



Orust
kommun

Ändring av del av detaljplan för Nösund 1:180 Tillägg till Planbeskrivning

Lagakrafthandling

Orust kommun

Västra Götalands län

Upprättad den 9 januari 2024

Sektor samhällsutveckling

Diarienummer KS/2020:1082



Innehåll

Planeringsunderlag	4	Kulturmiljö.....	19
Planhandlingar.....	4	Fornlämningar.....	19
Kommunala planeringsunderlag.....	4	Bebyggelse	19
Utredningar.....	4	Teknik.....	20
Planprocessen.....	4	Vatten och avlopp.....	20
Planförfarande.....	4	El, tele och fiber	20
Planprocessen.....	4	Service.....	20
Handläggning.....	5	Offentlig och kommersiell service.....	20
Medverkande.....	5	Hälsa och säkerhet.....	20
Beskrivning av detaljplanen	6	Omgivningsbuller.....	20
Detaljplanens syfte.....	6	Risk för översvämning.....	20
Detaljplanens huvuddrag.....	6	Risk för radon	20
Läge och areal.....	7	Förorenad mark.....	20
Markägoförhållanden	9	Geotekniska förhållanden.....	21
Genomförandetid	9	Historik	21
Allmän plats	9	Stabilitet.....	21
Kvartersmark.....	9	Sättningar.....	21
Sammanställning planbestämmelser.....	10	Grundläggning	21
Gränser.....	10	Skred.....	22
Kvartersmark.....	10	Genomförandefrågor.....	22
Kommunala planeringsförutsättningar	15	Fastighetsrättsliga frågor.....	22
Tidigare beslut.....	15	Förändrad fastighetsindelning.....	22
Översiktsplan.....	15	Gemensamhetsanläggningar.....	22
Detaljplan	15	Rättigheter	22
Program för bostadsförsörjning.....	16	Tekniska frågor.....	22
Förenlighet med miljöbalken.....	16	Tekniska åtgärder.....	22
Riksintressen.....	16	Utbyggnad av kvartersmark.....	22
Strandskydd.....	17	Utbyggnad av vatten och avlopp	22
Miljökvalitetsnormer	17	Ekonomiska frågor.....	23
Tematiska avsnitt.....	17	Planekonomisk bedömning.....	23
Fysisk miljö	17	Planavgift och plankostnadsavtal.....	23
Bebyggelse och anläggningar.....	17	Organisatoriska frågor.....	23
Gata och trafik.....	18	Tidsplan.....	23
Dagvatten och skyfall.....	18	Genomförandetid.....	23



Konsekvenser.....	24	Miljö kvalitetsnormer.....	25
Fastigheter och rättigheter.....	24	Hälsa och säkerhet.....	25
Natur och bebyggelse.....	24	Beräkning av omgivningsbuller.....	25
Landskapsbild och kulturmiljö.....	24	Översvämning.....	25
Miljö.....	24	Skred.....	25
Undersökning av betydande miljöpåverkan och Miljöbedömning.....	24	Riksintresse.....	25
Strandskydd.....	24	Trafik.....	25
Dagvatten.....	24	Motortrafik.....	25



Planeringsunderlag

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta, 2024-01-09
- Grundkarta, 2023-02-24
- Fastighetsförteckning, 2023-11-09
- Samrådsredogörelse, 2023-10-24
- Granskningsutlåtande 2023-12-15

Kommunala planeringsunderlag

De kommunala planeringsunderlagen utgörs av:

- Översiktsplan, antagen 2009-11-12
- Detaljplan 1421-P15, antagen 2000-06-29
- Ändring av detaljplan 1421-P116, antagen 2011-11-09
- Program för bostadsförsörjning, antagen 2016-06-09

Utredningar

Till detaljplanen har följande utredningar tagits fram respektive beaktats:

- Geoteknisk utredning Bohusgeo, 2023-03-13 rev. 2023-11-08 inkl bilagor och karta
- Släntstabilitetsutredning – Rapport Geoteknik Vägverket Konsult, 2004-10-19
- Släntstabilitetsutredning – PM Geoteknisk utredning Vägverket Konsult, 2004-11-01
- Släntstabilitetsutredning – PM2 Geoteknisk utredning Vägverket Konsult, 2005-04-14
- Grundläggning och stabilitetsförhållanden - PM Geoteknisk undersökning GF Konsult, 2002-01-14

Planprocessen

Planförfarande

Planarbetets formella gång är reglerad i plan- och bygglagens femte kapitel. Detaljplanen har genomförts genom ändring av detaljplan eftersom det grundläggande syftet med planen för området, boendeändamål, inte förändras. Detaljplanen bedrivs genom ett standardförfarande och antas av kommunstyrelsen eftersom den inte bedöms vara av principiell beskaffenhet eller är av större vikt.

Planprocessen

När ett förslag till en detaljplan upprättas ska kommunen **samråda** med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap om det aktuella planområdet. Synpunkterna som inkommit under



samrådsperioden sammanfattas och besvaras i en samrådsredogörelse. När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och kommunen bearbetat det utifrån information och synpunkter som framkommit ska planförslaget vara tillgängligt för **granskning** inför beslut om antagande. Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslag som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter. Inför granskningen informerar kommunen i en **underrättelse** på kommunens anslagstavla om förslaget till detaljplan. Efter granskningen sammanställer och besvarar kommunen de skriftliga synpunkter som har inkommit i ett **granskningsutlåtande**. Därefter kan detaljplanen **antas**. En detaljplan får **laga kraft** tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen, om inget överklagande har inkommit inom överklagandetiden.

Standardförfarande



Processen vid standardförfarande.

Handläggning

Planhandlingarna har varit ute på samråd enligt 5 kap. 11 §, PBL under tiden 14 augusti 2023 – 3 september 2023. Inkomna yttranden redovisas och besvaras i samrådsredogörelsen. Planhandlingarna har varit ute på granskning enligt 5 kap. 18 §, PBL under tiden 20 november 2023 – 10 december 2023. Inkomna yttranden redovisas och besvaras i granskningsutlåtandet. Detaljplanen antogs av Kommunstyrelsen den 28 februari 2024 och vann lagakraft den 11 februari 2025.

Planarbetet har gjorts som en ändring av befintlig detaljplan eftersom ändringen är i linje med fastighetens och detaljplanens syfte; bostäder. Fastighetsgränsen i nordväst ligger till en liten och begränsad del utanför planområdet. Det är en följd av mindre noggrannhet i äldre detaljplan samt tolkningen av detaljplanen vid fastighetsbildningen. Tidigare fastighetsbildning och bygglovshantering har bedömt hela området som lämpligt för bostad och ger därmed grund för att anta att hela fastigheten är lämplighetsbedömd och kan därmed ingå i planändringen. Inga andra enskilda eller allmänna intressen påverkas negativt av val av förfarande. Det är en förtätning av bebyggelse, av begränsad karaktär, inom ett befintligt och utbyggt bostadsområde och en ny detaljplan bedöms obehövlig för ett sådant tillägg. Planbestämmelser och planbeskrivning för den befintliga detaljplanen för fastigheten ska läsas jämsides med denna ändring. Den tidigare ändring av detaljplan som har gjorts i angränsning till fastigheten har markerats på plankartan med en linje. Övriga tidigare planändringar inom samma kartunderlag har också markerats.

Medverkande

Planbeskrivningen har tagits fram av tjänstepersoner på Orust kommun.

Elisabeth Karlsson, planarkitekt
Erik Ysander, mark- och exploateringsingenjör
Rickard Karlsson, planchef



Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens syfte

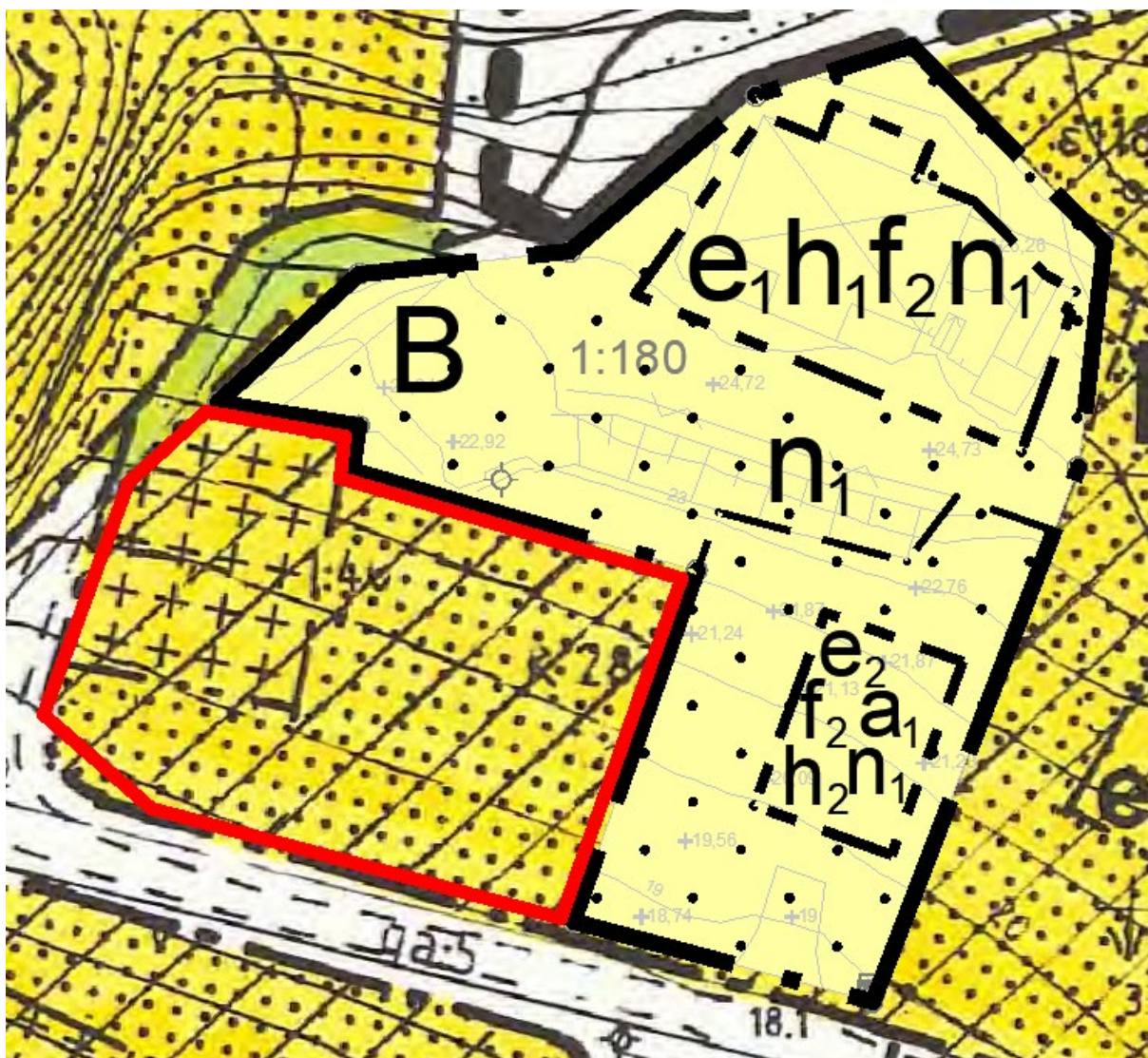
Planändringen syftar till att möjliggöra ytterligare en byggrätt för ett enbostadshus inom fastighetens södra del samt att detaljplanens befintliga byggrätt tas bort och ersätts med en ny byggrätt som säkerställer befintlig bebyggelse inom fastighetens norra del.

Detaljplanens huvuddrag

Planförslaget innebär att den befintliga byggrätten tas bort och i stället skapas en ny byggrätt i norra delen av fastigheten. Byggrättens omfattning och placering anpassas efter den befintliga bebyggelsen där. Bestämmelsen om byggnadshöjd ersätts med bestämmelse om maximalnockhöjd. Bestämmelse om mindre takkupa och minsta tomtstorlek tas bort.

I söder skapas en ny byggrätt avsedd för ett enbostadshus om max 80 m² med tillhörande tomtplats och infart. Yta för bostadskomplement ska planeras inom dessa 80 m². Maximalnockhöjd anges med avsikt att inrymma ett i terrängen inpassat 1 ½-plans hus med förhöjt väggliv. Husets utformning ska vara enligt Miljö- och byggnadsprogrammets anvisningar.

Den befintliga detaljplanen gäller fortfarande och ska läsas jämsides med planändringen i de delar som inte utgår eller ersätts med nya planbestämmelser. Se sammanställning över planbestämmelser på sidan 10. Miljö- och byggnadsprogrammets råd och riktlinjer gäller fortsatt för hela fastigheten.



Urklipp från planhandlingen som visar planområdet. Röd linje visar område för planändring från 2011.

Läge och areal

Planområdet ligger vid Arekullevägen i Nösund och omfattar ett område på 1409 m².

Den illustrativa fastighetsgränsen i plankartan delar upp området i två möjliga fastigheter på cirka 916 m² respektive cirka 493 m². Slutlig och lämplig fastighetsbildning bestäms i förrättningen.

Den tillkommande byggrätten i södra delen av fastigheten ligger på cirka +19 till +22 meter över havet och byggrätten i norr ligger på cirka +25 till +26 meter över havet.



Planområdets läge på västra Orust.



Planområdets läge i Nösund.



Planområdet.

Markägoförhållanden

Området för planändringen består av fastigheten Nösund 1:180 som ägs av en privat fastighetsägare. Ingen annan mark omfattas av planändringen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att den vunnit laga kraft. 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 outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Allmän plats

Ingen allmän plats ingår i området för planändringen. Den nya byggrätten som tillkommer i södra delen av fastigheten ska ha sin infart från den allmänna platsen ”LOKALGATA” i söder. Lokalgatan ligger på en fastighet Nösund 1:177 som ägs av Orust kommun och är upplåten till Nösund ga:5 som förvaltas av Nösunds vägförening. Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsen.

Kvartersmark



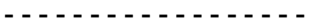
Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmark till B – bostäder. Inom området möjliggörs att sammanlagt två enbostadshus kan uppföras, varav det ena är befintligt.



Sammanställning planbestämmelser

Genom planprocessen för ändring av detaljplan anpassas planen till nya förhållanden och hålls aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Den gällande detaljplanen som avser området för Nösund 1:180 ska användas för bostadsändamål, och det syftet gäller även fortsättningsvis, med ändring av en del egenskapsbestämmelser. Planbestämmelser som inte ändras eller tas bort gäller fortfarande för fastigheten och ska läsas tillsammans med ändringen.

Gränser

Bestämmelser detaljplan 381-004/1421-P15	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)	
Gällande användningsgräns		PBL 4 kap. 5 § punkt 1
Egenskapsgräns		PBL 4 kap. 5 § punkt 1
Illustrativ fastighetsgräns		


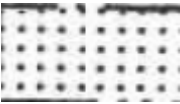
Syftet med den illustrativa fastighetsgränsen är inte att den ska vara juridiskt bindande utan ett stöd i planeringen. Slutlig och lämplig fastighetsbildning bestäms i förrättningen.

Kvartersmark

Inom området för planändringen finns följande bestämmelser för kvartersmark.

Bestämmelser detaljplan 381-004/1421-P15		Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
B	Bostäder			Ingen ändring.
e ₁	Största byggnadsarea per tomt 160 m ² . Minsta tomtstorlek 650 m ² .	e ₁	Största byggnadsarea är 160 m ²	Ändring: Bestämmelsen avser egenskapsområdet i stället för tomten. Upphävs: Bestämmelse om tomtstorlek upphävs.
		e ₂	Största byggnadsarea är 80 m ²	Tillagd bestämmelse: För den tillkommande bygggrätten.
	Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 40 m ² . Utan hinder härav får dock befintlig komplementbyggnad med större area ersättas med ny byggnad av samma storlek som befintlig.			Ingen ändring.



b ₁	Byggrätten får ej tas i anspråk för ny byggnad innan avsänkning av grundvattennivån i släntens nedre del skett enligt förslag i planbeskrivningen och geoteknisk utredning samt avsedd effekt med åtgärderna har kunnat verifierats. För att garantera åtgärdernas långsiktiga funktion skall särskilt kontrollprogram upprättas.			Upphävs: Eftersom den inte är aktuell längre då området är utbyggt och de angivna åtgärderna ska vara utförda.
fril	Endast friliggande hus.	f ₂	Endast friliggande hus.	Ingen ändring. Endast anpassning av planbestämmelse.
	Högsta byggnadshöjd i meter. Höjden skall härvid mätas från markens medelnivå runt byggnaden.	h ₁	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 34 meter över angivet nollplan.	Ändring: Bestämmelse för byggnadshöjd anpassad efter befintlig byggnad.
		h ₂	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 28 meter över angivet nollplan.	Tillagd bestämmelse: För den tillkommande byggrätten.
	Utöver angiven byggnadshöjd får, beträffande bostadshus, utföras mindre takkupa med största bredd av 3,0 meter.			Upphävs: Eftersom den inte är aktuell när höjden för bostadshus regleras med nockhöjd i stället för byggnadshöjd.
	Komplementbyggnad får uppföras till en största byggnadshöjd av 2,5 meter. Utan hinder härav får vid planens lagakraftvinnande befintlig komplementbyggnad återuppföras till nuvarande höjd.			Ingen ändring.
	Marken får ej bebyggas.		Marken får inte förses med byggnad. PBL 4 kap. 11 § p 1	Förändring: Anpassning av planbestämmelse för att inte hindra t ex murar och plank.




	Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns.			Upphävs: Byggnaders placering styrs av byggrättens utbredning.
	Komplementbyggnad skall placeras minst 1,5 meter från tomtgräns.			Upphävs: Byggnaders placering styrs av byggrättens utbredning.
	Taklutning skall vara 27-38 grader om inte annat anges.			Ingen ändring.
	Vind får ej inredas i byggnad med souterrängvåning eller två våningsplan.			Ingen ändring.
	Fasadytskikt skall vara träpanel.			Ingen ändring.
	Tak skall utföras som sadeltak med takåsen parallell med husets långsida. Mindre komplementbyggnad får dock utföras med sk pulpettak med taklutning 15-23 grader.			Ingen ändring.
	Valmat tak får inte förekomma.			Ingen ändring.
	Takmaterial skall vara pannor i matt tegelröd färg. För med q betecknad byggnad skall befintligt takmaterial bibehållas om detta är ursprungligt.			Ingen ändring.
	Fönsteryta som är större än 0,9 m ² skall avdelas med spröjs eller mittpost.			Ingen ändring.
	Huvudbyggnad skall målas i täckande vit eller ljusgrå färg (max 10% svarthet enligt NCS-skalan). Där byggnadsnämnden så prövar lämpligt får även medges att byggnad målas i täckande ljus gul färg			Ingen ändring.



	<p>(1040-Y10R i NCS-systemet), ljusgrön färg (1020-G30Y i NCS-systemet) eller matt faluröd färg.</p> <p>Undantagsvis och för byggnader utanför samhällets centrala delar får också medges att byggnad målas med brunsvart färg (8010-Y70R i Ncs-systemet) eller behandlas med järnvitrol. Angivna färgbeteckningar i NCS-systemet skall ej betraktas som exakt specificerade krav utan som riktlinje för färgval. Med q betecknad byggnad skall målas i bef. Kulör eller annan kulturhistorisk motiverad färg.</p>			
	<p>Komplementbyggnad skall målas i samma kulör som huvudbyggnaden alternativt matt faluröd färg.</p>			Ingen ändring.
	<p>För såväl befintliga som nyuppförda byggnader gäller i tillämpliga delar Miljö- och byggnadsprogrammets anvisningar som riktmärke för bebyggelsens utformning.</p>			Ingen ändring.
	<p>Grundläggning av nya byggnader skall föregås av kompletterande geoteknisk utredning som visar att markstabiliteten ej blir otillfredsställande.</p>			Ingen ändring. Vid projektering av mark- resp. byggåtgärder behöver geotekniken kompletteras för det valda utförandet om det inte är uppenbart obehövt.



	Vid ev. stödpålning skall pålningsarbetena utföras så att skadliga markvibrationer undviks. Särskild geoteknisk kontroll skall ske i utförandeskedet.			Ingen ändring.
	Förändring av befintlig marknivå genom schaktning eller fyllning får ej ske utan att det genom kompletterande geoteknisk utredning visas kunna ske utan att stabilitetsförhållandena blir otillfredsställande.	n ₁	Förändring av befintlig marknivå genom schaktning eller fyllning får ej ske utan att det genom kompletterande geoteknisk utredning visas kunna ske utan att stabilitetsförhållandena blir otillfredsställande.	Ingen ändring. Endast anpassning av planbestämmelse. Vid projektering av mark- resp. byggåtgärder behöver geotekniken kompletteras för det valda utförandet om det inte är uppenbart obehövligt.
		a ₁	Startbesked får inte ges för åtgärd förrän det visats att åtgärdens utbredda last inte överstiger 25 kPa.	Tillagd bestämmelse: För den tillkommande byggrätten. Med åtgärd avses alla de åtgärder som ansöks/utförs, dvs markåtgärder inkl. eventuella stödmurar mm, byggnation inklusive grundläggning mm.



Kommunala planeringsföresättningar

Tidigare beslut

2020-12-02 beslutade utskottet för samhällsutveckling att bevilja planbesked för fastighet Nösund 1:180. Ansökan syftar till att inom ramen för en planändring pröva föresättningarna att ändra gällande detaljplan för att medge ytterligare en byggrätt på fastigheten Nösund 1:180. I ansökan föreslås en ny bostadsbyggnad på 80 m² på södra delen av fastigheten som avses styckas av från fastigheten Nösund 1:180.

2023-01-31 informerades utskottet för samhällsutveckling om start av detaljplanarbetet.

2023-06-07 informerades utskottet för samhällsutveckling om planhandlingarna inför samråd.

2023-09-14 informerades utskottet för samhällsutveckling om samrådets utfall samt fortsatt arbete och kommande granskning.

2024-01-08 informerades utskottet för samhällsutveckling om granskningens utfall samt fortsatt arbete och kommande antagande av planändringen.

Översiktsplan

I översiktsplanen, antagen 2009-11-12, anges att aktuellt planområde ligger inom Nösunds samhällsområde. Översiktsplanen har som mål att möjliggöra en utbyggnad av minst 40 bostäder i Nösund under planperioden av 15 år.

I översiktsplan 2009 pekas ett område, där en avstyckningsplan från 1936 fortfarande gäller, ut för framtida utveckling av bostadsbebyggelse.

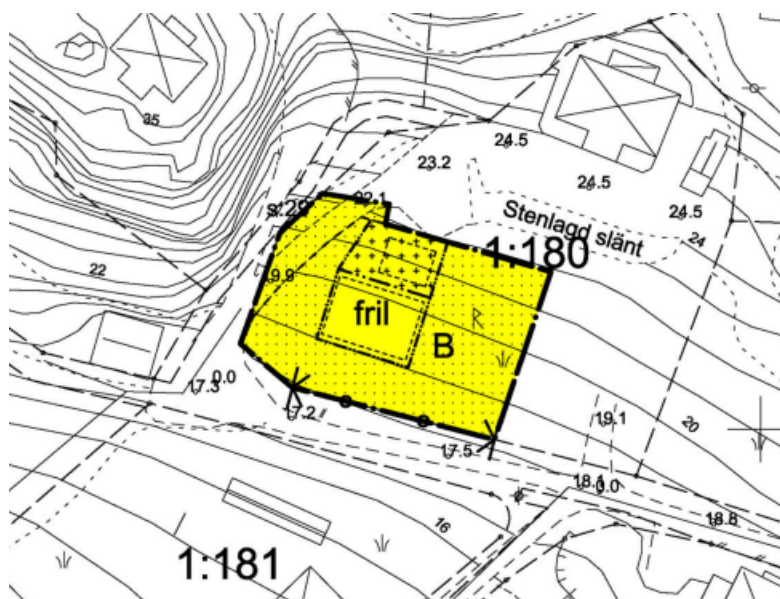
Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

Området omfattas idag av en detaljplan för samhället Nösund, 1421-P15, antagen 2000-06-29. Gällande detaljplan syftar till att åstadkomma en utbyggnad av VA-systemet, skapa möjligheter för att utveckla Nösund som helårssamhälle och utveckling av näringsverksamheter samtidigt som samhällets kulturhistoriska och miljömässiga värden beaktas. Ny bebyggelse skall placeras och utformas på ett sätt som anpassas till byggnadstraditionen. Detaljplanen vann lagakraft 2000-07-27 och genomförandetiden är 15 år.

En ändring av detaljplan inom fastigheten Nösund 1:180, 1421-P116, antogs 2011-11-09. Planändringen syftar till att möjliggöra en delning av bostadsfastigheten Nösund 1:180 och tillskapa en byggrätt i den södra delen för ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad. Planändringen vann lagakraft 2011-12-06 och genomförandetiden är 5 år.

För tydlighetens skull har den tidigare ändringen, som gränsar till fastigheten, markerats med en röd linje i originalhandlingen.



Planändring antagen 2011-11-09.

Program för bostadsförsörjning

Kommunens program för bostadsförsörjning är från 2016-06-09. Här redovisas att planberedskapen för västra Orust är mycket god och med Nösund och Kungsviken i topp med möjlighet till 75 respektive 80 villor. Programmet berör även infrastrukturfrågor och anger att en ökad befolkning och trafik ökar kravet på vägnätet som på Orust ofta är finmaskigt, smalt och begränsande. Kraven på kollektivtrafik, förbättrad vägstandard, skolskjutsar och förskoleplatser kommer alltid förr eller senare.

Programmet anger vidare att bostäderna ska byggas i varierande upplåtelseformer, gärna i attraktiva lägen och längs befintligt eller tilltänkt VA-nät. Prioriteringen är Henån, Varekil, Svanesund och Ellös, där behoven av hyresrätter politiskt sägs vara störst i Ellös. Översiktsplanen ser också positivt på en utveckling utanför dessa områden om det bidrar till att bevara lokal service eller medför VA-sanering. Bebyggelse i kustzonen får endast tillkomma i områden som redan är bebyggda och där byggnaderna överensstämmer med öns byggtiditioner och färgsättning, om de planeras för året-runt-boende och inte ligger i värdefulla kultur- och miljöområden.

Sammanfattningsvis säger programmet att behoven av nya bostäder är väl tillgodosedda i Nösund, men att förtätning med året-runt-boende i bebyggda områden kan vara lämpligt där VA finns och om det görs med hänsyn till bebyggelsen och kulturmiljön.

Förenlighet med miljöbalken

Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter och regleras i miljöbalken. Området för planändring ligger inom riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken (MB) samt inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § MB. För riksintresse för högexploaterad kust gäller att fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.



Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (miljöbalken 7 kapitlet 13 §).

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (5 kap. 1 § miljöbalken) finns för luft, buller och vatten och reglerar kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna beslutas genom förordningar eller föreskrifter och syftar till att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön.

Tematiska avsnitt

Fysisk miljö

Fastigheten är en bebyggd bostadsfastighet med ianspråktagen tomtmark. Området avgränsas i väster och öster av andra bostadsfastigheter och i söder av Arekullevägen. I norr gränsar området till en fastighet som inte är planlagd eller bebyggd. Planområdet är en del av en sluttning som fortsätter ner till havet. Hela fastigheten sluttar mot syd/sydväst och spänner mellan +18 och +26 meter över havet.



Befintligt bostadshus och stenlagd slänt.

Bebyggelse och anläggningar

Den befintliga byggnationen inom planområdet består av ett enbostadshus uppfört 2008 samt en friggebod. En stenlagd slänt med tillhörande häck ger en naturlig avgränsning mellan den övre och den nedre delen av fastigheten. Fastigheten i väster har bebyggts med bostadshus och två komplementbyggnader och fastigheten i öster är fortfarande obebyggd.

Bebyggelsen i Nösund är relativt gles och består mestadels av fristående villor. Runt Arekullevägen är bebyggelsen av blandad karaktär. Bebyggelsen på ursprungsfastigheten för Nösund 1:180 har genom den tidigare planändringen blivit tätare.



Gräsmattan där ny infart och ny byggrätt planeras.

Gata och trafik

Planområdet ligger cirka 150 meter från väg 740. Planområdet ligger i slutet av Arekullevägen som är en lokalgata för samtliga trafikslag och med begränsad hastighet och trafikbelastning. Ingen separat gång- eller cykelväg finns. Parkering sker på den egna fastigheten.



Arekullevägen i riktning mot öster.

Dagvatten och skyfall

Det finns ingen påkopplingspunkt för kommunalt omhändertagande av dagvatten i området. Utmed Arekullevägen finns ett befintligt öppet dike som underhålls av vägföreningen. Vattnet leds väster ut, under en vändplan och vidare till ett dike som leder ner till havet. Nösund 1:180 och Nösund 1:253 avleder sitt dagvatten till detta dike.

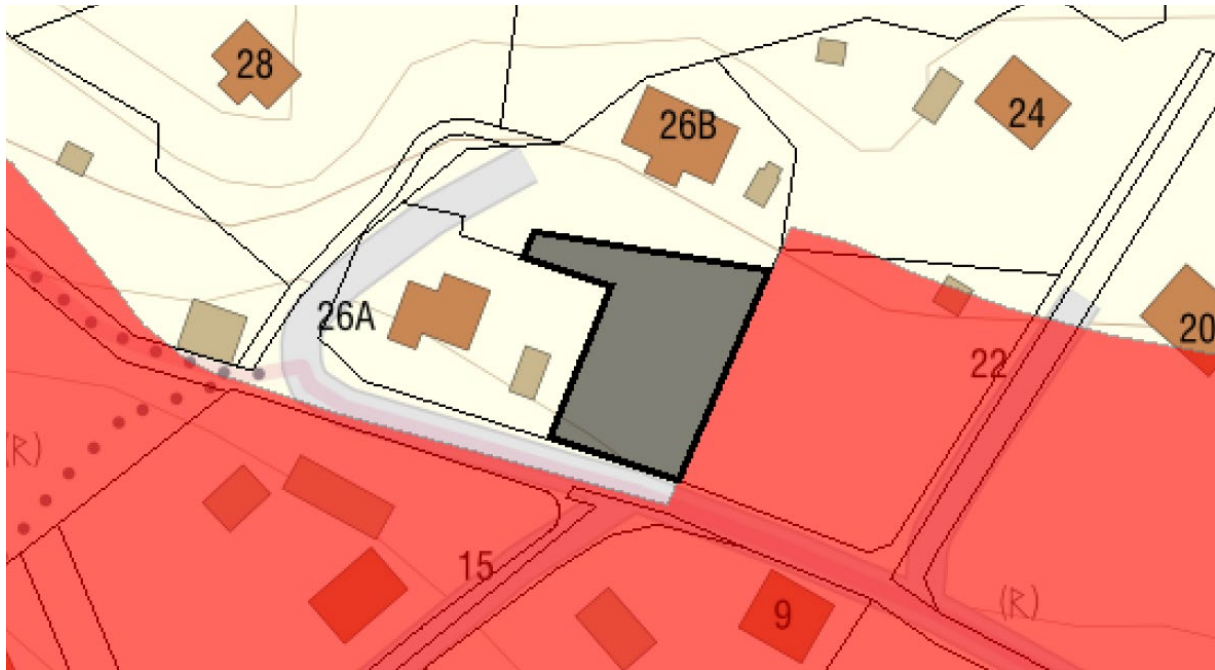


Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns en känd fornlämning, L1967:1989, som Länsstyrelsen i beslut 2021-01-27 har medgett ingrepp i med motiveringen; Aktuell fornlämning är inom angiven fastighet avgränsad gentemot fastigheten Nösund 1:180. Fornlämningens utbredning ligger i fastighetsgränsen. Fornlämningsområdet inom Nösund 1:180 är sedan tidigare ianspråktagen som tomtfastighet, varför Länsstyrelsen gör bedömningen att ansökan kan beviljas.

Tillståndet var giltigt till och med 2022-02-17, men har förlängts till och med 2024-02-13.



Fornlämningens utbredning (röd) och den tänkta avstyckningen (grå).

Bebyggelse

Bebyggelsestrukturen i Nösund skiljer sig från övriga kustsamhällen i kommunen. Bebyggelsen i Nösund illustrerar ett samhälle som utvecklats från helt andra utgångspunkter än det traditionella fiskeläget. Här är det framförallt de stora handelshusen och sjöfarten som präglar samhällets utveckling. Senare har även badgästlivet kommit att präglar samhällets utseende.

Bortsett från området i Nösundsäckens dalgång ger samhället ett glest och ”öppet” intryck. Många hus omges också av relativt stora tomter. Lokala variationer förekommer.

Här finns många välbevarade hus som speglar de olika verksamheterna som präglar samhället från 1700-talet och framåt. I bebyggelsen, dess utformning och lokalisering kan vi följa samhällets framväxt, dess viktiga näringar och hur det anpassades till bilismen.

I den underliggande detaljplanen, som ska läsas jämsides med denna ändring, finns det väl beskrivet hur nya hus ska utformas. Utformningsbestämmelser tillsammans med miljö- och byggnadsprogrammets råd och riktlinjer för utformning av nya hus i Nösund gäller fortsatt för det område som planändringen avser. Planbeskrivningen anger att förebilden för nya hus bör vara det traditionella bohuslänska dubbelhuset (eller enkelhuset om mindre byggnad avses) dvs ett rektangulärt 1 ½ plans hus med förhöjt väggliv (30-90 cm) och sadeltak 30-35 grader taklutning.



Teknik

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Planförslaget innebär att ny vatten- respektive avloppsledning ska dras till den nya byggrätten i söder. Påkopplingspunkt finns i söder vid infarten från Arekullevägen.

El, tele och fiber

Inom planområdet finns nedgrävd el indraget till befintlig bebyggelse. Ett elskåp sitter i fastighetens sydöstra hörn.

Västra Orust Energitjänst har redovisat ledningsdragningen schematiskt och det finns en ledning som berör byggrätten i söder. Vid exploatering av området kan en flytt av ledningen krävas.

Service

Offentlig och kommersiell service

Den kommersiella servicen på Orust är, precis som den offentliga, relativt centraliserad. Henån är den enda tätorten med ett torg med tydligt serviceutbud. Utanför de fyra tätorterna finns det små matbutiker i den västra kommundelen på Gullholmen, Kåringön och Mollösund samt en i Stillingsön på den östra sidan. Utbudet i Nösund är mer av karaktären sommaröppna restauranger, caféer och kiosker. Avstånd till Henån är cirka 2 mil.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Området ligger på ett avstånd av 150 meter från allmänt trafikerad väg 740 i söder och avskiljs av bebyggelse och naturmark.

Risk för översvämning

Planområdet ligger högt upp i bostadsområdet, +19 till + 26 meter över havet, och marken faller ner mot havet.

Risk för radon

Orust genomförde år 1996 en översiktlig radonriskbedömning. Marken klassificerades som låg, normal och potentiell hög risk. Utredningen som gjordes 1996-04-06 av Västsvenska berg och mineral Stenungsund redovisar inte något ställningstagande för fastigheten. Vid uppförande av nya byggnader gäller Boverkets gränsvärde på 200 Bq/m³ för radonhalt för utrymmen där man vistas mer än tillfälligt.

Förorenad mark

Området är en befintlig bostadsfastighet och där finns inga kända föroreningar eller annan anledning att misstänka att marken är förorenad.



Geotekniska förhållanden

Historik

De geotekniska förhållandena i Nösund är mycket osäkra och stora områden i Nösund har varit föremål för ett antal geotekniska utredningar under 2000-talet. Den gällande detaljplanen (antagen 2000-06-29) reglerar placeringen av byggnader med hänsyn till de osäkra geotekniska förhållandena.

SGI har 2005-02-15 lämnat ett granskningsutlåtande avseende geotekniska stabilitetsförutsättningar inom aktuellt område och under 2005 slutfördes stabilitetsförbättrande åtgärder inom Nösund.

Efter SGI:s yttrande 2005-02-15 genomförde Vägverket Konsult kompletterande stabilitetsberäkningar baserade på tidigare utförda undersökningar och bedömningar. Enligt dessa redovisningsresultat kan en viss ökning av markbelastningen och begränsad schaktning accepteras med hänsyn till stabiliteten.

Vid arbetet med en tidigare planändring inom fastigheten Nösund 1:180 bedömde SGI i ett utlåtande, daterat 2010-01-20, att föreslagen nybyggnad med avstyckning, under vissa förutsättningar, kan genomföras med hänsyn till stabiliteten.

Bestämmelser angående maximal förändring av marknivå infördes då i detaljplanen för att reglera att byggande sker i enlighet med SGI:s rekommendationer. Bestämmelsen i den underliggande planen för Nösund om att förändring av befintlig marknivå genom schaktning eller fyllning inte får ske utan att kompletterande geoteknisk utredning gjorts upphävdes inte genom planändringen.

Den underliggande detaljplanen anger också för det aktuella området att grundläggning skall ske på stödpålad grund och att uppfyllning skall undvikas eller utföras med full kompensation med lättklinker eller cellplast.

Eftersom krav och beräkningsmodeller har ändrats sedan 2010 har en geoteknisk utredning för området gjorts av Bohusgeo. Utredningen baseras på de tidigare utredningarna och med kompletterande fältstudier och beräkningar. Syftet med utredningen är att redovisa släntstabiliteten.

Stabilitet

Den nu aktuella avstyckningen är ungefär i samma läge som tidigare avstyckning redovisad i PM nr 2 utförd av Vägverket konsult. För att säkerställa att geometrierna i området inte avviker allt för mycket från det som Vägverket konsult arbetade med 2004 har en kontrollavvägning av slänten utförts.

Den planerade avstyckningen kan utföras utan att den beräknade säkerheten i slänten försämras och ställda krav uppfylls under förutsättning att belastningen ej överskrider med totalt 25 kPa i någon del av fastigheten. Med 25 kPa menas 2,5 ton/m². Lasten kan vara mark och/eller byggnad. Notera att denna belastning sannolikt inte kan påföras marken ur ett sättningsperspektiv. Lasten 25 kPa motsvarar drygt 1 m fyllning. Ett 1 ½ plans hus motsvarar ungefär 15 kPa beroende på konstruktion och materialval. Val av grundläggning påverkar också hur stor den utbredda lasten av åtgärden blir. Inom ramen för 25 kPa ryms alltså 1 ½ våningar och viss markhöjning om cirka 0,5 meter, men belastningen beror också av vald konstruktion och material. Permanenta slänter utförs med en släntlutning 1:2 eller flackare. Belastning av projekterad åtgärd ska vara utredd inför startbesked.

Vid åtgärder som inte kräver bygg- eller marklov ansvarar byggherren för att den totala belastningen inte överskrider 25 kPa i någon del av fastigheten.

Sättning

Vid belastning av marken kan sättningar uppstå beroende på utförande, val av grundläggning etc.

Grundläggning

Enligt gällande planbeskrivning för området behöver ny bebyggelse grundläggas på stödpålad grund och uppfyllnad skall undvikas eller utföras med full kompensation med lättklinker eller cellplast.



Skred

Det finns problematik med stabilitet i området.

Genomförandefrågor

En genomförandebeskrivning har till syfte att redovisa de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett ordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan ska fungera som vägledning för att uppnå detaljplanens syfte. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta med planbestämmelser.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planändringen innebär att del av fastigheten Nösund 1:180 planläggs för att möjliggöra ytterligare ett enbostadshus. En illustrativ fastighetsgräns har lagts in i plankartan för att illustrera en möjlig fastighetsbildning. Den illustrativa fastighetsgränsen har också legat till grund för placeringen av byggrätten inom planområdet.

Lantmäteriförrättning

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för ansökan om och utförande av lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar

Styckningslotten skall erhåll andelstal i Nösund ga:5. Fastighetsägaren ansvarar för ansökan och anslutningskostnad.

Rättigheter

Servitut

Rättighet för befintliga dagvatten- och elledningar kan behöva bildas vid bildandet av en ny fastighet.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Anslutning till el och datakommunikation initieras och bekostas av fastighetsägaren. En eventuell flytt av befintlig ledning bekostas av fastighetsägaren.

Utbyggnad av kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Nya bostäder kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp och ingå i ett kommunalt verksamhetsområde där Orust kommun är huvudman. Anslutningspunkt finns vid fastighetsgräns. Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för att anslutning sker.



Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planändringen medför inga kommunala kostnader. Fastighetsägaren bekostar hela planarbetet och kostnader kopplade till genomförande av detaljplanen.

Planavgift och plankostnadsavtal

Kommunen kommer inte att ta ut någon planavgift i samband med bygglov. Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen beräknas att kunna antas under första kvartalet 2024.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det ändringsplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden gäller inom planområdet rörande de frågor som planändringen omfattar.



Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planändringen möjliggör en avstyckning av en ny fastighet från fastigheten Nösund 1:180. Vid en avstyckning ska rättigheter för befintliga ledningar säkerställas.

Natur och bebyggelse

Landskapsbild och kulturmiljö

Norr om fastigheten reser sig sluttningen brantare och ger stöd i landskapet för bebyggelsen nedanför. Inga silhuetteffekter uppstår och placeringen av bebyggelsen i sluttningen blir traditionell.

Att förtäta fastigheten med ytterligare ett mindre bostadshus stämmer väl med den lokala bebyggelseutvecklingen på fastigheten. Det blir en lokal variation där husen har kortare avstånd till fastighetsgräns än föreskrivet i ursprunglig detaljplan. I relation till närliggande byggrätter i öster och väster har placeringen av ny byggrätt valts för att byggnation ska ske med hänsyn till topografin samt med hänsyn till avstånd mellan byggnader för brandavskiljning. Siktförhållanden för det bakomliggande huset på fastigheten har beaktats vid val av placering.

Kravet om att bebyggelse i kustzonen endast får tillkomma i områden som redan är bebyggda och där byggnaderna överensstämmer med öns byggtiditioner och färgsättning, om de planeras för året-runt-boende och inte ligger i värdefulla kultur- och miljöområden, säkerställs genom planbestämmelser samt Miljö- och byggnadsprogrammets anvisningar.

Bebyggelseområdet förvanskas inte genom planändringen och det bedöms inte att några befintliga värden i kulturmiljön förvanskas eller skadas av planändringen. Beslut om tillstånd för ingrepp i fornlämningen finns.

Miljö

Undersökning av betydande miljöpåverkan och Miljöbedömning

Den avsedda ändringen av detaljplanen görs inom en bebyggd bostadsfastighet inom ett befintligt bebyggelseområde. Inom ramen för planprocessen har utredningen av stabilitetsförhållandena för den aktuella fastigheten kompletterats. Ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppstå till följd av planändringen.

Strandskydd

Eftersom detaljplanen genomförs som en planändring behöver inte strandskyddet prövas eftersom strandskydd inte återinträder vid en planändring.

Dagvatten

Det finns inga kända problem med dagvatten- och skyfallshantering inom området idag.

Att bebygga platsen som idag är en grässlånt innebär att andelen hårdgjorda ytor ökar inom området. Den tänkta tomtens storlek är relativt liten vilket ger att endast ett visst lokalt omhändertagande av dagvatten är möjligt inom fastigheten.

På grund av den relativt kraftiga lutningen samt den begränsade ytan på planområdet kommer vissa mängder vatten att avledas till och samlas upp i det dike som löper längs med Arekullevägen.



Miljö kvalitetsnormer

Avser luft, vatten och buller. Genomförandet av planändringen bedöms inte påverka någon av miljö kvalitetsnormerna.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Avstånd och avskildhet till väg 740 ger vid bedömningen att ingen risk för buller från trafik föreligger. Bullerberäkning bedöms som obehövlig och att bullernivån för bostäder kommer att uppfyllas inom området.

Översvämning

Planområdets läge högt upp i slänten ger att ingen risk för översvämning till följd av stigande vatten föreligger.

Skred

För att bebygga platsen finns planbestämmelser som reglerar markåtgärder samt byggnadens volym och därmed belastningen från dessa åtgärder. Stödpålad grund och att undvika markförändringar föreskrivs. Vald utformning av åtgärden ska styrkas inför startbesked med avseende på tekniska egenskaper, belastning och geoteknik. Därmed förebyggs risken för skred.

Riksintresse

Fastigheten är idag planlagd som kvartersmark och anlagd som tomtyta/gräsmatta. Genom att planändringen inte innebär någon ny exploatering av naturmark utan endast berör mark som redan i gällande plan utgör tomtmark bedöms inte friluftslivets intressen skadas. Riksintresse för högexploaterad kust medger att fritidsbebyggelse får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Planändringen uppfyller kravet på komplettering då den tillkommande byggrätten planeras inom befintlig tomtmark och i anslutning till annan bebyggelse.

Trafik

Motortrafik

Sommartid ökar trafiken på hela Orust och framför allt i våra kustsamhällen. Orust är en besökskommun med en stor andel fritidshus som både nyttjas av stora familjer med vänner och bekanta, samt bostadshus och komplementbyggnader som hyrs ut. Det blir därför en ökning av trafiken för alla under dessa månader. Trafiken i området bedöms öka högst marginellt vid ett genomförande av planändringen och några tillkommande bullerstörningar bedöms inte uppstå till följd av ett enstaka bostadshus. Parkering ska anordnas på kvartersmark.