

Ändring av detaljplan för **KÄRINGÖN (vid Öviken)**

Käringön 1:242 m fl

(Antagen av KF 1999 05 27 samt ändring antagen av MBN 2003-12-11)

ORUST KOMMUN
Västra Götalands län

Upprättad 25 november 2008

Tillägg till

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

- Ändring i plankarta
- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till genomförandebeskrivning

ÖVRIGA HANDLINGAR

- Planbestämmelser för gällande detaljplan
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Sammanställning av ändringsplaner för Öviken, Käringön

BAKGRUND OCH SYFTE

Ändringen syftar till att möjliggöra uppförandet av byggnad med god anpassning till den bohuslänska byggnadstraditionen.

FÖRÄNDRINGAR

Höjdbestämmelsen ändras från byggnadshöjd på 4,6 m till högsta nockhöjd på max + 13,0 meter över kartans 0-plan (RH00) inom en avgränsad del av byggrätten.

Syftet med denna ändring är att kunna uppföra en byggnad som bättre kan anpassas till den bohuslänska traditionen.

Den befintliga planen medger en byggnad med i stort sett samma nockhöjd, dock innebär byggnadshöjden att byggnaden enligt gällande plan kan ges en karaktär som mera liknar en industribyggnad än en byggnad med traditionella bohuslänska proportioner.

Den tidigare bestämmelsen om att högst 50 % av byggrätten får utnyttjas har tagits bort inom det område som omfattas av planändringen. I stället har de områden som ej avses att bebyggas försetts med punktprickar (mark som ej får bebyggas). Liknande ändring har tidigare genomförts inom det anslutande området i öster.

Kommunen bedömer inte att den tänkta exploateringsgraden utgör någon påtaglig olägenhet för omgivningen utan bedöms lämplig för platsen och för den planerade verksamheten.

För att klara framtida översvämningsrisker har en bestämmelse om lägsta nivå för fukt känslig byggnadsdel införts i planen. Lägsta nivå är begränsad till + 2,0 meter över kartans 0-plan (RH00) och följer kommunens rekommendationer i förslag till ny ÖP 08. För byggnadsdelar som understiger +2,0 m har bestämmelse införts om att dessa skall utföras vattentäta. Kommunen anser därmed att tillräcklig hänsyn har tagits till den nu globalt erkända och förväntade framtida havsvattenhöjningen.

Den befintliga mindre byggrätten för sjöbodar i detaljplanens norra del är tänkt att bebyggas med sjöbodsliknande byggnader, vilka dock är tänkta att sammanbyggas med den planerade huvudbyggnaden inom byggrätten för verksamheten. Därför har användningsområdet JHK utvidgats till att även omfatta tidigare byggrätten för sjöbodarna. Någon förändring av byggrätternas läge i förhållande till övrigt hamnområde Vx föreligger inte.

Plangränsen i det aktuella planförslaget är justerad så att den stämmer överens med gällande plangräns för de ändringsplaner som genomförts tidigare i området. Någon förändring av NATUR-mark i gällande detaljplan föreligger därmed inte längre.

De sammanlagda förändringarna bedöms efter gjorda justeringar vara av mindre omfattning och något allmänt eller enskilt intresse bedöms inte påverkas i större utsträckning. Planen bedöms därför fortsatt kunna handläggas genom s.k. enkelt planförfarande.

Planändringen har markerats genom stämpel på respektive gällande planhandling, till vilka det hänvisas till denna plan.

Planförhållandena i området har sammanställts till ett enhetligt och lättläst dokument som lagts till planhandlingarna i denna plan.

PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSET FÖR KULTURMILJÖVÅRD

Nämnden anser att påverkan på riksintresset för kulturmiljön genom planförslaget förbättras eftersom syftet med planen är att ändra planbestämmelserna så att de kraftigt ökar möjligheterna att anpassa bebyggelsen till bohuslänsk byggnadstradition. Mot bakgrund av att den befintliga detaljplanen medger idag byggnader med sämre anpassning till kulturmiljön på Karingön kan det nu aktuella planförslaget knappast

medverka till en försämring av förhållandena när det gäller påverkan på riksintresset.

När det gäller den befintliga planen medger denna en byggnad med i stort sett samma nockhöjd, dock innebär den gällande byggnadshöjden på 4,6 meter att byggnaden idag kan ges en karaktär som mera liknar en industribyggnad än traditionella bohuslänska byggnadsvolymer och proportioner. Genom att istället begränsa nockhöjden ges möjlighet till att höja vägglivet och på så sätt få en byggnad med mer traditionella proportioner. Planförslaget förses även med en bestämmelse om takvinkel för att på så sätt styra bebyggelsen så att den kan ges en mer traditionell utformning. Förändringarna bedöms inte påtagligt påverka omkringliggande fastigheter negativt, varken inom det östra verksamhetsområdet eller de bostadsfastigheter som ligger en bit ifrån åt söder. De intilliggande sjöstugorna inom det östra verksamhetsområdet är inte bostäder utan byggnader för turistiskt ändamål, vilka därför inte bedöms utsättas för någon påtaglig olägenhet genom de föreslagna förändringarna. Solförhållandena inom hela Övikenområdet bedöms endast påverkas marginellt genom föreslagna förändringar.

På det östra området är en hotell- och konferensanläggning under uppförande. Bebyggelsen som redan uppförts håller hög arkitektonisk kvalitet med god helhetsverkan och anpassning till bohuslänsk byggnadstradition. De eventuella avvikelser som kan finnas vad gäller enskilda byggnaders detaljer får ses i förhållande till att området inte ligger i de centrala delarna av Karingöns gamla bebyggelse och att det är fråga om nybyggnation inom ett verksamhetsområde. Den gällande detaljplanen medger den nu aktuella kurs- och utbildningscentret för sjöräddning. Detta förhållande ändras inte av den nu aktuella planändringen varför kommunen anser att påverkan på riksintresset förblir oförändrat.

Även beträffande det östra området intill den aktuella planändringen finns en antagen detaljplaneändring med samma syfte att medge en byggnad med 13 meters nockhöjd för att uppnå en bättre anpassning till byggnadstraditionen. Det nu aktuella planförslaget bedöms inte få en annorlunda eller större påverkan på riksintresset än vad som tidigare godtagits av kommunen och andra myndigheter.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplaneändringen berör ett litet område på lokal nivå och bedöms inte omfattas av verksamheter enligt PBL 5:18, kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4, ej heller berörs något NATURA 2000 område. Någon betydande miljöpåverkan bedöms därför inte föreligga och någon miljökonsekvensbeskrivning krävs inte.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för denna ändring skall vara samma som för den gällande detaljplanen d v s 15 år från 2001 03 01 då gällande detaljplan vann laga kraft.

ORUST KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen
Miljö- och byggnadsenheten

Daniel Holdenmark
Stadsarkitekt

Gurlie Lindén
planingenjör