



Detaljplan för Del av Tofta 2:1

ORUST KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samrådshandling

PLANBESKRIVNING

UPPRÄTTAD 2016-06-08 AV FÖRVALTNINGSOMRÅDE SAMHÄLLSUTVECKLING, ORUST KOMMUN

ENKELT PLANFÖRFARANDE

DETALJPLAN FÖR DEL AV TOFTA 2:1

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning

Planbeskrivning

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

En planbeskrivning har till uppgift att ge en redovisning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen fogas planbeskrivning och ibland andra handlingar såsom illustrationskarta. Efter granskning tillkommer granskningsutlåtande över inkomna och kvarstående synpunkter.

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

INNEHÅLL

1 Planens syfte och huvuddrag

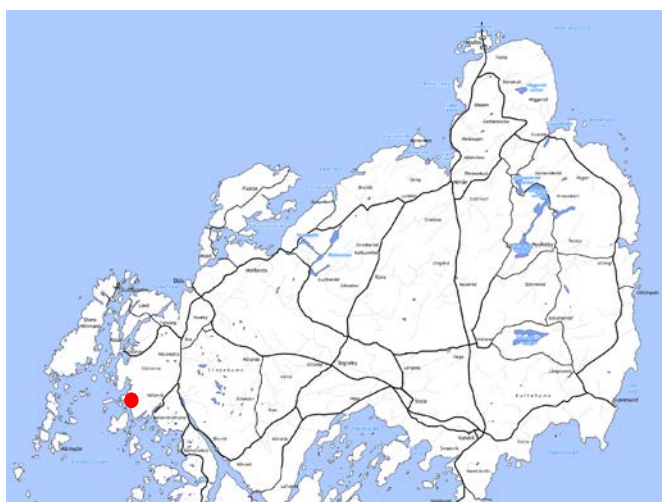
Utskottet för samhällsutveckling har beslutat att i en detaljplan pröva förutsättningarna för att ändra användningen ifrån camping till fritidshusbebyggelse (ändamålet bostäder) för ett område med ca 70 små campingstugor/fritidshus. Syftet är att legalisera den nuvarande användningen. Området har under lång tid används för fritidsbostäder och inte camping i den meningen att vistelsen sker under någon enstaka vecka. Avsikten med planläggningen är att tydliggöra detta, delvis skärpa bestämmelserna avseende bestämmelserna kring respektive stuga samt göra Anpassningar till befintlig bebyggelse. Den mark som inte planläggs som byggrätt föreslås vara allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

1.2 Bakgrund



Översiktsskarta Orust med detaljplanlagt mark

farande enligt plan- och bygglagen 5 kap 7 pröva förutsättningarna för en användningsändring från camping till fritidsbebyggelse (dvs. bostäder) och att som skäl ange att planändringen syftar till att legalisera nuvarande markanvändning som är ändamålsenlig och hävdad.



Planområdet söder om Stocken

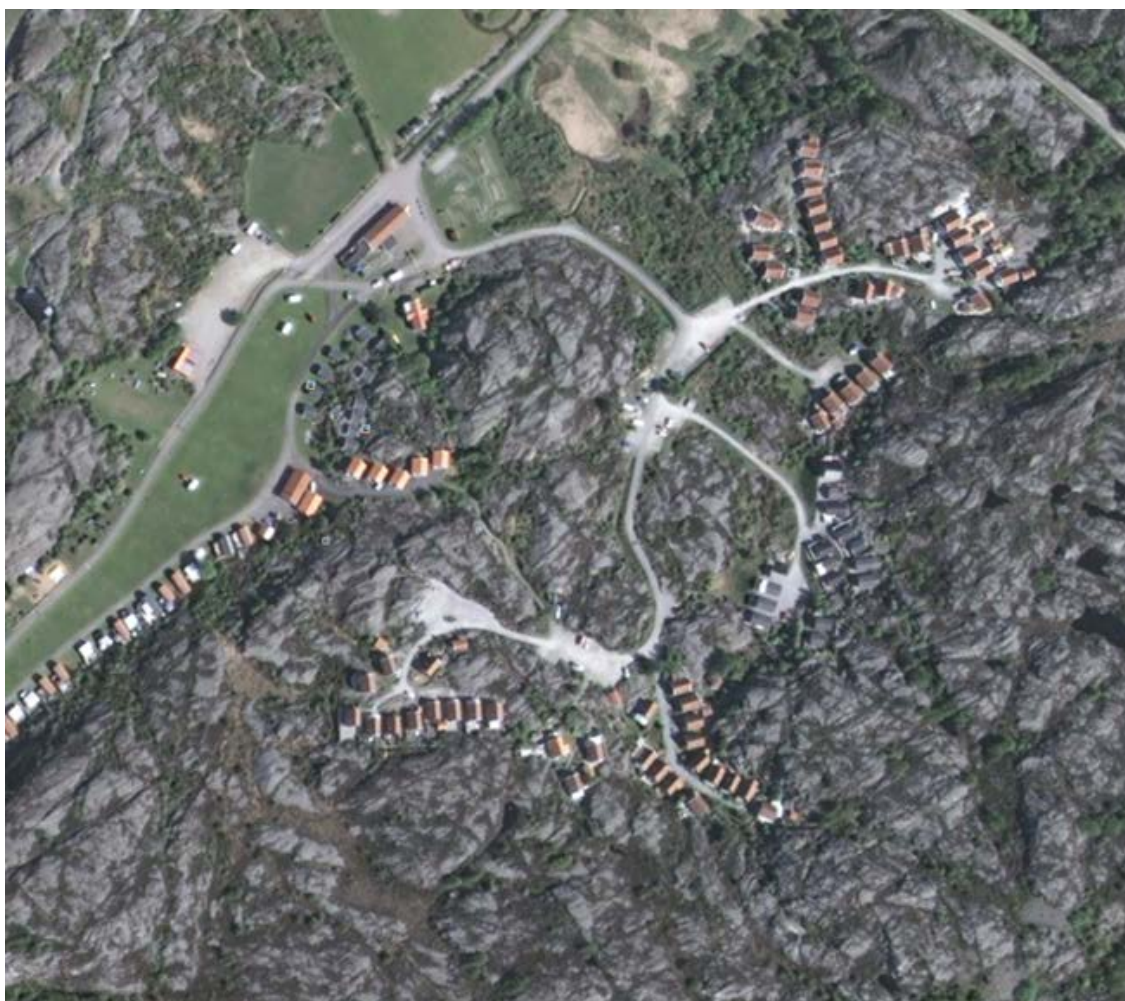
Planområdet innefattar ett fritidsområde i Tofta, söder om Stocken på Orusts västkust. Gällande detaljplan från 1985 tillåter campingändamål, campinglägenheter och campingstugor. Bebyggelsen idag består av ca 70 fritidsbostäder och används inte som camping.

Enevägens ekonomiska förening har 2014-04-10 inkommit med en ansökan om planbesked. Det har uppgivits att området redan från början bebyggdes med fritidsbostäder ej avsedda för korttidsuthyrning. Utskottet för Samhällsutveckling i Orust kommun beslutade den 3 september 2014 att i en detaljplan med enkelt för-

1.3 Plandata

Planområdet är ca. 8 hektar stort och beläget söder om Stockens samhälle på Orust västkust, se lägeskarta till vänster. Avståndet till Henån är ca 2 mil.

Enevägens ekonomiska förening arrenderar marken av stiftelsen Falkiska donationen. Varje husägare arrenderar i sin tur mark av föreningen.



Flygfoto över planområdet

1.4 Tidigare ställningstaganden

1.4.1 Översiktsplan



Utsnitt från gällande byggnadsplan. Området väster om aktuell detaljplan är ersatt av en detaljplan för camping från 2010. Plangränsen för aktuell detaljplan visas i rött. Ungefärlig gräns för strandskydd i blått, se sid. 5.

För Orust kommun gäller Översiktsplan 2009 (antagen 2009-11-12). I översiktsplanen redovisas kommunens intentioner att uppdatera och komplettera föråldrade planer i Stocken. Utöver riktlinjer i översiktsplanen finns idag inga övriga specificerade kommunala intentioner framlagda, som innebär restriktioner för det idag rådande nyttjandet: fritidsbebyggelse.

1.4.2 Detaljplan

Gällande detaljplan är en byggnadsplan, fastställd 1985-10-05. För det aktuella området anger planen att marken ska utnyttjas för campingändamål, campinglägenheter och campingstugor. Detaljplanen anger fyra större bebyggelsegrupper som

regleras med en största sammanlagd byggnadsarea samt en största byggnadshöjd om 3 meter. Det finns även sex mindre områden avsedda för servicebyggnader. I övrigt råder byggnadsförbud.

Utanför planområdet finns en planlagd camping med servicebyggnader, restaurang, kanot-uthyrning och uthyrningsstugor. Detaljplanen är laga kraftvunnen år 2010. Endast sommarcamping mellan mars till oktober är tillåten.

1.4.3 Riksintressen

Planområdet ingår i kustområdet som i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden enligt Miljöbalken (MB) kap.4 samt att planområdet även ligger inom riksintresset för friluftsliv enligt MB 3:6 Bestämmelserna i MB 4:4 innebär bl.a. restriktioner mot uppförande av fritidsbebyggelse och viss tung industri. Riksintresset avseende kustzonen och friluftslivet påverkas inte då förslaget innebär en prövning av redan befintlig bebyggelse.

1.4.4 Strandskydd

Detaljplaneområdet omfattas delvis av strandskyddsbestämmelser enligt Miljöbalken 7 kap 13 §. Strandskyddet är upphävt i och med den gällande detaljplanen men återinträder då föreslagen detaljplan vinner laga kraft. Strandskyddet föreslås därför upphävas för den västra halvan av det sydvästra bebyggelseområdet. Det särskilda skälet för upphävandet är att marken redan är ianspråktagen och att detaljplanen enbart bekräftar rådande användning.

1.5 Bedömning av miljöpåverkan

En behovsbedömning är gjord och kommunen anser att planförändringen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Ställningstagandet grundar sig på att planförändringen inte kommer att påverka något Natura 2000 område eller omfattas av kriterier för betydande miljöpåverkan enligt bilaga 4 till MKB-förordning (SFS 2005:356).

2 Förutsättningar och förändringar

Större delen av planområdet utgörs av kalt berg med tunt jordlager. I delar av området finns lägre partier med ängsmark och inslag av sly.

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts. Föreslagen markanvändning (mindre byggrätter om 35-60 kvm) föranleder inte åtgärder som gör att det finns något behov av det. Området är beläget på normalradonmark och inga skyddsåtgärder bedöms vara nödvändiga.

Inga kända fornminnen finns inom planområdet.

2.1 Bebyggelseområden

Inom planområdet finns idag 71 fritidshus som förvaltas av Enevägens samfällighetsförening. Byggnaderna uppfördes mellan åren 1987 till 1990 i två olika utföranden mellan 25 – 35 kvm stora. Idag har många hus byggts till och enstaka mindre bodar har uppförts och byggnadsarean ligger snarare runt 35-60 kvm. Husen ligger i kluster i ett kuperat landskap med tillhörande mindre trädgårdar och uterum.

Föreslagen detaljplan följer gällande detaljplan med fyra bebyggelsegrupper och en högsta byggnadshöjd om 3 meter samt i huvudsak övriga bestämmelser. Detaljplanen medger inte några ytterligare stugor men mindre utbyggnader har gjorts över tid och detaljplanen medger vissa justeringar avseende byggnadsarea. Plankartan har en bestämmelse om största byggnadsarea per stuga. Inom föreslagna byggnadsareor finns utrymme för utbyggnad på

någon kvm för de flesta stugor. Av gällande byggrätter för servicebyggnader finns en kvar som får bebyggas med maximalt 50 kvm till en byggnadshöjd om maximalt 3 meter.

En bestämmelse om att avstyckningar inte får ske finns på plankartan. Avsikten är att bevara området som en helhet. Av samma anledning finns en bestämmelse om att byggnaderna ska utföras med sadeltak samt med vit eller ljusgrå fasad.

Övrig mark anges som allmän plats med enskilt huvudmannaskap, naturmark samt lokal-gata. Detta gör att det blir tydligt att området ska vara allmänt tillgängligt.

2.2 Teknisk försörjning

Området har redan idag en tillfredställande VA-försörjning genom anslutning till kommunala nätet. Detaljplanen torde sakna betydelse för allmänheten då ingen förändring av den reella markanvändningen uppstår.

2.3 Vägar och trafik

Norr om planområdet går Stockenvägen som är kollektivtrafikförsörjd av busslinje 371. Det bör observeras att tillfarten till fritidstomterna är begränsad för motorfordon. Den lösning som erbjuds idag är en gruppering av mindre platser för gemensam uppställning samt anslutning till det enskilda huset genom gång- och cykelvägar vilka, med några undantag, är körbara för motorfordon av mindre storlek. En ökad framkomlighet kräver omfattande markarbeten och upplevs inte som önskvärd då nuvarande trafikseparering upplevs som säker och förenligt med huvudsyftet fritidsboende.

3 Inverkan på miljön

Nedan redogörs för den inverkan på miljön som ett genomförande av planen innebär. Redovisningen är gjord utifrån kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 och ingår i motiveringen om ej betydande miljöpåverkan.

3.1 Planens karaktär

Planområdet karaktäriseras av småskalig fritidshusbebyggelse i ett kustnära bergslandskap. Avsikten med en planändring är att legalisera befintlig användning för bostadsändamål. Ingen utökning av det hävdade bebyggelseområdet genom tillskapande av nya byggrätter planeras. Därmed innebär detaljplanen ingen förändring för karaktären.

3.2 Mark och vatten

Ingen ny bebyggelse planeras och därmed heller inga sprängningar eller större markarbeten. Planen medger inga exploateringsföretag i vatten och bedöms inte påverka närliggande havsmiljö negativt.

3.3 Lokalisering och hushållning

Detaljplanen innebär ingen påverkan på hushållning av mark eftersom fritidshuset redan finns i området och befintlig infrastruktur inte ska utökas.

3.4 Buller och luftföroreningar

Detaljplanen innebär ingen påverkan på platsens luft och ljudnivåer.

3.5 Naturmiljö

Den befintliga vegetationen består främst av buskar och låga träd i övergången mellan öppen mark och bergsterräng. Inget värdefullt eller känsligt växt- och djurliv påverkas av detaljplanen.

3.6 Landskapsbild och kulturmiljö

Kommunen avser att bevara landskapsbilden och upplevelsen av kulturmiljön i och med detaljplanen. Genom att inte utöka det hävdade bebyggelseområdet genom tillskapande av nya byggrätter blir området intakt och opåverkat.



Miljö och bebyggelse inom planområdet

3.7 Rekreation och friluftsliv

Planen ligger inom riksintresset för friluftsliv enligt MB 3:6. Planområdet ligger naturskönt och ger goda möjligheter till rekreation och naturupplevelser. I närheten av planområdet finns en badplats, kajakuthyrning och campingen med service och aktiviteter. Detaljplanen påverkar inte tillgången till friluftsliv eller rekreation negativt.

4 Fastighetskonsekvensbeskrivning

Avsikten med detaljplanen är att legalisera befintligt ändamål. Inga avstyckningar får ske och ingen utökning av det hävdade bebyggelseområdet genom tillskapande av nya byggrätter planeras.

5 Administrativa frågor

5.1 Organisatoriska frågor

5.1.1 Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Markägarna har under genomförandetiden en ekonomisk garanti för att utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens

utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

5.1.2 Huvudmannaskap m.m.

Huvudmannaskapet för en detaljplan reglerar bl.a. ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmänna platser. Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns särskilda skäl till annat.

Orust kommun tillämpar enskilt huvudmannaskap i alla detaljplaner, vilket innebär att fastighetsägarna gemensamt svarar för utbyggnad och förvaltning av de allmänna platserna i planområdet. En samfällighetsförening finns redan för förvaltningen.

5.1.3 Fastighetsbildningsfrågor

Inga avstyckningar får ske inom detaljplanen och genom befintlig samfällighetsförening är redan ägande och rättigheter anpassade till de förutsättningar som detaljplanen ger.

Vägar, vändplatser, parkeringar och vatten- och avloppsledningar inom detaljplanen omfattas av en gemensamhetsanläggning, Tofta ga:2. Det finns anledning att anpassa denna gemensamhetsanläggning till aktuell detaljplan och dess avgränsningar av allmän plats och vägmark inom kvarteretsmark. För att göra det möjligt finns en planbestämmelse om att gc-vägarna inom kvarteretsmarken ska vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning.

5.1.4 Plankostnader mm

Ansvaret för plankostnader mm har reglerats i en skriftlig överenskommelse mellan kommunen och exploatörerna.

5.2 Tidplan

Planuppdrag	hösten 2014
Samråd	sommar 2016
Granskning	hösten 2016
Antagande	hösten 2016

11 Medverkande

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

Rickard Karlsson	Linnea Finskud
Orust kommun	Orust kommun
Chef plan, mark och exploatering	Planeringsarkitekt