

Förslag till detaljplan för del av Ellös **Glimsås 1:213 m.fl.**

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad 08-05-28 samt justerad 08-08-06 av Miljö- och byggnads-
enheten, Orust kommun

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Till planen hör följande handlingar

- Plankarta med illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning
- PM - Geoteknisk utredning, Vägverket konsult
- PM nr 2 Geoteknisk utredning, Vägverket konsult
- Principförslag Gatu och VA-anläggningar BBK
- Exploateringsavtal Orust kommun
- PM - Sprängningsarbeten Nitro Consult

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att skapa förutsättningar för fyra bostadshus för åretruntboende, mindre verksamhet såsom handel/hantverk/restaurang samt tre bostadsanknutna sjönära förråd.

Planprocessen

PLANFÖRFARANDE

Planprocessen bedrivs med normalt planförfarande eftersom den berör ett allmänt intresse i Ellös. Dock utan programsamråd eftersom projektet till stor del har stöd i gällande detaljplan och nytt förslag till översiktsplan (antagande hösten 08).

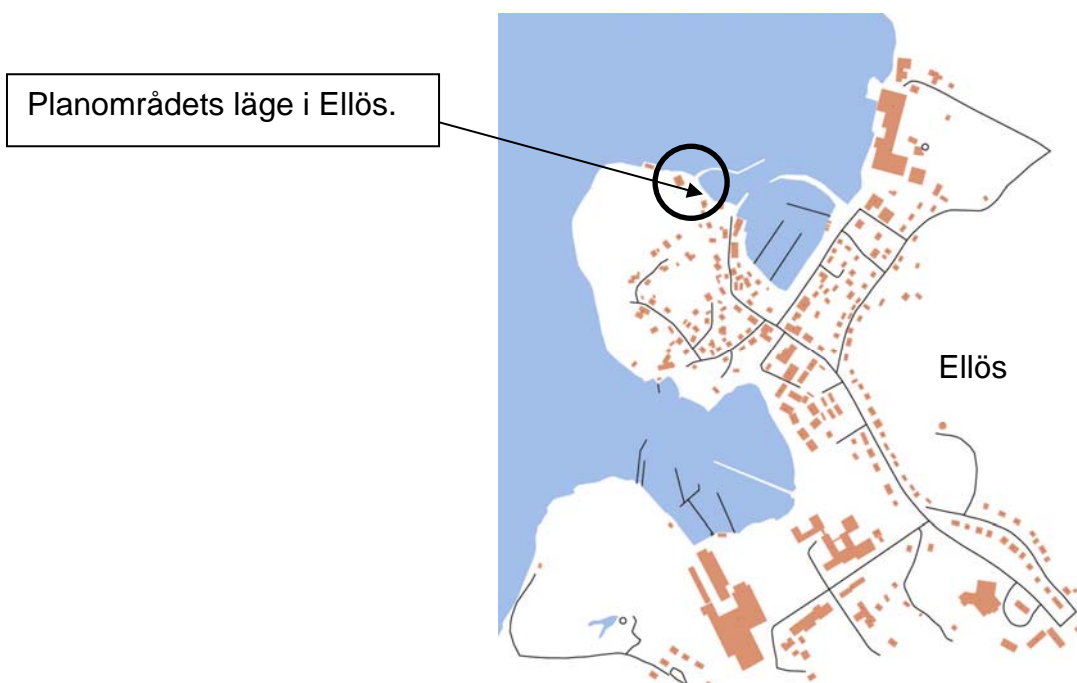
TIDPLAN

Plansamråd hölls under oktober-november 2007. Utställning pågår under juni-juli 2008. Planen beräknas kunna bli antagen av kommunfullmäktige i oktober 2008.

Plandata

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i den nordvästligaste delen av Ellös tätort, i direkt anslutning till småbåts- hamnen och omfattar ca 3400 m²



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är både i privat och kommunal 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 medföra betydande miljöpåverkan enligt kriterier i bilaga 4 till MKB-förordning (SFS 2005:356) Det sistnämnda grundas på motiv som redovisas på sidan 11 under rubriken "Inverkan på miljön"

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. Samma intentioner finns i den nya översiktsplanen för Orust (antagande hösten 08). I denna plan föreslås även en utbyggnad av småbåtshamnen och ev. sjöbodrar. Detaljplanen kommer således följa intentionerna i kommunens översiktliga planering.

RIKSINTRESSEN

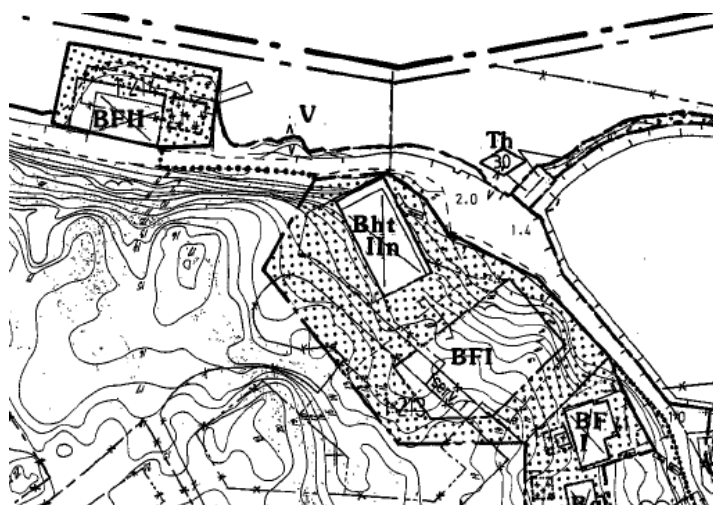
Planområdet ingår i kustområde som, enligt Miljöbalken 4 kap 1 § och 4 §, i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden. Bestämmelserna i miljöbalken utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga tätorter. En exploatering enligt detaljplanen bedöms därför inte skada riksintresset.

ÖVRIGA ALLMÄNNA INTRESSEN, STRANDSKYDD

Planen ligger utanför strandskyddat område och befintliga ingrepp och byggnationer finns redan i området.

DETALJPLANER

För planområdet gäller detaljplan fastställd 1985-10-11, innefattande Nabben och norra hamnen i Ellös. I denna plan finns inom det nu avgränsade planområdet tre byggrätter; två för bostadsändamål och en för bostads- och hotelländamål. Den södra byggrätten medger en huvudbyggnad och ett uthus med en total byggnadsarea om 150 m², den norra ett bostadshus i två våningar med garage/uthus. Utanför planområdet finns vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas, befintlig bebyggelse samt allmän platsmark (bergsmark)



Bestämmelser för planområdet enligt gällande detaljplan.

NATURVÅRDSPROGRAM

I Orust kommuns naturvårdsprogram, antaget av kommunfullmäktige 2006-09-26, redovisas värdefull naturmiljö och hur den skall bevaras. Även riktlinjer rörande detaljhänsyn till naturvård och friluftsliv i samband med exploatering redovisas.

Enligt naturvårdsprogrammet berörs inte planområdet eller dess närhet av något utpekade värdefullt naturobjekt, naturområde eller landskap.

KULTURMILJÖPROGRAM

I kulturmiljöprogrammet för Orust kommun, antaget av kommunfullmäktige 1994-09-29, redovisas ett antal utvalda kulturhistoriskt värdefulla miljöer samt rekommendationer för hur dessa bör bevaras.

Ellös beskrivs inte som en utvald kulturhistoriskt värdefull miljö i programmet.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Större delen av planområdet utgörs av hållmark som sluttar brant mot nordöst. Norra och östra delen av området utgörs av en befintlig väg längs berget. Höjden varierar från mellan + 1,0 m till +2,0 m längs vägområdet till + 14,5 m i sydväst.

En exploatering av området med parkering, teknisk försörjning, vägförbättringar och husbyggnationer innebär att en del sprängningar och utfyllnader måste utföras. Alla markarbeten skall dock ske med största möjliga hänsyn till natur- och kulturmiljö. För att minimera ingreppen i berget får sprängningar för husbyggnation utföras maximalt 1 m utanför byggnad och med skonsamma metoder (se separat PM för sprängningsarbeten) Utfyllnader och andra nivåskillnader som uppstår vid exploatering skall tas upp med traditionellt utformade stödmurar i natursten eller puts. Vid utfyllnader i vatten mot öppet hav godtas sprängstensslänt för att bryta vågor.

Trädvegetationen utgörs av enstaka mindre exemplar av tall, björk, rönn, sälg och lönn. I bergsskrevor och lågpartier växer ljung, ormbunkar och gräs. För att bevara platsens karaktär är det önskvärt om delar av vegetationen kan bevaras vid exploateringen.

KLIMAT

De branta sluttningarna åt nordöst och norr innebär att området ligger skuggat stora delar av dagen vintertid. De nya husen får dock under sommarhalvåret goda solförhållanden på sina kortrespektive "baksidor". Området ligger skyddat för vind från väst och sydväst.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Området består av berg i dagen förutom vägen och Glimsås 1:214 som delvis utgörs av fyllnadsmaterial. De geotekniska förutsättningarna för husbyggnation är goda vid byggnation på berg. Då lera saknas

bedöms även släntstabiliteten för vägen vara tillfredställande. För att behålla stabiliteten får vägen dock inte breddas mot havet. Befintliga kallmurar i vägkant kommer på några ställen behöva byggas på och rättas till. Detta bedöms kunna göras utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande.

En kompletterande undersökning av havsbotten kring Glimsås 1:214 har genomförts. Denna visar att havsbotten, under ett tunnare jordlager, ca 1 meter på västra sidan och mellan 1 och 3 meter på östra sidan, består av fast berg. Vid grundläggning av utfyllnader för fastigheten 1:214 med tillhörande parkering och vändplats skall samtliga lösa jordmassor grävas bort. Återfyllning utförs med sprängsten som packas. Före färdigställandet av parkeringen/vändplatsen skall sprängstenfyllningen ha en liggtid av ca 1 månad innan ytan tätas och beläggning påförs. Slutlig slänt utförs med lutning 1:1.5.

Sjöbodarna kommer sträcka sig ca 5 m ut i havet. I bakkant skall de förankras i berg och i framkant vila på spetsbärande pålar som slås till fast botten. Med den lutning som havsbotten har bedöms släntstabiliteten som tillfredställande. Inga utfyllnader får dock utföras i vattenområdet intill sjöbodarna.

Risk för bergras bedöms ej föreligga då sprickorna i berget är små och få. Ytligt liggande block finns ej.

ÖVERSVÄMNING

Delar av vägområdet och fastigheten Glimsås 1:214 kan idag vid högvatten och kraftiga västliga vindar översvämmas. Högsta uppmätta högvatten är cirka +1,45 meter över medelvattennivån (ca + 1,35 över kartans nollplan)

Fram till 2100 förväntas en global havsytehöjning på maximalt ca 60 cm¹. Tillsammans med en förväntad lokal vattenståndshöjning i Nordsjön och Skagerrak på ca 20 cm² blir havsytehöjningen ca 80 cm. Samtidigt förväntas en landhöjning under samma tid på ca 30 cm (3,2mm/år³) Den sammanlagda havsytehöjningen fram till år 2100 i området förväntas således bli maximalt ca 0,5 m.

¹ Värsta scenario 2100 enligt FN:s klimatpanel. *IPCC huvudrapport* (2007)

² *IPCC huvudrapport* (2007)

³ Mätstation Smögen. *Klimatindikator havsvattenstånd SMHI* (2007)

Till detta skall räknas mer frekventa och kraftigare stormar; d.v.s. högvatten kan bli högre och förekomma oftare än idag.

För att begränsa konsekvenserna skall väg och VA i området utföras så att de klarar högvatten och översvämningar. De mest utsatta delarna - vändplan, väg och sjöbodas öster om Glimsås 1:214 - skall ligga på minst +2,0 m över medelvattennivån. Anläggningarna skall också utföras så att vägen i framtiden kan höjas.

Nytt bostadshus på 1:214 skall utföras med färdigt golv på minst +2,5 m över medelvattennivån och utan källare. Innan lov kan beviljas skall, för att klara högvatten och hög sjö, utfyllnader utföras; minst 2,5 m kring nya byggnader mot hav, till en nivå på minst +2,0 m över medelvattennivån.

RADON

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Byggnader skall därför utföras radon-skyddade. Eftersom inte högradonmark kan uteslutas skall mätning utföras i byggskedet (efter sprängning/schaktning) för att visa vilket behov av skydd som föreligger.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornminnen finns inom planområdet eller dess närhet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER

Detaljplanen medger 4 byggrätter för bostadshus samt möjlighet att uppföra tre bostadsanknutna sjöbodas.

Byggrätten i gällande plan för f.d. hotellannexet ändras till bostads- och handel/verksamhets-ändamål, samtidigt som längden minskas med 5 meter i syd (25 % mindre byggnad). Byggrätten medger ett bostadshus i två våningar med möjligheter till exempelvis en mindre servering, småskalig handel eller ej störande hantverk på markplan. Byggnaden får maximalt inrymma

2 lägenheter då parkeringsbehovet annars inte går att tillgodose inom planområdet (se nedan).

På Glimsås 1:214 står idag ett vattenskadat bostadshus som är i så dåligt skick att det inte är rimligt att renovera. Byggrätten förblir densamma som i gällande plan vilket innebär att ett något större hus än det befintliga får lov att uppföras. Storleken på byggrätten möjliggör även ett flerbostadshus med maximalt 3 lägenheter då parkeringsbehovet annars inte går att tillgodose inom planområdet (se nedan).

I den södra delen av området har befintlig byggrätt delats upp i två platsanpassade byggrätter för enbostadshus.

Byggrätt för tre sjönära förråd finns längs den norra strandkanten vid vägen fram till Glimsås 1:214. Förråden skall utgöra bostadskomplement till husen på Glimsås 1:213 och kommande avstyckningar till denna fastighet. De är inte avsedda för boende och skall därför utföras oisolerade och utan WC.

TILLGÄNGLIGHET

Eftersom platsen är mycket kuperad är det i stort sett omöjligt att utforma området så att det i sin helhet blir tillgängligt för funktionshindrade. Vid utformningen av trappor, gångvägar/stigar, parkeringsplats, hus mm skall dock, så långt möjligt, eftersträvas en godtagbar tillgänglighet

BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Traditionell, äldre, kustbebyggelse finns representerad runt om i Ellös. Området som ligger i anslutning till planområdet, Nabben, är en av de delar i Ellös som innehåller äldre bebyggelse. Husen är mestadels målade i täckande ljusa färger och har röda tegeltak. Trots att bebyggelsen består av hus från olika tidsperioder bildar den en helhet tack vare enhetlighet i proportioner, färger och materialval.

Ny bebyggelse i planområdet skall anknyta till Nabbens bohuslänska karaktär och bidra till områdets enhetlighet enligt ovan. Detta medför även att större altaner bör undvikas och att stödmurar utförs i natursten eller puts.

SERVICE

Ellös är servicecentrum för västra Orust och har ett brett serviceutbud. Privat och offentlig service finns i form av post, bank, detaljhandel, livsmedelsaffär, restauranger, bibliotek, grundskola, vårdcentral och ålderdomshem. Anläggningar för idrott finns i form av fotbollsplan och idrottshall.

FRIYTOR

REKREATION OCH NATURMILJÖ

Området som föreslås tas i anspråk är till större delen redan bebyggd bergsmark. Väster om planområdet finns ett hållmarksområde (Nabben) med gångstigar och vida utblickar mot hav och kust. I norr och öster finns hav och småbåtshamn med utmärkta förutsättningar till bad och båtliv.

GATOR OCH TRAFIK

Planförslaget medför inte någon förändring av befintlig vägdragning, förutom nya vändytor vid Glimsås 1:213 och 1:214. Vägen skall restaureras till standard angiven i vägutredning. Den skall också klara höga vattenstånd, se ovan. Efter vändytan vid Glimsås 1:214 ansluter vägen (utanför planområdet) till en naturskön promenadstig runt Nabben.

All väg inom planområdet föreslås bli GÅRDSGATA; en gata där motorfordon inte får framföras med högre hastighet än gångfart, inte får parkeras och skall lämna företräde åt gående.

För att nå husen vid Glimsås 1:213 anläggs en gemensam gångväg/stig med trappor; från vändytan upp till den översta tomten.

KOLLEKTIVTRAFIK

Kollektivtrafik med direkt förbindelse till Uddevalla (via Henån) och Stenungsund (via Varekil) finns i Ellös centrum, ca 250 meter från planområdet.

PARKERING

Totalt finns möjligheter till ca 16 parkeringsplatser inom planområdet. En gemensam parkering vid Glimsås 1:213 rymmer ca 8 platser och en gemensam parkering vid Glimsås 1:214 ca 4 platser. Inom denna fastighet finns också möjlighet till ca 2 platser i garage och 2 på parkeringsyta.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Nytt vatten och avlopp skall anläggas från befintliga kommunala stamledningar vid infarten till området fram till respektive fastighetsgräns. Utförandet skall ske enligt principförslag för gatu- och VA-anläggningar. Dagvatten omhändertas lokalt.

EL OCH TELE FÖRSÖRJNING

Området försörjs idag med el och tele från kabelskåp vid den nordöstra delen av området. Utformning av el- och teleförsörjning för den nya bebyggelsen skall ske i samråd med el- och teledistributör.

UPPVÄRMNING

Fjärrvärme saknas. Uppvärmning av bostäderna sker genom egna vattenburna uppvärmningssystem för respektive byggnad. Ur miljösynpunkt bör uppvärmning ske med förnyelsebar energi (biobränsle och solvärme) eller värmepump. Direktverkande el och olja skall undvikas. Byggnaderna skall utformas så att uppvärmningsbehovet minimeras.

AVFALL

Avfallet skall omhändertas enligt kommunens avfallsplan (bl.a. mål för källsortering) och hämtningen utföras av kommunens renhållningsentreprenör. Kärll för uppsamling av källsorterat avfall från planområdets fastigheter samt grannfastigheten Glimsås 1:41 skall placeras i ett tilltalande inbyggt utrymme vid infarten till området.

De fraktioner som inte hämtas av renhållnings-entreprenören lämnas antingen vid återvinningsgård i Ellös centrum eller vid kommunens återvinningscentral i Månsemyr, ca 4 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 fyra nya/förändrade byggrätter för bostadshus inom ett bebyggt område med gällande detaljplan. Planen har starkt reglerande bestämmelser och det råder 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 kringliggande plan så att en indirekt, mer vittomfattande miljöpåverkan kan uppstå.

PLATSEN

Platsen för planläggningen utgörs av ett litet bergsområde med kringliggande väg samt några befintliga hus. Området har inga unika natur- eller kulturvärden. Den närmaste omgivningen utgörs av hav, småbåtshamn, bergsmark och äldre bebyggelse. Områdets direkta anslutning till hamn och promenadstråk gör det exponerat för allmänheten.

PÅVERKAN

Mark och vatten

Sprängningar för nya byggnader innebär irreversibla ingrepp i bergsmarken. Starka sprängningsrestriktioner och krav på traditionellt utformade stödmurar minskar dock denna påverkan. Arbeten för restaurering av befintlig väg kommer att ske längs med en redan påverkad strandkant. Inga vattenföroreningar kommer nå omgivande hav.

Lokalisering och hushållning

Utbyggnaden utnyttjar befintlig infrastruktur och närheten till centrum, service och rekreation ger möjlighet till ett boende utan bilberoende.

Buller och luftföroreningar

Fler boende på platsen medför en viss ökning av biltrafiken. Den handel/verksamhet som tillåts i bottenvåningen på f.d. hotellannexet skall endast vara av ej störande slag. Uppvärmning av husen kommer sannolikt att till viss del ske med ved. Bebyggelseetableringens ökning av bullernivå och påverkan på platsens luft kommer således att vara marginell.

Naturmiljö

Området är delvis bebyggt och består i övrigt nästan enbart av berghällar. Inget värdefullt eller känsligt växt- och djurliv påverkas. Ej heller finns något närliggande Natura 2000 område.

Landskapsbild och kulturmiljö

Den nya bebyggelsen får ett öppet och exponerat läge vid udden med anslutande gångstråk och gästhamn. Gestaltning och placering av de nya husen anpassas därför till omgivande byggnadstradition. Exponeringen medför också att sprängningar och markarbeten skall begränsas samt att nya nivåskillnader tas upp med traditionellt utformade stödmurar. Inga utpekade känsliga kulturmiljöer eller fornlämningar påverkas.

Rekreation och friluftsliv

Möjligheterna till rekreation och friluftsliv påverkas inte negativt av den nya bebyggelsen. Tillgängligheten till befintlig promenadstig runt Nabben förbättras vid restaurering av väg och tillskapandet av ny vändyta.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

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

BYGG- OCH MARKLOV

Bygglov får ej beviljas förrän utbyggnader av vägar och VA inom planområdet godkänts av Orust kommun. Bygglov för Glimsås 1:214 får ej beviljas förrän utfyllnader enligt planbestämmelse genomförts och godkänts av Orust kommun.

ÖVRIGT

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

**Kommunstyrelseförvaltningen
Miljö- och byggnadsenheten**

Rickard Karlsson

Daniel Holdenmark

Planingenjör

Stadsarkitekt