bör ske med förnyelsebar energi och en energisnål bebyggelse eftersträvas. Det söderorienterade läget innebär att solfångare med fördel kan användas på tak alternativt fristående.

**AVFALL** Avfallet skall omhändertas enligt kommunens avfallsplan och hämtningen utföras av kommunens renhållningsentreprenör.

## 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 ett enbostadshus samt garage/uthus. 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 bergshällar med utsikt över Henån. I svackan som sträcker sig från öster till väster genom planområdet växer mindre ekar medan berget täcks av enbuskage och mindre furuträd vilket ger platsens dess karaktär. Sluttningen söder om planområdet är bevuxen med furu, björk och ek.

Planområdet befinner sig i övergången mellan samlad enbostadsbebyggelse väster om området och spridd enbostadshusbebyggelse och gårdar på den östra sidan.

Hela planområdet är markerat som fornlämning. En arkeologisk förundersökning, genomförd under oktober 2011 visade dock att det inom bergspartiet i undersökningsområdet inte fanns några förhistoriska indikationer. På åkermarken nedanför påträffades en härd samt sparsamt med flinta. Länsstyrelsen anser att lagskyddet för fornlämningen nu är hävt till de delar som berör planområdet. För övriga delar av fornlämningen kvarstår lagskyddet.

## PÅVERKAN

Planen innebär en förstärkning av befintlig bebyggelsestruktur och utnyttjande av existerande infrastruktur.

Landskapsbilden bevaras genom att huset placeras i bakkant av bergsformationen och med en höjd som understiger trädtopparna. Ekar och furuträd som omgärdar enbostadshuset bevaras.

Enbostadshus, uthus/garage samt tillfartsvägen placeras i enlighet med topografin med begränsad sprängning som följd.

## 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

Karin Jern  
Planarkitekt

Rickard Karlsson  
Planchef