



Detaljplan för fastighet

ROSSÖ 1:71

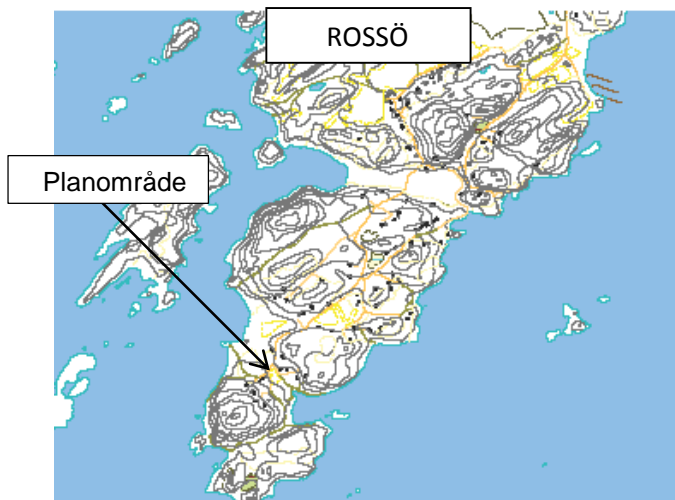
Orust kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2016-02-22

Dnr. KS/ 2014:1688

PLANBESKRIVNING (Antagandehandling)

PLANHANDLINGAR	Denna planbeskrivning Plankarta med bestämmelser
Övriga handlingar	Fastighetsförteckning
PLANENS SYFTE	Syftet är att utöka byggrätten för att skapa förutsättningar för åretruntboende.
PLANPROCESSEN	Planen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och planarbetet bedrevs fram till samrådsskedet med så kallat standard planförfarande. Då planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse med en liten och tydlig samrådsrets växlades planförfarandet, efter samrådsskedet, till begränsat standardförfarande. Begränsat standardförfarande medför att det är möjligt att helt undvara granskningskedet, om samtliga berörda godkänner förslaget. Merparten av sakägarna godkände planförslaget, dock ej Naturskyddsföreningen och Trafikverket, som menade att deras invändningar kvarstod. I och med att planförslaget inte godkändes av hela samrådsretsen, fortsatte planen att bedrivas med standard planförfarande. Detaljplaneförslaget ställdes därför ut för granskning innan det togs upp för antagande.



Lägeskarta



Planavgränsning

PLANDATA

Areal	Planområdets areal är 967 kvm.
Markägare	Tomten är privatägd.

GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER

ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget bedöms inte strida mot kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige november 2009, då syftet är att utveckla befintlig byggnad från fritids- till åretruntbostad.

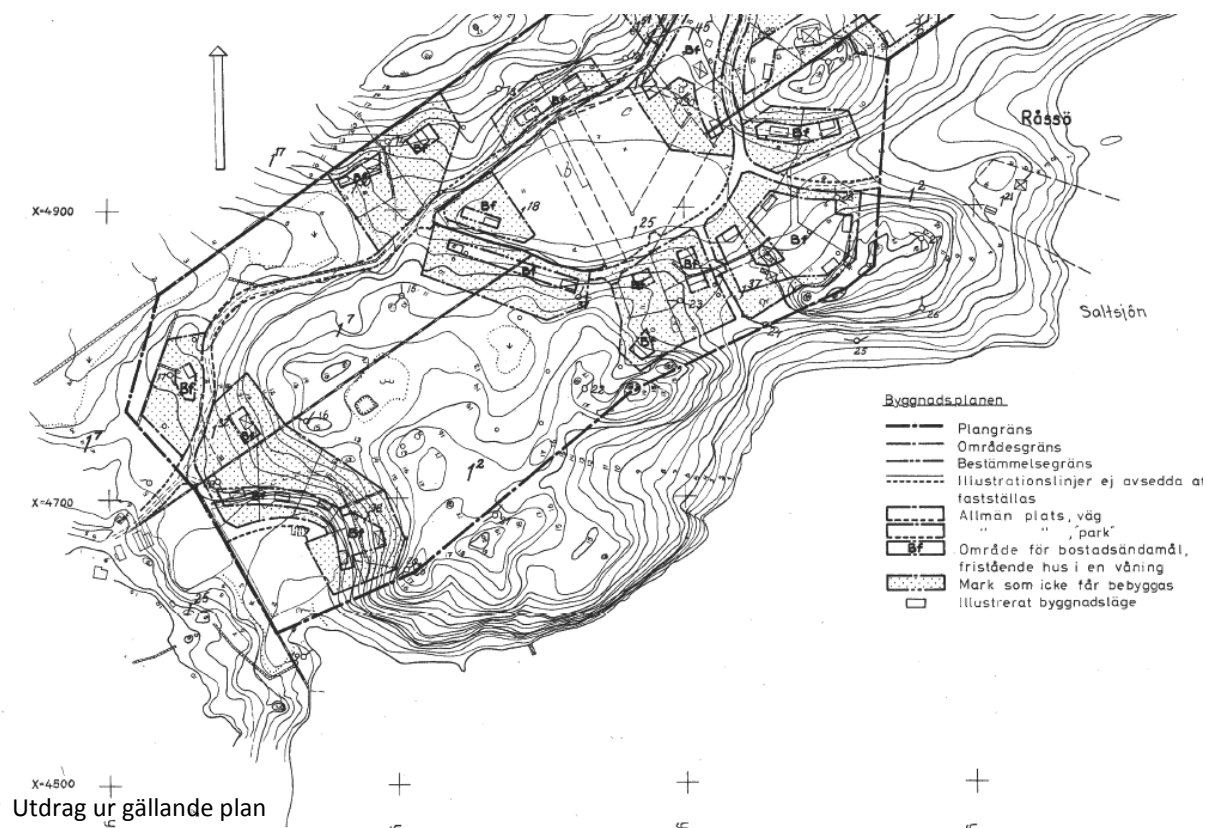
DETALJPLAN

För området gäller detaljplan (byggnadsplan) antagen 1969-02-04. Fastigheten har byggrätt för bostadsändamål, fristående i en våning med dels en huvudbyggnad, maximerad till 75 kvm byggnadsyta och dels en komplementbyggnad, maximerad till 15 kvm byggnadsyta.

Planområdet angränsar till Rossö 1:38, som tillsammans med Rossö 1:55 omfattas av en detaljplan, lagakraftvunnen 7 november 2007. Syftet med denna detaljplan är dels, att möjliggöra avstyckning och skapa byggrätt för bostadshus inom Rossö 1:38 och dels, att utöka byggrätten för att möjliggöra tillbyggnad av bostadshus samt att skapa byggrätt för uthus/garage inom Rossö 1:55.

STRANDSKYDD

Fastigheten angränsar till strandskyddat område, men omfattas ej av detta.



BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Fastigheten ligger inom riksintresse kustzon, enligt miljöbalken 4 kap 1 och 4 §§ samt riksintresse naturvård och friluftsliv, enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Riksintressena avseende kustzon, naturvård och friluftsliv bedöms inte påverkas, då förslaget innebär en prövning inom redan detaljplanelagd bebyggelse. Fastigheten befinner sig inom Stigfjordens känsliga havsmiljö och Natura 2000 område, således är det angeläget att en tillfredställande avloppsrening som inte ger någon negativ miljöpåverkan, redovisas. Installation av vattentoilet med utsläpp i Stigfjorden är inte lämpligt.

Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, således krävs ingen miljökonsekvensbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet utgörs av ett gräsbevuxet markskikt. Den sydöstra delen av fastigheten består av en lövträdsbevuxen slänt med flertalet större ekar. Grova ekar är viktiga för den biologiska mångfalden och bör således bevaras.

GEOTEKNIK

Släntstabilitetsförhållandena inom planområdet är acceptabla, både vad gäller befintliga förhållanden och för planerad exploatering. Enligt utförd geoteknisk utredning, daterad 2015-11-03, bedöms nya byggnader kunna grundläggas på berg eller packad fyllning på fastbotten. Jorden inom planområdets norra del bedöms endast vara måttligt sättningSkänslig. Eventuella mindre sättningar bedöms utbildas på kort tid. Det föreligger ingen risk för blocknedfall som kan komma att påverka planområdet.

RADON

Planområdet ligger inom ett område med potentiell högradonmark, både vad gäller radon från marklagren och radon i bergborrade grundvattentäcker, enligt kommunens radonriskkarta. Byggnaderna skall grundläggas på ett radonsäkert sätt.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

BEBYGGELSE

Fastigheten är belägen i ett fritidshusområde i förvandling, där ca hälften av byggnaderna utgörs av åretruntbostäder. Inom fastigheten finns ett äldre fritidshus som ska rivras. I detaljplanen föreslås en utökning av byggrätten från 75 kvm till 180 kvm. En nockhöjd på 8,5 meter medges, vilket innebär att ett 1½ plans bostadshus med förhöjt väggliv kan uppföras.

Angående uthus/garage föreslår detaljplanen att max två uthus/garage, med högsta nockhöjd 6,5 meter och största totala byggnadsarea 50 kvm, får uppföras.

Takvinkeln är satt till 30-38 grader, för både bostadshus och uthus/garage.

TRAFIK, PARKERING

Väganslutning från Rossövägen finns till planområdet. Kollektivtrafik, med regelbunden förbindelse till Varekil, finns från busshållplats Rossövägen, ca 3,5 km från planområdet. Parkering sker inom tomtplats.

SERVICE

I Varekil, ca 7 km öster om planområdet, finns matbutik, förskola, låg- och mellanstudieskola samt bank mm. Närmaste vårdcentral finns i Svanesund, ca 15 km öster om planområdet.

TEKNISK- FÖRSÖRJNING

Då området har stora problem med salt grundvatten, samt befinner sig inom Stigfjordens känsliga havsmiljö, är det angeläget att en tillfredställande lösning av vattenförsörjning och avloppsrening redovisas.

Tillgången på dricksvatten är begränsad på Rossö. Dricksvattentillgången på fastigheten ordnas genom en överenskommelse mellan fastighetsägarna till Rossö 1:55 och Rossö 1:71, om att gemensamt nyttja vattentäkten på Rossö 1:55. Brunnen är djupborrad och uppger ge ca 2450 liter/dygn. Det medger en förbrukning på 1100 liter/dygn och hushåll, vilket bedöms vara tillräckligt stor kapacitet. Försiktighet bör råda vid uttag av vatten så att brunnen inte överbelastas. Uppstår problem med kapaciteten vid stora uttag av stora mängder vatten kan en buffertank underlätta för att utjämna flödet.

Inom fastigheten finns ett äldre BDT- avlopp från början av 70-talet. En ny BDT-anläggning bör uppföras och utformas så att inte avledning av överskottsvatten orsakar problem på omkringliggande fastigheter, eller ger en negativ påverkan på angränsande strandängar och skyddade områden. Installation av vattentoalett med utsläpp till Stigfjorden är inte lämpligt. Istället bör en mycket snålspolande toalett, kopplad till slutna tank, installeras.

GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER

GENOMFÖRANDE-
TID Planens genomförandetid är 5 år från den dag
planen vinner laga kraft.

TIDPLAN Samråd september 2015
Granskning januari 2016
Antagande första kvartalet 2016

Om inte kommunen ändrar eller upphäver planen, fortsätter den att gälla som tidigare. Efter genomförandetiden kan dock planen ändras eller upphävas utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

FASTIGHETS- KONSEKVENSBESKRIVNING

Fastigheten kommer att belasta vattentäkten på Rossö 1:55. Ett avtalsservitut, om att gemensamt belasta vattentäkten på Rossö 1:55, bör upprättas mellan fastighetsägarna till (Rossö 1:55) och (Rossö 1:71). Då fastigheterna inte ligger intill varandra bör även ett avtalsservitut för vattenledningar mellan fastigheterna upprättas. Avtalsservituten skickas till Lantmäteriets Fastighetsinskrivning.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE

Fastighetsägaren står för alla kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten ingår i befintlig gemensamhetsanläggning (Rossö GA:1), som innefattar områdets vägar. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Rossö samfällighetsförening. Rättigheten, för Rossö 1:71, att belasta vattentäkten på Rossö 1:55, samt även vattenledningar mellan fastigheterna, garanteras genom avtalsservitut.

ORUST KOMMUN

Förvaltningsområde samhällsutveckling

Rickard Karlsson

Plan-, mark- och exploateringschef

Charlotte Brännström

Handläggande planarkitekt