

Detaljplan för Nösund 1:133

NÖSUND, ORUST KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN



PLANBESKRIVNING

UPPRÄTTAD 2016-08-08 AV FÖRVALTNINGSOMRÅDE SAMHÄLLSUTVECKLING, ORUST KOMMUN
BEGRÄNSAT FÖRFARANDE

SAMRÅD

Detaljplan för Nösund 1:133

Detaljplan utgörs av:

- Plankarta med planbestämmelser

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- PM Geoteknik, COWI, 2016-02-01

Planbeskrivning

Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

Planbeskrivningen ska redovisa hur detaljplanen ska tolkas och genomföras. Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse. Efter granskning tillkommer granskningsutlåtande över inkomna och kvarstående synpunkter.

Planbeskrivningen och illustrationskartan ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.



INNOVATION
BY EXPERIENCE

ÅF Infrastructure AB, Grafiska vägen 2A
Box 1551 SE-401 51 Göteborg
Telefon +46 10 505 00 00.
www.afconsult.com

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 INLEDNING

Bakgrund

Planprocessen

Planens syfte

Läge och avgränsning

Markägoförhållanden

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplan

Riksintressen

Fornlämningar

Strandskydd

Behovsbedömning

3 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark

Bebyggelse

Trafik

Risk och säkerhet

Teknisk försörjning

4 GENOMFÖRANDE

5 MEDVERKANDE

1 INLEDNING

1.1 Bakgrund

Ägarna till fastighet Nösund 1:133 önskar uppföra en byggnad avsedd för bostadsändamål som komplement till befintligt bostadshus i den södra delen av fastigheten. Den utökade boendeytan som kompletteringen medför leder till att moderna krav på bekvämlighet och uppvärmning för året-runt-boende kan uppnås. För att möjliggöra en nybyggnad krävs att en yta strax nordväst om fastigheten inkluderas, ytan är i dagsläget reglerad som naturmark.

Utskottet för samhällsutveckling har beslutat att i en detaljplan pröva förutsättningarna för att bebygga fastighet Nösund 1:133 med ytterligare en byggnadskropp för bostadsändamål. Skäl för planändring bedöms vara förenlig med intentionerna i översiktsplanen.

I samband med planarbetet för den gällande detaljplanen för Nösund konstaterades det att de geotekniska förhållandena inom området är osäkra. Med anledning av detta regleras gällande plan med bestämmelsen att grundläggning av nya byggnader skall föregås av geoteknisk utredning som visar att markstabilitet inte blir otillfredsställande vid nybyggnad. Inför aktuell detaljplanläggning har därför en geoteknisk utredning upprättats; se COWI 2016-02-01.

1.2 Planprocessen

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900) och har bedrivits som standardförfarande med s.k. begränsat förfarande (2010:900) 5 kap 7 §. Standardförfarandet används för detaljplaner som bedöms vara förenliga med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och som inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Syftet med begränsat planförfarande är att förkorta detaljplaneprocessen genom att förslaget, efter godkännande av samrådskretsen, går vidare utan granskning, till beslut om antagande och därefter laga kraft. För att ett begränsat förfarande ska vara aktuellt krävs det att förutsättningar för ett standardförfarande uppfylls samt att planförslag godkänns av den berörda samrådskretsen.

1.3 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att tillskapa en byggrätt i det sydvästra hörnet, där ny bebyggelse kan uppföras förutsatt att markstabiliseringsåtgärder först genomförs.

1.4 Läge och avgränsning

Planområdet är beläget inom orten Nösund, i sydvästra Orust. Fastigheten ligger centralt belägen i samhället mellan Nya Vägen och Lunnelyckevägen. Huvudbyggnaden, som byggdes 1929, är i gällande plan klassad som kulturhistorisk värdefull med q-bestämmelse. Fastigheten har en till större delen utnyttjad byggrätt för bostadsändamål. Utöver en huvudsakligen utnyttjad byggrätt för förrådsbyggnad/garage finns ytterligare en byggrätt för komplementbyggnad som i nuläget inte är bebyggd. Fastigheten är 1 237 m².

1.5 Markägoförhållande

Den aktuella fastigheten Nösund 1:133 är privatägd, dock utgörs planområdets södra del av en kommunägd naturyta som avses lösas in av fastighetsägare till Nösund 1:133 efter antagande av aktuell detaljplan.

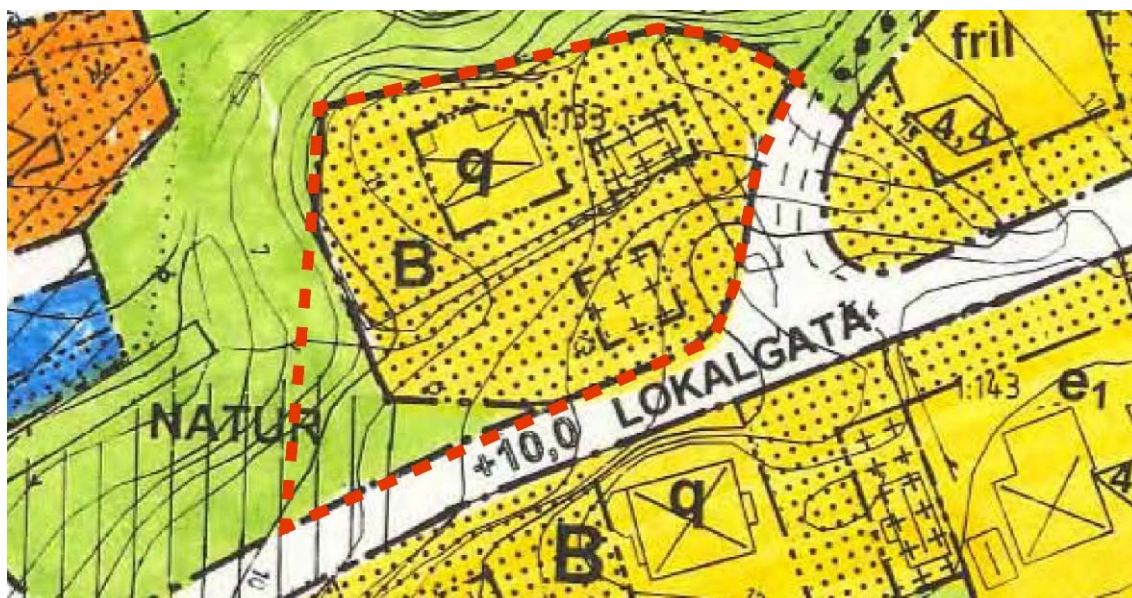
2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Översiktsplan

I Orust gällande översiktsplan, antagen 2009, pekades Nösund ut som ett av kommunens samhällsområden. Området är detaljplanlagt med syfte att möjliggöra en utbyggnad av orten samtidigt som de befintliga kulturhistoriska värdena ska säkras.

Planområdet ingår i ett område utpekade för särskilt värdefull kulturmiljö. Nösunds bebyggelsestruktur skiljer sig från övriga kustsamhällen i Orust kommun eftersom bebyggelsen främst ligger längs med landsvägen. Äldre bebyggelse är till stor del väl bevarad. Inom de utpekade områdena för särskilt utpekade kulturmiljöer ska särskild hänsyn tas till befintliga kulturvärden vid detaljplanläggning.

2.2 Detaljplan



Figur 1. Utsnitt över fastighet 1:133 från gällande detaljplan för Nösund. Röd streckad linje illustrerar föreslagen planområdesgräns för ändring av detaljplan.

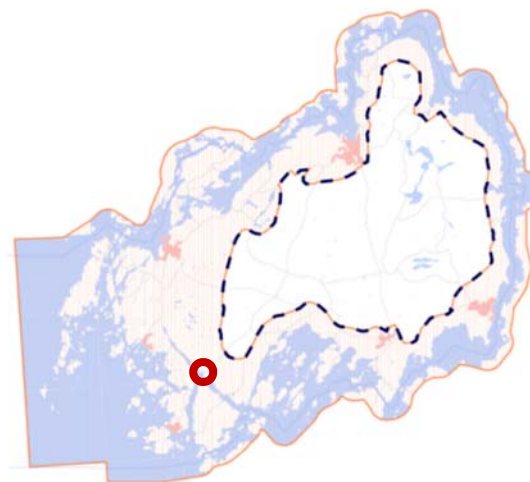
Detaljplanen omfattar en del av fastigheten Nösund 1:133 samt en del av fastigheten Nösund 1:177>1. Planförslaget utgör ett planområde som berör två gällande detaljplaner: Detaljplan för Nösund, laga kraftvunnen 2000-07-27 samt detaljplan för del av Nösund, öster om Nösundsgården, laga kraft 2002-07-10. Genomföranden för detaljplan för Nösund gick ut 2015-07-27 och genomförandetiden för del av Nösund, öster om Nösundsgården gäller till 2017-07-19.

Detaljplanen för Nösund från 2000 omfattar stora delar av Nösund och är en bevarandeariktad detaljplan med detaljerade bestämmelser för utformning och utseende. Detaljplanen inkluderar ett miljö- och byggnadsprogram.

2.3 Riksintressen

Hela Orusts kust är inkluderat i det bohuslänska kustområde söder om Lysekil som, enligt MB 4:4, är ett utpekad riksintresse med hänsyn till områdets stora natur- och kulturvärden, se figur 2. Enligt MB 4:1 får exploateringsföretag, som kan medföra en påtaglig skada för områdets natur- och kulturvärden, inte komma till stånd. Dock ska bestämmelserna inte utgöra ett hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Riksintresset avseende kustzonen enligt MB 4 kap. bedöms inte påverkas eftersom förslaget innebär en prövning av redan befintlig bebyggelse inom Nösunds samhälle.



Figur 2. Hela Orust kustområde är enligt MB 4:4 är utpekad som riksintresse med hänsyn till områdets stora natur- och kulturvärden. Karta från Orust översiktsplan. Nösund markerad med röd cirkel.

2.4 Strandskydd

Detaljplaneområdet omfattas av strandskyddsbestämmelser enligt Miljöbalken 7 kap 13 §. Utmed kuststräckan gällande utvidgat strandskydd om 300 meter och fastigheten ligger inom denna zon. Strandskyddet är upphävt i och med den gällande detaljplanen men återinträder då föreslagen detaljplan vinner laga kraft. Strandskyddet föreslås därför upphävas för detaljplanen. Det särskilda skälet för upphävandet är att marken redan är ianspråktagen och att detaljplanen bekräftar rådande användning.

2.5 Behovsbedömning

Planförändringen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan eller att gällande miljö kvalitetsnormer överträds. Utgångspunkten i detta antagande är att antagen plan inte anses medföra en risk för människors hälsa eller omgivande miljö. Det fysiska intrånget, i form av stabilitetsåtgärder och ny bebyggelse bedöms som litet i förhållande till omgivande landskapsbild. Ett genomförande av planförslaget påverkar inte något Natura 2000 område eller omfattas av kriterier för betydande miljöpåverkan enligt bilaga 4 till MKB-förordning (SFS 2005:356).

Utifrån ovanstående har bedömningen gjorts att ingen miljökonsekvensbeskrivning behövs upprättas.

3 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

3.1 Natur

Landskapsbild och kulturmiljö

Nösund samhälle omges av tydliga och i stor utsträckning kala bergsformationer som kantas av ädellövvegetation. Ovanför strandängarna, i bergsområdena, finns ett antal mindre dalgångar och plåtåer med lummig ängs- och hagmarkskaraktär, vilket skiljer sig från andra västkustsamhällen nära Skagerak.

3.2 Mark

Topografiska förhållanden

Planområdet utgörs till stor del av gräsbeväxt tomtmark. Väster om befintlig tomtmark utgörs området av naturmark med uppväxta träd och buskar. Nordväst om fastigheten Nösund 1:133 rinner en bäck. Även en mindre damm finns strax nordväst om planområdet. Markytans nivå faller mot nordväst från nivån ca +11 á +14 vid vägen ner till nivån ca +6 nere vid bäcken.

Planförslaget kommer att medföra att viss vegetation inom området behövs röjas i samband med stabilitetsåtgärder och ny bebyggelse. Bäck och dammen bedöms inte påverkas i samband med genomförande av stabilitetsåtgärder. Överlag anses inte ett genomförande av planförslaget medföra en negativ påverkan av den omgivande miljön och landskapsbild eftersom ny bebyggelse avses följa riktlinjer och bestämmelser för utformning och utseende som fastslagits i samband med gällande detaljplan för Nösund.

Fornlämningar

I och runtomkring Nösund finns ett stort antal fornlämningar, dock finns det inga kända fornlämningar inom planområdet. Det åligger fastighetsägaren att ta hänsyn och rapportera eventuella framtida arkeologiska upptäckter inom planområdet.

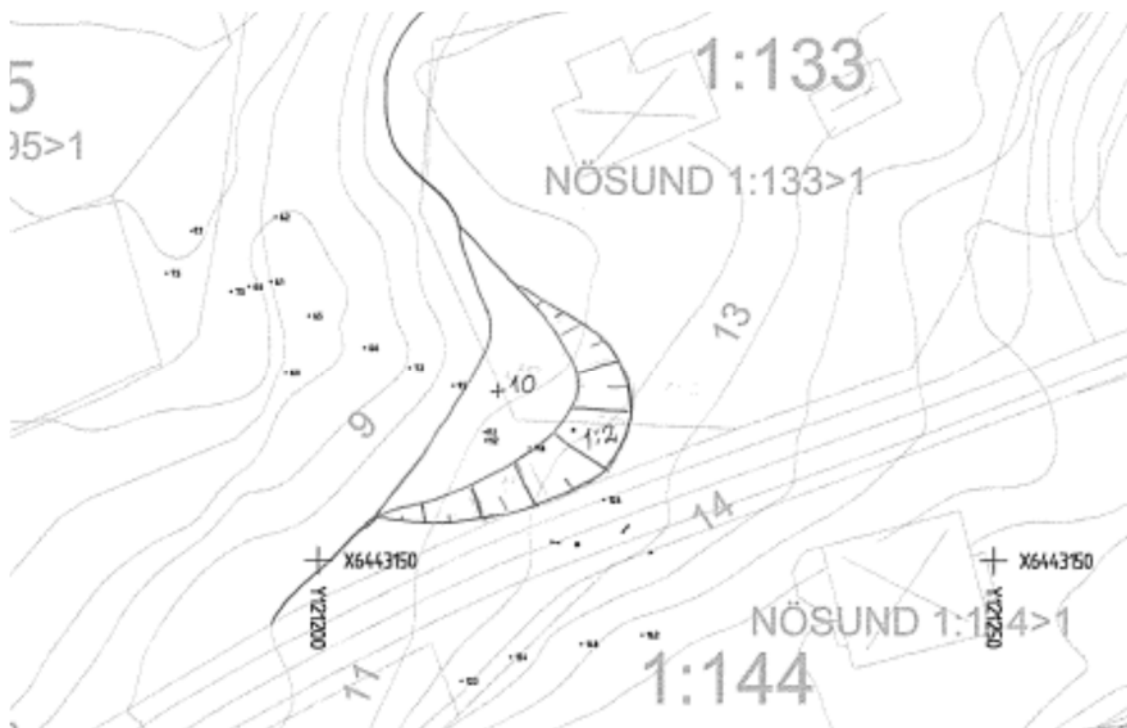
Geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska undersökning som gjordes i samband med den gällande detaljplanen för Nösund ligger samhället i en terräng med sedimentfyllda sprickdalar som sluttar kraftigt mot sydväst och ner mot fjorden. Jorden i dalbottnarna utgörs huvudsakligen av skalrik och siltig lera. På höjdpartierna återfinns fastare friktionsjordar, torrskorpeleror samt svallande morän.

En geoteknisk utredning, PM Geoteknik - COWI 2015, har tagits fram inför det aktuella planområdet. Syftet med utredningen har varit att klargöra planområdets stabilitet och behovet av eventuella stabilitetshöjande åtgärder. Det är framförallt den sydvästra delen av planområdet där det bedöms finnas störst stabilitetsrisker.

Enligt utredningen uppskattas totalstabiliteten för befintliga förhållanden inte vara tillfredsställande. Bedömningen är att gällande rekommendationer inte kan uppfyllas utan att en förstärkningsåtgärd genomförs. Föreslagen stabilitetshöjande åtgärd som bedöms vara lämpligast är en avschaktning av slänten ner till ca + 10 nivå, se figur 3.

Totalstabiliteten



Figur 3. Föreslagen lösning för avschaktning ner till + 10 nivå och anläggning av slänt med 1:2 lutning.

För att inte belasta slänten ytterligare rekommenderas att ny byggnad grundläggs med pålning alternativt att kompensationsgrundläggning utförs. Kompensationsgrundläggning innebär att tyngden av avschaktad jord ersätts med tyngden av ny byggnad (ca 1 m jord motsvarar 2 våningar byggnad). För att uppnå lokalstabiliteten mot Lunnelyckevägen bör slänten från vägen och ner till

nivån +10 läggas i lutning 1:2 eller flackare. För att skydda mot ytlig erosion bör anlagd slänt utgöras av sand. Ytterligare ett alternativ är att nivåskillnader tas upp med en stödmur. Ny byggrätt föreslås regleras med bestämmelse a_1 , att startbesked inte får ges för bygglov förrän lämpliga stabilitets- och förstärkningsåtgärder, enligt ovan, är genomförda och besiktigade med syfte att göra marken byggbar. Markarbete, inför nybyggnad, bör utföras enligt den geotekniska utredningens rekommendationer alternativt enligt en likvärdig lösning.

Den sydvästra delen av planområdet föreslås regleras med egenskapsbestämmelse n_1 . Bestämmelsen reglerar att inga utfyllnader eller tilläggsbelastningar utöver det som krävs för stabilitets-/ eller förstärkningsåtgärder får utföras på grund av befintliga förutsättningar avseende markstabilitet.

Radon

Planområdet ligger inom ett område som är utpekad som normalradonhaltig mark. Ny bebyggelse, där människor avses vistas stadigvarande, ska uppföras radonsäker.

3.3 Bebyggelse

Bebyggelsen i Nösund ger huvudsakligen ett glest och öppet intryck och består främst av småskalig bostadsbebyggelse i 1-2 plan med ljus fasad och sadeltak. Bebyggelsen är placerad längs med landsvägen men även mellan ängs- och hagmarken samt de skogb eklädda bergspartierna som finns norr om samhället.

Den övergripande detaljplan för Nösund från 2000 avser att bevara samhällets karaktärsdrag som kännetecknas genom öppenhet ner mot havet och de äldre handelshusen. I denna detaljplan är bevarandet av karaktärsdragen lika viktigt och därför regleras bebyggelsen utseende till viss del av bestämmelser.

Värdefull byggnad

Inom området för detaljplanen finns en befintlig byggnad som är fastighetens huvudbyggnad och används som bostadshus. Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde och regleras med bestämmelsen q , vilket innebär att byggnaden ska underhållas och vårdas på ett sätt som inte förvanskar dess karaktär och egenart. Fasadytskiktet ska vara träpanel och målas i befintlig kulör eller en annan kulturhistoriskt motiverad färg. Fönsterytor som är större än 0,9 kvadratmeter ska avdelas med spröjs eller mittpost. Takmaterialet ska vara pannor i matt tegelröd färg och taket ska vara i form av sadeltak där nuvarande takvinkel bibehålls även vid ett återuppförande. Högsta byggnadshöjd regleras till 4.0 meter och utöver det får en mindre takkupa/frontespis utföras.

Byggrätt

Detaljplaneförslaget medger en tillkommande byggrätt på 120 kvm. För att uppnå en gårdskänsla föreslås den nya byggnaden uppföras som en vinkelbyggnad med en sida parallell med södra delen av Lunnelyckevägen och andra vinkeln gränsande mot bäckravinen. Nivåskillnaden mot väster möjliggör en källarvåning med plats för teknik och förråd.

För bebyggelsen gäller att husen ska förses med träpanel som fasadytskikt och målas i samma kulör som byggnaden med kulturhistoriskt värde, alternativt i matt faluröd färg. Fönsterytor som är större än 0,9 kvadratmeter ska avdelas med spröjs eller mittpost. Taken ska vara av typen sadeltak och takåsen ska placeras parallellt med husets långsida. Takmaterialet ska vara pannor i matt tegelröd färg och takvinkeln får vara mellan 27 och 38 grader. Högsta nockhöjd regleras till +18,8 meter räknat från plankartans nollnivå.

Inom detaljplanen finns en byggrätt för komplementbyggnad öster om huvudbyggnaden. Byggrätten för komplementbyggnad är 40 kvadratmeter stor och tillåter en byggnadshöjd av 2,5 meter. Byggrätten är idag huvudsakligen utnyttjad. Som komplementbyggnad anses förrådsbyggnad, garage, gäststuga etc. Samma utseendekrav gäller för komplementbyggnad som för huvudbyggnad.

3.4 Trafik

Norr om planområdet passerar Nya vägen, väg 740, en statlig väg med hastighetsbegränsningen 40 km/h där den passerar vid planområdet. Söder och öster om området går Lunnelyckevägen, vilken är en mindre lokalgata. Planförslaget bedöms inte medföra en ökad trafik till området.

Parkering ska anordnas inom planområdet.



Figur 4. Fotografi över planområdet, vy tagen vid Lunnelyckevägen ner mot hamnen.

3.5 Risk och säkerhet

Närhet till väg 740 kan medföra visst trafikbuller. Trafiken bedöms dock inte medföra att riktlinjer för buller och vibrationer överskrids inom detaljplanen.

3.6 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Nösund 1:133 ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, ny byggnad inom planområdet ska kopplas till VA-nätet via befintlig anslutningspunkt.

Befintliga vatten- och spillvattenledningar ansluter till planområdet från Lunnelyckevägen i söder. Framtida om- eller tillbyggnad som kan påverka och resultera i en omdragning av befintliga ledningar ska bekostas av fastighetsägare. I den utsträckning det är möjligt ska dagvatten från tak och hårdgjorda ytor omhändertas lokalt inom planområdet genom markinfiltration.

Värme och el

Ny byggnad ska anslutas till befintligt elnät.

Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för egen avfallshantering. Månsemyrs avfallcentral finns cirka 8 km norr om Nösund.

4 GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder samt konsekvenser som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska ses som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

4.1 Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetid för detaljplanen för Nösund 1:133 är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden kan planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl finns. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång fortsätter den att gälla. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas utan att uppkomna rättigheter i planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

För genomförande av detaljplanen för Nösund 1:133 ansvarar fastighetsägare till Nösund 1:133.

4.2 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan (f.d. tomtindelning) och fastighetsbestämmelser

Det aktuella planområdet berörs inte av någon fastighetsplan eller fastighetsbestämmelser.

Markägoförhållanden inom planområdet

Fastighet Nösund 1:133 är privatägd och den sydvästra delen av planområdet som i gällande detaljplan är planlagt som allmän platsmark natur, är kommunägd. Området planläggs i samband med aktuell detaljplan som kvartersmark och ska vid laga kraft inlösas av fastighetsägare till Nösund 1:133.

Fastighetsbildning

Planrådets avgränsning kommer att ligga till grund för ny fastighetsbildning av fastighet Nösund 1:133 som inkluderar den sydvästra delen av planområdet. Fastighetsbildning prövas genom lantmäteriförrättning. Fastighetsägare till Nösund 1:113 ska ansöka om och bekosta förrättningen.

Servitut och gemensamhetsanläggningen

Grönområdet som omger planområdet är reglerat som en gemensamhetsanläggning. Gränsen för gemensamhetsanläggningen ska efter att detaljplanen har vunnit laga kraft revideras. Kostnader åläggs fastighetsägaren till Nösund 1:133. Planområdet berörs inte av något servitut.

4.3 Tekniska frågor

Vatten, avlopp, el och tele

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Tillkommande byggnad ska anslutas via befintlig anslutningspunkt till kommunalt vatten och avlopp. Innan tillkommande byggnad ansluts ska kontakt tas med kommunens va-avdelning.

Enligt kommunens riktlinjer ska dagvattenhanteringen sträva mot ett lokalt omhändertagande (LOD). Dagvattnet får inte kopplas in på spillvattennätet. Föreslagen byggnad ska anslutas till

befintligt ledningsnät för el- och tele i området. Fastighetsägare bekostar eventuell flytt av eventuella anläggningar samt omdragning av kablar för el och tele.

5 MEDVERKANDE

Planförslaget har upprättats av ÅF Infrastructure Samhällsbyggnad AB Göteborg genom Jesper Adolfsson och Charlotte Wingårdh.

Planförslaget har handlagts av Linnéa Finskud, Planarkitekt, Orust kommun

Linnéa Finskud, Planarkitekt
Samhällsbyggnadsenheten, Orust kommun

Charlotte Wingårdh, Landskapsarkitekt
ÅF Infrastructure Samhällsbyggnad