

Samrådshandling för del av **MOLLÖSUND 5:398** “Fattiggården”

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättat den 6 maj 2010 av
Miljö- och byggnadsenheten, Orust kommun

PLANPROGRAM



Bakgrund och syfte

Det föreligger ett behov av att utöka antalet övernattningsmöjligheter i Mollösund. Det finns också önskemål om att tillskapa ett antal bostäder och verksamheter i området.

Programförslaget innehåller förslag om en ny hotell- och konferensanläggning, nya bostäder samt ett mindre antal tomter för verksamheter.

Programområdet, det så kallade Fattiggårdsområdet, omfattas av ca 4 ha mark och tillhör fastighet Mollösund 5:398 i kommunal ägo. Området är beläget sydväst om Tängenområdet, i anslutning till detta.

Programmet är ett första steg i planprocessen och inte ett färdigt förslag. I programskedet ges allmänhet och myndigheter tillfälle att tidigt i processen komma med synpunkter på förslaget.

Förutsättningar

Programområdet ligger nordost om Mollösunds gamla samhälle utmed allmänna vägen. I nordost gränsar området till det nybyggda Tängenområdet.

Natur och kulturmiljö

Programområdet består av delvis sly- och trädbevuxen ängsmark omgärdad av kuperad hällmark. I öster går en dalsänka. I söder övergår ängsmarken i sankmark som ligger mycket lågt, som lägst knappt 1 meter över havet. I söder finns idag parkeringsplatser och en återvinningsstation. I norr och nordöst är kraftiga bergsbranter med fritt läge och utsikt mot bland annat Lerviks hamn och havet. Höjderna i området varierar från ca +1 meter i söder upp till +23 meter på de högsta höjderna i norr. Programområdet är idag relativt svårtillgängligt och saknar utpekade naturvärden.

Omkringliggande bebyggelse består av gårdens byggnader samt ett mindre antal sommarstugor och bostadshus av varierande stil och utseende. Bostadshusen i Tängenområdet är nybyggda för att efterlikna gammal skärgårdsstil. I söder finns ett industrigarage.

Infrastruktur

Väg 744 passerar väster om planområdet till sitt slutmål i Mollösunds samhälle. Området är beläget ca 700 meter från samhällskärnan. Mollösund ligger på sydvästra Orust, ca 13 km från Ellös. Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns i angränsning till planområdet på väg 744. Härifrån går bussar dagligen till Hälleviksstrand och Varekil varifrån man kan ta sig vidare till Henån, Uddevalla, Stenungsund och Göteborg.

Kommunalt vatten och avlopp finns framdraget i området och påkoppling på systemet är en förutsättning för ett genomförande av programförslaget.

Allmänna intressen

Programområdet tillhör kustområde som enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4 § i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden. Bestämmelserna i Miljöbalken utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Ett genomförande enligt programförslaget bedöms därför inte skada riksintresset.

Mollösund tillhör riksintresse för kulturmiljövården och södra delen av programområdet befinner sig inom riksintresseområdet, se avgränsning i programkartan. Kommunens bedömning är dock att gränsen för riksintresset är grovt dragen och att det inom den berörda delen av programområdet inte finns något utpekat bevarandevärdt med avseende på riksintresset.

Programområdet finns utpekat i den nya översiktsplanen för Orust kommun (antagen 2009-11-12) där det står att detaljplan för bostäder och turistverksamhet pågår. Programförslaget har därmed stöd i översiktsplanen.

Förändringar

En utgångspunkt i planarbetet är att den nya bebyggelsen skall anpassas varsamt till platsens förutsättningar. Stor hänsyn skall tas till områdets topografi, vegetation och kulturmiljö. En anpassning till platsen innebär att vägar och bebyggelse placeras så att sprängningar och större markarbeten till största delen undviks. Andra viktiga mål är att skapa förutsättningar för ett område med estetiskt tilltalande hus och hög boendekvalitet.

Bebyggelsen föreslås placeras på de fasta partierna utmed ängsmarkens kanter samt i skyddade lägen en bit upp i berget. På så vis kan de gröna ängsytorna i området bevaras och tillgängliggöras.

I den norra och östra delen av programområdet (se programkarta) föreslås en turistanläggning. Denna utformas förslagsvis med en huvudbyggnad i norr och ett antal mindre enheter för uthyrning söder om denna samt i öster. Turistanläggningen nås genom en infart i nordväst.

I den södra delen av programområdet föreslås bostäder samt en mindre del verksamheter. Delar av befintlig parkering behålls liksom återvinningsstationen. Södra delen av programområdet nås genom en infart söderifrån.

Norra och södra delen av programområdet knyts samman av en gångväg. I öster föreslås en gångstig förbinda området med gångvägen upp till Tängenområdet.

Bebyggelsen inom programområdet föreslås gestaltas till en sammanhållen karaktär, med arkitektur av hög kvalitet.

Programkarta

Röd linje visar programområdets avgränsning.

Svart linje visar avgränsning av riksintresse för kulturmiljövård.



Vy över planområdet. Bilderna är tagna ifrån Tängenområdet i nordost.

Bedömning av miljöpåverkan

Kommunen anser att projektet inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning är således inte aktuell. Ställningstagandet grundar sig på att ett genomförande enligt programförslaget 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 ställningstagandet grundar sig på följande motiv. Miljöpåverkan kommer att vara förutsägbar i tid och rum då planen syftar till en väl reglerad bebyggelse inom ett avgränsat område. Programområdet hyser inga utpekade höga natur- eller kulturmiljövärden och den norra delen är idag svårtillgänglig. Riksintresse för kulturmiljövård gäller för södra delen av programområdet men kommunens bedömning är att gränsen för riksintresset är grovt dragen och att det inom den berörda delen av programområdet inte finns något utpekat bevarandevärdt med avseende på riksintresset. Vidare kommer bebyggelsen att utnyttja befintlig infrastruktur. Närheten till service och kollektivtrafik ger goda möjligheter att hålla nere transportbehovet.

Ingen bebyggelse kommer att grundläggas på en lägre höjd över havet än 2,5 meter (undersida fuktkänslig byggnadsdel). En riskanalys med avseende på framtida havshöjning genomförs därför inte.

Planprocessen

Planprogrammet är ett första steg i detaljplaneprocessen. Efter programsamråd görs en sammanställning av inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Synpunkterna arbetas därefter in i formella planhandlingar. Innan handlingarna kan färdigställas görs också olika utredningar, exempelvis geotekniska och arkeologiska, för att belysa förutsättningarna för bebyggelsen. Ett planförslag med plankarta och tillhörande beskrivningar och illustrationer kommer därefter ut på plansamråd. Efter att ha korrigerat handlingarna ställs planen ut för inhämtande av nya synpunkter innan ett slutgiltigt förslag kan antas av kommunfullmäktige.

Vad tycker du om förslaget?

Synpunkter på planprogrammet skall vara Miljö- och byggnadsenheten tillhanda senast den 11 juni 2010.

Orust kommun
Miljö- och byggnadsenheten
473 80 Henån

Har du frågor kontakta:
daniel.holdenmark@orust.se eller tel 0304-33 40 00

Programmet finns även på kommunens hemsida:
www.orust.se



Orust kommun 473 80 Henån
Centrumhuset, Åvägen 2-6 tel 0304-33 40 00
kommun@orust.se www.orust.se