

Detaljplan för  
del av Hälleviksstrand  
**Hällevik 1:199 m.fl.**

Orust kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2007-11-21

## PLANBESKRIVNING

### Planhandlingar

Till planen hör följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

- Planbeskrivning gällande detaljplan
- Genomförandebeskrivning gällande detaljplan
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse – Utlåtande (efter samråd)

### Planens bakgrund och syfte

Planen upprättas i ett område med en gällande detaljplan (antagen 2002-03-21). Skälen till upprättandet av planen är två. Dels att det aktuella området i gällande plan genomgått och skall genomgå fastighetsregleringar. Dels att byggrätternas placering har ändrats och behöver ändras.

Den bakomliggande orsaken till ovanstående förändringar är att kvartersmarkens utformning och byggrätternas placering i gällande plan inte tillräckligt anpassats till områdets topografi.

Syftet med denna detaljplan är således att anpassa markanvändningen efter gjorda och kommande fastighetsregleringar samt att bättre anpassa byggrätterna efter platsens topografi.

Planen ger byggrätt för nio friliggande bostadshus. Av dessa är fyra redan uppförda utifrån gällande plan, flertalet dock med avvikelser från denna.

## **Plandata**

### **LÄGE OCH AREAL**

Området är beläget i direkt anslutning till och öster om den äldre bebyggelsen i Hälleviksstrand.

Planområdet utgör ca 0,7 ha.

### **MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN**

Området är i privat ägo. Ägarförhållandena är redovisade i en fastighetsförteckning som upprättats av Lantmäteriet.

## **Ställningstagande om behovet av miljöbedömning**

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 6 under rubriken "Inverkan på miljön"

## **Tidigare ställningstaganden**

### **ÖVERSIKTSPLAN**

Området är tidigare planlagt i intention med kommunens översiktliga planering. Den nu upprättade planen avviker inte i sak från tidigare gällande plan

**DETALJPLANER**

För området gäller detaljplan antagen 2002-03-21.

**RIKSINTRESSEN**

Planområdet ingår i kustområdet som, enligt Miljöbalken 4 kap 4 §, i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden. Det omfattas därmed också av bestämmelserna i 4 kap 1§ miljöbalken. Bestämmelserna i miljöbalken ska dock inte utgöra hinder för utveckling av befintliga tätorter och området är sedan tidigare planlagt. En exploatering enligt detaljplanen bedöms därmed ej medföra påtaglig skada på riksintressena.

## **Förutsättningar och förändringar**

**NATUR, MARK OCH VEGETATION**

Området består av ett delvis nybebyggt hällmarksområde med kuperad terräng och relativt litet inslag av vegetation. En biologisk inventering har utförts maj 1999 av HydroGis AB i samband med planarbetet för den nu gällande planen i området.

Ett antal större och mindre flackare delar utgör naturliga platåer väl lämpade för husbyggnation med mycket stora kvaliteter vad gäller utsiktsförhållanden mm.

Exploatering av området innebär, även om man utnyttjar naturliga förutsättningar, att en del sprängning och utfyllnad måste utföras. Ambitionen är dock att byggnationen ska ske med största möjliga varsamhet och hänsyn till befintlig terräng.

**GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN**

Planområdet består i huvudsak av fastmark. Några geotekniska problem bedöms ej föreligga inom området.

**RADON**

Planområdet ingår i ett område som bedömts som lågriskområde eller möjlig risk för radon i "översiktlig inventering av radonförekomst på Orust".

Byggnader bör utföras med väl ventilerad skorpargrund. Vid grundläggning direkt på berg eller sprängstensfyllning bör kompletterande gammamätning utföras.

#### FORNMINNEN

Inga kända fornminnen finns inom området.

#### BEBYGGELSE

Planområdet innehåller 9 tomter. De tomter som ej är bebyggda eller som har bygglov som inte har utnyttjat maximal byggrätt i gällande plan får, liksom gällande plan, en byggrätt som medger uppförande av en huvudbyggnad med maximalt 85 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Därutöver får mindre tillbyggnader i ett plan göras om totalt 20 m<sup>2</sup>. Byggrätterna för uthusen har anpassats till respektive tomts förutsättningar varför de varierar inom området.

Husen skall ha en traditionell utformning av samma karaktär som den äldre bebyggelsen i Hälleviksstrand.

Byggnadernas placering och höjd har studerats i syfte att möjliggöra en god terränganpassning och goda utsiktsförhållanden. Höjdbestämmelse för uthus saknas (fanns ej i tidigare plan) PBL 3:1 skall därför särskilt beaktas.

Området är avsett att byggas ut med standard för åretruntboende.

#### FRIYTOR, LEK OCH REKREATION

Flera "släpp" finns mellan tomter för att möjliggöra gångstråk eller tillgänglighet för alla till fina utsiktsplatser.

Friytor för motion och rekreation finns väl tillgodosett i närområdet i form av naturmark, strövområden samt gångavstånd till bad och båtliv.

#### TILLGÄNGLIGHET

Eftersom området är kuperat är det svårt att utforma området så att det i sin helhet blir tillgängligt för funktionshindrade. Vid utformningen av gångväg,

fastigheter m m skall dock, så långt möjligt, eftersträvas en godtagbar tillgänglighet.

## SERVICE

I Hälleviksstrand finns offentlig service i form av förskola och en fristående skola inom ett avstånd av 2 km.

Kollektivtrafik finns med förbindelse till Henån, Mollösund osv. med ca 4 turer per dag. Hållplats finns ca 500 meter från planområdet.

Butik med livsmedel och dagligvaror finns nere i hamnen ca 500 meter från planområdet.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

Området försörjs med kommunalt vatten och avlopp.

## TRAFIK

Trafikmatningen till området sker i huvudsak från Dykärrsvägen.

Trafikmängderna är små i området. På Dykärrsvägen beräknas trafikmängden till max 300 fordon/årsmedeldygn och den ekvivalenta bullernivån beräknas ej överstiga 50 dBA för någon fastighet.

## PARKERING

Parkering avses i första hand ske inom tomtmark. Vissa gemensamma parkeringsytor, främst avsedda som gästparkering, finns dessutom strax utanför planområdet.

## RENHÅLLNING

Kravet på källsortering och återvinning skall tillgodoses enligt de rutiner och regler som gäller för renhållning, källsortering och kompostering i kommunen.

Den föreslagna exploateringen medför inga ytterligare krav på särskilda anordningar utöver sopkärl som förvaras inom tomtmark på respektive fastighet.

I Hälleviksstrands samhälle finns en återvinningsstation som möjliggör utnyttjande av återvinningsbart material samt sortering i fraktioner.

## **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.

*Planen* karaktäriseras av mindre förändringar av byggrätter och tomter inom ett delvis bebyggt område med gällande detaljplan. *Platsen* för planen utgörs av ett litet bergsområde med kringliggande väg samt några nybyggda hus. Området hyser ingen värdefull natur- eller kulturmiljö. Den *påverkan* som ett genomförande av planen skulle få på mark och vatten, landskapsbild, biologisk mångfald samt kulturmiljö i området blir således liten. Påverkan på platsen skulle snarare bli mindre än för gällande plan då behovet av sprängningar för nya byggnader minskar. Möjligheterna till rekreation påverkas inte eftersom gångstråk bibehålls.

I den MKB som upprättades i samband med den tidigare planen gjordes följande sammanfattande bedömning av miljöpåverkan:

”Detaljplanen skapar förutsättningar och möjlighet för Hälleviksstrand att utvecklas som ett attraktivt helårssamhälle.

Den nytta planen ger uppväger väl de relativt måttliga ingrepp i naturmiljön som utbyggnaden medför. Planen bedöms också kunna genomföras utan att samhällets kulturhistoriska värden skadas.”

## **Administrativa frågor**

Genomförandetiden för denna aktuella detaljplan skall vara samma som för den tidigare gällande detaljplanen, d v s 10 år från 2002-12-18 då denna plan vann laga kraft.

**Kommunstyrelseförvaltningen  
Miljö- och byggnadsenheten**

Daniel Holdenmark

Stadsarkitekt

Rickard Karlsson

Planingenjör