



Detaljplan för fastigheten

HÄRMANÖ 2:19 M.FL.

Bostäder och centrumverksamhet

ORUST KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

PLANBESKRIVNING

UPPRÄTTAD 2015-03-17 AV FÖRVALTNINGSOMRÅDE
SAMHÄLLSUTVECKLING, ORUST KOMMUN

STANDARDFÖRFARANDE (SAMRÅDSHANDLING)

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR HÄRMANÖ 2:19 M.FL.

Bostäder och centrumverksamhet

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning

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.

En planbeskrivning har till uppgift att ge en redovisning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Den innehåller i huvudsak planeringsförutsättningarna, planens syfte samt hur planen är avsedd att genomföras. Hur planen är avsedd att genomföras skall framgå genom att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning. 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.

INNEHÅLL

1. Planens syfte och huvuddrag	4
2. Bakgrund	4
3. Planområdet	4
3.1 Läge	4
3.2 Markägoförhållanden	5
4. Planprocessen	5
5. Tidigare ställningstaganden	5
5.1 Översiktliga planer	5
5.2 Detaljplan	6
5.3 Program	7
5.4 Kulturminnesvårdsprogram	7
5.5 Riksintresse 3 kap MB	7
5.6 Särskilda hushållningsbestämmelser 4 kap MB	7
5.7 Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB	8
5.8 Områdesskydd 7 kap MB	8
5.9 Avvägningar enligt PBL och Miljöbalken	8
6. Planförutsättningar	9
6.1 Mark, vatten och vegetation	9
6.2 Geotekniska förhållanden	9
6.3 Fornlämningar	9
6.4 Bebyggelse	9
6.5 Lek och rekreation	10
6.6 Offentlig och kommersiell service	10
6.7 Trafik	10
6.8 Störningar och risker	10
6.9 Gång- och cykeltrafik	10
6.10 Teknisk försörjning	10
7. Planförslaget	10
8. Genomförande	11
8.1 Allmänt	11
8.2 Organisatoriska frågor	11
8.3 Huvudmannaskap	11
8.4 Avtal	12
8.5 Fastighetsrättsliga frågor	12
8.6 Tekniska frågor	12
8.7 Ekonomiska frågor	12
8.8 Tidplan	12
8.9 Medverkande	12

1. Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att förstärka karaktären av Härmanö Torg genom att möjliggöra café /handel och legalisera andra funktioner såsom kulturella verksamheter samt central posthämtning.



Bild 1. Vy från Härmanö mot Gullholmen. Kyrkan i förgrunden med Härmanö torg och gångbron över till Gullholmen

2. Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Gullholmens Pärla har i juli 2013 ansökt om planbesked för ändring av detaljplanen för fastigheten Härmanö 2:19 för att möjliggöra café, restaurang- och butiksverksamhet inom fastighetens källarplan. Miljö- och byggförvaltningen gav 2013-06-05 ett tillfälligt bygglov. Beslutet överklagades och Länsstyrelsen upphävde 2014-10-08 beslutet med hänsyn till att caféverksamheten ej kan uppfattas som mindre avvikelse och inte är förenlig med planens syfte.

Kommunen ser det som viktigt för Härmanös utveckling att lokaler avsedda för verksamhet finns för lokalt näringsliv på ön. Härmanö 2:19 ligger strategiskt placerad vid Härmanö torg i anslutning till hamn med angöring av personfärja, livsmedelsbutik samt gångförbindelse till Gullholmen. I närområdet finns fler fastigheter med liknande förhållanden, dvs källarplan med entréer mot gatan och som i nuvarande detaljplan är bestämt för bostadsändamål.

Kommunfullmäktige beslutade 2015-03-12 §XX att bevilja planuppdrag för att pröva förutsättningarna för café/handel inom fastigheten Härmanö 2:19, 2:86 samt 2:127 samt en ny lokalisering av postboxhuset inom Härmanö 2:89.

3. Planområdet

3.1 Läge

Planen är beläget på norra delen av Härmanö. Planområdets areal är ca 3300 kvadratmeter.

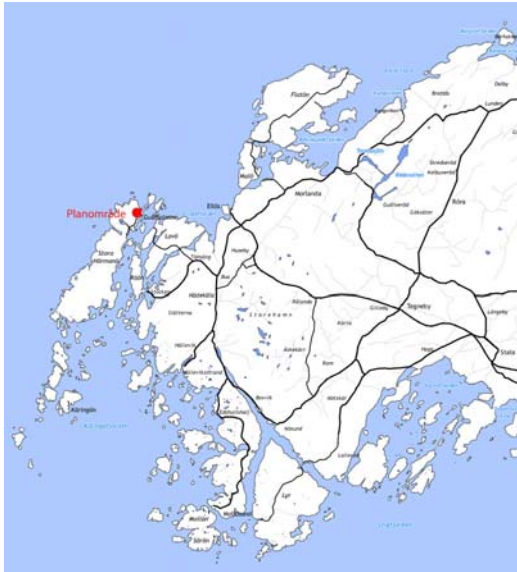


Bild 2. Planområdets läge på Härmanö



Bild 3. Planområdets avgränsning

3.2 Markägoförhållanden

Planen berör bostadsfastigheterna Härmanö 2:19, 2:86, 2:127. I övrigt berörs fastigheterna Härmanö 2:89, 2:13. Inom planområdet är kvartersmarken i huvudsak privatägd. Områden för hamnverksamhet ägs av kommunen och Orust pastorat äger marken där församlingsbyggnaden och garage för brandredskap ligger.

För fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och i anslutning till planområdet hänvisas till tillhörande fastighetsförteckning.

4. Planprocessen

Planbeskrivningen (denna handling) ingår i de planhandlingar som tillhör detaljplanen. Planbeskrivningen innehåller bland annat förutsättningar, förändringar och konsekvenser som planförslaget innebär samt en redovisning av de överväganden som planförslaget baseras på. I dokumentet redovisas även motstående intressen samt överensstämmelse med kommunens översiktsplan. Hur planen är avsedd att genomföras med avseende på organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor behandlas också.

Planeringen av området styrs av Plan- och bygglagen, PBL 2010:900) och bedrivs med sk. standardförfarande vilket att förslaget till detaljplan både skickas ut för samråd och ställs ut för granskning innan den kan tas upp för antagande. Detaljplanen kommer att samrådats med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen, samrådet genomförs för att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan i planeringsprocessen.

5. Tidigare ställningstaganden

5.1 Översiktliga planer

För Orust kommun gäller Översiktsplan 2009 (antagen 2009-11-12)

Kommunens övergripande mål är att samhället ska kunna vidareutvecklas som ett levande helårssamhälle. Detta förutsätter fortsatt goda kommunikationer, bibehållen service och utvecklingsförutsättningar för verksamheter och boende.

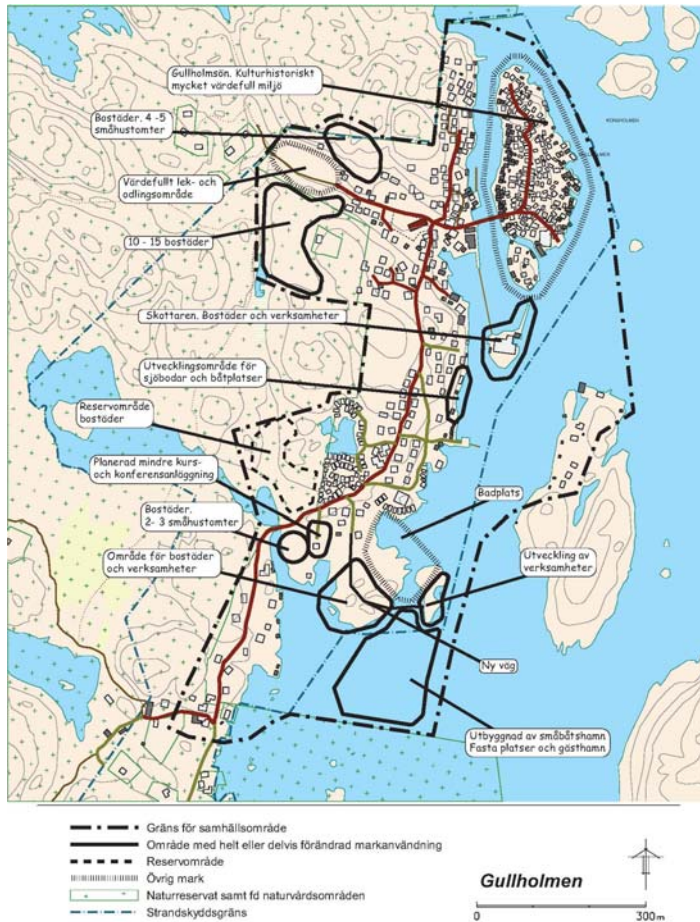


Bild 4. Utdrag ur Översiktsplan för Orust kommun

5.2 Detaljplan

För området gäller en detaljplan (tidigare byggnadsplan) fastställd 1981-02-11. Planens genomförandetid har gått ut.



Bild 5. Utsnitt ur gällande detaljplan. Röd linje markerar det aktuella planområdet.

5.3 Program

Det har inte bedömts nödvändigt att ta fram något program för planområdet.

5.4 Kulturminnesvårdsprogram

För Orust kommun finns ett kulturminnesvårdsprogram framtaget 1994. I programmet finns rekommendationer för Gullholmen och Härmanö som anger att om- och nybyggnationer ska anpassas till den lokala byggnadstraditionen och utformas så att de inte förvanskar den samlade bebyggelsens karaktär.

5.5 Riksintresse 3 kap MB

I miljöbalkens tredje kapitel "Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden" föreskrivs bland annat att områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården, friluftslivet eller kommunikationer så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Härmanö ligger i det yttersta kustlandet väster om Orust. Hela området omfattas av riksintressen för naturvård, friluftsliv, kulturmiljö, naturreservat och Natura 2000. Den uppspruckna och brutna gnejsberggrunden är rik på hållskulpturer av olika slag och präglar i hög grad öns natur. Ön domineras av hållmarker med vidsträckta ljunghedar. Skalgrusförekomster ger ställvis en mycket rik flora. Odlad mark förekommer ännu i viss utsträckning på ön och ängar och hagar hålls öppna genom slåtter och bete. Stora delar av de tidigare betesmarkerna på hedytorna befinner sig dock i igenväxning. Betesmarker i övrigt förekommer både på gammal åkermark och på havsstrandängar i såväl norra som södra delen av området. Av öns hävdade kulturmarker ligger de flesta på den östra delen mellan Klippevik i söder och Vadet i norr.

Gullholmen utgör ett av de äldsta fiskelägena i Bohuslän. Samhället Gullholmen ligger delvis på Gullholmsön och delvis på Lilla Härmanö. Fast befolkning har funnits sedan 1500-talet. Genom sin täthet och enhetliga karaktär utgör bebyggelsen en arkitektonisk helhet med stora kulturhistoriska värden.

Riksintresse för Naturvård

Planområdet ingår i riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6§ MB. Området "Islandsberg-Kärringöfjorden (NRO 14101) är ett större naturvårdsområde som innefattar större delen av västra Orust kust.

Riksintresse för friluftsliv

Hela kommunens västra kustområde från Flatön söderut inklusive Stigfjords- området ingår i ett större område som i sin helhet är av riksintresse för friluftslivet, Södra Bohuslänns kust (FO3).

Riksintresse för Kulturmiljö

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6§ MB. Planområdet ligger inom inom det större området "Nordvästra Orustskärgården" (KO 34): Miljön i detta område är typisk för mellersta Bohuslän.

5.6 Särskilda hushållningsbestämmelser 4 kap MB

Planområdet berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken eftersom det ligger inom den kustzon som med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse. Bestämmelserna enligt miljöbalken utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

5.7 Miljökvalitetsnormer 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten och luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

5.8 Områdesskydd 7 kap MB

I miljöbalkens sjunde kapitel föreskrivs att olika miljöskyddsområden ska skyddas. Exempel på områden som ingår i 7 kap MB är naturreservat, biotopskyddsområden, strandskyddsområden och Natura 2000 områden.

Naturreservat

Den västra delen av Lilla Härmanö ingår i Härmanö naturreservat. (se bild 4) Härmanö utgör en stor ö med klippig kust, vidsträckta ljunghedar och värdefulla slätterängs- och betesmarker med skyddsvärd flora. Höga värden för friluftsliv; strövande, bad, båt, fågelskådning m.m. Fortsatt hävd är av största vikt för att behålla öns naturvärden. Tillgänglighet och markering av leder bör ses över och hållas i gott skick.

Natura 2000

Det område som utgör naturreservat är även klassat som Natura 2000-område (SE0520020) Natura 2000-områden är riksintresseområden enligt MB 4 kap. Verksamheter eller åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön inom ett natura 2000-område kräver tillstånd enligt MB 7 kap (gäller åtgärder såväl inom som utom området).

Strandskydd

Planområdet ingår inte i området som omfattas av strandskydd (se bild 4)

5.9 Avvägningar enligt PBL och Miljöbalken

En behovsbedömning har gjorts utifrån Plan- och bygglagen, Miljöbalken och förordningen om Miljökonsekvensbeskrivning avseende betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En särskild MKB behöver därför inte upprättas.

Planens utformning bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna enligt kap 3 och 4 samt miljökvalitetsnormerna enligt kap 5 MB samt grundläggande bestämmelser i PBL.

Planförslaget innebär förutom flytt av en befintlig mindre servicebyggnad inom området endast ändringar i användningssätt för befintlig bebyggelse. Planen bedöms därför inte innebära skada på riksintressena för naturvård, friluftsliv eller kulturmiljön i området. Förslaget bedöms heller inte medverka till att gällande miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas.

Naturreservatet ligger ca 100 meter från planområdet. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka förhållandena inom naturreservatet eller Natura 2000-området.

Enligt kommunens uppfattning har kustsamhällena Mollösund, Karingön och Gullholmen ett tillfredsställande skydd genom gällande detaljplaner. Nordvästra Orustskärgården, delar av Hagaområdet liksom stora delar av Morlanda – Torebo omfattas av strandskydds- och/eller reservatsbestämmelser vilka ger områdena ett juridiskt skydd mot oönskad exploatering. Tillsammans med det skydd kulturmiljölagen generellt ger samt rekommendationerna i översiktsplanen bedöms riksintressena tillsvidare ha ett tillfredsställande skydd.

Planen överensstämmer med den övergripande inriktningen i kommunens översiktsplan att möjliggöra för ökad service och flexibilitet i användningssätt för att gynna helårsboende.

6. Planförutsättningar

6.1 Mark, vatten, vegetation

Marken inom området är i anspråkstagen för bebyggelse och hårdgjord yta. Norr om den f.d. folkskolan vid kyrkan finns ett mindre naturparti med berghällar. Vegetationen i området utgörs av enstaka träd och buskvegetation inom befintliga trädgårdar. I anslutning till brandförrådet finns ett större träd som bör bevaras.

Marken stiger från kajen i väster upp mot kyrkan i öster från ca 1,20 till 7,0 meter.

6.2 Geotekniska förhållanden

Planområdet består av berg i dagen med ett tunt jordlager.

6.3 Fornlämningar

Del av planområdet redovisas som fornlämning i fornlämningsregistret. I anslutning till området finns en känd fornlämning, Gullholmens gamla gårdsplats (Gullholmen 16). Från området strax söder om den befintliga kyrkogårdsmuren finns uppgifter om ett numera försvunnet offerkast.

6.4 Bebyggelse

Gullholmen är ett gammalt fiskeläge som bevarat mycket av sin gamla karaktär som skapar en arkitektonisk helhet. Under sillperioderna på 1700-1800 talen växte samhället och industribyggnader som konservfabrik, salteri och segelmakeri tillkom. På Gullholmen ligger byggnaderna tätt och ön beskrivs om Sveriges mest tätbebyggda ö. Planområdet finns på Lilla Härmanö där bebyggelsen är glesare.



Bild 6-9. Härmanö torg med omgivande byggnader längst upp till vänster. Kyrkan, f.d. folkskolan, och garage för brandredskap längst upp till höger, Konstmuseum och utställningsverksamhet i komplementbyggnader längst ned till vänster, Servicebyggnad med toaletter, kiosk, hamnkontor, förråd, längst ned till höger.

Inom planområdet finns flera bostadsbyggnader och även fd. folkskolan med ursprung från 1800-talet. Bebyggelsen utgörs av trähus med traditionellt utseende. Fasad av lockpanel i trä i vita eller ljusa färger. Knutar, vindskivor och fönsterfoder är i huvudsak vita. Fönster är tvåluftsfönster. Tak utgörs brutna sadeltak som är belagda med röda tegeltakpannor. Husen är delvis ombyggda under 1940-talet. Byggnaderna är i 1,5 våningar med källare som tar upp höjdskillnaderna. Komplement och uthusbyggnader förekommer i vita, gula och röda nyanser med brutna tak med tegelpannor.

Nere vid Bryggan finns livsmedelsaffär och servicebyggnader också i trä uppförda under 80-talet.

6.5 Lek och rekreation.

Lekplats och bad finns nordväst om kyrkan.

6.6 Offentlig och kommersiell service

I anslutning till planområdet ligger mataffär och restauranger.

Fastigheten Härmanö 2:19 inrymmer café och hantverksbutik i källarplan. I komplementbyggnader finns konstmuseum och utställningslokaler.

F.d. folkskolan används som öns allmänna samlingslokal och upplåtes av Gullholmens samfällighetsförening för olika sammankomster och aktiviteter, t.ex. lägerskolor, kurser, familjehögtider, föreningsarrangemang och kyrkliga och allmänna möten.

6.7 Trafik

På ön förekommer ingen biltrafik. I anslutning till planområdet finns hållplats för personfärja mot Tuvesvik på Orust. I rusningstid avgår färjan var 20:e minut. Parkeringsmöjlighet för bil finns i Tuvesvik.

6.8 Störningar, risker

Bullernivåer från båthamnen innebär inga störningar.

6.9 Gång- och cykeltrafik

Befintliga vägar inom Härmanö möjliggör gång- och cykeltrafik även om branta partier förekommer.

6.10 Befintlig teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp samt el- och telekabelnät. Avfall omhändertas enligt kommunens avfallsplan.

7. Planförslaget

Fastigheterna runt Härmanö torg tillåter idag endast bostäder. För f.d. folkskolan, garage för brandredskap och servicebyggnad vid bryggan anger gällande detaljplanebestämmelser s.k. allmänt ändamål vilket är en otidsenlig planbestämmelse, som behöver preciseras.

I anslutning till Härmanö torg införs även C, centrum för att möjliggöra för café/handel, ökad flexibilitet och att pågående verksamhet t.ex. musei- och utställningsverksamhet kan vara kvar och utvecklas. Exempelvis kan källarvåning som vetter mot eller ligger nära i anslutning till allmän plats kan nyttjas för handels- och ateljéverksamhet.

Postboxhuset omlokaliseras och ges en ny placering i anslutning till garaget för brandredskap nedanför kyrkan. Användningen är CE, centrum och teknisk anläggning. Den högsta sammanlagda byggrätten är 60 m². Den f.d. Folkskolan ges användningen CS, centrum och

skola. Servicebyggnader och byggnader för hamnändamål ges beteckningen CV som medger centrum och hamnverksamhet.

För att den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska värde inte ska förvanskas i samband med om- och tillbyggnad preciseras varsamhetsbestämmelser. En tolkning görs vid åtgärder som kräver bygglov.



Bild 10-11. Befintlig postboxhus t.v. ges en ny placering mellan f.d. Folkskolan och nuvarande garage för brandredskap. Befintlig träd avses bevaras.

8. Genomförande

8.1 Allmänt

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan ska vara vägledande vid genomförande av planen.

8.2 Organisatoriska frågor

8.2.1 Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Planens genomförandetid är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

8.3 Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställanden och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Huvudprincip är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen kan om det finns särskilda skäl att inte vara huvudman.

Orust kommun har genom ett politiskt beslut valt att inte vara huvudman för planen. Planen genomförs därför med enskilt huvudmannaskap vilket har markerats på plankartan med en administrativ bestämmelse "Kommunen är inte huvudman för allmän plats". Huvudman för hamnområdet är dock Orust kommun.

När kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna är det de enskilda fastighetsägarna primärt ansvariga. Inget ansvar behöver som regel läggas på den enskilde utan skyldigheten fullgörs oftast genom att fastighetsägarna går samman i en samfällighetsförening.

8.4 Avtal

Kostnaderna för planen regleras i ett plankostnadsavtal mellan kommunen och de fastighetsägare som ges en nytta i planen. Ett markupplåtelseavtal träffas mellan kommunen och Orust pastorat om att upplåta mark för postboxhus inom Härmanö 2:89.

Idag finns ett hyresavtal mellan Orust kommun och Posten som kan behöva omförhandlas.

8.5 Fastighetsrättsliga frågor

Inga fastighetsrättsliga frågor bedöms aktuella. Om Orust pastorat väljer att sälja mark för postbox och brandförrådet behöver en fastighetsbildning ske.

8.6 Tekniska frågor

Fastigheterna inom planområdet är ansluten till kommunens VA-nät. Dagvatten avbördas via diken och hårdgjorda ytor.

8.7 Ekonomiska frågor

I de fall ledningar måste flyttas, så skall detta bekostas av initiativtagaren till åtgärden som orsakar ledningsflytten.

Markupplåtelseavtal, flytt- och uppförande av postboxhus bekostas av Orust kommun. Plankostnader fördelas mellan kommunen och de fastighetsägare, som får ekonomiskt mervärde av planändringen.

8.8 Tidplan

Planuppdrag	mars 2015
Samråd	mars-april 2015
Granskning	maj-juni 2015
Antagande	andra kvartalet 2015
Laga kraft	tredje kvartalet 2015

8.9 Medverkande

Planförslaget har upprättats av ÅF Infrastructure Samhällsbyggnad AB Göteborg genom Fredrik Engkvist, uppdragsledare och planeringsarkitekt och Åsa Edvardsson, planeringsarkitekt.

Planförslaget har handlagts av Christer Kjørneberg, planarkitekt, Förvaltningsområde samhällsutveckling, Orust kommun.

Rickard Karlsson
Orust kommun
Plan-, mark- och exploateringschef

Fredrik Engkvist
ÅF Infrastructure Samhällsbyggnad
Planeringsarkitekt