



Detaljplan för del av

HÄLLEVIK 1: 174 M FL

Orust kommun
Västra Götalands län

Planbeskrivning (Samrådshandling)

Upprättad 2013-02-22

BO-HUS-PLAN AB
Arkitekt Boo Widén

1. Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationskarta i skala 1:1 000
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta i skala 1:1 000
- Bergteknisk besiktning, Petro Team AB 2012-11-13
- Naturvärdesinventering, HydroGis AB 2013-02-12
- VA- och dagvattenutredning, Aqua Canale AB 2013-04-30

2. Bakgrund och syfte

Fastigheten Hällevik 1:174 består av ett flertal olika skiften. Detaljplanen omfattar det skiftet som ligger i den centrala delen av samhället, i anslutning till Hällevik 1:58. Området ingår i en äldre detaljplan för Hälleviksstrands samhälle antagen av kommunfullmäktige 1964 och fastställd av länsstyrelsen 1967. Större delen av planområdet är den gällande detaljplanen redovisad som allmän platsmark. Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra uppförande av fem nya bostadshus.

Kommunen har i samband med prövningen av inlämnad ansökan om planbesked ställt sig positiv till att frågan om en förtätning av området prövas genom en detaljplaneläggning. I kommunens översiktsplan uttalas i mer allmänna termer att en viss förtätning inom den äldre samhällskärnan bedöms som möjlig.

Utformningen av de nya bostadshusen styrs ganska hårt i detaljplanen. Syftet är att byggnaderna skall smälta väl in i och anpassas till den äldre, kulturhistoriskt värdefulla, bebyggelsemiljön i samhället. Utbyggnaden bedöms kunna ske utan att kringboende vållas betydande olägenhet.

3. Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Riksintressen mm enligt 3 kap MB

Detaljplanen berör inga områden av riksintresse enligt 3 kap MB.

Kustområdet enligt MB 4 kap

Hälleviksstrand ingår i kustområde som i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till områdets stora natur- och kulturvärden. Bestämmelserna i MB 4 kap 1 och 4 §§ utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter och det lokala näringslivet.

Inga Natura 2000- områden finns inom ett sådant avstånd att någon påverkan rimligen kan ske genom denna detaljplan.

Miljökvalitetsnormer enligt MB 5 kap

Myndigheter och kommuner skall vid planering och planläggning iaktta miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken. Miljökvalitetsnormerna (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.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Anges för kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM 10) och ozon. Med hänsyn till den relativt låga trafikbelastningen, den glesa bebyggelsen och den stora luftomväxlingen bedöms inte miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskridas inom någon av Orust samhällen. Någon risk för att de planerade åtgärderna inom detaljplanen skall medföra ett sådant överskridande bedöms inte föreligga.

Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Normerna för fiskvatten ska skydda fiskpopulationer mot utsläpp av sådana föroreningar i vatten som kan leda till att vissa arter minskar i antal eller dör ut. Normerna för musselvatten avser att skydda vissa populationer av skaldjur i kustvatten och brackvatten från olika utsläpp av förorenade ämnen.

I princip all havsmiljö runt Orust förutom Ellösfjorden berörs av miljökvalitetsnormer för musselvatten. Denna detaljplan bedöms inte medföra någon märkbar påverkan på havsområdet.

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

Normen avser att skydda från skadliga effekter på människors hälsa från störande omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Denna detaljplanen kommer att medföra en ökad trafikbelastning med ca 20 fordonsrörelser per årsmedeldygn. Detta kommer att medföra en så marginell förändring av trafikbullret i omgivningen att det knappast är registrerbart för det mänskliga örat.

Några andra störningskällor som genererar buller finns inte i området.

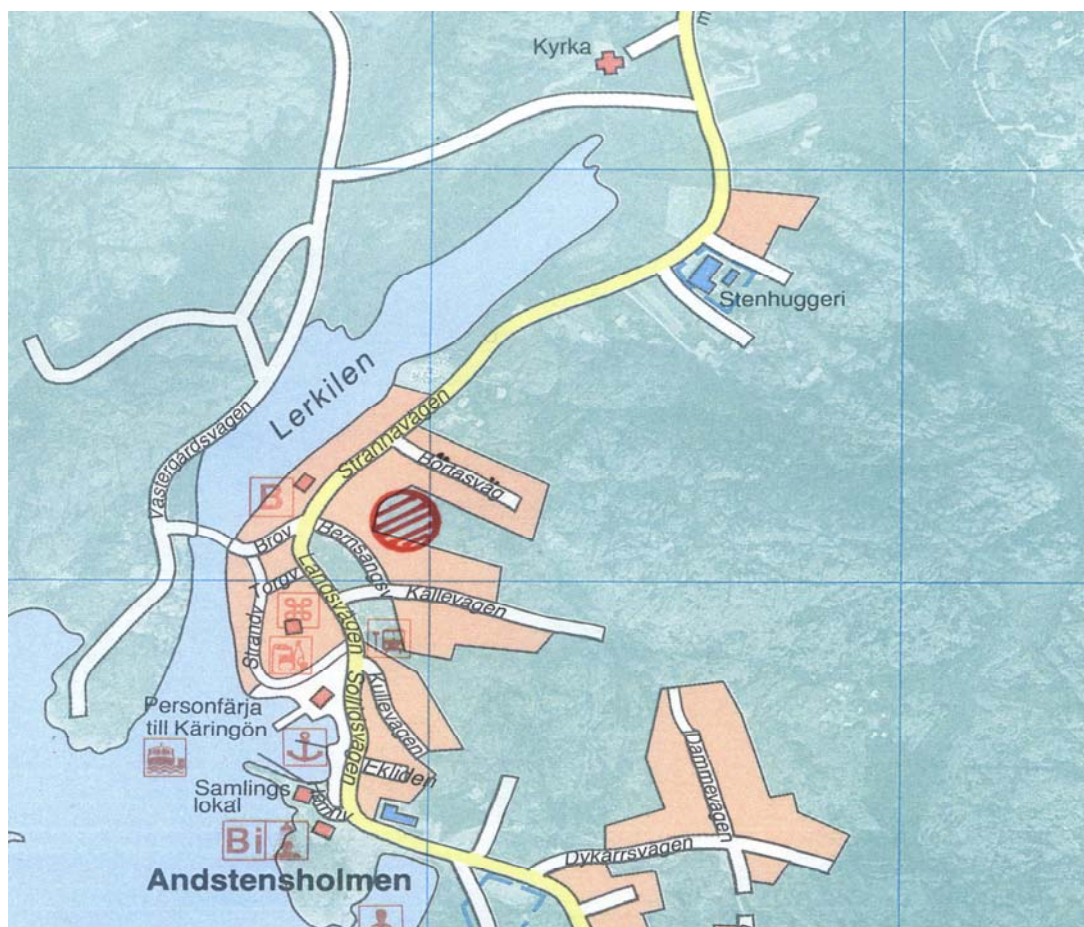
Miljökvalitetsnormer för vatten

Normerna för vattenresurser är av målkaraktär och syftar till att en viss vattenkvalitet skall uppnås vid en viss angiven tidpunkt i framtiden. Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen.

4. Plandata

Läge

Området är beläget i centrala Hälleviksstrand ca 250 meter norr om ångbåtsbryggan. Läget redovisas närmare på kartan nedan.



Markägoförhållanden, areal

Fyra fastigheter ligger inom planområdet, Hällevik 1:19, 1:57, 1:58 och 1:174. Fastigheten Hällevik 1:19 ägs av TeliaSonera. På fastigheten finns en telestation. Fastigheten Hällevik 1:57 utnyttjas för en transformatorstation och ägs av Västra Orust Energijämsn. Fastigheterna Hällevik 1:58 och 1:174 är privatägda (samma ägare). Planområdets totala areal är ca 6 000 kvadratmeter.

5. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan är området redovisat som del av den äldre samhällskärnan där viss förtätning bedöms kunna ske. Detaljplanen bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

För området gäller en detaljplan som fastställdes av länsstyrelsen 1967. Större delen av planområdet redovisas i denna plan som allmänplatsmark park och allmänplatsmark väg. Fastigheterna Hälleviksstrand 1:57 och 1:58 redovisas som kvartersmark för bostadsändamål.

Utskottet för samhällsutveckling har i beslut om planbesked ställt sig positiv till att den föreslagna nybebyggelsen prövas genom detaljplaneläggning.

6. Förutsättningar

Fastighetsrättsliga förhållanden

De fastighetsgränser som redovisas på grundkartan är väl utredda med undantag för gränsen mellan Hällevik 1:174 och 1:218. Gränsen har på grundkartan redovisats i enlighet med fastighetskartan men denna placering av gränsen har ifrågasatts. För att klargöra gränsens placering har ägarna till 1:174 av lantmäteriet begärt en gränsbestämning. Detaljplanen kommer inte att föras vidare till granskningskedet förrän denna gräns är utredd.

Naturförhållanden

Fastigheten Hälleviksstrand 1:174 utgörs huvudsakligen av berg i dagen eller område med tunt jordlager. Viss trädvegetation finns i dalgången som skär genom området västra delar. I övrigt förekommer mest gräs, ljung och viss buskvegetation. Höjden varierar från ca +2,5 meter i de sydvästliga delarna upp till drygt +17 meter i nordöst. En biologisk inventering har genomförts av HydroGis AB. Inventeringen visar att exploateringen inte kommer att beröra några mer värdefulla biotoper.

Geotekniska förhållanden

Marken utgörs huvudsakligen av berg i dagen och områden täckta av ett tunt jordlager. Något mäktigare jordlager finns i den västra delen. I de delar där väg planeras kommer befintligt jordlager att schaktas bort och ersättas med sprängstensfyllning. Några stabilitetsproblem bedöms inte föreligga. Alla byggnader grundläggs direkt på berg.

Någon radonutredning har inte utförts men Hälleviksstrand ingår i område som i översiktlig radonkartering klassificerats som normalradonhaltig mark. I detaljplanen har införts en särskild bestämmelse att byggnader skall utföras med radonsäker grundläggning om det inte i kompletterande radonutredning kan påvisas vara obehövligt.

Petro Team AB har besiktigt området med hänsyn till bergras och risk för nedfallande klippblock. Någon risk för bergras eller nedfallande stenar bedöms inte föreligga i området.

Fornminnen

Inom planområdet eller dess omedelbara närhet finns inga kända fornminnen.

Bebyggelse

Fastigheten Hälleviksstrand 1:174 är obebyggd men ingår i samhällets äldre bebyggelse som i sin helhet har ett stort kulturhistoriskt värde.

Service

Hälleviksstrand saknar idag service. Ett brett utbud av servicefunktioner finns i Ellös på ett avstånd av ca 6 km. Reguljär busslinjetrafik finns.

7. Förändringar

Bostäder

Planens primära syfte är att möjliggöra uppförande av fem nya bostadshus inom området. Byggnaderna är noggrant inplacerade i terrängen med utgångspunkt från att dels minimera behovet av sprängning och dels begränsa påverkan på utsiktsförhållandena för intilliggande fastigheter. Byggnaderna skall också placeras och utformas så att de smälter väl in i stadsbilden och anpassas till den lokala byggnadstraditionen.

Bostadshusen skall uppföras i traditionell bohuslänsk stil med det bohuslänska dubbelhuset som förebild, d v s hus i 1½ plan med förhöjt väggliv och med en lugn symmetri i fasaden. Husen skall målas i traditionell, täckande vit eller ljusgrå färg. Takmaterial skall vara rött oglaserat lertegel. Komplementbyggnader skall målas i matt faluröd färg alternativt i samma färg som huvudbyggnaden.

Sprängning får utföras för avjämning av marken under huset och för väg och VA dragning. Höjdskillnader inom byggrätten skall i första hand tas upp i sockeln. Möjligheten att höja eller sänka marknivån genom uppfyllnad/schaktning inom tomtmark begränsas till 0,5 meter där inte särskild höjd föreskrivs i planen.

Utsprängning av källare kan medges. Golvnivån i källarvåningen måste dock vara så hög att avlopp och dagvattenavrinning kan anslutas med självfall. Ett par av garagebyggnaderna behöver sprängas in lite i berget för att på ett bra sätt kunna anslutas till gatan. Sprängning för källare och garage får ske högst 1 meter utanför husliv.

Byggnadshöjderna regleras genom högsta taknockshöjd i förhållande till kartans nollplan. Utgångspunkten har härvid varit att taknocken inte får vara högre än 7 meter över golvnivån i entréplanet. Detta medger uppförande av en byggnad med ca 1,20 meter i vägglivshöjd på övervåningen.

Tillgänglighet

Topografin i området är sådan att det kan bli svårt att helt anpassa utformningen av vägar och stigar till gällande normer för tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten fram till och inom byggnaderna bevakas i samband med prövning av bygglov.

Friytor, rekreation

Inom planområdet finns naturområden väl lämpade för lek. Sydväst om planområdet finns ett område som idag utnyttjas för lek och gemenskap i olika former. Bad och båtplatser finns inom bekvämt gångavstånd. Området utformas så att de obebyggda delarna av Hälleviksstrand 1:174 fortfarande skall vara tillgängligt för passage och som naturområde.

Gator och trafik

Området trafikmatas från två håll. De två östliga bostadshusen matas via Källelia. Befintlig väg mellan Hällevik 1:41 och 1:165 förlängs härvid med ca 40 meter. Från

Bernsängsvägen dras en ny väg väster om Hällevik 1:58 upp mot de tre västliga bostadshusen. Vägarna skall ges en körbanebredd på 3,0 meter med 0,25 m vägren. Den nya vägen från Bernsängsvägen får en lutning på 12 – 13 % medan befintlig väg upp till de två östliga husen får en lutning på ca 15 %. Standarden på den befintliga vägen upp till de två östliga husen kommer att förbättras bl.a. genom breddning till 3,0 meter.

Planerade nyanläggnings och förbättringsåtgärder för vägar skall göras med stor hänsyn till områdets natur- och kulturvärden. Det är särskilt angeläget att sprängningsarbeten utförs med stor försiktighet. Förbättringen av befintlig väg i områdets östra del skall utföras med stor hänsyn till intilliggande fastigheter. Med hänsyn till områdets känsliga karaktär skall projekterings- och förfrågningsunderlag godkännas av kommunen innan byggstart. Kommunen kommer då också att bedöma om marklov krävs för anläggningsåtgärderna. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Avfallskärl för planerad nybebyggelse samt Hällevik 1:58 skall placeras på en gemensam uppställningsyta i anslutning till befintlig telestation. Härigenom behöver inte vändplanerna dimensioneras för renhållningsfordon utan kan göras lite mindre, vilket också innebär mindre ingrepp.

Parkering för de nya tomterna förutsätts ske inom tomtmark. Två besöksparkeringar anordnas i anslutning till Bernsängsvägen. Utanför planområdet finns ytterligare 6 – 7 parkeringsplatser inom fastigheten Hällevik 1:174. Dessa kan utnyttjas som besöksparkering för området.

Den planerade bebyggelsen bedöms generera ett ökat trafikflöde om ca 20 fordon/dygn. Mot bakgrunden av att hela Karingötrafiken kommer att försvinna från samhället inom en relativt snar framtid så bedöms denna trafikökning inte medföra några kapacitetsproblem i befintligt trafiksystem.

Busshållplats finns ca 200 meter söder om planområdet.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen skall anslutas till kommunalt VA. Gatu- och VA utredningen redovisar närmare planerade ledningsdragningar inom området. Kommunens anläggning har kapacitet att försörja de nya bostadshusen med vatten och avlopp.

Hela planområdet bedöms kunna anslutas med självfall till kommunens ledningar.

Bebyggelsens påverkan på dagvattensituationen i området och tekniska lösningar beskrivs närmare i VA och dagvattenutredningen. Området består till största delen av berg i dagen vilket innebär att bebyggelsens och kommande hårdgjorda ytor inte kommer att medföra någon dramatisk förändring av dagvattenbelastningen på omgivningen. Det ökade momentanflöde som bebyggelsen kommer att medföra kompenseras av det dagvattenmagasin som anordnas i områdets sydvästra del. Efter dagvattenmagasinen släpps dagvattnet ut i befintligt dike och befintliga dagvattenledningar.

Byggnaderna kommer att värmas med el. Byggnaderna skall därmed också utföras så att gällande energinormer för eluppvärmda hus uppfylls. Detta innebär att byggnaderna måste utföras med god isolering och med värmeåtervinning t ex. i form av bergvärmepump eller frånluftsvärmepump.

Om renhållningsfordon skall köra upp till de nya husen måste relativt stora ytor avsättas för vändplaner. Alltför stora vändplaner uppe på berget kan kännas lite pressat i det trånga utrymmet och medföra onödigt brutala ingrepp. Av denna anledning anordnas ett gemensamt utrymme för sopkärl väster om transformatorstationen inom Hällevik 1:57. Utrymmet skall avskärmas mot ängen väster därom med ett plank och även täckas med ett enkelt skärmtak. Utrymmet skall utformas i enlighet med kraven i kommunens avfallsplan och renhållningsordning.

8. Konsekvenser, inverkan på miljön, behovsbedömning

Miljöbedömning – MKB

När en detaljplan upprättas skall kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, det vill säga göra en så kallad behovsbedömning. En miljöbedömning skall göras om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. I miljöbedömningen ingår bl.a. att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Vid bedömningen om planen kan anses medföra betydande miljöpåverkan är utgångspunkten *Planens karaktär*, *platsen* och den *påverkan* planens genomförande kan förväntas få på omgivningen.

Planens karaktär

Planen syftar till att skapa förutsättningar att uppföra 5 nya bostäder inom fastigheten Hälleviksstrand 1:174. Planen får starkt reglerande bestämmelser om vad som får och inte får göras i området. Någon osäkerhet om planens innehåll föreligger därför knappast. Den miljöpåverkan, som planens genomförande kommer att få är därför också förutsägbar i tid och rum. Planens genomförande kommer inte att medföra någon miljöstörande verksamhet enligt 4 kap. 34 § PBL. Föreslagen verksamhet omfattas inte heller av kriterierna för betydande miljöpåverkan enligt MKB-förordningen.

Platsen

Detaljplanen berör inga riksintressen och inte heller något Natura 2000-område. Planområdet i sig inrymmer inga specifikt utpekade naturvärden. Hälleviksstrands äldre samhällskärna är i kommunens kulturminnesprogram utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö. Den nya bebyggelsen inplaceras i stadsbilden och utformas med stor hänsyn till kulturmiljön. Planen bedöms därför inte medföra någon betydande skada på kulturvärdena.

Påverkan

Plangenomförandet kommer att medföra vissa irreversibla ingrepp i form av sprängning, i första hand i samband med ledningsdragningar och vägbyggnation. Dessa ingrepp blir dock av begränsad omfattning.

Bebyggelsen kommer att inplaceras i landskapet så att landskapsbilden inte skadas genom t ex olämplig siluetteffekt. Utformningen av byggnaderna skall ske på ett sådant sätt att bebyggelsen smälter väl in i den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Större sprängningsarbeten eller stora utfyllnader får ej ske i området.

Närboende kan påverkas visuellt genom att bebyggelsen berör utsikt och delvis förändrar landskapsbilden. Påverkan bedöms dock inte bli av den omfattningen att den kan bedömas strida mot bestämmelserna i PBL 2 kap 9 §.

Detaljplanen medför att det befintliga ”grönområdet” minskar i storlek. Området utnyttjas idag i mycket begränsad omfattning som friluftsområde men kan ha en viss betydelse som en lunga i bebyggelsestrukturen. Viss passage i nord – sydlig riktning förekommer också. Området kommer att utformas så att tillgängligheten och möjligheterna för allmänheten att röra sig genom området förbättras.

Utbyggnaden kommer att medföra en ökad energikonsumtion främst genom behov av uppvärmning mm av nya bostäder, och transporter. Kommunens ambition är att verka för att bostadsuppvärmning så långt möjligt kan ske med förnyelsebar energi. Gällande energinormer skall uppfyllas.

Planen kommer att medföra ökad energikonsumtion genom ett ökat resande till och från området.

Bebyggelsen bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer kommer att överskridas. Bebyggelsen påverkar inte några riksintressen eller Natura 2000- områden.

Sammanfattande bedömning

Kommunens sammanfattande bedömning av planens inverkan på miljön är att planens genomförande inte kommer att innebära någon risk för betydande miljöpåverkan.

9. Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen skall handläggas med s.k. normalt förfarande. Det innebär att planen först blir föremål för ett samråd med myndigheter och berörda organisationer och sakägare. Efter samrådsprocessen sammanställs de synpunkter som framförts och eventuellt föranleder dessa synpunkter ändringar och/eller kompletteringar av planhandlingarna. Efter detta följer ett granskningsskede där myndigheter, berörda organisationer och sakägare åter får tillfälla att framföra synpunkter och ges möjlighet att stämna av i vilken utsträckning tidigare framförda synpunkter blivit beaktade. Efter granskningsprocessen förs detaljplanen upp till kommunfullmäktige för antagande.

Efter antagandet kan sakägare som senast under granskningen framfört synpunkter på detaljplanen som inte har beaktats överklaga antagandebeslutet. Länsstyrelsen kan också överpröva antagandebeslutet om man finner att detaljplanen medför påtaglig

skada på riksintresse, är olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller motverkar gällande miljökvalitetsnorm.

Samråd	sommar 2013
Granskning	hösten 2013
Antagande	december 2013/januari 2014

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter detaljplanen att gälla så länge den inte ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Ägaren till Hällevik 1:174, i fortsättningen kallad exploatören, skall ansvara för detaljplanens genomförande. Vägar inom planområdet skall efter färdigställande och slutbesiktning upplåtas till Hälleviksstrands vägförening för framtida drift och underhåll. Upplåtelse av vägmark till vägföreningen skall ske utan ersättning till markägaren. Detta regleras i exploateringsavtal. Övrig allmänplatsmark inom planområdet inrättas som gemensamhetsanläggning för de fem nybyggnadstomterna samt Hällevik 1:58. Exploatören skall initiera särskild lantmåteriförrättning i syfte att inta vägar inom området i Hälleviksstrands vägförenings verksamhetsområde samt bildande av föreslagna gemensamhetsanläggningar.

Planområdet skall ingå i kommunens verksamhetsområde för VA. Det innebär att det är kommunen som skall utföra vatten- och avloppsanläggningen inom området och även erforderliga anordningar för omhändertagande av dagvatten. Kommunen bygger vatten- och avloppsanläggning fram till respektive tomtgräns. Markägarna/exploatören betalar anslutningsavgift enligt gällande VA- taxa.

Beträffande anläggandet av vägar diskuteras två alternativ:

1. Kommunen utför vägarna i samband med utförandet av VA- anläggningen och fakturerar exploatören specificerade kostnader för vägbyggnaden.
2. Exploatören utför själv vägbyggnaden i egen regi. VA- entreprenaden och väg-entreprenaden behöver då samordas tidsmässigt och avgränsas på ett tydligt sätt.

Dessa frågeställningar kommer slutgiltigt att fastställas i exploateringsavtalet.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

Ekonomi

Exploatören skall stå för samtliga kostnader för detaljplanen och dess genomförande med undantag för VA- utbyggnaden. I denna del är det som redovisats ovan kommunen som utför och bekostar anläggningen. För detta tar kommunen ut ersättning i form av VA-anslutningsavgifter. Exploatörens åtagande skall, innan detaljplanen antas, regleras i ett särskilt exploateringsavtal. I detta avtal skall även intas en klausul som

ålägger exploatören att utföra anläggningsarbetena med försiktighet och med stor hänsyn till omgivande fastigheter och områdets natur- och kulturvärden.

Fastighetsrättsliga frågor

De fastighetsgränser som redovisas på grundkartan bedöms vara väl utredda med undantag för gränsen mellan Hällevik 1:174 och 1:218. Gränsen har på grundkartan redovisats i enlighet med fastighetskartan men denna placering av gränsen har ifrågasatts. För att klargöra gränsens placering har ägarna till 1:174 av lantmäteriet begärt en gränsbestämning. Detaljplanen kommer inte att föras vidare till granskningskedet förän denna gräns är utredd.

När detaljplanen vunnit laga kraft skall avstyckning ske av 5 småhustomter. Området där sopkärnen föreslås placerade skall inrättas som gemensamhetsanläggning för dessa tomter samt fastigheten Hällevik 1:58. Områdena betecknade som allmänplatsmark natur skall inrättas som gemensamhetsanläggning för dessa fastigheter. Vägar inom planområdet skall efter färdigställande och slutbesiktning upplåtas till Hälleviksstrands vägförening för framtida drift och underhåll.

10. Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid skall vara 10 år från det att planen vinner laga kraft. Kommunen skall inte vara huvudman för allmänna platser.

11. Medverkande tjänstemän

Denna samrådshandling har upprättats av Bo Hus Plan AB genom arkitekt Boo Widén. Från kommunen har medverkat planchef Rickard Karlsson planarkitekt Karin Jern och planingenjör Gurlie Lindén

V Frölunda 2013-02-22

Bo Hus Plan AB

Boo Widén