



Detaljplan för Del av Tofta 2:1

ORUST KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Antagandehandling

PLANBESKRIVNING

UPPRÄTTAD 2016-06-08 OCH REVIDERAD 2016-11-29 samt 2017-01-12 AV
FÖRVALTNINGSOMRÅDE SAMHÄLLSUTVECKLING, ORUST KOMMUN

ENKELT PLANFÖRFARANDE

DETALJPLAN FÖR DEL AV TOFTA 2:1

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- PM Bergteknik, COWI 2016-11-03

Planbeskrivning

Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900). Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människor idag och för kommande generationer.

En planbeskrivning har till uppgift att ge en redovisning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen fogas planbeskrivning och ibland andra handlingar såsom illustrationskarta.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

1 Planens syfte och huvuddrag

Utskottet för samhällsutveckling har beslutat att i en detaljplan pröva förutsättningarna för att ändra användningen ifrån camping till fritidshusbebyggelse (ändamålet bostäder) för ett område med ca 70 små campingstugor/fritidshus. Syftet är att legalisera den nuvarande användningen. Området har under lång tid använts för fritidsbostäder och inte camping i den meningen att vistelsen sker under någon enstaka vecka. Avsikten med planläggningen är att tydliggöra detta, delvis skärpa bestämmelserna avseende bestämmelserna kring respektive stuga samt göra anpassningar till befintlig bebyggelse. Den mark som inte planläggs som byggrätt föreslås vara allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

1.2 Bakgrund



Översiktsskarta Orust med detaljplanlagt mark

farande enligt plan- och bygglagen 5 kap 7 pröva förutsättningarna för en användningsändring från camping till fritidsbebyggelse (dvs. bostäder) och att som skäl ange att planändringen syftar till att legalisera nuvarande markanvändning som är ändamålsenlig och hävdad.

Planområdet innefattar ett fritidsområde i Tofta, söder om Stocken på Orusts västkust. Gällande detaljplan från 1985 tillåter campingändamål, campinglägenheter och campingstugor. Bebyggelsen idag består av ca 70 fritidsbostäder och används inte som camping.

Enevägens ekonomiska förening har 2014-04-10 inkommit med en ansökan om planbesked. Det har uppgivits att området redan från början bebyggdes med fritidsbostäder ej avsedda för korttidsuthyrning. Utskottet för Samhällsutveckling i Orust kommun beslutade den 3 september 2014 att i en detaljplan med enkelt för-



Planområdet söder om Stocken

1.3 Plandata

Planområdet är 8,9 hektar stort och beläget söder om Stockens samhälle på Orust västkust, se lägeskarta till vänster. Avståndet till Henån är ca 2 mil.

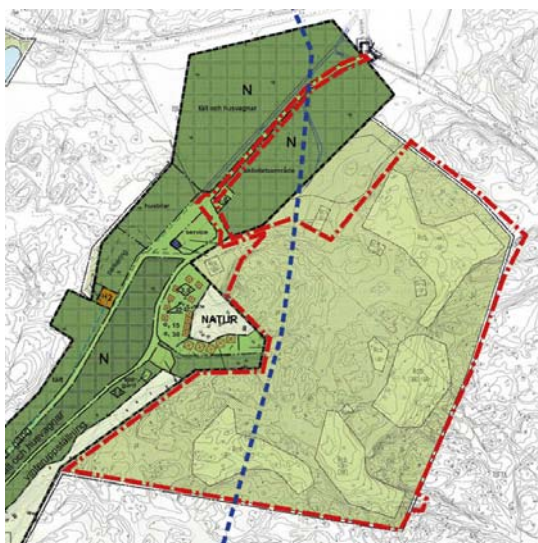
Enevägens ekonomiska förening arrenderar marken av stiftelsen Falkiska donationen. Varje husägare arrenderar i sin tur mark av föreningen.



Flygfoto över planområdet

1.4 Tidigare ställningstaganden

1.4.1 Översiktsplan



Utsnitt från gällande detaljplaner. Området väster om aktuell detaljplan är ersatt av en detaljplan för campingen från 2010 (mörkare färg). Plangränsen för aktuell detaljplan visas i rött. Ungefärlig gräns för strandskydd i blått, se sid. 5.

För Orust kommun gäller Översiktsplan 2009 (antagen 2009-11-12). I översiktsplanen redovisas kommunens intentioner att uppdatera och komplettera föråldrade planer i Stocken. Utöver riktlinjer i översiktsplanen finns idag inga övriga specificerade kommunala intentioner framlagda, som innebär restriktioner för det idag rådande nyttjandet: fritidsbebyggelse.

1.4.2 Detaljplan

Gällande detaljplan är en byggnadsplan, fastställd 1985-10-05. För det aktuella området anger planen att marken ska utnyttjas för campingändamål, campinglägenheter och campingstugor. Detaljplanen anger fyra större bebyggelsegrupper som regleras med en största sammanlagd byggnadsarea samt en största byggnadshöjd om 3 meter. Det finns

även sex mindre områden avsedda för servicebyggnader. I övrigt råder byggnadsförbud.

Väster om planområdet finns en planlagd camping med servicebyggnader, restaurang, kanotuthyrning och uthyrningsstugor. Detaljplanen är lagakraftvunnen 2010-12-10. Genomförandetiden har gått ut. Endast sommarcamping mellan mars t o m oktober är tillåten. Tillfartsvägen, som även ingår i det nu aktuella planförslaget, är i campingplanen planlagd som kvartersmark för campinganläggning, marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

1.4.3 Riksintressen

Planområdet ingår i kustområdet som i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden enligt Miljöbalken (MB) kap.4 samt att planområdet även ligger inom riksintresset för friluftsliv enligt MB 3:6 Bestämmelserna i MB 4:4 innebär bl.a. restriktioner mot uppförande av fritidsbebyggelse och viss tung industri. Riksintresset avseende kustzonen och friluftslivet påverkas inte då förslaget innebär en prövning av redan befintlig bebyggelse.

1.4.4 Strandskydd

Detaljplaneområdet omfattas delvis av strandskyddsbestämmelser enligt Miljöbalken 7 kap 13 §. Strandskyddet är upphävt i och med den gällande detaljplanen men återinträder då föreslagen detaljplan vinner laga kraft. Strandskyddet föreslås därför upphävas för två områden. Dels den västra halvan av det sydvästra bebyggelseområdet inklusive befintlig parkering, och dels ett avsnitt av tillfartsvägen till området. Det särskilda skälet för upphävandet är att marken redan är ianspråktagen och att detaljplanen enbart bekräftar rådande användning.

1.5 Bedömning av miljöpåverkan

En behovsbedömning är gjord och kommunen anser att planförändringen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Ställningstagandet grundar sig på att planförändringen inte kommer att påverka något Natura 2000-område eller omfattas av kriterier för betydande miljöpåverkan enligt bilaga 4 till MKB-förordning (SFS 2005:356).

2 Förutsättningar och förändringar

Större delen av planområdet utgörs av kalt berg med tunt jordlager. I delar av området finns lägre partier med ängsmark och inslag av sly.

I samband med planläggningen har bergteknisk undersökning, rasriskutvärdering samt radonundersökning utförts. Det bedöms inte finnas behov av några åtgärder kopplade till berggrunden med avseende på risk för ras och blockutfall. Vid byggnation där bergschakt förekommer skall bergsakkunnig tillkallas för att bedöma stabiliteten. Området klassas som lågradonmark. Nybyggnad ska uppföras med radonsäkert utförande, vilket är rekommendationen för låg- och normalradonmark.

Inga kända fornminnen finns inom planområdet.

2.1 Bebyggelseområden

Inom planområdet finns idag 71 fritidshus som förvaltas av respektive enskild husägare, medlemmar i Enevägens samfällighetsförening. Byggnaderna uppfördes mellan åren 1987 till 1990 i två olika utföranden mellan 25 – 35 kvm stora. Idag har många hus byggts till och enstaka mindre bodar har uppförts och byggnadsarean ligger snarare runt 35-60 kvm. Husen ligger i kluster i ett kuperat land-skap med tillhörande mindre trädgårdar och uterum.

Föreslagen detaljplan följer gällande detaljplan med fyra bebyggelsegrupper och en högsta byggnadshöjd om 3 meter samt i huvudsak övriga bestämmelser. Detaljplanen medger inte några ytterligare bostadshus men mindre utbyggnader har gjorts över tid och detaljplanen medger vissa justeringar avseende byggnadsarea. Plankartan har en bestämmelse om största byggnadsarea per bostadshus, som är satt till 60 kvm. Inom föreslagna byggnadsareor finns utrymme för utbyggnad på någon kvm för de flesta stugor. Sprängning får endast ske för att bebyggelse ska kunna passas in varsamt i terrängen.

Planen reglerar även att det inte får uppföras komplementbyggnader inom bebyggelsegrupperna. Ändringen från campingändamål till bostadsändamål innebär att lovbeFriade åtgärder som friggebodar och attefallshus kan uppföras inom området i den mån grannar och övriga förutsättningar tillåter det. Ytterligare uthus utöver de lovbeFriade bedöms inte lämpligt.

Av gällande byggrätter för servicebyggnader finns en kvar som får bebyggas med komplementbyggnader om maximalt 50 kvm till en byggnadshöjd om maximalt 3 meter. Två nya mindre byggrätter för komplementbyggnader tillkommer i anslutning till parkeringsytorna nära områdets entré i norr. På platsen finns idag några mindre bodar.

En bestämmelse om minsta fastighetsstorlek finns på plankartan. Avsikten är att bevara området som en helhet. Av samma anledning finns bestämmelser om att byggnaderna ska utföras med sadeltak samt med vit eller ljus grå fasad, samt att husen ska vara friliggande.

Övrig mark anges som allmän plats med enskilt huvudmannaskap, naturmark samt lokal-gata och gång- och cykelväg. Detta gör att det blir tydligt att området ska vara allmänt tillgängligt.

2.2 Teknisk försörjning

Området har redan idag en tillfredställande VA-försörjning genom anslutning till kommunala nätet. När det gäller brandvattenförsörjning så saknas brandpost inom området vilket innebär en längre insatstid. Brandpost med god kapacitet finns i bostadsområdet norr om planområdet.

2.3 Vägar och trafik

Norr om planområdet går Stockenvägen som är kollektivtrafikförsörjd av busslinje 371. Det bör observeras att tillfarten till fritidstomterna är begränsad för motorfordon. Den lösning som erbjuds idag är en gruppering av mindre platser för gemensam uppställning samt anslutning till det enskilda huset genom gång- och cykelvägar vilka, med några undantag, är körbara för motorfordon av mindre storlek. En ökad framkomlighet kräver omfattande markarbeten och upplevs inte som önskvärd då nuvarande trafikseparering upplevs som säker och förenligt med huvudsyftet fritidsboende.

3 Inverkan på miljön

Nedan redogörs för den inverkan på miljön som ett genomförande av planen innebär. Redovisningen är gjord utifrån kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 och ingår i motiveringen om ej betydande miljöpåverkan.

3.1 Planens karaktär

Planområdet karaktäriseras av småskalig fritidshusbebyggelse i ett kustnära bergslandskap. Avsikten med en planändring är att legalisera befintlig användning för bostadsändamål. Ingen utökning av det hävdade bebyggelseområdet genom tillskapande av nya byggrätter planeras. Därmed innebär detaljplanen ingen förändring för karaktären.

3.2 Mark och vatten

Ingen ny bebyggelse planeras och därmed heller inga sprängningar eller större markarbeten. Planen medger inga exploateringsföretag i vatten och bedöms inte påverka närliggande havsmiljö negativt.

3.3 Lokalisering och hushållning

Detaljplanen innebär ingen påverkan på hushållning av mark eftersom fritidshusen redan finns i området och befintlig infrastruktur inte ska utökas.

3.4 Buller och luftföroreningar

Detaljplanen innebär ingen påverkan på platsens luft och ljudnivåer.

3.5 Naturmiljö

Den befintliga vegetationen består främst av buskar och låga träd i övergången mellan öppen mark och bergsterräng. Inget värdefullt eller känsligt växt- och djurliv påverkas av detaljplanen.

3.6 Landskapsbild och kulturmiljö

Kommunen avser att bevara landskapsbilden och upplevelsen av kulturmiljön i och med detaljplanen. Genom att inte utöka det hävdade bebyggelseområdet genom tillskapande av nya byggrätter blir området intakt och opåverkat.



Miljö och bebyggelse inom planområdet

3.7 Rekreation och friluftsliv

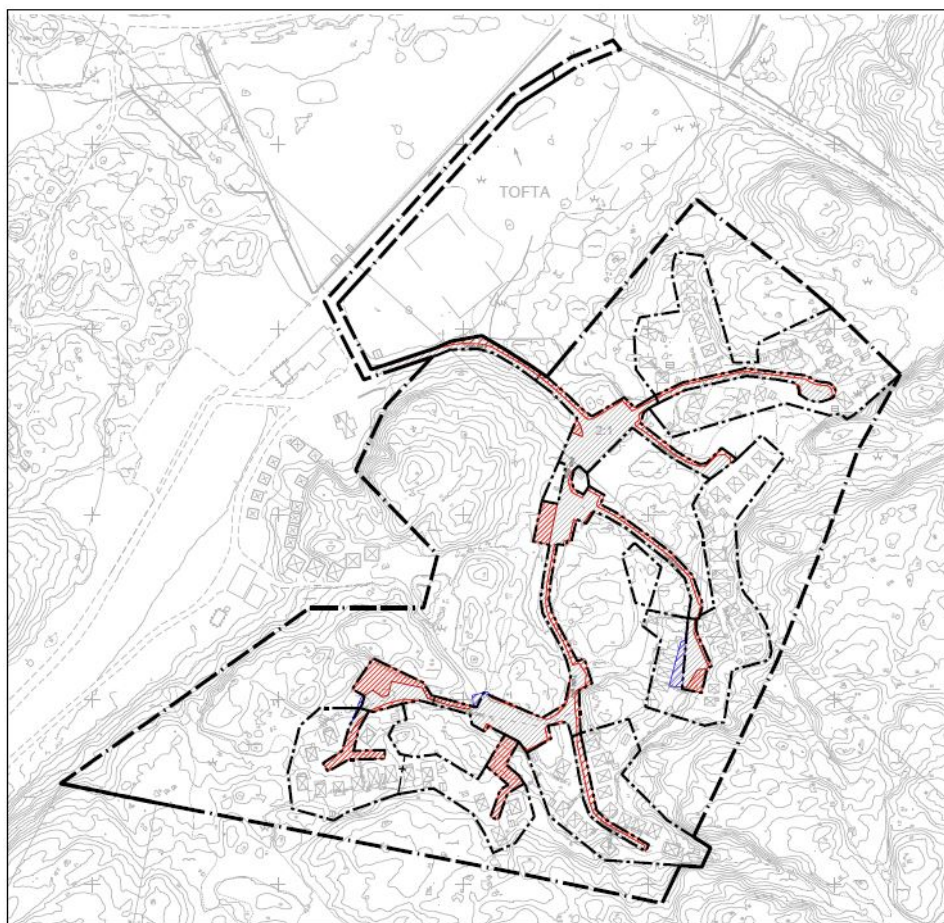
Planen ligger inom riksintresset för friluftsliv enligt MB 3:6. Planområdet ligger naturskönt och ger goda möjligheter till rekreation och naturupplevelser. I närheten av planområdet finns en badplats, kajakuthyrning och campingen med service och aktiviteter. Detaljplanen påverkar inte tillgången till friluftsliv eller rekreation negativt.

4 Fastighetskonsekvensbeskrivning

Avsikten med detaljplanen är att legalisera befintligt ändamål. Inga avstyckningar får ske och ingen utökning av det hävdade bebyggelseområdet genom tillskapande av nya byggrätter planeras.

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. En befintlig gemensamhetsanläggning/samfällighet, Tofta GA:2, upprättad 1993, finns för vägar, vändplatser, parkering, vattenledningar, avloppsledningar med tillhörande brunnar, gemensamma ledningar inklusive brunnar och öppna diken.

Detaljplanen förutsätter att en ombildning av gemensamhetsanläggningen Tofta GA:2 för väg, gång- och cykelväg, parkering och vändplatser görs till att gälla för hela ytan som i detaljplanen regleras som LOKALGATA respektive GC-VÄG. Omfattningen av erforderliga ändringar av gemensamhetsanläggningen redovisas i kartan nedan.



FASTIGHETSKONSEKVENSER

Svart skrafferat område redovisar befintlig gemensamhetsanläggning (GA:2) för väg. Rött område redovisar utökning av gemensamhetsanläggningen. Blått område redovisar mark som utgår ur gemensamhetsanläggningen.

Den del av lokalgatan som går över det befintliga campingområdet ska ej ingå i Tofta GA:2. Rättigheten att nyttja vägen löses genom avtal eller lantmäteriförrättning. Marken är upplåten genom arrende.

Det är den befintliga samfälligheten, ägarna till hus 1-71 på Tofta 2:1, som ansvarar för att ansöka och bekosta lantmäteriförrättningen för ombildning av gemensamhetsanläggningen Tofta GA:2. Den befintliga samfällighetsföreningen ansvarar även för att rätten till att nyttja lokalgatan över campingen säkerställs genom avtal eller lantmäteriförrättning samt ansvarar för kostnaden för en eventuell förrättning.

4.2.1 Fastighetskonsekvenser redovisade per fastighet

Planförslaget har följande konsekvenser för fastigheten Tofta 2:1:

- ändrad markanvändning från campingändamål till bostadsändamål
- ändrad markanvändning från campingändamål till allmän plats: lokalgata, GC-väg och natur
- bebyggelsen på fastigheten inom planområdet regleras avseende antal bostadshus, storlek, utförande, utseende mm.
- gemensamhetsanläggning Tofta GA:2 utökas med ytor enligt karta ovan
- ytor utgår ur gemensamhetsanläggningen Tofta GA:2 enligt karta ovan
- bestämmelse hindrar att mark inom planområdet avstyckas från Tofta 2:1 annat än om hela planområdet avstyckas som en helhet (bestämmelse om minsta fastighetsstorlek 81 700 kvm)
- strandskyddet återinträder på de delar av fastigheten som ligger inom planområdet och inom 300 m från strandlinjen, och där strandskyddet inte upphävs med särskild bestämmelse i detaljplanen.

4.2.2 Ändringar i fastighetskonsekvensbeskrivningen efter granskning

Fastighetskonsekvensbeskrivningen ovan innehöll i granskningsförslaget uppgifter om att naturmark ska inkluderas i gemensamhetsanläggningen Tofta GA:2. Inför antagande av planen har det framkommit att några tydliga önskemål om inkludering av naturmarken i GA:2 inte föreligger samt att det inte är nödvändigt för en ändamålsenlig användning och skötsel. Kommunen har i samråd med sökanden bedömt att GA:2 även fortsättningsvis endast ska förvalta anläggningar för väg, VA och liknande. Arrende bedöms vara en tillfredställande form för upplåtelse av naturmarken. Uppgifterna om att naturmark ska inkluderas i GA:2 har därför strukits i ovanstående avsnitt. Det har även framkommit att något behov av att upprätta en gemensamhetsanläggning för lokalgatan över campingen inte föreligger utan rättigheten att nyttja vägen säkerställs genom avtal eller lantmäteriförrättning. Plankartan påverkas inte av ovanstående förändringar.

5 Administrativa frågor

5.1 Organisatoriska frågor

5.1.1 Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Markägarna har under genomförandetiden en ekonomisk garanti för att utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens

utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

5.1.2 Huvudmannaskap m.m.

Huvudmannaskapet för en detaljplan reglerar bl.a. ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmänna platser. Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns särskilda skäl till annat.

Orust kommun tillämpar enskilt huvudmannaskap i alla detaljplaner, vilket innebär att fastighetsägarna gemensamt svarar för utbyggnad och förvaltning av de allmänna platserna i planområdet. En samfällighetsförening finns för förvaltningen av väg och ledningar.

5.1.3 Fastighetsbildningsfrågor

Inga avstyckningar får ske inom detaljplanen. Detaljplanen fordrar en viss ombildning av samfällighetens gemensamhetsanläggning för väg. Se vidare ovan under 4. Fastighetskonsekvensbeskrivning.

5.1.4 Ekonomiska frågor

Exploatörerna står för samtliga kostnader som planen genererar så som plankostnader och förrättningskostnader. Ansvaret för plankostnader har reglerats i en skriftlig överenskommelse mellan kommun och exploatör.

5.2 Tidplan

Planbesked	höst 2014
Samråd	sommar 2016
Granskning	höst 2016
Antagande	vinter 2017

6 Medverkande

Planförslaget har upprättats av ÅF Infrastructure Samhällsbyggnad AB Göteborg genom Jesper Adolfsson, Anna Starck och Elisabet Wästlund.

Rickard Karlsson	Linnea Finskud
Orust kommun	Orust kommun
Chef plan, mark och exploatering	Planeringsarkitekt