

PLANBESTÄMMLER

För ändring eller för ny användning med nedanstående beteckning, ska planbestämningens ändring eller nedläggning ske genom ett plankoncept enligt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900) samt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900).

Om inte annat anges i bestämmelserna gäller bestämmelserna i denna planbestämning.

OMBESKRIVNINGAR

- Planyta (max 2 meter över mark)
- Andningsgator
- Gator och vägar
- Övervakningsgator

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna planer

- Kommunplan
- Detaljplan
- Naturvårdsplan
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Miljöförklaringsplan
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Miljöförklaringsplan

UTVECKLING

Planbestämningens ändring ska ske genom ett plankoncept enligt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900) samt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900).

UTVECKLING

Planbestämningens ändring ska ske genom ett plankoncept enligt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900) samt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900).

UTVECKLING

Planbestämningens ändring ska ske genom ett plankoncept enligt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900) samt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900).

UTVECKLING

Planbestämningens ändring ska ske genom ett plankoncept enligt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900) samt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900).

UTVECKLING

Planbestämningens ändring ska ske genom ett plankoncept enligt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900) samt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900).

UTVECKLING

Planbestämningens ändring ska ske genom ett plankoncept enligt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900) samt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900).

UTVECKLING

Planbestämningens ändring ska ske genom ett plankoncept enligt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900) samt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900).

UTVECKLING

Planbestämningens ändring ska ske genom ett plankoncept enligt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900) samt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900).

UTVECKLING

Planbestämningens ändring ska ske genom ett plankoncept enligt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900) samt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900).

UTVECKLING

Planbestämningens ändring ska ske genom ett plankoncept enligt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900) samt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900).

UTVECKLING

Planbestämningens ändring ska ske genom ett plankoncept enligt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900) samt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900).

UTVECKLING

Planbestämningens ändring ska ske genom ett plankoncept enligt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900) samt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900).

UTVECKLING

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

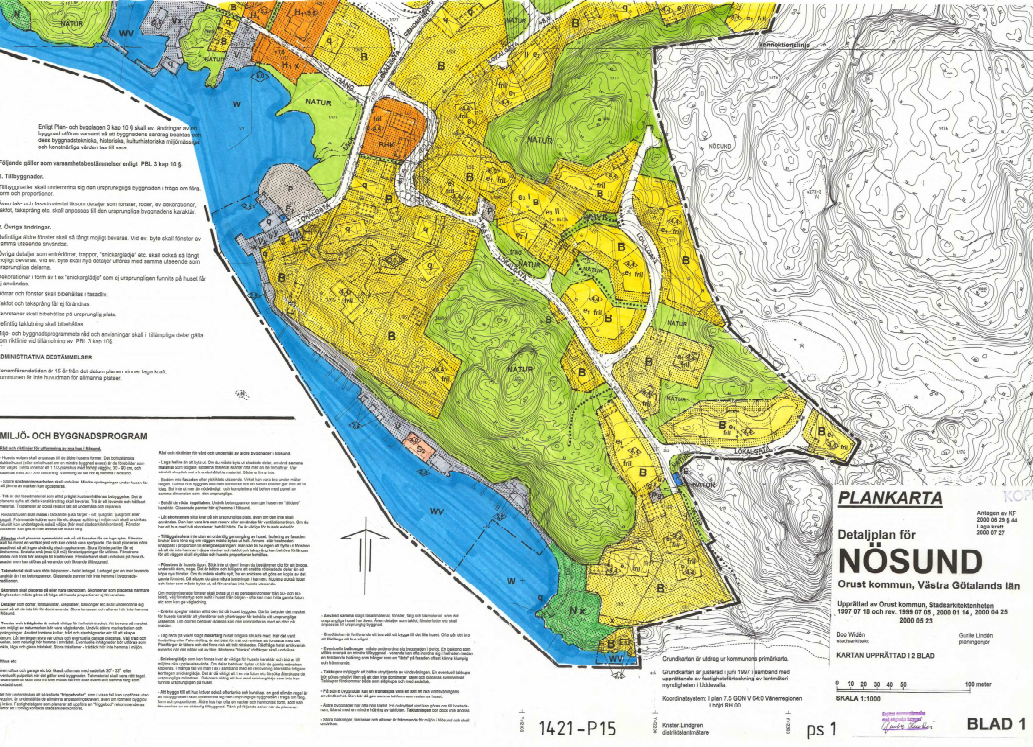
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta

Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta
Högsta höjdhög över vattenyta



MILJÖ- OCH BYGGNADSPROGRAM

1. Miljöprogram
Miljöprogrammet ska innehålla en översiktlig beskrivning av miljöförhållanden i området och en plan för hur miljön ska förbättras. Miljöprogrammet ska innehålla en översiktlig beskrivning av miljöförhållanden i området och en plan för hur miljön ska förbättras.

2. Byggnadsprogram
Byggnadsprogrammet ska innehålla en översiktlig beskrivning av byggnadsförhållanden i området och en plan för hur byggnadsförhållanden ska förbättras. Byggnadsprogrammet ska innehålla en översiktlig beskrivning av byggnadsförhållanden i området och en plan för hur byggnadsförhållanden ska förbättras.

UTVECKLING

Planbestämningens ändring ska ske genom ett plankoncept enligt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900) samt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900).

UTVECKLING

Planbestämningens ändring ska ske genom ett plankoncept enligt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900) samt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900).

UTVECKLING

Planbestämningens ändring ska ske genom ett plankoncept enligt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900) samt bestämmelserna i 10 kap. 10 § i plan- och bygglagen (2010:900).

PLANKARTA

Detaljplan för
NÖSUND

Orust kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Orust kommun, Stadsarkitektkontoret
1997 07 16 och rev. 2000 01 14, 2000 04 25
2000 08 21

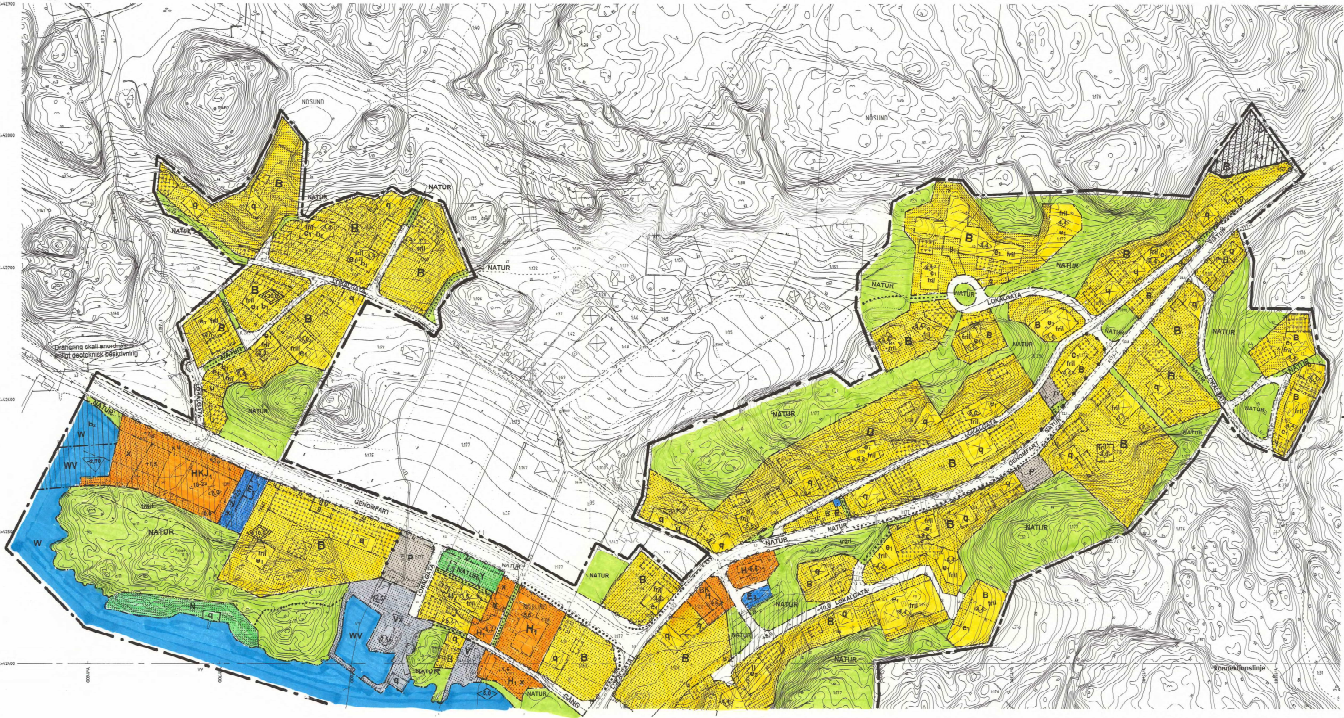
Duo Wälén
KARTAN UPPRÄTTAD I 2 BLAD

1:1500
199 meter

1421-P15

ps 1

BLAD 1



 Område undantaget från
 avreglering enligt Kommun-
 tekniska förordningen
 2009:06 23 § 44.

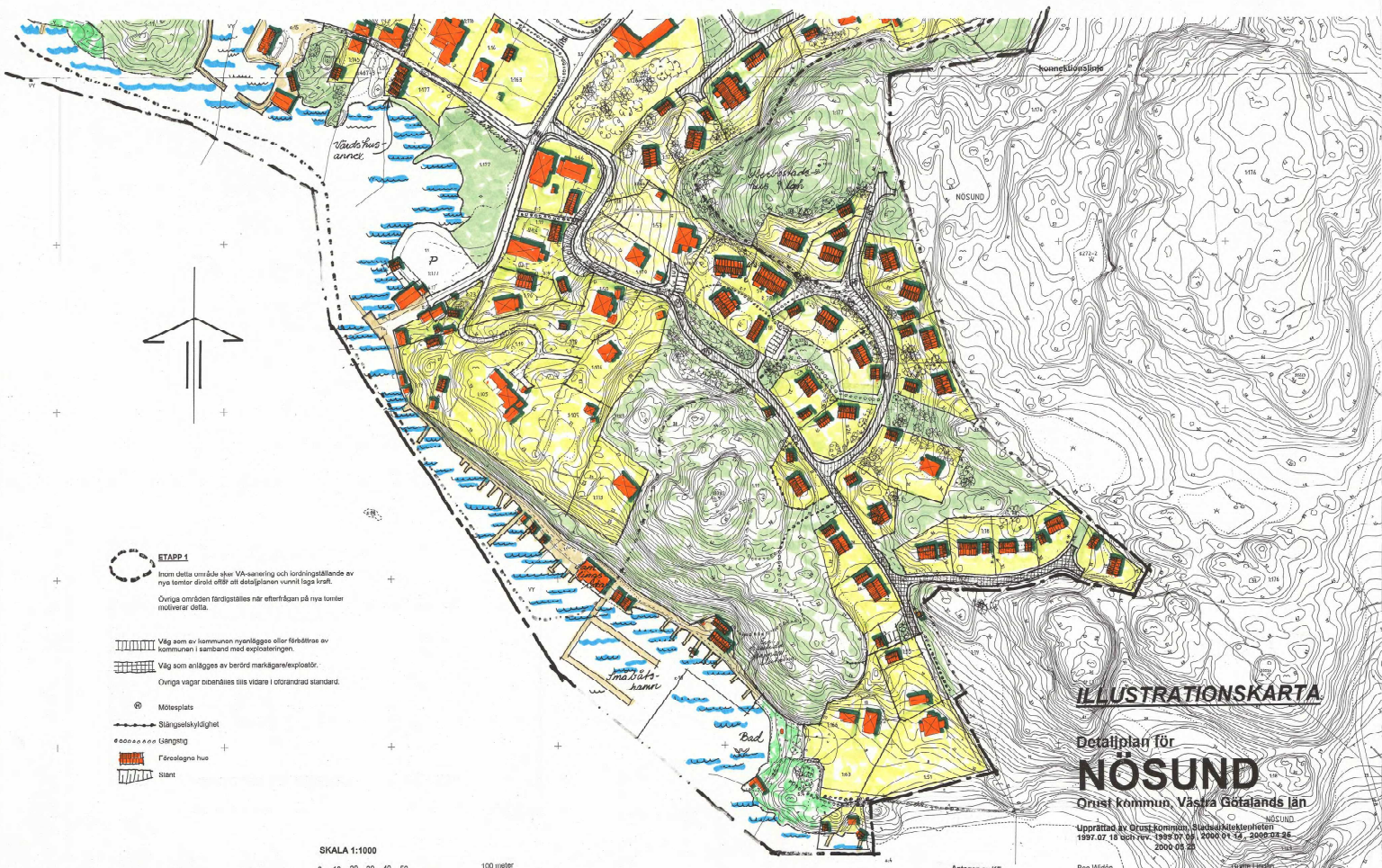
PLANKARTA
 Antagett av KF
 2008-09-18 § 44
 Lagd över till
 2008-09-18

Översiktligt för
NÖSUND
 Orust kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Orust kommun, Östans kommun
 1991:07 16:01 rev. 1993:07 03: 2000:01 14: 2000:04 25
 2002:08 27
 KARTANS UPPRÄTTNING I PLAN

SKALA 1:1000

BLAD 2



ETAPP 1
 Inom detta område sker VA-sättning och lördningställande av nya tomter direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Övriga områden färdigställs när efterfrågan på nya tomter motiverar detta.

- Väg som av kommunen nyrennigges eller förbättras av kommunen i samband med exploateringen.
- Väg som anläggs av berörd markägare/exploator. Övriga vägar behandlas oss vidare i förordnad standard.
- Mötesplats
- Stångskyldighet
- Gångstig
- Färdigbyggt hus
- Stamt

SKALA 1:1000
 0 10 20 30 40 50 100 meter

Antagna av KF
 2000-06-29 § 44
 Laga kraft
 2000-07-27

ILLUSTRATIONSKARTA

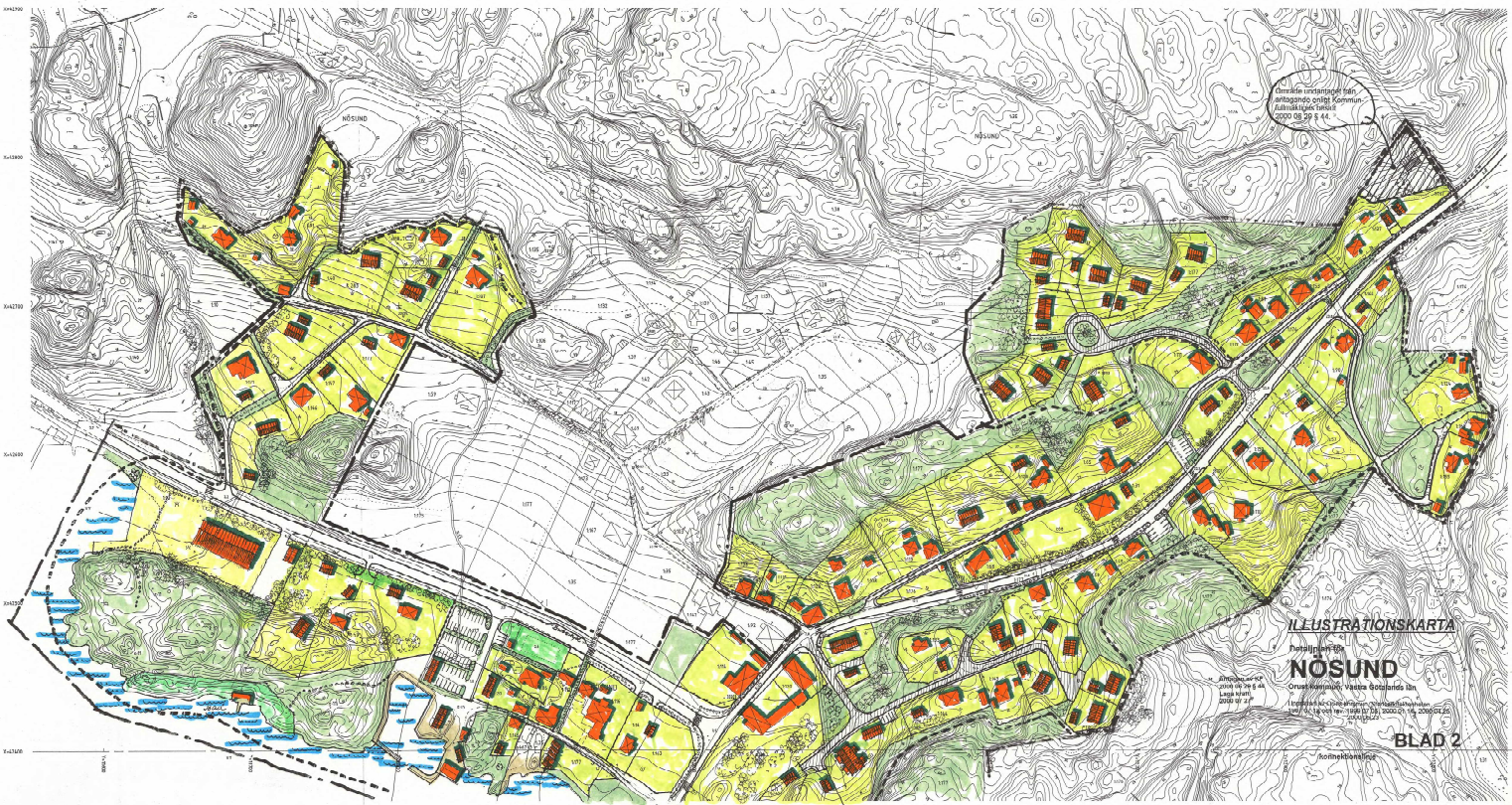
Detaljplan för
NÖSUND
 Orust kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Orust kommun, Stadsarkitektkontoret
 1997-07-18 (senare reviderad 2000-07-27)
 2000-05-28

Boo Widen
 stadsarkitekt

KARTAN UPPRÄTTAD I 2 BLÄD

BLAD 1
 1421-P15 ps 3



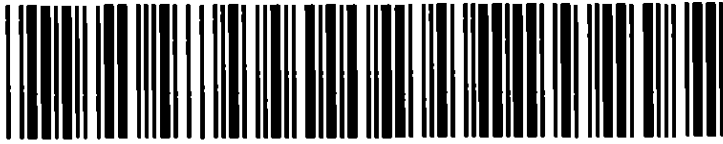
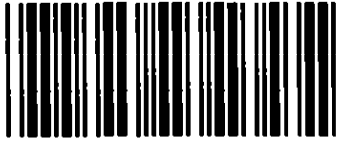
Omställning av
område enligt Kommun-
plan 2008:144

ILLUSTRATIONSKARTA

NOSUND

Omställning av
område enligt Kommun-
plan 2008:144

BLAD 2



Akt nr:
1421 - P15

AU\$1421-P15

Lantmäterimyndigheten

HANDLINGAR

Upprättade år 2000	Dnr 00/2926
Ärende Detaljplan för Nösund	
Kommun Orust	
Län Västra Götalands län	

**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäterlakt får inte ens med blyerts ske anteckning, lörstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i de skyddsomslag, som de lörsäckas i från lantmäterimyndigheten.

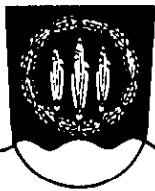
Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten bestämma att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

1 band
175 numrerade sidor
- inneliggande karta
- annan karta

1421-P15

4ps



LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Västra Götalands Län
Göteborg

2000 -08- 29

Dnr: 00/2926

LAGAKRAFTSBEVIS

Detaljplan för NÖSUND Orust kommun, Västra Götalands län.

Kommunfullmäktige i Orust kommun beslutade 2000 06 29, § 44, att anta ovanstående detaljplan, upprättad 1997 07 18 samt rev. 1999 07 05, 2000 01 14, 2000 04 25 och 2000 05 23.

1 överklagande har inkommit som återtogs av klaganden 2000 08 16. Kopia medsändes.

Länsstyrelsen har 2000 07 24 beslutat att inte pröva beslutet enligt PBL 12 kap 2 §.

Planbeslutet har vunnit laga kraft 2000 07 27.

ORUST KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Stadsarkitektenheten

Gurlie Lindén
Gurlie Lindén

Detaljplan för
NÖSUND
Orust kommun
Västra Götalands län

Antagen av KF
2000 06 29, § 44
Laga kraft
2000 07 27

Upprättad 1997 07 18 och rev. 1999 07 05, 2000 01 14, 2000 04 25, 2000 05 23
ORUST KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Stadsarkitektenheten

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- PLANHANDLINGAR - Plankarta i 2 delar med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande efter utställning (första utställningen)
- ÖVRIGA HANDLINGAR - Samrådsredogörelse
- Illustrationskarta i 2 delar
- Detaljplaneprogram*
- Markägareförteckning
- Utredning av alternativa VA-lösningar (BBK 1995)*
- Inventering av Nösunds avloppssituation (MHN)*
- Principförslag Gatu- o. VA-anl.*
- Geoteknisk beskrivning*
- Miljökonsekvensbeskrivning*
- Biologisk inventering av Nösunds tätort*
- Marinbiologisk undersökning*
- Miljö- och byggnadsprogram*

* Endast i utställda handlingar

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Det kanske mest akuta problemet i samhället är den otillfredsställande VA-situationen. Detaljplanen skall därför vara ett instrument för att åstadkomma en utbyggnad av ett VA-system som på ett **ekonomiskt rimligt sätt och långsiktigt tillgodoser samhällets behov av vatten- och avloppsförsörjning.**

Ortens kvaliteter som bostadsort skall tillvaratas. Planen skall ge möjligheter att **utveckla Nösund som helårssamhälle**. Detta innebär att nya byggrätter för boende i såväl småhus som flerbostadshus skall tillskapas. Det innebär och krav på markreservationer för **servicefunktioner** och olika **fritidsaktiviteter**. Planen bör även skapa förutsättningar för utveckling av **näringsverksamheter**.

Utvecklingen av samhället skall ske med beaktande av samhällets kulturhistoriska och miljömässiga värden. Befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skall säkerställas med varsamhetsbestämmelser. Ny bebyggelse skall placeras och utformas på ett sätt som anpassas till byggnadstraditionen.

PLANDATA

LÄGE OCH OMFATTNING

Detaljplanens läge och omfattning framgår av nedanstående karta. Planen omfattade från början hela Nösund. På grund av att de geotekniska problemen vid ängen norr om 1:167 ej har kunnat lösas ännu, lyftes de områden, som på olika sätt bedöms kunna bli berörda av de geotekniska utredningarnas konsekvenser för planutformningen ut ur detaljplanen och kommer senare att omfattas av en separat detaljplan. Denna plan kommer att föras till antagande så snart de geotekniska frågorna är utklarade. Planavgränsningen i norr och söder är gjord med utgångspunkt från planerad nybyggnation.

På grund av planområdets omfattning har plankartan indelats i två blad.

AREAL

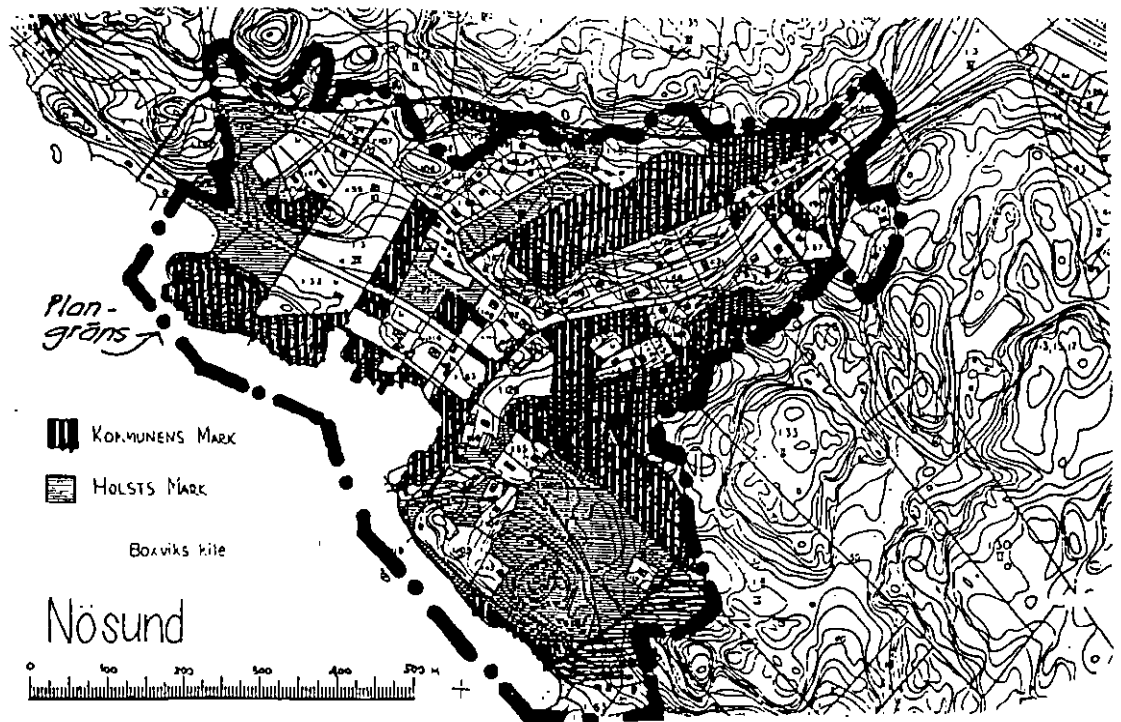
Planområdet omfattar ca 32 hektar varav 8 hektar utgör vattenområde.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Huvuddelen av den mark som föreslås bebyggas ägs av Orust kommun eller syskonen Holst. Kommunen och familjen Holst har tecknat ett samarbetsavtal om exploateringen.

Övrig mark i samhället är privatägd.

Markägostrukturen framgår av nedanstående karta.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I kommunens översiktsplan anges bl a att Nösund skall VA-saneras och i samband med detta detaljplanläggas. Detaljplanen skall syfta till att möjliggöra en utbyggnad av samhället men också till att säkra samhällets kulturhistoriska värden

RIKSINTRESSEN, STRANDSKYDD

Området ingår i det kustområde som anges i Miljöbalken 4 kap 4 §. Detta kustområde är i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området. Bestämmelserna i Miljöbalken 4 kap 4 § utgör dock inget hinder för utveckling av det lokala näringslivet och befintligt samhälle.

Delar av planområdet ingår i område av riksintresse för friluftsliv (område F03). Bebyggelsen placeras dock så att de för friluftslivet mest värdefulla delarna inte tas i anspråk. Tillgängligheten till strandområdena kommer delvis att öka genom områdets utbyggnad och de vägar som härvid utföres.

Exploateringen bedöms ej medföra påtaglig skada för riksintresset och strider härvid ej heller mot bestämmelserna i Miljöbalken 3 kap 6 §.

Alla grundområden inom intervallet 0-6 meter är av riksintresse för yrkesfisket som reproduktionsområde för fisk.

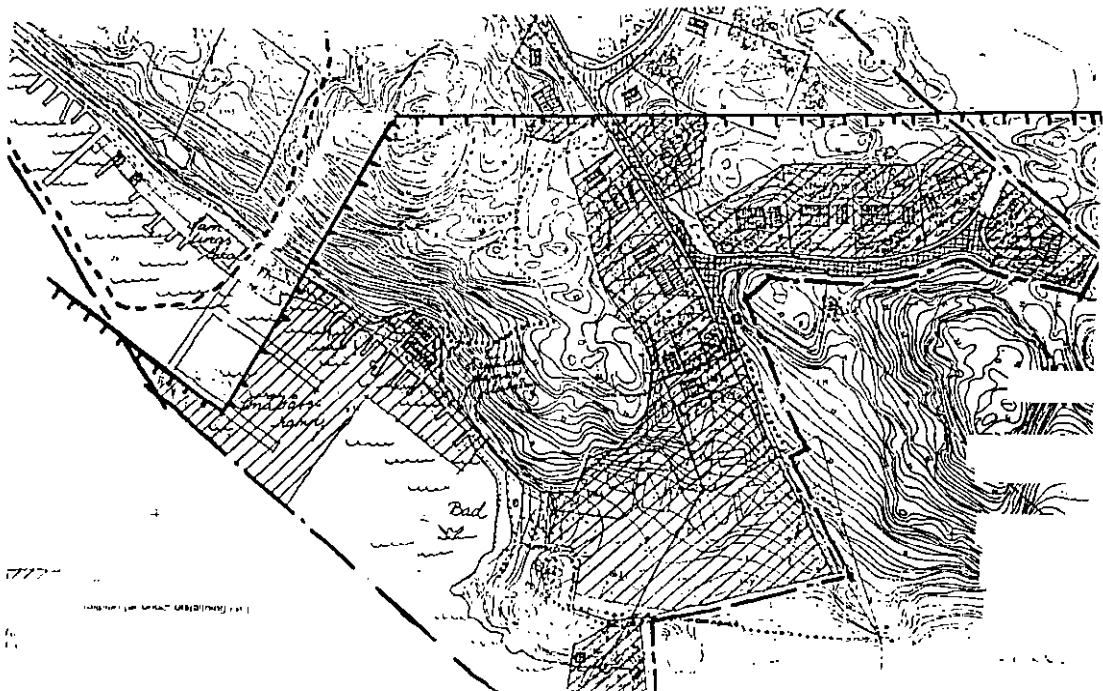
Grundområden berörs på två ställen.


1. Utbyggnad av befintlig hamn föreslås kunna ske i anslutning till Sjöstugan. Ingen muddring erfordras.

2. I anslutning till föreslaget verksamhetsområde i planens västra del förutsättes en mindre hamnanläggning kunna utföras. Viss begränsad muddring erfordras. En viss utfyllnad sker också i syfte att stabilisera ovanförliggande lerslänt.

Enligt den marinbiologiska inventering som utförts berörs ej bottnar av större biologiskt värde. Föreslagna hamnutbyggnader bedöms därför ej heller påtagligt skada riksintresset. Tillstånd enligt miljöbalken kan dock komma att erfordras vid områdets utbyggnad.

Delar av planområdet (sydvästra delen) omfattas av gällande strandskydd, se nedanstående karta. Strandskyddet har dock upphävts genom beslut 1999 06 18 för de delar som berörs av utbyggnadsförslag i detaljplanen.



 Område där gällande strandskydd har upphävts

Sammantaget bedöms därför inte detaljplanen medföra någon konflikt med strandskyddsintresset.

MILJÖKVALITETS- NORMER

Detaljplanen bedöms ej medföra ett gällande miljö-kvalitetsnormer överträds. Den största källan till föro-reningar är trafiken. De trafikmängder som kan bli aktuella bedöms dock mycket måttliga i förhållande till vad som krävs för att få så stora utsläpp att miljö-kvalitetsnormerna skall komma i fara.

DETALJPLAN

För Nösund gäller en **avstyckningsplan** fastställd 1937. Avstyckningsplanen har ändrats och utvidgats 1938 och 1957. Planen gäller som detaljplan enligt PBL men är belagd med nybyggnadsförbud. Detta nybyggnadsförbud gäller nu som planbestämmelse enligt PBL 5 kap 8 § och innebär att nya hus ej får uppföras innan vatten, avlopp och vägar byggts ut i erforderlig mån.

Planen är också otidsenlig och bedöms inte längre vara ett lämpligt instrument att styra samhällets utveckling.

Den gamla detaljplanen upphör att gälla i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

PLANPROGRAM

Detaljplanearbetet utgår från ett planprogram upprättat 1996 04 10. Programmet åtföljs av en miljökonsekvens-beskrivning.

Planprogrammet har varit föremål för samråd med myndigheter och berörda fastighetsägare.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Topografiskt karakteriseras samhället av kontrasten mellan Nösundsäckens dalgång med sina mäktiga lövträd och de ljusa öppna markerna ner mot vattnet. Hela samhället omges av kraftfulla bergsformationer kantade av en riklig lövvegetation.

I bergsområdena ovanför strandängarna finns ett antal mindre dalgångar och platåer av ängs- och hagmarks-karaktär, också kantade av lövvegetation. De högre bergspartierna är till stora delar kala.

Områdets växt- och djurliv beskrivs närmare i rapporten "Biologisk inventering av Nösunds tätort" som bifogas miljökonsekvensbeskrivningen (MKB).
Större delen av de karaktäristiska bäckravinerna och randvegetationen sparas.

GEOTEKNISKA

De geotekniska förhållandena är beskrivna i Geoteknisk rapport 1999-07-13, utförd av B G Lindh AB.

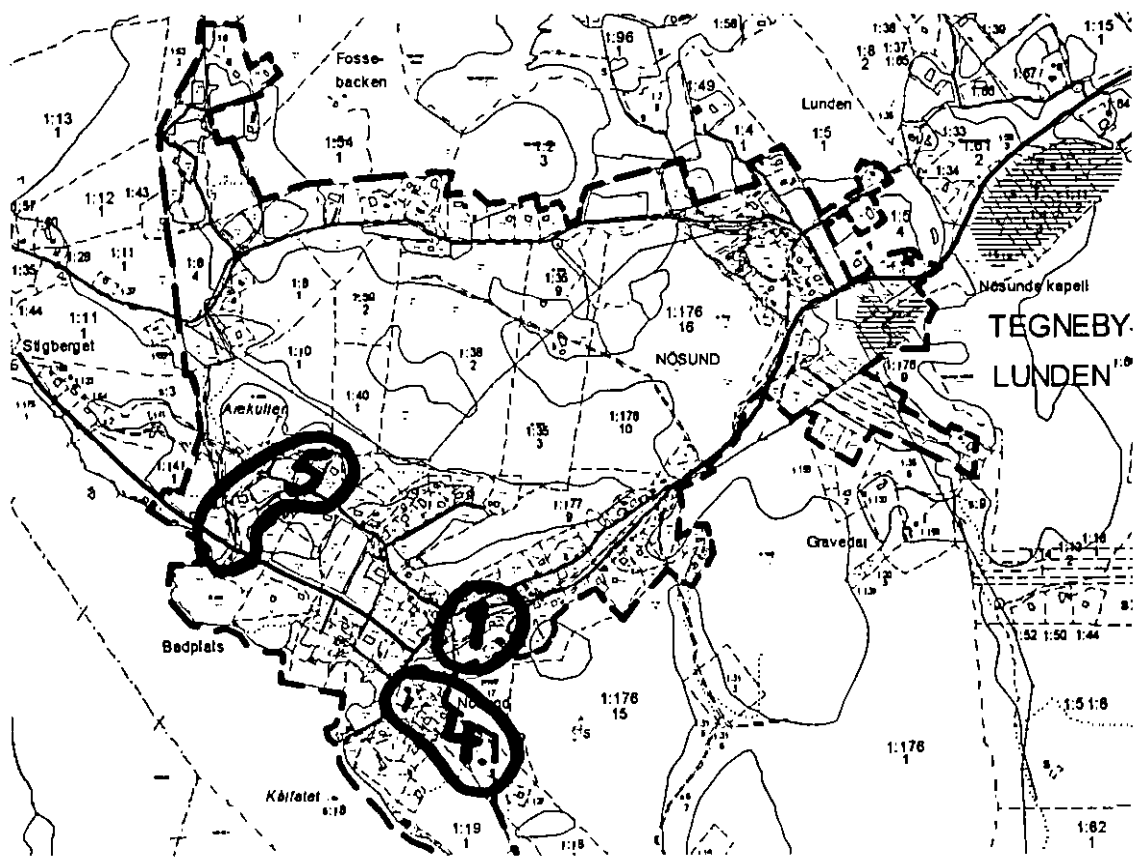
Samhället ligger i terräng med sedimentfyllda sprickdalar, som sluttar kraftigt mot sydväst, ned mot fjorden.

Jorden består i dalbottenarna huvudsakligen av en skalrik, siltig lera. På höjdpartierna påträffas fastare friktionsjordar, torrskorpeleror och svallad morän. Närmast hamnarna finns flacka strandängar med låga bergkullar och flacka bergblottningar intill vattnet.

Stabilitetsförhållandena är tillfredsställande inom hela planområdet med undantag för ett mindre område vid Nösundsbacken (inom område 1 nedan). Efter viss avschaktning bedöms området få godtagbar stabilitet.

Planen innehåller, inom de geotekniskt känsliga områdena, förbud mot att vidtaga avschaktning, uppfyllnad eller andra åtgärder som kan påverka områdets totalstabilitet om det inte i kompletterande geoteknisk undersökning visas kunna ske utan att stabilitetsförhållandena försämras.

GEOTEKNISKT UNDERSÖKTA OMRÅDEN.



Förslag till åtgärder:

Område 1

- Avschakta slänten söder om borrhål 13 (belägen ca 10 meter söder om föreslagen återvinningsgård), 1,0 m d v s till nivån ca +8 i åbrinken med lutningen 1:10 eller flackare mot bakomliggande fastmark.
- Dränera tomter med avskärande diken i överkant av slänter.
- Fyll inte upp inom området utan att kompletterande geotekniska undersökningar utförs, som ger svar på lerans skjuvhållfasthet och djupet till fast botten. Kompletterande stabilitetsberäkningar måste också utföras.
- Grundläggning kan ske frostskyddat direkt i mark om de kompletterande undersökningarna visar att så är möjligt.
- Grundläggning skall i övriga fall ske direkt på berg, på plintar till berg eller på typgodkända stålrörspålar.
- På ömse sidor om den trumma som skall läggas ut för den nya bäckkorsningen med Nösundsbacken skall erosionsskydd utföras enligt VÄG 94 och Vägverkets skrift 1987:18 "Erosionsskydd i vatten".

Område 4

- Kompletterande undersökningar erfordras när huslägena, på den övre ängen bestämts, för att få underlag till att välja grundläggningssätt.
- Avskärande diken utförs mot dalslänter och bergssidor.
- Tillfartsvägen till område 4 grundförstärks med lätt fyllning så att säkerhetsfaktorn blir högre än 1,5.

Område 5

- Grundläggning skall ske på stödpålad grund. Uppfyllning skall undvikas eller utföras med full kompensation med lättklinker eller cellplats.
- Avskärande dräneringsdiken utförs i tomternas över del.

- Ängen söder om Mollösundsvägen skall fyllas upp till högvattensfri nivå runt föreslagna byggnad d v s högre än +1,5.

Fyllningen sker bakom ett erosionsskydd av sprängsten, som läggs ut ca 10 m utanför nuvarande strandlinje och dras upp till ca +1,1. Blivande hamn skall placeras från berget i söder och ca 15 m mot norr. Slänten utförs av sprängsten i lutning 1:2 mot norr. Mot söder muddras rent fram till berget.

Säkerhetsfaktorn mot skred från Mollösundsvägen ökar från ca 1,6 till 2,0 av utfyllningen, som blir ca 30 m bred. Samtidigt blir säkerhetsfaktorn för utglidning av hamnslänten 2 vid LLW = - 1,4.

Botten på den nya hamnbassängen kan muddras ned till -2,7 m d v s till vattendjupet 2,5 m där MW ligger på -0,2 i RH00.

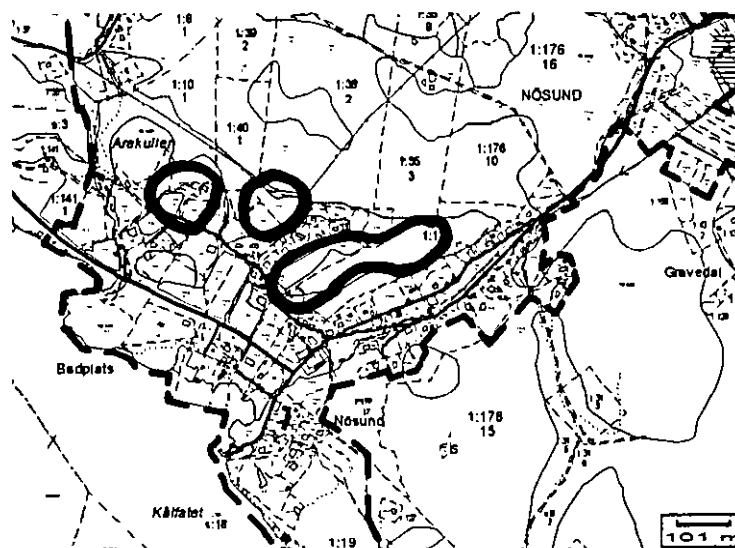
- Grundvattenytan skall sänkas med en ridå av banddräner tvärs släntens nedre del. Dränerna sätts ned till min 7 m djup under markytan i ett 1 m djupt makadamfyllt dike omgivet av en geotextil med en DSA-drän Ø 110/97 i botten. Dränridåns sträckning föreslås dras genom borrhål 52 B mellan bäcken och befintlig byggnad. Kontrollprogram skall upprättas för att säkerställa att avsedd effekt uppnås.

Nösund ingår i ett område som i "Översiktlig inventering av radonförekomst på Orust" bedömts som lågriskområde för radon. Även inom sådana områden kan lokalt förekomma ställen med förhöjda värden. Stickprovskontroll har utförts med gammamätare. Inga anmärkningsvärt höga värden har härvid noterats. Uppmätta värden varierar mellan 7-12 µR/h.

FORN LÄMNINGAR

I samhället förekommer en stor mängd fornminnen. En sk arkeologisk utredning utfördes sommaren 1992 för i princip hela registerbeteckningen Nösund. Utifrån detta material har sedan utförts en arkeologisk förundersökning för delar av området. Denna förundersökning pekade ut fyra områden där slututgrävning krävs om områdena skall tas i anspråk för bebyggelse. Dessa områden framgår av kartan nedan

FORNLÄMNINGSOMRÅDEN



BEBYGGELSEOMRÅDEN

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE Intrycket av samhället skiljer sig påtagligt från kustorterna längre västerut med sin hopgyttrade bebyggelse ofta koncentrerad kring hamnområdet.

Bebyggelsen i Nösund illustrerar ett samhälle som utvecklats från helt andra utgångspunkter än det traditionella fiskeläget. I Nösund är det framförallt de stora handelshusen och sjöfarten som präglat samhällets utveckling. Senare har även badgästlivet kommit att prägla samhällets utseende.

Bortsett från området i Nösundsbackens dalgång ger samhället ett glest och "öppet" intryck med inslag av odlingsmark och delvis igenväxande ängs- och hagmark. Många hus omges också av relativt stora tomter.

Många av de äldre husen är fortfarande välbevarade. Både de enskilda byggnaderna och bebyggelsens helhetsstruktur är av kulturhistoriskt värde och illustrerar fortfarande väl äldre tiders samhällsskick och levnadsvillkor.

Det äldsta huset - Källarhuset - härstammar från 1780-talet. De flesta av övriga hus som ursprungligen uppförts som årsbostäder är byggda under samhällets storhetstid - d v s 1800-talets andra hälft.

Den första sommarvillan byggdes i början på 1900-talet. Senare har ett flertal hus byggts som sommarhus.

På grund av rådande nybyggnadsförbud och den bristfälliga VA-situationen har i princip ingen nybyggnation skett i samhället på över 40 år.

Inom ramen för planarbetet har gjorts en bedömning av varje byggnad med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska och miljömässiga värde. De befintliga byggnader som härvid bedömts antingen ha ett eget kulturhistoriskt värde eller vara av stor betydelse för helhetsmiljön har i planen försetts med preciserade varsamhetsbestämmelse enligt PBL 3 kap 10 §. Dessa byggnader betecknas på plankartan **Q** - kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Ett viktigt syfte med planen är att bevara samhällets helhetskaraktär, särskilt gäller detta centrala Nösund.

Detta innebär att nya byggnader i området måste dels inplaceras försiktigt och känsligt i miljön och dels utformas på ett sätt som anknyter till ortens byggnadstradition.

Planen innehåller därför också relativt detaljerade utformningsbestämmelser (anpassningskrav) som gäller all bebyggelse i samhället.

Förebilden för nya hus bör vara det traditionella bohuslänska dubbelhuset (eller enkelhuset om mindre byggnad avses) d v s ett rektangulärt 1½ plans hus med förhöjt väggliv (30-90 cm) och sadeltak 30°-35° taklutning. Valmning av tak är främmande för miljön och får ej utföras. Till denna grundform kan appliceras olika tillbyggnader i form av taklyft, frontespiser, verandor, förstugor eller "snedtäcker" etc.

Ett genomgående krav i hela planområdet är att fasadmaterial skall vara trä och taktäckningsmaterial tegel eller andra pannor i matt röd färg.

En viss samstämmighet i färgsättningen är också viktig för helhetsintrycket.

Viktigt drag som planen vill bevara är den relativt öppna karaktären mot vattnet och de gamla handelshusens framträdande placering i "stadsbilden".

I miljö- och byggnadsprogrammet som åtföljer detaljplanen ges mer ingående råd och rekommendationer beträffande bevarandet av miljön.

BOSTÄDER

Totalt finns 56 bostadshus inom planområdet (75 om även nästa planetapp medräknas). Av det totala antalet hus utnyttjas endast ca 20 st för permanent boende. Resten är fritidshus.

Ett av planens huvudsyften är att stärka permanentboendet i Nösund. Detta förutsätter bl a att nya bostäder kan byggas. Flera personer står i kö för att köpa småhustomt. Behovet av hyreslägenheter både för äldre, s k seniorbostäder, och för yngre familjer finns.

Planen ger utrymme för 43 nya småhustomter och 12-14 lägenheter (beroende på lägenhetsstorleken) i flerbostadshus. Dessutom tillkommer uppskattningsvis ca 8 villatomter och 6-7 lägenheter i flerbostadshus inom det område som lyfts ur denna detaljplan. Resultatet av de geotekniska undersökningarna kan påverka det slutliga antalet.

De tomter som berör kommunens mark kommer att försäljas via kommunens tomtkö till personer som avser att permanentbosätta sig i Nösund. Av de privata tomterna kan antagas att några tomter även kommer att utnyttjas för fritidshus.

Planen ger en beredskap att uppföra 3-4 nya bostäder per år efter en initial produktion på 10-talet lägenheter direkt efter planens laga kraftvinnande.

SERVICE, ARBETS- PLATSER

För att samhället skall kunna utvecklas till ett väl fungerande helårssamhälle bör planen också säkerställa erforderliga ytor för service och arbetsplatser.

Serviceutbudet i samhället är idag mycket begränsat och utgörs egentligen endast av en föräldrakooperativ förskola. Till detta kommer Vårdshuset, som idag har en ganska omfattande kurs- och konferensverksamhet.

Antalet helårsarbeten i Nösund är också starkt begränsat. I första hand är det inom ovannämnda servicefunktioner arbetstillfällena finns. Industriverksamhet saknas. Ett handelsföretag är etablerat i Nösundsgården.

Någon större serviceutbyggnad torde inte föreslagen utbyggnad ge underlag för. Mark reserveras dock för en mindre servicebutik.

Möjligheten att integrera mindre servicefunktioner som bibliotek, distriktssköterskemottagning etc. ges i vissa befintliga byggnader t ex Nösundsgården samt i föreslaget hyreshus norr om vårdshuset eller inom tomt för servicebutik.

Fastigheten Nösund 1:66 användes nu i första hand för bostadsändamål men skulle också kunna bli en utvecklingsresurs för hantverk och service alternativt för hyreslägenheter.

Nösundsgården användes för kontorsändamål och handel och till viss del även som vandrarhem. Även övervåningen på föreslagen servicebutik föreslås kunna utnyttjas för kontorsändamål, t ex distansarbete.

Vårdshusverksamheten föreslås kunna kompletteras med en ny annexbyggnad söder om bef annexbyggnad.

Strandområdet i planens nordvästra hörn, innanför Rörholmen, är också en resurs för utvecklingen av Nösunds näringsliv. Området reserveras för småindustri- verksamhet, hantverk (ev. varvsverksamhet) av sådan art att den ej är störande eller farlig för omgivningen.

Tomten föreslås fyllas upp till mellan +1,6 och +2,0 meter och även utvidgas ett 10-tal meter ut i viken (förbättrar stabiliteten för vägbank och ovanförliggande slänt).

Tomten är ca 4.000 kvadratmeter och ges en byggrätt på ca 800 kvadratmeter. Tomten föreslås kunna kompletteras med en mindre hamnanläggning.

FRITID REKREATION

Nösund omges av stora orörda naturområden med mycket stora kvaliteter för friluftsliv.

I samhället finns också goda badplatser, småbåtshamn, en gemensamhetslokal (sjöstugan) och tennisbana. Ången norr om Vårdshuset utnyttjas som lekplats.

I planen säkerställs befintliga badplatser.

Utbyggnad av småbåtshamn föreslås i anslutning till Sjöstugan. Samtidigt ges planen möjlighet att uppföra ett

antal nya sjöbodar. Båtplatser i hamnen bör i första hand reserveras för boende i Nösund med omnejd.

Gamla varmbadhuset bör rustas upp och höjas några decimeter (för att undvika vatteninträngning). Kan användas som klubblokal, gemensam bastu etc.

Tennisplanen och befintliga lekplatser skall bibehållas.

Nya lekplatser skall anordnas i anslutning till föreslagna nya bostadsområden.

TRAFIK

Samhället genomkorsas av allmänna vägen nr 740. Trafikbelastningen på denna vägen har minskat sedan väg 170 mellan Varekil och Ellös färdigställts och utgör idag ca 1000 fordon/årsmedeldygn.

Även vägen ner mot bryggan är allmän idag. Vägverket har dock markerat att man avser att dra in denna väg från allmänt underhåll.

Vägsystemet i samhället för övrigt är av låg standard.

Bussförbindelse finns med Henån (ca 10 enkelturer/dygn). Busshållplatsen är idag placerad norr om tennisbanan.

För att undvika för stora ingrepp i miljön föresås befintligt vägnät bibehållas vid i huvudsak i nuvarande standard.

Föreslagna nybyggnadsområden matas med nya vägar som utförs med 3,5 meters vägbredd. Mötesplatser skall anordnas enligt planillustrationen.

Matarvägen till det södra utbyggnadsområdet utförs med gångbana (1 - 1,5 meter) i de nedre brantare partierna. I den mest trånga passagen utföres vägbanan med 3,0 meters bredd se även bilaga till denna beskrivning..

Nya vägar förses med vägbelysning.

Föreslagen vägutbyggnad är närmare redovisad i Väg- och VA-utredning, BBK 1996 07 .

Nya gångbanor föreslås dels mellan Nösund 1:66 och gamla vägen och dels fram till busshållplatsen.

Delar av väg 740 genom samhället bör också kompletteras med gångbana (se planillustrationen)

Vägen söder om Vårdshuset stängs för biltrafik i höjd med Vårdshuset.

Med undantag för väg 740 bör hastighetsbegränsning till 30 km/tim gälla i hela samhället.

På sikt bör gångbana anläggas mellan kapellet och Gamla vägen.

Gamla vägens södra del föreslås få en mer trafiksäker anslutning mot allmän väg. Norra anslutningen stängs. Vårdshusets ökande parkeringsbehov tillgodoses väster om tennisbanan.

STÖRNINGAR

Den största störningsrisken i samhället är trafikbuller från väg 740. De värden som beräknats ligger dock under rekommenderade gränsvärden (se även MKB).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Vatten och avloppssituationen i Nösund har under många år varit otillfredsställande. Att VA-sanera hela samhället är därför också ett av planens huvudsyften.

Det har också förts en intensiv debatt i samhället om vilket VA-system som bör väljas.

Med anledning av diskussionerna i frågan har kommunen låtit BBK utföra en utvärdering av olika tänkbara lösningar.

5 olika alternativ utvärderades (utredningen bifogas). Utredningen har presenterats för Nösundsborna vid ett diskussions- och informationsmöte 1995 02 10.

Bl a med utgångspunkt från utredningens resultat har kommunfullmäktige beslutat att planarbetet skall ske med utgångspunkt från att VA-anslutning sker till kommunens regionala VA-anläggning där kapacitet finns för Nösund. Avloppsvattnet avses härvid pumpas över till Barreviks avloppsreningsverk.

Kommunen kommer också att stå som huvudman för såväl utbyggnad som drift av den kommande VA-anläggningen i Nösund.

VA-anläggningens närmare utformning framgår av översiktlig VA-utredning.

VÄRME, ENERGI

Uppvärmningen av byggnaderna avses i första hand ske med el. Energiförbrukningen i samhället bedöms överslagsmässigt öka med ca 700 Mh/år till följd av nybyggnationen.

Det är viktigt att en minskning av de totala energikonsumtionen åstadkommes. Det är samtidigt nödvändigt att en övergång sker mot ett större utnyttjande av förnyelsebara energikällor - t ex bio-bränsle, vindkraft etc.

Vid bygglovprövning etc avser kommunen att verka för att olika åtgärder vidtages i syfte att minska den totala energiåtgången - t ex i form av värmepumpsystem, bergvärme, solfångare etc liksom att byggnaderna förses med kompletterande uppvärmningssystem t ex i form av braskaminer etc. Utnyttjande av solfångare måste dock vägas mot de kulturhistoriska kraven att bevara samhällets karaktär. Detta innebär inget förbud mot solfångare men eventuella sådana anläggningar måste utformas och placeras med beaktande av de kulturhistoriska och estetiska värden som finns. Detta gäller i synnerhet samhällets centrala delar.

AVFALL

Orust tillämpar källsortering av avfall. Soprum etc skall dimensioneras för att möjliggöra källsortering av avfall. Återvinningsgård föreslås placeras i anslutning till föreslagen butikstomt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är ej huvudman för allmänna platser. I samband med att planen vinner laga kraft avses att initieras en förrättning i syfte att bilda en vägförening / samfällighetsförening innefattande alla fastigheter inom planområdet.

Planens genomförandetid skall vara 15 år. Den långa genomförandetiden motiveras av planens stora omfattning.

Det är också kommunens ambition att samhällets utbyggnad skall ske i en relativt måttlig takt.

Nya byggrätter får ej tas i anspråk för bebyggelse innan vatten och avlopp byggts ut till resp. tomt.

MEDVERKANDE

Stadsarkitektenheten

Boo Widén

Gurlie Lindén

Tekniska enheten

Arne Olofsson

BBK-kontoret

Erik Johansson

Biologisk inv.

Lars-H. Jenneborg

Lantmäteriet

Krister Lindgren

Geoteknik

Mikael Johansson

Göran Lind

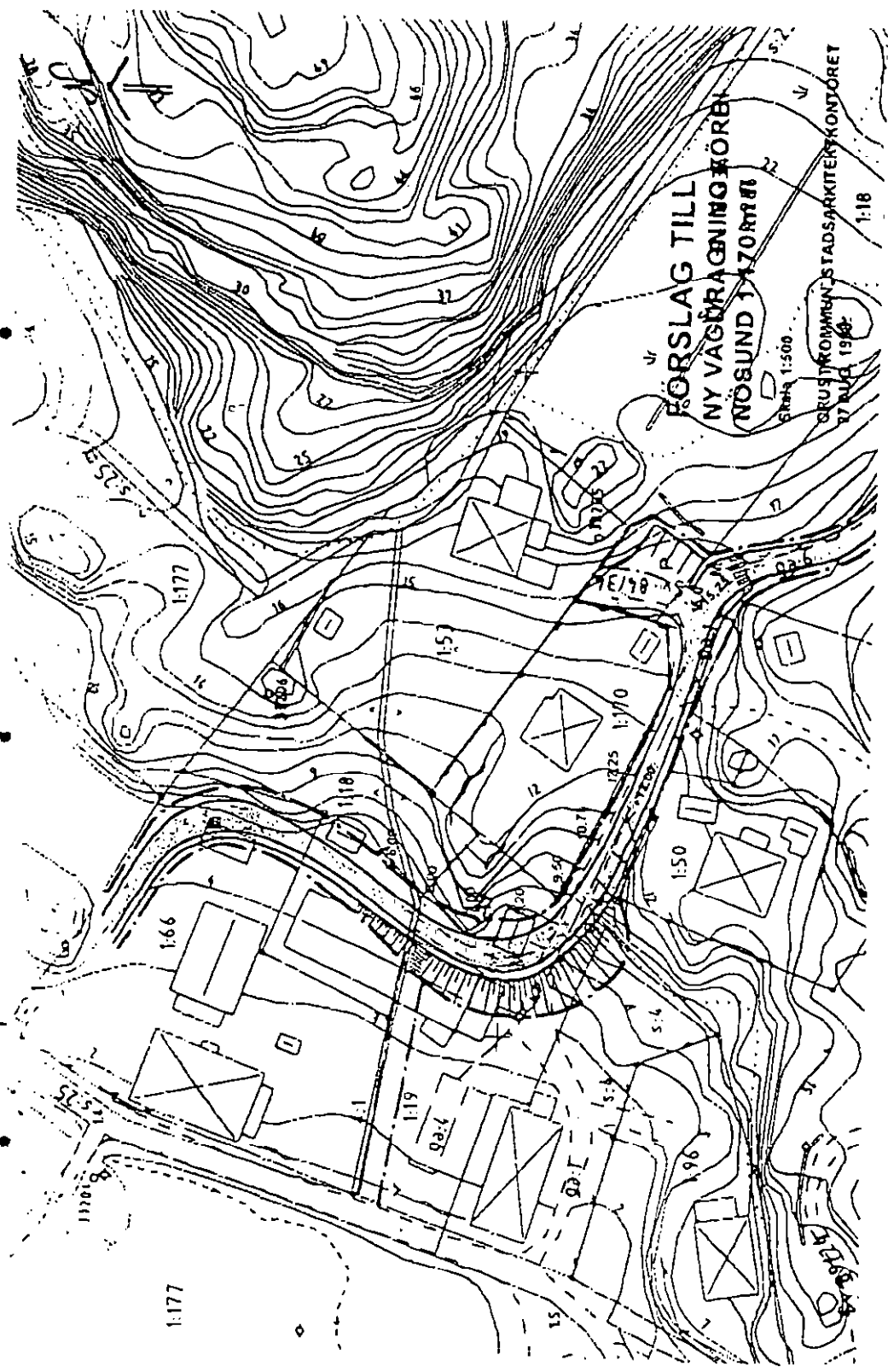
ORUST KOMMUN

Stadsarkitektenheten

Boo Widén
stadsarkitekt

Gurlie Lindén
planingenjör

Bilaga



39

1

Detaljplan för
NÖSUND
Orust kommun
Västra Götalands län

Antagen av KF
2000 06 29, § 44
Laga kraft
2000 07 27

Upprättad 1997 07 18 och rev. 1999 07 05, 2000 01 14, 2000 04 25, 2000 05 23
ORUST KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Stadsarkitektenheten

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN	Plansamråd	juli-sept 1996
	1:a utställning	juli-sept 1997
	2:a utställning	juli-augusti 1999
	Antagande	maj 2000

Efter att planen vunnit laga kraft avses upphandling och igångsättning av VA-arbetena påbörjas snarast möjligt. Utbyggnadstiden för VA-anläggningen kan uppskattas till ca 1 år.

GENOMFÖRANDET Genomförandetiden för detaljplanen skall vara 15 år från det att planen vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING, HUVUDMANNASKAP

Föreslagen vatten- och avloppsanläggning utförs av Orust kommun. Kommunen skall också förvalta hela anläggningen med undantag av servisledningar inom tomtmark.

Väg 740 och vägen ner mot ångbåtsbryggan inklusive bryggan sköts idag av vägverket. Vägverket har uttalade ambitioner att undantaga bryggan och vägen dit från allmänt underhåll. Det är härvid angeläget att bryggan bibehålls som en mer allmän resurs och inte privatiseras.

Befintliga övriga vägar överlåtes i nuvarande skick till den föreslagna samfälligheten.

Föreslagna nya vägar anläggas av kommunen eller berörd exploatör och överlåtes till samfälligheten för drift efter färdigställandet.

All mark som i planen föreslås som allmän plats - NATUR skall också förvaltas av samfälligheten. Det förutsätter att samfälligheten kan ta över de områden och de anläggningar den skall förvalta utan ersättning.

Hamnanläggningen med tillhörande parkering etc kan drivas av en separat hamnförening (Föreningen Nösund) alternativt intas i samfällighetens ansvarsområde som en särskild sektion).

Det bedöms också angeläget att landgången och vägen till badplatsen förbi sjöstugan ges en långsiktigt säkerställd markupplåtelse och förvaltning. Lämpligen intas detta stråk i samfällighetens ansvarsområde.

Badplatserna kan också förvaltas av samfälligheten alternativt en fristående badförening.

Vägbelysning i samhället skall ligga under kommunalt huvudmannaskap.

Föreslagna nya småhustomter på kommunens mark och familjen Holsts mark avses försäljas via kommunens tomtkö och upplåtes för enskilt styckebyggande.

De åtgärder som skall vidtagas i planens nordvästra del i syfte att sänka/kontrollera grundvattennivån skall följas upp med ett särskilt kontrollprogram. Orust kommun ansvarar för att kontrollprogrammet genomföres.

AVTAL

Kommunen och familjen Holst har upprättat ett särskilt samarbetsavtal beträffande nybyggnationen.

Avtal skall även tecknas med övriga privata fastighetsägare som erhåller nya byggrätter. Avtalet skall bl a reglera ersättning för mark- och exploateringskostnader, upplåtelse av allmän platsmark etc.

I samband med kommunens övertagande av markområden i centrala Nösund ingicks avtal med Kungsleden Väst Fastighets AB om framtida VA-anslutning och planläggning av områden som kvarligger i Kungsledens ägo.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Föreslagen ny väg till de södra delarna av planområdet inkräktar något på befintliga tomter. Detta förutsätts regleras genom avtal om markreglering, ersättningsfrågor etc mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft kommer kommunen att initiera en förrättning i syfte att inrätta alla vägar och övrig allmän plats som gemensamhetsanläggning. Anläggningen skall förvaltas av en samfällighetsförening. Samtliga fastigheter inom planområdet skall ingå i föreningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens kostnader och intäkter för planens genomförande framgår av bilagd kostnadskalkyl.

Det har härvid förutsatts att exploateringskostnaderna skall bäras av den nytillkommande bebyggelsen. Detaljplanekostnaderna kan komma att finansieras genom att en särskild planavgift tas ut enligt taxa i samband med bygglovprövning. Även denna del kommer till största delen att belasta nybyggnationen. De fastighetsägare som önskar nya byggrätter på sin mark får betala en andel av exploateringskostnaderna för varje ny byggrätt men inget för det befintliga huset. Kostnaden för nya privata tomter inkl. VA-anslutningsavgift erlägges när tomten tas i anspråk för bebyggelse, dock senast 10 år efter det att förbindelspunkt har upprättats.

Samtliga nya och befintliga fastigheter skall anslutas till den nya VA-anläggningen. De fastigheter som har godtagbar vattenkvalitet i befintliga vattentäkter kan dock slippa ansluta till kommunalt vatten och slipper då anslutningsavgiften för vatten.

Anslutningsavgift tas ut enligt kommunens taxa och är densamma i hela kommunen. Avgifterna är i 2000 års nivå (indexreglering sker):

Avgift för vatten och avlopp (enfam.hus)	95.964:-
---	----------

Avgift för enbart avlopp	67.175:-
--------------------------	----------

Om dagvattenservis upprättas tillkommer 13.709:-

Om mer än en byggnad skall anslutas till vatten och avlopp (t ex gäststuga) utgår förutom en grundavgift enligt ovan en lägenhetsavgift om 42.841:-.

Kostnaden för fortsatta arkeologiska utgrävningar skall bäras av respektive markägare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stadsarkitektenheten

Boo Widén
Gurlie Lindén
Arne Olofsson

Tekniska enheten

ORUST KOMMUN
Stadsarkitektenheten

Boo Widén
stadsarkitekt