

**Förslag till detaljplan för
ELLÖS
HUSEBY 6:13 m fl**

Orust kommun
Västra Götalands län

**Antagen av KF
16 oktober 2008, § 162**

**Laga kraft enligt
regeringsbeslut
10 december 2009**

Upprättad den 14 februari 2008 samt justerad 21 april 2008

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Till planhandlingarna hör följande:

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Geoteknisk utredning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att flytta en av de sista obebyggda tomterna inom gällande planområde och flytta befintlig byggrätt. Området som tas i anspråk är i den gällande planen allmän plats. Samtidigt tillskapas ny allmän platsmark. Kommunen bedömer att planändringen och dess innehåll medför ringa olägenheter för omkringboende.

Planprocessen

Detaljplanprocessen är reglerad i plan- och bygglagen. Kommunen anser med anledning av den aktuella planens begränsade omfattning och allmänintresse samt att den varit föremål för en tidigare planprocess att ett detaljplaneprogram inte är nödvändig. Däremot genomförs planen med ett s.k. normalt planförfarande vilket innebär formellt samråd och utställning av planförslaget före antagande.

Plandata

LÄGE OCH AREAL

Området är beläget i sydvästra Ellös.
Planområdet är ca 1200 kvm.

Planområdets ungefärliga läge i södra Ellös.



Utsnitt över Ellös ur Lantmäteriets ekonomiska karta

MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN

Den befintliga tomten är i privat ägo medan den allmänna platsmarken ägs av Orust kommun och förvaltas av Ellös vägförening.

Tidigare ställningstaganden

ÖVERSIKTSPLAN

Förändringarna som detaljplanen innebär strider inte mot intentionerna i kommunens översiktliga planering.

DETALJPLANER

För det aktuella området gäller detaljplan fastställd den 13 december 1972. Den allmänna platsmarken i detaljplanen omfattas av ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Ett sådant förordnande gäller numera som förordnande enligt 6 kap 19 § planbygglagen (PBL). Förordnandet innebär att den mark som förordnades genom Länsstyrelsebeslut utan ersättning uppläts till allmän plats. Det nu aktuella planförslaget innebär att ca 1200 kvm av den allmänna platsen görs om till kvartersmark och privat tomt.

Kommunen genomförde och antog den 8 maj 2003 en detaljplan med samma syfte som den nu aktuella planen. Den tidigare planen från 2003 överklagades och upphävdes av Regeringen den 29 september 2005 med motiveringen att kommunen enligt Regeringen inte på ett tillfredsställande sätt hade behandlat de rättigheter som de klagande och övriga fastighetsägare inom planområdet har såsom medlemmar i Ellös vägförening med anledning av att den allmänna platsmarken i planen omfattas av ovan beskrivna förordnande enligt PBL 6 kap 19 §.

Med anledning av Regeringens upphävande av detaljplanen görs nu detaljplanearbetet om och har behandlat frågan om förordnandet mera utförligt.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING.

Den nya detaljplanen har inte för avsikt att utöka antalet byggrätter jämfört med vad som redan finns i gällande detaljplan och planens mycket ringa omfattning och allmänna omgivningspåverkan gör att kommunen bedömer miljöpåverkan som oförändrad efter plangenomförandet och anser inte att det föreligger något behov av att upprätta någon

särskild miljökonsekvensbeskrivning. Miljö- och byggnadsnämnden har den 8 juni 2006 fattat separat beslut om att betydande miljöpåverkan inte bedöms föreligga.

Länsstyrelsen har i yttrande inför kommunens beslut om miljöbedömning inte ansett att planen kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och förändringar

NATUR, MARK OCH VEGETATION SAMT FÖRORDNANDE ENLIGT 6 KAP 19 § PLAN- OCH BYGGLAGEN

Planområdet utgörs dels av den ursprungliga tomtmarken som i huvudsak är plan utfyllnadsmark, dels av mark som idag utgör en mindre del av den allmänna platsmarken och består av ett relativt lågt bergsparti. I bergspartiet finns en plåtå väl lämpad för husbyggnation med mycket stora kvaliteter vad gäller utsiktsförhållanden, solvärden m m. I väster kantas den aktuella marken i en relativt djup ravin. Nedanför ravinen finns ett område som är förhållandevis vildvuxet idag. I gällande detaljplan är området illustrerat som lekyta, LEK. Lekytan har dock aldrig kommit att iordningställas men barn vistas i området enligt de omkringboende. Synpunkter har framkommit i det tidigare planarbetet om att tillgängligheten till lekytan och bergspartiet skulle kraftigt begränsas med tidigare planförslag.

I gällande detaljplan finns ett "släpp" redovisat mellan den aktuella tomten och grannfastigheten som kan fungera som passage upp till det allmänna bergspartiet. Passagen har aldrig tydliggjorts i terrängen och kan idag sägas förlorat sin funktion då området är ianspråktaget och har karaktären av att vara privatiserad.

I det aktuella planförslaget föreslås att markägaren avstår en remsa av tomten i dess södra del som inrättas som allmän platsmark, NATUR med möjlighet att ta sig ner till lekplatsen. Tillgängligheten till den allmänna platsmarken skulle härigenom öka avsevärt i förhållande till nuvarande situation och kompensera de omkringboende och

vägföreningens medlemmar för det allmänna markområdet som blir privat kvartersmark i planens norra del.

Det befintliga "släppet" i gällande detaljplan kommer dessutom att finnas kvar och Ellös vägförening har rätten att ställa i ordning även denna för öka tillgängligheten ytterligare.

Orust kommun äger marken som skall tillföras den privata kvartersmarken. Någon ekonomisk ersättning till Ellös vägförening eller dess enskilda medlemmar kommer ej att utgå i samband med markförsäljningen vid planens genomförande. Den mark som Ellös vägförening idag förvaltar föreslås utökas med det nya naturområdet i planen respektive undantas den allmänna mark i norr som kommer att övergå i tomtmark. Den aktuella marken som görs om till kvartersmark bedöms ha mycket begränsad betydelse för de kringboende eller för det rörliga friluftslivet.

Länsstyrelsen upphäver, enligt beslut 2007 02 15, förordnandet enligt 113 § byggnadslagen (6 kap 19 § plan- och bygglagen) inom fastigheten Huseby 6:13.

Beslutet bilägges i sin helhet till planbeskrivningen.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN OCH RADON

Geoteknisk utredning är utförd av Vägverket Konsult för fastigheten Huseby 6:13. (Bilägges planhandlingarna)

Marken utgörs till största delen av berg i dagen. I områdets nordvästra och södra del går berget i dagen. Även i öster vid befintliga byggnader finns berg i dagen. Centralt i området finns en planare del som är på nivån ca +28 och omedelbart sydväst om den plana delen en brant slänt i lutning ca 1:2. I slänten syns utfylld med sten, grus, sand och en del ris.

Djupet till fast botten varierar enligt sonderingarna mellan 1 och 3 m. Sonderingar och provtagningar är utförda i släntfot. De naturliga jordlagren utgörs i huvudsak av sand och silt men även sandigt grus förekommer. I slänten finns fyllningar som ej

undersökts. Sannolikt utgörs fyllningarna av en del organiskt material så som granar m m.

Eftersom det inte förekommer några "lösa" jordar i västra delen där den branta slänten finns bedöms stabiliteten som tillfredsställande och den planerade byggnationen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Omkringliggande berg är relativt sprickfritt och inga synliga block finns på bergytan. Risk för blocknedfall bedöms ej finnas

Rekommenderas att gräva ur ner till naturlig jord/berg för garaget och återfylla och packa med bergkross eller annan friktionsjord. Slänten bör ej vara brantare än 1:2 för färdig konstruktion. Delvis bedöms massorna i den befintliga slänten utgöras av friktionsjord och dessa kan självklart återanvändas.

Byggandet på berget kommer sannolikt att medföra en del sprängning. Kontroll av vibrationer m m på befintliga fastigheter bör utföras i samband med sprängning. I övrigt bedöms inga särskilda grundläggningstekniska åtgärder erfordras vid byggandet.

Planen ingår i ett område som bedömts som normalriskområde för radon i "översiktlig inventering av radonförekomst på Orust". Förhöjda radonhalter kan dock förekomma vid bergsborrade vattentäkter. Byggnader skall utföras radonsäkert.

FORNMINNEN

Inga kända fornminnen finns inom området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Tomten ingår i kommunens verksamhetsområde för VA och skall anslutas till det kommunala nätet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för planen slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

Kommunstyrelseförvaltningen
Miljö- och byggnadsenheten

Daniel Holdenmark
Stadsarkitekt

Gurlie Lindén
planingenjör