

Antagen av US
2012-11-07 § 168
Laga kraft
2012-12-05

Ändring av detaljplan för NÖSUND

(Antagen av KF 2000-06-29 § 44 och laga kraft 2000-07-27)

Nösund 1:49 och del av Nösund 1:177

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad den 9 augusti 2012, justerad 24 oktober 2012 av
Verksamheten för samhällsutveckling, Orust kommun

Tillägg till **PLANBESKRIVNING**



Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Tillägg till plankarta med bestämmelser och illustration
- Tillägg till planbeskrivning, denna handling
- Plankarta, underliggande detaljplan

Övriga handlingar:

- fastighetsförteckning
- Rapport Geoteknik och Tekniskt PM, Vectura 2012-06-05

Planändringens syfte och huvuddrag

Detaljplaneändringens syfte är att möjliggöra fastighetsreglering av ett mindre markområde från Nösund 1:177 till Nösund 1:49 och ändra användningssätt från Parkering till Boende. Markområdet används redan idag av fastigheten Nösund 1:49 och utgör entré till denna. Befintligt parkeringsområde ingår i Nösunds vägförening.

Detaljplaneändringen föreslår vidare en utökad byggrätt inom fastighet 1:49 på husets "baksida" mot berget, samtidigt som byggrätten på husets övriga sidor minskas till att gå i fasadliv.

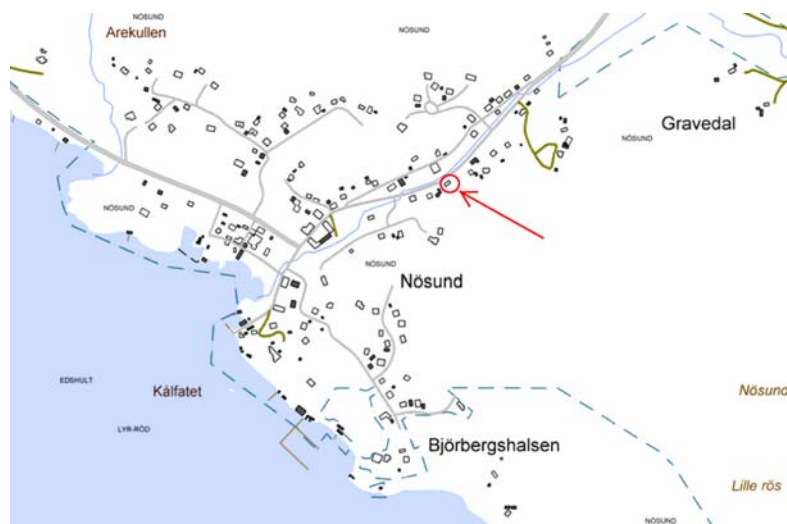
Planprocessen

PLANFÖRFARANDE

Planarbetets formella gång är reglerad i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Denna ändring av detaljplan innebär ett tillägg till gällande detaljplan som fortsätter att gälla jämsides.

Planprocessen för denna ändringsplan har bedrivits med s.k. enkelt förfarande då inget allmänintresse anses berört. Planhandlingar har varit utskickade på samråd till berörda sakägare, grannar och myndigheter.

Plandata



Planändringsområdets läge utmed huvudvägen i Nösund

LÄGE OCH AREAL Planändringsområdet om ca 600 kvm är beläget utmed Nya Vägen i Nösund och utgörs av fastigheten Nösund 1:49 samt del av fastigheten Nösund 1:177.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastighet Nösund 1:49 i privat ägo samt fastighet Nösund 1:177 som ägs av Orust kommun.

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 inte kommer att påverka något natur 2000-område eller medföra betydande miljöpåverkan enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordning (SFS 2005:356). Det sistnämnda grundas på motiv som redovisas under rubriken *Miljökonsekvenser*, sid 7.

Tidigare ställningstaganden

ÖVERSIKTSPLAN

Planändringen bedöms inte strida mot intentionerna i kommunens översiktsplan (ÖP), *Översiktsplan 2009*.

Nösund pekas i ÖP ut som en särskilt värdefull kulturmiljö. Bebyggelsestrukturen skiljer sig från övriga kustsamhällen i kommunen genom att den till stor del ligger på rad utmed landsvägen. Den äldre bebyggelsen är genomgående mycket väl bevarad. Inom de värdefulla kulturmiljöerna avser kommunen ägna bevakningen av kulturmiljöfrågorna särskilt stor uppmärksamhet. Samhällets kulturhistoriska värden bedöms enligt ÖP ha ett skydd i underliggande detaljplan.

Översiktsplanen nämner det ökande behovet av parkeringsplatser i samhället i samband med den relativt omfattande nybyggnation av bostäder som skett. Möjligheten för parkeringsytan som gränsar till planområdet att utökas påverkas inte av planändringen.

Planområdet ligger inom riskområde för översvämning vilket är kopplat till det ras som skedde 2002 i samband med ett kraftigt skyfall, se under rubriken *geotekniska förhållanden*.

RIKSINTRESSEN

Planändringsområdet omfattas av riksintresse för friluftslivet enligt miljöbalken 3 kap 6 § samt ligger inom kustområde som i sin helhet betraktas som riksintresse med hänsyn till områdets stora natur- och kulturvärden enligt miljöbalken 4 kap 4 §. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av befintliga

tätorter. Planändringsförslaget anses inte påverka riksintressena.

DETALJPLANER

För området gäller Detaljplan för Nösund antagen 2000-06-29 och laga kraft 2000-07-27, här kallad underliggande detaljplan. Vid antagande gäller underliggande detaljplan jämsides med denna planändring.

I planbestämmelserna till underliggande detaljplan har fastighetens bostadshus getts beteckningen q:

- q Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden skall underhållas och vårdas på ett sätt som ej förvanskar dess karaktär och egenart (PBL 3 kap 13 §).*
- Byggnad som förstörs av våda får ersättas med ny byggnad av i huvudsak samma storlek och form som nu befintlig byggnad och med ett utförande i övrigt som anpassas till omgivningens kulturhistoriska värde.
- Enligt plan- och bygglagen 3 kap 10 § skall ev ändringar av byggnad utföras varsamt så att byggnadens särdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara.*

I underliggande plan framgår att den skall ge möjligheter att utveckla Nösund som helårssamhälle. Utvecklingen av samhället skall ske med beaktande av samhällets kulturhistoriska och miljömässiga värden.

** Underliggande detaljplan hänvisar till paragrafer i PBL (1987:10) som upphörde att gälla 2012-05-02. I de fall när gällande detaljplaner hänvisar dit gäller PBL (1987:10) dock fortfarande.*

Förutsättningar och förändringar

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Marken inom planområdet består av en tomtyta samt en mindre del av ett parkeringsområde som redan idag används som tomtyta. Den totala arean uppgår till ca 600 kvm. Tomten har ett högt läge i förhållande till vägen. Höjdskillnaden tas upp av en stenmur.

Karaktäristiskt för platsen är den branta delvis bevuxna naturliga bergvägg som finns i direkt anslutning till planändringsområdet i söder.

Storleken på den befintliga parkeringsytan påverkas inte av planändringen. Inom befintlig parkeringsyta finns idag plats för ca 5 bilar. I underliggande detaljplan finns möjlighet för

parkeringsområdet att utvidgas mot berget, med möjlighet till plats för ytterligare ca 5 bilar. Nösunds vägförening har för tillfället inga planer på att utvidga parkeringsområdet.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

År 2002 skedde ett ras av vägen utanför planområdet i samband med det mycket kraftiga skyfall som då drabbade Orust. Vid återställandet av vägen utfördes förstärkningsåtgärder för att förhindra ett liknande ras i framtiden.

En geoteknisk undersökning har utförts av Vectura 2012-06-05. Den visar att djupet till fast botten varierar mellan 2-10 meter och att berg i dagen finns ställvis på tomten. Jordlagren på den södra sidan utgörs av ett tunt jordlager på berg. Totalstabiliteten bedöms som tillfredsställande och en tillbyggnad kan göras utan att stabiliteten försämras.

Eventuell fyllning av organiskt material skall schaktas bort och ersättas med friktionsjord som packas. I övrigt bedöms grundläggningen kunna utföras direkt på mark.

För marken mellan huset och vägen införs en planbestämmelse om att marknivån inte får höjas. Belastningen på den här delen av tomten bör inte öka i någon större omfattning då marginalen till gränsen för tillfredsställande stabilitet inte är stor.

I samband med den geotekniska undersökningen har man även tittat på eventuell risk för bergras/blocknedfall och bedömt att någon sådan risk inte finns. Inga synliga lösa block finns i området.

Mätningar av radonhalt i marken visar att marken kan klassas som lågradonmark. Ingen särskild bestämmelse införs.

FORNLÄMNINGAR

Inga fasta fornminnen finns inom planområdet.

BEBYGGELSE

Byggnaden inom planområdet har i underliggande plan getts beteckningen q, se under rubriken *Detaljplaner* ovan samt i planhandlingarna för underliggande plan.

Byggnaden, uppförd under 1910-talet, är en enkelstuga med utbyggd frontespis och glasveranda centrerat på husets långsida ut mot vägen samt ett trapphus på husets nordöstra gavel. Byggnaden har ett relativt högt läge och ger ett högre intryck från vägen.

I detaljplaneändringen föreslås en utökad byggrätt för att möjliggöra en tillbyggnad av bostadshuset på husets baksida, det vill säga den sida som vetter mot berget. Syftet är att göra byggnaden mer ändamålsenlig som permanentbostad genom att den utökade byggrätten ger möjlighet till ett badrum. Tillbyggnaden skall underordna sig bostadshusets karaktär i fråga om färg, form, proportioner, material och detaljer. Tillbyggnadens undanskymda placering gör också att påverkan på byggnadens karaktär begränsas. Upplevelsen av byggnaden sett från vägen förändras inte i någon större omfattning.

I planändringen minskas byggrätten på husets övriga sidor till att gå i fasadliv för att förhindra en eventuell framtida utbyggnad av huset.

TILLGÄNGLIGHET

Tillgänglighet för funktionshindrade skall eftersträvas. Tillgängligheten till denna typ av äldre bebyggelse är dock svår att tillgodose. Tomten är relativt kuperad och höjdskillnader tas upp med stenmurar och trappor. Entrén till tomten mot parkeringsområdet är dock relativt flack med förhållandevis god tillgänglighet. En trappa leder upp till entrén.

GATOR OCH TRAFIK

Tomten nås via en infart från parkeringsområdet. Från vägen, där sikten är dålig, råder infartsförbud. Fastigheten Nösund 1:49 har en reserverad plats inom parkeringsytan som angränsar till fastigheten.

På vägen utanför planändringsområdet passerar buss 372 mellan Mollösund och Varekil. Närmsta busshållplats finns alldeles i anslutning till planområdet.

VATTEN OCH AVLOPP

Byggnaden inom planområdet är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

EL OCH TELEFÖRSÖRJNING

Byggnaden inom planområdet är ansluten till el- och telekabelnätet.

AVFALL Avfallet omhändertas enligt kommunens avfallsplan och hämtningen utförs av kommunens renhållningsentreprenör.

Miljökonsekvenser

Nedan redogörs för den inverkan på miljön som ett genomförande av planen innebär. Redovisningen är gjord utifrån kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

PLANENS KARAKTÄR

Planändringen innebär förändrad användning av ett mindre markområde från Parkering till Boende, ett markområde som redan idag används av bostadsfastigheten. Planändringen innebär vidare en tillbyggnad av bostadshuset samt ändrat läge för en komplementbyggnad. Det råder således ingen osäkerhet kring planändringens innehåll. Ett genomförande av planändringen är någorlunda förutsägbart i tid och rum.

PLATSEN Platsen för planläggningen är sedan tidigare planlagd mark utmed huvudvägen i Nösund. Byggnaden inom planändringsområdet har i underliggande plan getts beteckningen q. Stor hänsyn behöver tas till kulturmiljön vid en utbyggnad enligt planändringsförslaget.

PÅVERKAN Bostadshuset inom fastigheten är en väl bevarad enkelstuga. Den påverkan som en tillbyggnad av bostadshuset innebär begränsas av att den ges en karaktär som underordnar sig bostadshuset samt lokaliseras till husets baksida sett från vägen.

Administrativa frågor

GENOMFÖRANDETID

Detaljplaneändringens genomförandetid är 5 år från det att den vunnit laga kraft.

ÖVRIGT De organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras redovisas i nedanstående *tillägg till genomförandebeskrivning*.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Allmänt

Genomförandebeskrivningen syftar till att klarlägga de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte från genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

TIDPLAN Samråd hölls under sommaren/hösten 2012. Planändringen antogs av utskottet för samhällsutveckling den 7 november 2012 och vann laga kraft den 5 december 2012.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft. Efter att genomförandetiden passerat fortsätter planen att gälla så länge den inte ändras eller upphävs. Kommunen har dock möjlighet att då ändra planen utan att ersättningsanspråk kan resas för eventuellt förlorade byggrätter.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

FASTIGHETSBILDNING

En överenskommelse skall ingås för reglering av mark från kommunens fastighet Nösund 1:177 till Nösund 1:49. Marken förvaltas idag av Nösunds vägförening, Nösund ga:5.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Parkeringsytan i anslutning till planområdet förvaltas idag av Nösunds vägförening, Nösund ga:5. Inom parkeringsytan har fastigheten Nösund 1:49 en reserverad plats.

Till fastigheten Nösund 1:49 samt berörd del av Nösund 1:177 råder infartsförbud från allmänna vägen. Servitut för infart skall därför upprättas över befintlig parkering.

Planförslaget innebär att ga:5 omprövas.

Ekonomiska frågor

PLANKOSTNADER

Kostnader för detaljplanen regleras mellan fastighetsägaren till Nösund 1:49 och kommunen i planoffert. Kostnaden för utredningar belastar fastighetsägaren till Nösund 1:49.

FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER

Kostnader för servitut samt fastighetsregleringen och omprövning av ga:5 belastar fastighetsägaren till Nösund 1:49.

Fastighetsägaren till Nösund 1:49 skall ansöka om förrättning hos lantmäteriet.

Tekniska frågor

Inom ramen för detaljplanen har Vectura utfört en geoteknisk undersökning inklusive kartläggning av risk för bergras/blocknedfall (*Rapport Geoteknik och Tekniskt PM, 2012-06-05*) I den bedöms totalstabiliteten som tillfredsställande och en tillbyggnad kan göras utan att stabiliteten försämras. Någon risk för bergras/blocknedfall inom området finns inte.

Kommunstyrelseförvaltningen Verksamheten för samhällsutveckling

Karin Jern
Planarkitekt

Rickard Karlsson
Planchef