

Antagen av utskottet
för samhällsutveckling
2013-04-19 § 82
LAGA KRAFT
2013-05-17

Detaljplan för del av fastigheten **HUSEBY 6:15 m.fl.**

Hallberg-Rassys varv

Orust Kommun,
Västra Götalands län

Upprättad den 5 april 2013 av
Förvaltningsområde samhällsutveckling, Orust kommun

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utredning, Geo-gruppen AB 2007-05-03
- Geoteknisk rapport, Vectura 2012-11-01
- Geotekniskt pm, Vectura 2012-20-20

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att skapa byggrätt för befintlig kontorsbyggnad på fastigheten Huseby 6:15 samt att ändra syftet för markanvändning på en begränsad yta i gällande plan från allmänplatsmark till kvartersmark. Detta för att möjliggöra fastighetsreglering mellan fastigheterna 1:50 och 6:15.

Tillfälligt bygglov för kontorsbyggnad har beviljats av Miljö- och byggnadsnämnden den 8 november 2007. Byggnaden är uppförd och placerad vid strandkanten inne på Hallberg-Rassy Varv AB:s hamnplan.

Ett huvudsyfte med detaljplanen är att utrymme skall frigöras i befintliga byggnader när kontoren flyttas till den nya kontorsbyggnaden så att verksamheten ges bättre förutsättningar att vidta miljöförbättrande åtgärder i sina befintliga lokaler.

Planprocessen

PLANFÖRFARANDE

Planprocessen bedrivs med enkelt planförfarande. Något planprogram har inte upprättats då planens art och omfattning inte bedöms föranleda behov av program.

Planen har varit ute på ett första samråd under januari 2010 och ett andra samråd under juli 2011 där berörda sakägare, grannar och myndigheter gavs möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Planen hade då namnet Huseby 4:5 m.fl. men omfattar efter fastighetsreglering Huseby 6:15 och del av Huseby 1:50.

Det nu aktuella planförslaget är minskat sedan det första samrådet och omfattar idag endast byggrätter inom befintligt verksamhetsområde.

TIDPLAN

Planen beräknas kunna bli antagen av kommunfullmäktige under våren 2013

Plandata

LÄGE OCH AREAL

Planområdets läge i Ellös



Planområdet är beläget i den sydvästra delen av Ellös samhälle, delvis inom Hallbergs-Rassys befintliga varvsområde och omfattar ca 3130 kvm indelat i två områden (2500 kvm + 630 kvm).

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet berör både privat och kommunal mark.

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).

Tidigare ställningstaganden

ÖVERSIKTSPLAN

Enligt gällande översiktsplan bör Ellös roll som central- och serviceort för västra Orust utvecklas. Förutsättningar skall därför skapas för en fortsatt bostads-, verksamhets-, och serviceutbyggnad.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i kustområdet som, enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4 §, i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden. Bestämmelserna i Miljöbalken utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga tätorter. En utbyggnad enligt detaljplanen bedöms därför inte strida mot riksintresset. Vattenområdet norr om planområdet berör riksintresse för yrkesfiske. Kommunen gör dock bedömningen att riksintresset inte påverkas då planen efter ändringar endast omfattar landområdet.

ÖVRIGA ALLMÄNNA INTRESSEN, STRANDSKYDD

Planen påverkar inte strandskyddet och befinner sig inom ett redan ianspråktaget område med befintliga ingrepp och byggnationer.

DETALJPLANER

För planområdet gäller detaljplaner fastställda den 13 juli 1964 samt den 25 maj 1978. Ett tillfälligt bygglov har den 8 november 2007 beviljats kontorsbyggnaden inom planområdet, i avvaktan på ny detaljplan.

NATURVÅRDSPROGRAM

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

Inom planområdet eller i dess närhet finns enligt naturvårdsprogrammet inte något utpekade värdefullt naturobjekt, naturområde eller landskap.

KULTURMILJÖPROGRAM

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

Det aktuella området är i programmet inte utpekade som en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Förutsättningar

MARK OCH VEGETATION

Platsen består av ett större inhägnat hamn- och varvsområde. Strandremsan som berörs av den nya kontorsbyggnaden består av sprängstensutfyllnad.

Omkringliggande mark utgörs i öster av parkliknande miljö samt tätortsbebyggelse och i väst av hållmarker.

BYGGNADER

Byggnader inom planområdet är verksamhetens kontorsbyggnad samt i det västra planområdet två byggnader

av sammansatta sjöbodar vilka används som lager. Kontorsbyggnaden är placerad i strandkanten och uppförd i en våning i syfte att ta så lite utsikt över vattnet som möjligt från omkringliggande bebyggelse.

Omkringliggande bebyggelse utgörs av hyreshus, äldreboendet Strandgården samt hotell- och konferensanläggningen Sjögården.

VÄGAR OCH PARKERING

Besökare till varvet parkerar inom varvsområdet. Sydost om planområdet finns ett allmänt parkeringsområde som bl.a. betjänar bostäderna, äldreboendet samt hotell- och konferensanläggningen. En gångväg sträcker sig längs strandkanten från Ellös centrala delar hit och slutar i parkeringen.

Förändringar och konsekvenser

Planen föreslår förändringar för att skapa bättre förutsättningar för den pågående verksamheten.

Det nya kontorshuset som förutom kontor även innehåller försäljning ges formell byggrätt i planen. Huset är uppfört i ett attraktivt läge i direktkontakt med verksamhetens bryggor och visningsbåtar. Genom att varvets kontors- och försäljningsdel flyttas lämnas hamnplanen fri för pågående varvsverksamhet. Samtidigt innebär utflyttningen av kontorsdelen från lokalerna i befintlig industribyggnad att plats frigörs, som ökar företagets möjligheter att vidta miljöförbättringar i produktionen.

Kontorsbyggnaden har grundlagts på betong och stålpålar och placerats delvis över vattenområde vid Skeppsviken i Ellös. Platsen ligger i direkt anslutning till befintligt hamn- och varvsområde och berör inte den kommunala badplatsen i närheten. Länsstyrelsen har gett tillstånd för åtgärd i vatten i samband med grundläggning av kontorsbyggnaden.

Enligt ett fastighetsregleringsavtal skall delar av fastigheten Huseby 1:50 regleras in i Huseby 6:15. Regleringen kan inte genomföras då en del av fastigheten Huseby 1:50 idag är allmän platsmark enligt gällande plan. Planen innebär att den

allmänna platsmarken övergår till kvartersmark avsedd för industriändamål för att möjliggöra fastighetsregleringen.

GEOTEKNIK

Jordlagren inom området utgörs av lera ovan friktionsjord på berg. Utanför strandlinjen saknas fyllningen men gyttja förekommer här ovan leran.

Fyllningen har en lagertjocklek varierande mellan 0,5 och 2 m och utgörs i huvudsak av friktionsjord men är troligen inhomogen och har en varierande sammansättning. I strandkanten består fyllningen av sprängsten. Fyllningsytan är asfalterad. Mellan hamnplanen och hamnbassängen har strandkanten stabiliserats med en permanentspånt.

Leran är inom de översta lagren något överkonsoliderad men normalkonsoliderad mot djupet, vilket innebär att sättningar kan utbildas vid belastning på markytan.

I samband med byggnationen har inga förändringar på de befintliga marknivåerna gjorts, inte heller har den inneburit andra belastningsökningar som kan orsaka sättningar.

Geoteknisk undersökning genomförd 2007-05-03 visar på att grundläggningsförhållandena är godtagbara.

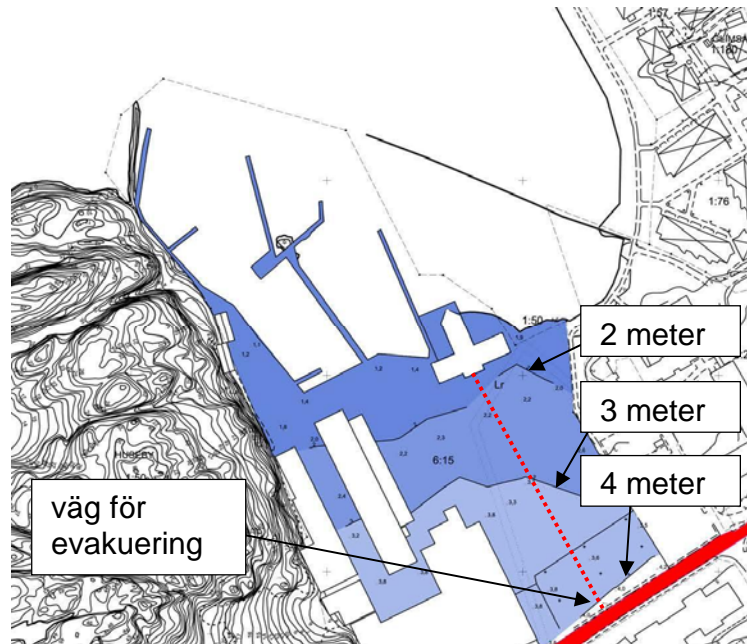
Det västra planområdet består av sprängsten på berg och stabiliteten bedöms vara tillfredsställande enligt geoteknisk undersökning genomförd 2012-11-01. Byggnaderna ligger nedanför en bergvägg men någon risk för blocknedfall bedöms inte föreligga.

ÖVERSVÄMNINGSRISKER

Byggnaden står i ett utsatt läge avseende vind och översvämningar.

Då bygglov lämnades 2007 togs hänsyn till framtida översvämningsrisker utifrån de för tiden då förväntade klimatförändringarna genom att byggnaden har givits en färdigt golvnivå på + 2,0 m (RH00), vilket är lägre än de senaste rekommendationerna från Länsstyrelsen. Enligt dagens riktlinjer från länsstyrelsen (Faktablad – Planeringsnivåer 2012-02-03) bör lägsta nivå avseende fuktkänslig byggnadsdel inte underskrida 2,6 meter (RH2000) för kontorsbyggnader. En ny byggnad skall därför uppföras

enligt de nya rekommendationerna. Enligt länsstyrelsens handbok Stigande vatten (2011) läggs det vikt på att säker evakuering kan ske av byggnaden och detta bedöms kunna genomföras till angränsande väg som ligger på en nivå över 4,0 m och som leder ut till vägnätet. Vid eventuella framtida översvämningar kommer vattnet att breda ut sig inom fastigheten enligt illustrationen nedan.



Kommunen gör bedömningen att ge den befintliga kontorsbyggnaden planstöd på en lägre nivå än rekommenderat med bakgrunden att bygglov har lämnats utifrån de då gällande rekommendationerna (2007). Mer omfattande utredningar avseende översvämningsrisker inom samhällsområdena pågår.

RADON

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Byggnaden har grundlagts på 15 cm betongplatta varför någon stor risk för radon ej bedöms föreligga.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornminnen finns inom planområdet eller dess närhet.

TILLGÄNGLIGHET

Utformningen av trappor, parkeringsplats, hus mm, skall så långt som möjligt eftersträva godtagbar tillgänglighet för funktionshindrade.

SERVICE

Ellös är servicecentrum för västra Orust och har ett brett serviceutbud.

KOLLEKTIVTRAFIK

Kollektivtrafik med förbindelse till Uddevalla (via Henån) och Stenungsund (via Varekil) finns i Ellös centrum, ca 700 meter från planområdet.

Teknisk försörjning

VATTEN OCH AVLOPP

Byggnaderna befinner sig inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

EL OCH TELE FÖRSÖRJNING

El och tele är anslutet till kontorsbyggnaden genom fastighetsägarens försorg.

UPPVÄRMNING

Uppvärmning av kontorsbyggnaden sker genom bergvärme med kombinerad eluppvärmning. Fjärrvärme saknas i dagsläget. Ur miljösynpunkt bör uppvärmning ske med förnyelsebar energi. Direktverkande el och olja skall undvikas.

AVFALL

Avfallet omhändertas enligt kommunens avfallsplan och hämtning utförs av kommunens renhållningsentreprenör.

De fraktioner som inte hämtas av renhållningsentreprenören lämnas antingen vid återvinningsgård i Ellös centrum eller vid

kommunens återvinningscentral i Månsemyr, ca 3,5 km från planområdet.

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.

PLANENS KARAKTÄR

Detaljplanen syftar till att skapa en ny byggrätt för kontorsbyggnad inom ett befintligt planlagt industriområde samt att ca 380kvm allmän platsmark övergår till kvartersmark för industriändamål. Det råder således 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 omgivningen så att en indirekt, mer spridd miljöpåverkan kan uppstå.

PLATSEN Platsen är en mindre asfaltskaj i Hallbergs-Rassys industriområde, intill båthamnens nordöstra brygga. Området har inga unika natur- eller kulturvärden dokumenterade. Den närmaste omgivningen utgörs av öppet vatten, småbåtshamn, bergsmark och industrilokaler.

PÅVERKAN Mark och vatten
Ingreppen som planförslaget innebär i den nuvarande hamnmiljön bedöms vara marginell då kontorsbyggnaden är pålad i vattnet.

Hamnen och industriområdet har under åren vuxit och fyllts ut och är till stor del, asfalterad mark. Inga utpekade känsliga kulturmiljöer eller fornlämningar påverkas.

Lokalisering och hushållning
Nybyggnationen utnyttjar befintlig infrastruktur och närheten till centrum och service.

Buller och luftföroreningar
Flytten av kontoret till den nya byggnaden bedöms inte medföra ökad trafikmängd.

Naturmiljö

Inget värdefullt eller känsligt växt- och djurliv påverkas. Det finns inte heller något närliggande Natura 2000 område.

Landskapsbild och kulturmiljö

Den nya kontorsbebyggelsen får ett öppet och exponerat läge invid strandkanten. Marken är plan, omgiven av en kuperad bergsmark mot väster, kallad *Rökarenabben*. Mot öster finns ett gruppboende för äldre och söder om finns en konferensanläggning.

Rekreation och friluftsliv

Möjligheterna till rekreation och friluftsliv påverkas inte negativt av den nya bebyggelsen.

MILJÖKVALITETSNORMER

Myndigheter och kommuner skall vid planering och planläggning iaktta miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken. Miljö kvalitetsnormerna (MKN) anger de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller naturen kan utsättas för utan olägenheter av betydelse, och som inte får överskridas (eller underskridas) efter en viss angiven tidpunkt. Miljö kvalitetsnormer är fastställda för vattenmiljö, fisk- och musselvatten, omgivningsbuller och luftkvalitet.

Med hänsyn till den relativt låga trafikbelastningen, den glesa bebyggelsen och den stora luftomväxlingen bedöms inte miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskridas inom någon av Orust samhällen. Det bedöms inte finnas någon risk för att planförslaget skall medföra ett sådant överskridande. Inte heller någon risk för trafikbuller över gällande riktvärden bedöms föreligga. Miljö kvalitetsnormerna för vattenresurser är av målkarakter och syftar till att en viss vattenkvalitet skall uppnås vid en viss angiven tidpunkt i framtiden. Vattnet utanför Ellös är klassat som måttlig ekologisk status men ändringarna enligt planen bedöms inte motverka syftet med den aktuella miljö kvalitetsnormen. Ellösfjorden berörs inte av miljö kvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten.

Administrativa frågor

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är tio 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 som hör till planen.

ORUST KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen
Förvaltningsområde samhällsutveckling

Linnéa Finskud
Planarkitekt

Rickard Karlsson
Planchef