
PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

Del av Nösund 1:176 m fl, norra området

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad: 2007-06-07, justerad 2007-10-10

Antagen av kommunfullmäktige 2007-12-13 § 114
Laga kraft 2010-01-28

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Illustrationskarta, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

Principförslag vägar och va, BBK Teknik & miljökonsulter, rapport dat 2006-04-10, rev 2006-04-25 och tillägg dat 2007-04-26 rev. 2007-07-10, 2007-10-08.

Översiktlig geoteknisk utredning, Tyréns AB i Göteborg, dat 2005-10-24.

Naturinventering/habitatkartering, Naturcentrum AB i Stenungsund, dat 2005-09-25.

Parkeringsutredning, Nösund. Rådhuset Arkitekter AB, Samhällsplanering och miljö, dat 2007-05-15.

Översiktlig trafikstudie, Nösund. Rådhuset Arkitekter AB, Samhällsplanering och miljö, dat 2007-06-07. Finns även som bilaga A till planbeskrivning.

Rapport arkeologisk förundersökning, Nösund 1:176. Bohusläns Museum.

Samrådsredogörelse tillhörande detaljplan för del av Nösund 1:176, Orust kommun

Plankonsult:
Rådhuset Arkitekter AB
Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
Fax: 0522 - 65 67 77

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ALLMÄNT	2
Bakgrund	2
Syfte och huvuddrag	2
Planområde och planerad förändring	3
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	4
Riksintressen	4
Särskilda hushållningsbestämmelser	4
Miljökvalitetsnormer	5
PLANDATA	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	5
Riksintressen	6
Natura 2000	6
Program	6
Planförfarande	6
Förordnanden	7
Kommunala beslut	7
Markägare	7
MILJÖBEDÖMNING - MKB	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Planområdet	8
Landskap och natur	9
Kulturmiljöer och fornlämningar	11
Bebyggelse	13
Bostadstyper	14
Principer för områdesutformning	14
Byggnadsutformning	14
Friluftsliv	15
Båt och badplatser	15
Kommunal service	16
Kommersiell service och arbetsplatser	16
Geoteknik och radon	16
Trafik	17
Övergripande trafikstruktur	17
Biltrafik	17
Väganslutning	17
Gångtrafik	19
Parkering	19
Trafikbuller	20
Luftföroreningar	21
Teknisk försörjning	21
Vatten, avlopp och dagvatten	21
Hushållsavfall	22
El och tele	23
Värme	23
Lokalklimat	23
Utbyggnadsetapper	23
INVERKAN PÅ MILJÖN	24
Nollalternativ	24
Landskapsbild	24
Naturmiljö	25
Friluftsliv och rekreation	25
Kulturmiljö	25
Hälsa och säkerhet - boendemiljö	25
SOCIALA KONSEKVENSER	26
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	27
JUSTERING	28
Bil A	29

PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

Del av NÖSUND 1:176 m fl, norra området

Orust kommun
Västra Götalands län

ALLMÄNT

BAKGRUND

Längs hela Bohuskusten, med Orust inräknat, råder för närvarande stor efterfrågan på kustnära boende. Orust kommun har som mål att öka sin helårsbefolkning med 100 invånare/år. För att uppnå ett sådant mål krävs en planering för attraktiva bostäder på många platser. Bostadsutbyggnad inom det aktuella området har diskuterats sedan många år och finns även reglerat i ett avtal mellan kommunen och tidigare ägare till fastigheten Nösund 1:176. Planarbetet har initierats av nuvarande ägare till fastigheten Nösund 1:176.

Området är inte planlagt sedan tidigare. Detaljplanen har föregåtts av ett program, vilket varit föremål för samråd under sommaren 2005. Planprogrammet och resultatet av samrådet ligger till grund detaljplaneförslaget. Planprogrammet omfattade bostadsutbyggnad inom två områden på fastigheten Nösund 1:176, ett större område norr om samhället samt ett i den södra delen av fastigheten. I det fortsatta planarbetet har de bägge områdena behandlats i två separata detaljplaner som benämns norra området och södra området. Denna planbeskrivning hör till detaljplanen för det norra området.

Planförslaget har under juni – juli 2006 varit föremål för samråd. Samrådet har redovisats i en tillhörande samrådsredogörelse, upprättad av Orust kommun.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en nybyggnation med friliggande villor, parhus och något eller några flerfamiljshus. Målsättningen är att samtliga bostäder ska uppföras för helårsboende. Planförslaget rymmer ca 40-talet tomter för friliggande villor. Utöver friliggande villor ger planen möjlighet att uppföra ca 15-talet parhus samt flerfamiljshus. Den norra delen av planen har gjorts flexibel och möjliggör ett uppförande av friliggande villor alternativt par- och flerfamiljshus. Planförslaget rymmer totalt ca 75 bostäder.

In- och utfart till planområdet föreslås ske via vägen till Boxvik-Lunden.

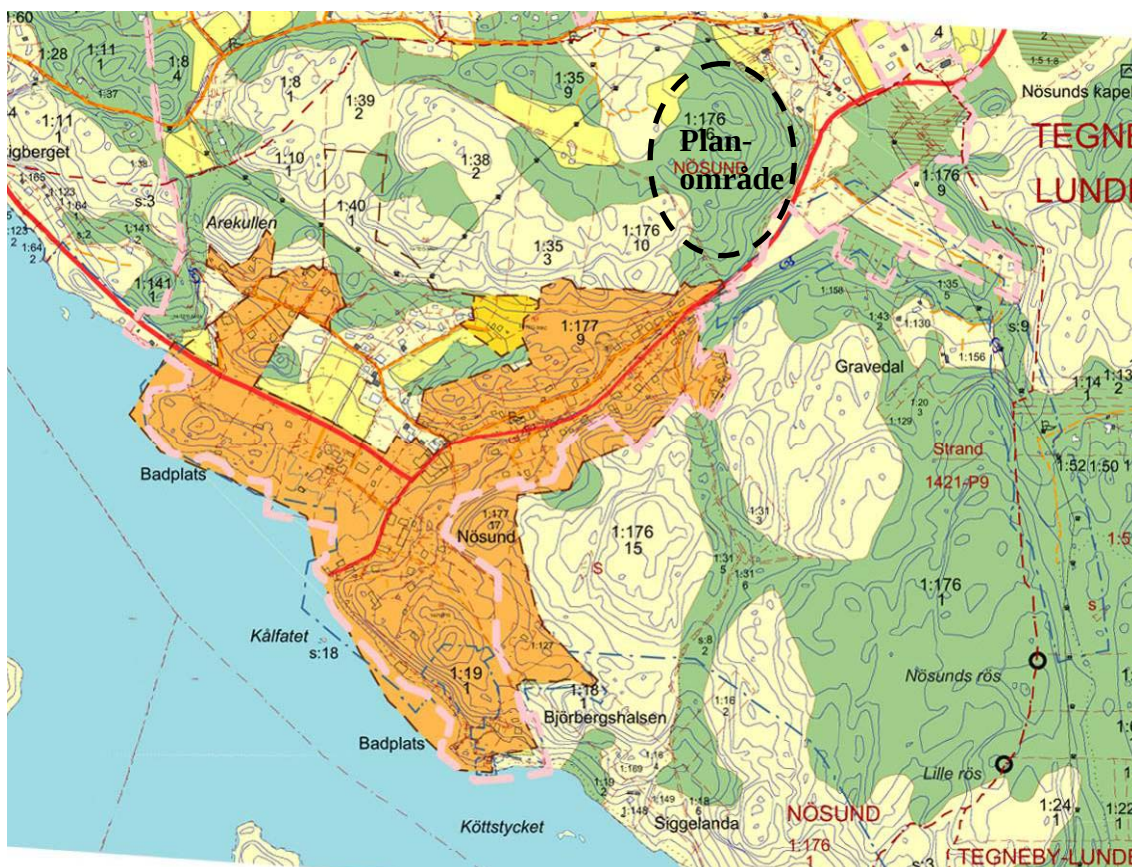
Detaljplan för del av Nösund 1:176 m fl norra området 2007-06-07. Justerad 2007-10-10
Orust kommun

PLANOMRÅDE OCH PLANERAD FÖRÄNDRING



Planområdet är beläget på sydvästra Orust i direkt anslutning till Nösunds samhälle. Området ligger mellan väg 740 och vägen mellan Nösunds kapell och Boxvik. Planområdets omfattar ca 12 hektar.

Området utgörs i huvudsak av hållmark som till vissa delar är bevuxna med skog. I söder utgörs sluttningarna i huvudsak av kala hållmarker.



AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

RIKSINTRESSEN

Grundläggande bestämmelser, 3 kapitlet miljöbalken

I miljöbalkens 3:e kapitel "Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden" föreskrivs bland annat att särskild hänsyn skall tas till områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske och vattenbruk, som har stora natur- och kulturvärden och som har betydelse för friluftslivet, jord och skogsbruket. Sådana områden skall så långt möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada värdena eller försvåra näringarnas bedrivande. Enligt miljöbalkens 3 kapitel 6 § skall områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Planområdet ingår i riksintresseområdet för friluftsliv (se karta under "Förordnanden"), Södra Bohuslänns kust (FO3). Kustområdet är ett utpräglad skärgårdslandskap med stor variation från exponerad ytterskärgård till skyddad ofta lummig innerskärgård.

Botaniska, geologiska och zoologiska kvaliteter ger tillfällen till naturstudier av skiftande slag. Avgränsningen av riksintresset är gjord i en översiktlig skala och inte studerad i detalj, t ex ingår hela samhället Nösund i riksintresseområdet.

Den föreslagna exploateringen inom planområdet tar i anspråk en areal på ca 12 ha som idag i huvudsak utgörs av naturmark. Följden blir att arealen mark som är tillgänglig för det rörliga friluftslivet minskar. Det område som tas i anspråk är inte som helhet något välfrekventerat strövområde då terrängen är relativt svårframkomlig. Även om området exploateras kommer det i framtiden bli möjligt att röra sig genom området och ta sig ut i angränsande naturmark. Det finns god tillgång på liknande naturområden i direkt anslutning till Nösund. Öster och norr om de bägge aktuella utbyggnadsområdena finns större opåverkade områden enligt miljöbalken 3 kap 2 §.

Ett ianspråktagande av det aktuella området bedöms inte påtagligt skada de primära syftena med riksintresset. Den föreslagna exploateringen medför en ur allmän synpunkt god hushållning då exploateringen utgör en komplettering av befintlig tätort där man till viss del kan bygga vidare på redan utbyggd infrastruktur.

SÄRSKILDA HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Orust kommuns kustområde omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4:e kapitel "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet". Dessa områden är i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena. Ingrepp får göras endast om de inte påtagligt skadar dessa värden. Bestämmelserna skall dock inte hindra utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Enligt miljöbalken 4 kap 4 § skall, inom kustområdet och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp mm (alltså bl a Orust kommun), inte fritidsbebyggelse få komma till stånd annat än som komplettering till befintlig bebyggelse.

Bestämmelserna i miljöbalkens fjärde kapitel omfattar ett stort och djupt kustavsnitt, där huvuddelen av Bohuslänns kustorter och utvecklingsområden är belägna.

Bestämmelserna i fjärde kapitlet är övergripande och generella, vilket uttrycks i första paragrafens skrivning genom att utveckling av befintliga tätorter eller lokalt näringsliv inte skall förhindras. Utbyggnaden för helårsboende inom planområdet bedöms inte stå i strid mot vad som föreskrivs i fjärde kapitlet vare sig det gäller syftet med lagen eller bestämmelserna om påtaglig skada på riksintresset.

MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt miljöbalkens 5:e kapitel skall det säkerställas att föreslagna åtgärder inte medför att de regler som meddelats i förordning om miljökvalitetsnormer i utomhusluft överskrids. Miljökvalitetsnormer har hittills meddelats för halterna av kväveoxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, partiklar (PM10), kvävedioxid, bensen (2010-01-01) och ozon (2009-12-31). Datum inom parentes anger det datum efter vilket gränsvärden för respektive ämne inte får överskridas. Övriga normvärden gäller redan idag.

Genom rening av såväl bilavgaser som utsläpp via skorstenar har luftkvaliteten gradvis förbättrats under senare årtionden. En viss motverkande effekt har dock skett genom att bl a biltrafiken ökat och blivit intensivare. Halterna av kvävedioxid, bly, kolmonoxid och partiklar (PM10) härrör huvudsakligen från biltrafiken och utefter vissa hårt trafikerade vägar i våra större tätorter kan t ex halterna av kvävedioxid överträda gällande norm.

Den goda luftomsättningen och glesa bebyggelsen bidrar i detta fall till att halterna snabbt sprids med vinden i stället för att ligga kvar i t.ex. ett gaturum.

Ingen av de beslutade miljökvalitetsnormerna överskrids idag i området eller är i närheten av ett överskridande. Trots att den föreslagna exploateringen sannolikt innebär en viss ökning av trafiken inom området, kommer miljökvalitetsnormerna inte att vara i närheten av uppsatta gränsvärden.

PLANDATA

ÖVERSIKTLIGA PLANER

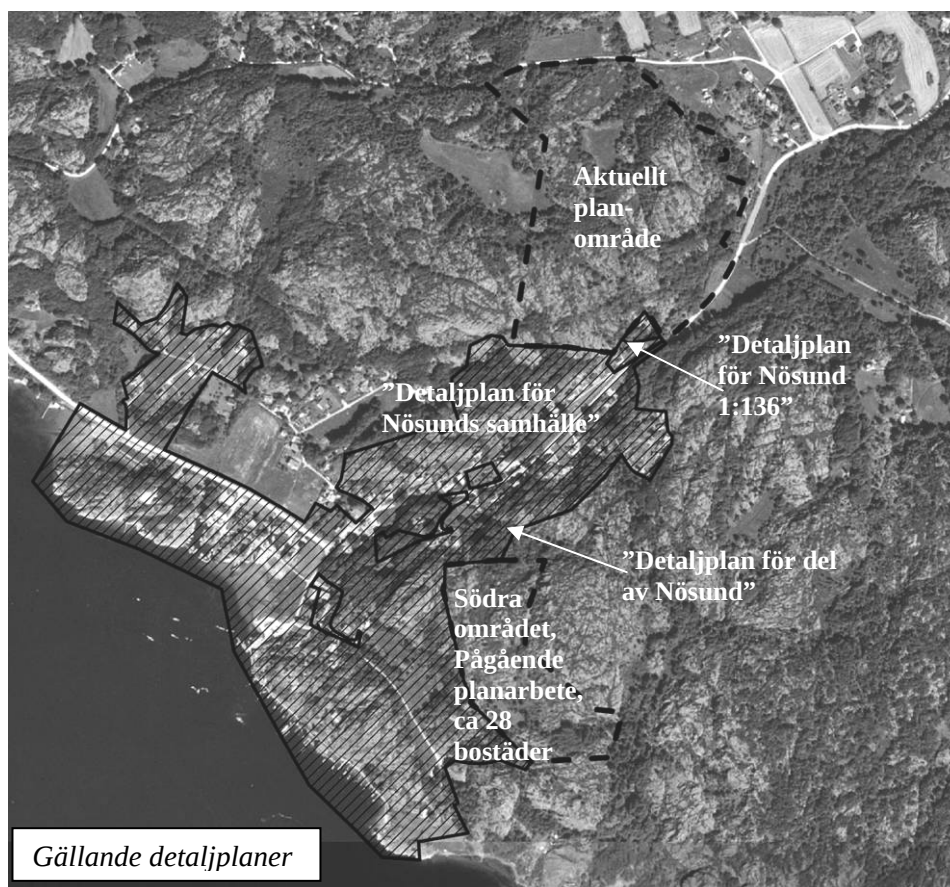
I "Översiktsplan för Orust kommun", antagen av KF år 1995, anges det aktuella området som "område av intresse för samhällsutbyggnad". Det befintliga samhället Nösund anges som "område av intresse för kulturminnesvård". Enligt ÖP ska området tillsvidare, så långt möjligt, "skyddas från åtgärder som kan påtagligt skada kulturvärdena ned stöd av NRL 2 kap 6 § och PBL 3 kap 1, 10 och 15 §§."

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner och bedöms förenligt med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

Arbete med den nya översiktsplanen, Orust kommunplan, pågår. Enligt det koncept till översiktsplan som finns framtaget är kommunens ambition att Nösund ska ha en planberedskap för en produktion av minst 40 bostäder under planperioden på 15 år. I konceptet redovisas ett större område norr om Nösunds samhälle som reservområde för framtida bostadsbebyggelse. Det aktuella planområdet ligger i den östra delen av det redovisade reservområdet.

DETALJPLANER

Under slutet av 1990-talet utarbetades en ny detaljplan för samhället. Denna plan ger utrymme för ca 50-talet nya bostäder i samhället. Planen ger utbyggnadsmöjligheter både för småhus och bostäder i flerbostadshus samt ger möjligheter för utbyggnad av verksamheter och service samt en utbyggnad av småbåtshamnen med 60-70 nya platser, "Detaljplan för Nösunds samhälle" (laga kraft 2000-07-27). Den södra delen av föreliggande plan, ny gångväg, berör mark som i ovanstående plan avsatts som naturmark. Här ersätter den aktuella planen en mindre del av den gällande detaljplanen. Planområdet gränsar i söder även till "Detaljplan för Nösund 1:136" (laga kraft 2004-08-18). Gällande planers avgränsning framgår av nedanstående karta.



RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i riksintresseområdet för friluftsliv, Södra Bohusläns kust (FO3), se ovan under "Avvägningar enligt miljöbalken" och karta under "Förordnanden".

NATURA 2000

Planen berör inte något Natura 2000-område.

PROGRAM

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 § ska en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen om det inte är onödigt.

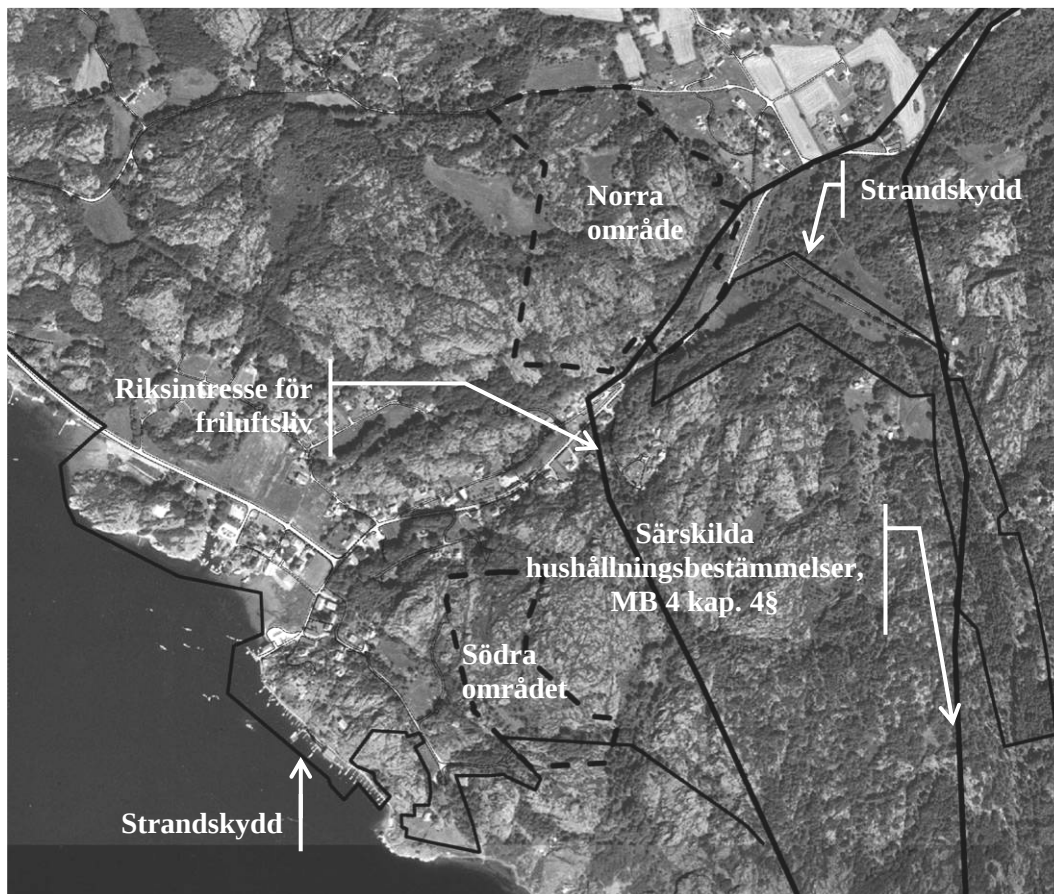
För aktuell plan har ett program upprättats 2005-04-25. Programmet behandlade både det norra och det södra delområdet. I många yttranden framfördes oron över bl.a. det ökade trycket på bad- och båtplatser samt att bebyggelsen skulle få en silhuettverkan på landskapet. Redogörelsen för programsamrådet bifogas planhandlingarna.

PLANFÖRFARANDE

Planarbetet har drivits enligt reglerna för normalt planförfarande, vilket bl.a. innebär att planen efter samrådsskedet ställdes ut för granskning. Vid såväl samråd som utställning har tillfälle givits för bl.a. berörda grannar att inkomma med synpunkter på planförslagets utformning.

FÖRORDNANDEN

Området omfattas inte av strandskyddsförordnande eller annat förordnande enligt miljöbalken.



KOMMUNALA BESLUT

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2005-01-27 att ställa sig positiv till planläggning av de två områdena inom fastigheten Nösund 1:176, samt att översända ärendet till Kommunstyrelsen för beslut om plantillstånd. Nämnden rekommenderade att antalet tomter i den norra delen begränsas till 85 st.

Kommunstyrelsen tog 2005-02-02 beslut om att ge plantillstånd för Nösund 1:176. Planen ska syfta till att möjliggöra fastighetsbildning för permanentbebyggelse. Beslutet innebär att områdets lämplighet för exploatering får prövas i detaljplan och att antalet tomter ska begränsas enligt Miljö- och byggnadsnämndens rekommendation.

Kommunfullmäktige beslutade 2005-02-17 om plantillstånd i enlighet med kommunstyrelsens och Miljö- och byggnadsnämndens beslut.

Kommunen tog 2006-02-08 beslut om att godkänna planförslaget för samråd.

Kommunen tog 2006-06-08 beslut om att planens genomförande inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

MARKÄGARE

Planområdet omfattar till största delen mark inom fastigheten Nösund 1:176. Fastigheten ägs av RBK Invest AB.

Övriga ägarförhållanden redovisas i fastighetsförteckning tillhörande detaljplanen.

MILJÖBEDÖMNING - MKB

I plan- och bygglagen gäller från den 21 juli 2004 bestämmelser om miljöbedömningar av detaljplaner och översiktsplaner. Ett EG-direktiv ligger bakom de nya bestämmelserna. Huvuddelen av direktivet har införlivats i miljöbalkens sjätte kapitel. Av bestämmelserna framgår att den myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag och författning, ska göra en miljöbedömning av planen eller programmet, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömning är att "integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas" (miljöbalken 6 kap 11 §). Om kommunen konstaterar att risk för en sådan föreligger ska en miljökonsekvensbeskrivning som uppfyller kraven i EG-direktivet 85/337 upprättas.

Från och med 1 juli, 2005 gäller nya och ändrade bestämmelser i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen, SFS 2005:356). Enligt förordningen ska kommunen, när det gäller detaljplaner, alltid göra en bedömning av om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, en så kallad behovsbedömning. Behovsbedömningen ska göras utifrån kriterier i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Orust kommun gjorde 2006-06-08 en behovsbedömning utifrån uppställda kriterier, för att avgöra om en miljöbedömning ska göras eller inte. Kommunen har med utgångspunkt från planprogrammet och dess beskrivning av miljökonsekvenser som underlag bedömt att ett genomförande av planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har genom yttrande 2006-06-07 bedömt att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Motiveringen är att ett genomförande av planen bland annat inte antas innebära några större risker för människors hälsa eller för miljön. Den fysiska omfattningen är liten och ett genomförande av planen bedöms totalt komma att innebära liten miljöpåverkan. Planens genomförande bedöms inte ha någon betydelse för kulturarv eller speciella särdrag i naturen och berör inte något Natura 2000-område.

Med hänsyn till ovanstående behöver ingen separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas. I planbeskrivning finns ett kapitel som tar upp inverkan på miljön. Under rubriken belyses även det s. k. nollalternativet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

PLANOMRÅDET

Den naturliga terrängformationen avgör hur man kan komma till området samt hur man kan bebygga det. Terrängen inom planområdet är relativt kuperad och inom vissa delar brant men inrymmer även ett antal större områden med relativt flack terräng vilka utgör naturliga platser som är väl lämpade för boende med stora kvaliteter. Området ligger högt över befintlig bebyggelse, ca +65-70 m ö h.

Styrande för den illustrerade utbyggnaden har varit bl a terräng, väderstreck, landskapsbild och naturmiljö. De allra högst belägna delarna har lämnats obebyggda. Nord- och nordostvända sluttningar har av klimatskäl i möjligaste mån undvikits. Inför arbetet med detaljplanen har placering av hus och gator studerats genom bl a utsättning på mark för att uppnå största möjliga anpassning till terrängen.

Många av huslägena får vacker utsikt över Tångesund eller landskapet nordöst om Nösund. Planområdet avgränsas i norr och väster av fastighetsgränsen för Nösund 1:176. I öster är väg 740 och fastighetsgränsen en naturlig gräns och i söder utgör gällande planer gränsen.

LANDSKAP OCH NATUR

Nösund ligger inom kustzonen som omfattas av "särskilda hushållningsbestämmelser", enligt miljöbalken, vilka innebär att mark och vatten endast får användas på ett sätt som inte påtagligt skadar de samlade natur- och kulturvärdena. Även vid utveckling av tätorter och näringsliv måste hänsyn tas till värdena i nationallandskapet.

I den norra delen av planområdet består landskapet mestadels av hållmark med ljunngädd i fältskiktet och några mindre partier med tunt jordtäckte och gräsmark. I bergkanter och i de lägre liggande delarna tilltar en trivial blandskog med tall, gran, björk, al och rönn. Lågvuxna enar förekommer även rikligt. Ett stråk genom de mellersta delarna samt de östra bergssluttningarna är bevuxna med högre vegetation dominerad av björk, med inslag av tall. I de norra delarna finns ett stort flackt hållmarksområde på nivån +65 - +70 m ö h. Detta skiljs från de södra delarna av en dalsänka med öppen ängsmark, huvudsakligen belägen väster om fastigheten. Ängsmarken sträcker sig in på fastigheten Nösund 1:176 och fortsätter som ett fuktstråk mot sydost, vilket längre mot sydost övergår i ett sumpområde med alvegetation.

Söder om det skogbevuxna stråket dominerar sparsamt bevuxna hållmarker som delvis är starkt kuperade och sönderbrutna. En damm med öppen vattenyta finns inom den sydöstra delen av hållmarksområdet.

I sydvästra delen, där det föreslagna utbyggnadsområdet möter en ravin som går ner mot befintlig bebyggelse, finns lövskogsvegetation med inslag av ek.



Norra delen av planområdet



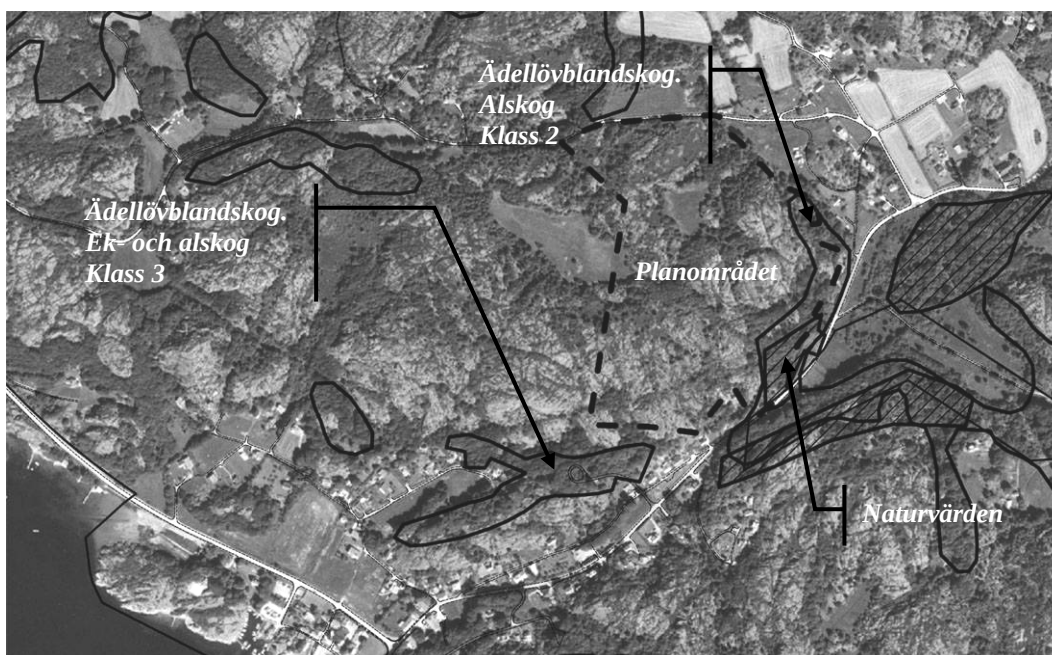
Den södra delen av planområdet

Naturvärden

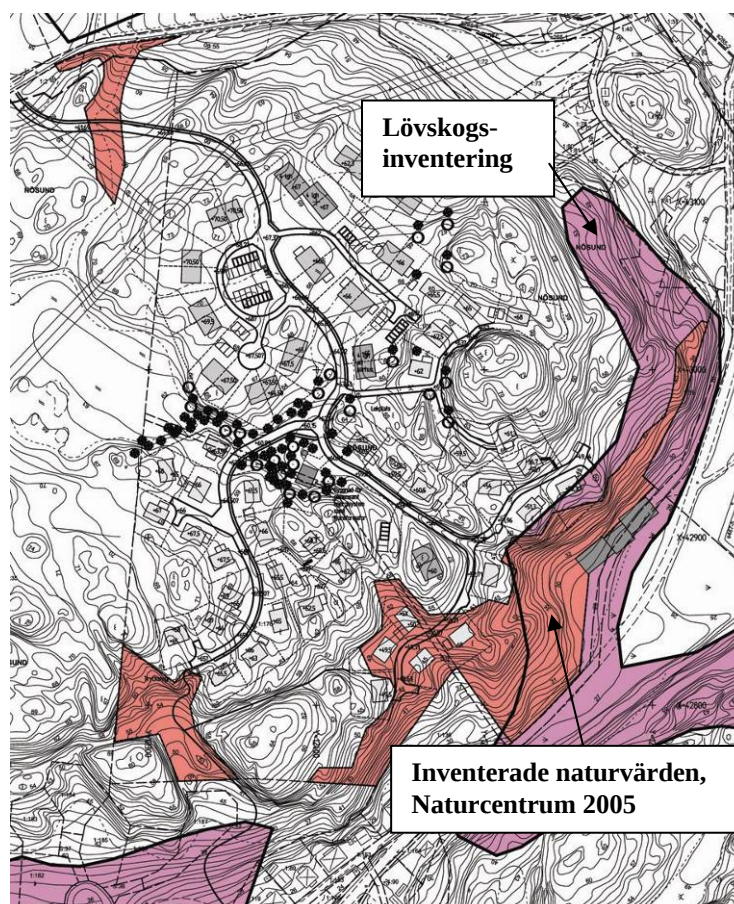
Inför det aktuella planarbetet har en naturinventering/habitatkartering utförts av Naturcentrum AB i Stenungsund, *Naturvårdsinventering 2005-09-25*, se bilaga. Inventeringen visade att området innehåller ett par värdefulla delområden. De som pekas ut som mest intressanta, är området kring den befintliga stigen i nordvästra delen av området samt den östra och södra delen av området. Längs stigen i den norra delen finns en större skalgrusbank med artrik flora. I den södra och östra delen finns ett parti med lövskog som bitvis övergår i ädellövskog med lind, alm, ask och lönn. I några mindre dalstråk, som löper upp mot höjderna, finns äldre ekskog av "kratt-typ" dvs. vindpinad och senväxt ekskog med vinterek. Dessa områden bedöms ha höga naturvärden och bestånden innehåller grova träd, ved och signalarter. Sluttningarna ned mot dalgången har höga eller mycket höga naturvärden. Vid inventeringstillfällena noterades inga rödlistade arter eller andra sällsynta arter.

Naturvärden, forts

En sammanfattande bedömning som görs i naturinventeringen, är att det från naturvårdssynpunkt är tänkbart att delvis exploatera området, men att områdena med höga naturvärden bör undantas från exploateringen. Inga särskilt störningskänsliga arter förekommer inom planområdet. Området anses ha en hög ekologisk funktion genom sin orördhet samt genom förekomst av ädellövskog och ekskog i sluttningar och branter. Stigar, tramp och annat slitage bedöms i liten eller ingen grad påverka de höga naturvärdena.



Enligt "Ädellövskogar i Orust kommun" Miljövårdsrapport 1992:8 berör planområdet två partier ädellövskog. Området närmast väg 740 är klassat med naturvärdesklass 2 och rapporten anger att lövskogspartiet hyser en mängd småbiotoper och har även ett rikt biologiskt innehåll. Det är dessutom ett viktigt inslag i landskapsbilden. Delar av detta område är även utpekade av Skogsvårdsstyrelsen som område med naturvärden. En mindre del av detta område anges i ovan nämnda naturinventering ha höga naturvärden. Avgränsningen i naturinventeringen 2005 bedöms som aktuellare än den avgränsning som gjordes 1992.



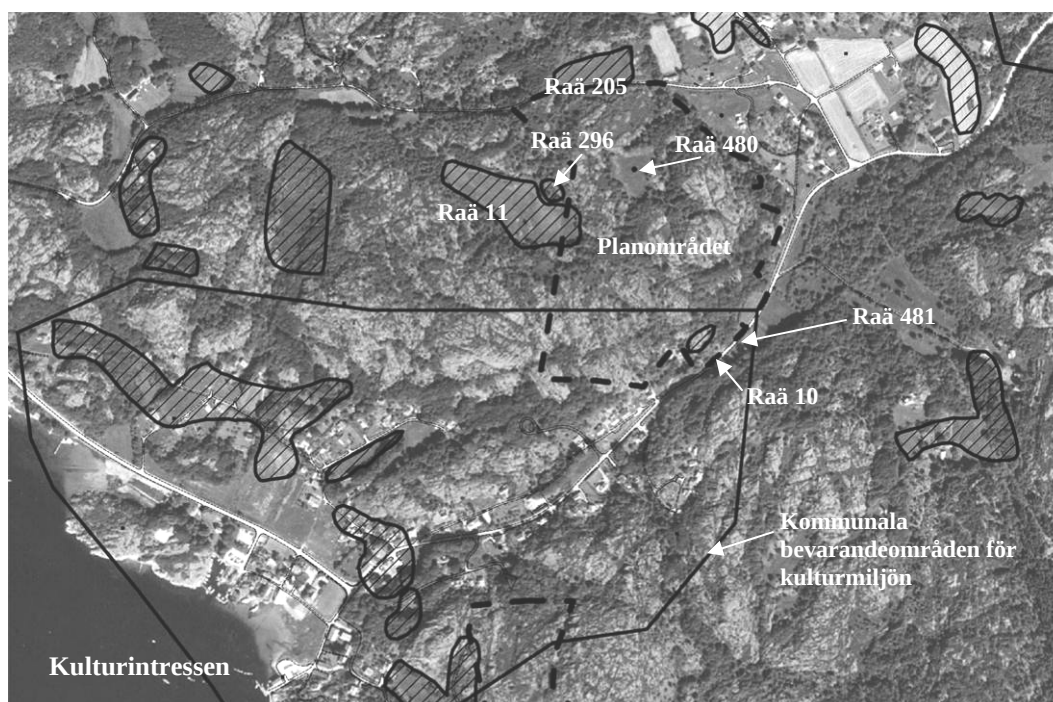
Naturvärden, forts

Den sydligaste delen av planområdet, där en gångväg till samhället planeras, berör ett utpekat ädellövskogsområde med naturvärdesklass 3. Stora delar av detta sammanhängande område är dock redan i anspråk taget av ny bebyggelse.

Del av de naturvärdena som utpekats i 2005 års inventering kommer att påverkas i mindre omfattning av bebyggelse och anläggningar, se karta. Marken utgörs inom dessa områden till stor del av skalgrus och vegetationen består i vissa fall av värdefulla träd. Markområden som utpekats med höga naturvärden kommer bl a att tas i anspråk för uppförande av en högreservoar för vatten och ny gångväg som förbinder planområdet med Nösund samhälle. Läget och behovet för Nösund av ny vattenreservoar har vägts mot bevarandet av befintliga naturvärden, varvid behovet och placeringen av reservoar har bedömts väga tyngre än intrånget i det utpekade naturvärdet. Eftersom terrängen i området är relativt svårforcerad och brant har läget för den föreslagna gångvägen detaljstuderats. Det utpekade läget medför att mindre intrång kommer att göras i det utpekade naturvärdet, men har ändå bedömts som behövlig för att knyta samman exploateringsområdet med samhället. I samband med anläggandet av gångvägen kommer även ledningar att dras i markområdet fram till vattenreservoaren. De naturvärden som tas i anspråk för reservoar och gångväg ligger i ytterkant av utpekat värdeområde och en större del av området bedöms även fortsättningsvis kunna hållas intakt och har därefter lagts ut som naturmark i planen. Ett mindre parti av värdeområdet tas även i anspråk för ca 4 tomtplatser och tillhörande lokalväg. Tomtplatserna har i detta fall begränsats till yta och lokaliserats till platser där de bedömts utgöra minst påverkan på de utpekade naturvärdena. Ytterliga inskränkningar t ex i form av planbestämmelser för att bevara vissa utpekade träd har inte bedömts meningsfullt, eftersom området övergår från naturmark till tomt- och vägmark.

KULTURMILJÖER OCH FORNLÄMNINGAR

Nösunds samhälle, som ligger invid vägen ut mot Hälleviksstrand och Mollösund, har kulturhistoriska värden. Intrycket av samhället skiljer sig påtagligt från kustorterna längre västerut där den mycket sammanhållna bebyggelsen ofta ligger koncentrerad kring hamnområdet.



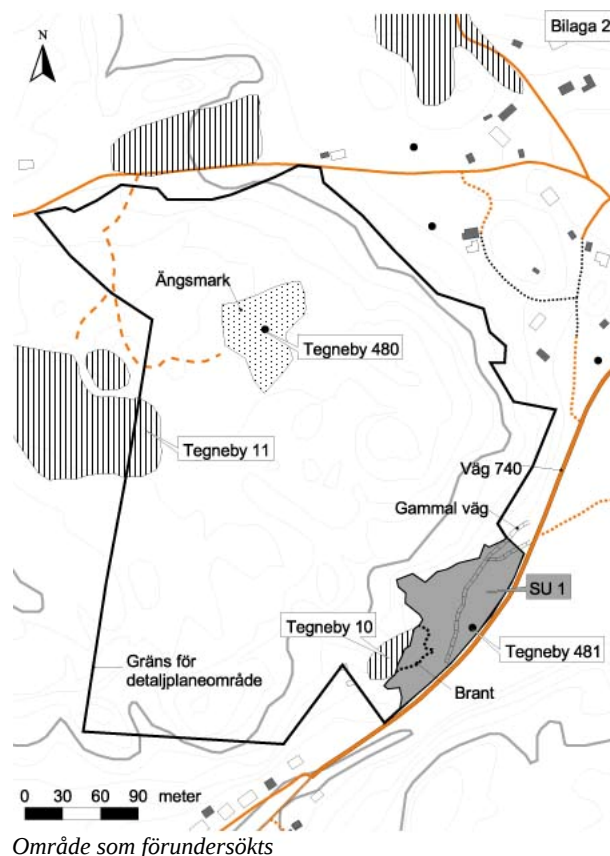
Kulturmiljöer och fornlämningar, forts

I *Orust, historia och miljö, Kulturhistoriska dokumentationer nr 7, Bohusläns museum, 1994*, kan man läsa om samhällets utveckling. Bebyggelsen i Nösund illustrerar ett samhälle som utvecklats från helt andra utgångspunkter än det traditionella fiskeläget. Nere vid den gamla ångbåtsbryggan finns bara en liten oreglerad koncentration av hus. I huvudsak ligger bebyggelsen längs landsvägen som leder mot Tegneby. Nösund är ett välbevarat kustsamhälle vars utveckling präglats av de stora handelshusen och fraktfarten som tog över på 1800-talet efter 1700-talets sillperiod. Man skeppade bl a havre till England. Under senare delen av 1800-talet upptäckte badgästerna Nösund vilket även har kommit att prägla samhällets utseende. Samhället är relativt glest och ger ett "öppet" intryck med inslag av odlingsmark och delvis igenväxande ängsmark. Många hus omges också av stora tomter. Den första sommarvillan byggdes 1905 och följdes snart av andra. Bebyggelsen i Nösund är väl bevarad. Som minnen från äldre tider ligger ännu stall, lagerbyggnader, pensionat, badhus och sillsalteri längs landsvägen och vid hamnen.



Inom planområdet finns ett antal kända fornlämningar. Riksantikvarieämbetets fornminnesregister redovisar att på den öppna ängsmark som ligger direkt väster om det norra området, och som även till viss del går in på fastigheten Nösund 1:176, finns en stenåldersboplats (Tegneby 11). I den norra delen på ången inom planområdet har ett lösfynd gjorts (Tegneby 480). I slänten ner mot väg 740 finns två fyndplatser för bl a en kärnyxa (Tegneby 10 och Tegneby 481).

Tegneby 480 och 481 berörs direkt av den föreslagna bebyggelsen. De är dock registrerade som lösfynd. Tegneby 10 och 11 är belägna inom planområdet men kommer inte att beröras av någon föreslagen bebyggelse utan kommer att ligga inom naturmark. Efter att planförslaget varit föremål för samråd har Bohusläns Museum utfört en förundersökning under december, 2006.



Kulturmiljöer och fornlämningar, forts

Förundersökningen visade att det finns en överlagrad boplat, Tegneby 481, inom ett område intill vägen ner mot Nösunds samhälle. Även på en platå ovanför vägen hittades lämningar efter en boplat kallad Tegneby 10 i fornminnesregistret. Efter förundersökningen kan båda boplatserna betraktas som avgränsade. Det avgränsade området har getts arbetsidentitet SU 1. De är fasta fornlämningar och därmed skyddade enligt lag. Det är Bohusläns museums uppfattning att fortsatt exploatering inom fornlämningsområdet skall föregås av en arkeologisk slutundersökning. En sådan undersökning innebär att berörda fornlämningar tas bort i sin helhet och därefter inte längre utgör något hinder för exploateringen. Med exploatering menas såväl grävande ingrepp i eller övertäckning av fornlämning, exempelvis husbyggnation eller anläggande av parkeringsplatser. Vad avser Tegneby 480 visade förundersökningen på att det inte fanns anledning att gå vidare med en slutundersökning.

Med anledning av resultatet från den arkeologiska förundersökning har det område som i samrådsförslaget var undantaget för bostäder, handel och kontor utgått.

BEBYGGELSE

Under den senare delen av 1900-talet har det i princip varit nybyggnadsförbud i Nösund på grund av den otillfredsställande va-situationen. Kommunens ambition att förstärka Nösund som helårssamhälle har resulterat i att man byggt ut det kommunala va-nätet. Genom en ny detaljplan från år 2000 tillskapades ett fyrtiotal småhustomter och utbyggnadsmöjligheter för ett mindre antal flerfamiljshus (ca 15 lägenheter).

För närvarande råder en ganska intensiv byggnadsverksamhet i samhället där många av de nya tomterna i den gällande detaljplanen tas i anspråk. Den pågående utbyggnaden innebär en viss förtätning av den annars relativt spridda bebyggelsen i Nösund.

Då det finns en stor efterfrågan på tomter och lägenheter, och då VA-situationen har fått en lösning, är kommunen nu beredd att pröva utbyggnad av ytterligare bostäder i anslutning till samhället. Områdena ska planläggas med åretruntstandard.

Under våren 2004 genomförde kommunen en enkätundersökning på Orust. Ett antal fritidsboende fick frågor om vad man tycker om sin sommarkommun. Enligt enkäten stannar man i genomsnitt 11 veckor per år i sitt sommarhus och 44 % kan tänka sig att flytta till Orust permanent. Enkäten är en del i arbetet med fullmäktiges mål om "Bilderna av Orust".

De befintliga husen i Nösunds äldre delar har främst ljusa träfasader, röda takpannor och byggda i 1-1½ plan. Den äldre befintliga bebyggelsen ligger i huvudsak koncentrerad utmed väg 740.



Äldre bebyggelse och nyligen uppförda bostadshus i Nösund

Bebyggelse, forts

Bostadstyper

I den norra delen av planområdet är bestämmelserna flexibla så att delområdet kan bebyggas med flerbostadshus, parhus alternativt villor. Flerbostadshus får uppföras till en yta av 40 % av fastigheten i två våningar. I övrigt kan den norra delen även bebyggas med parhus eller villor. I den södra delen av planområdet tillåts endast friliggande villor. Totalt föreslås ca 75-talet bostäder inom planområdet fördelade på skilda boendeformer.

Avsikten med exploateringen är att tomtplatserna ska avstyckas och försäljas med äganderätt. Exploatören avser ej att genom uthyrning bedriva s.k. stugbyverksamhet.

Principer för områdesutformning

Följande principer har tillämpats vid utformningen av planområdet:

- Den naturliga topografin har fått styra områdets disposition.
- Större bergschakt respektive utfyllnader som exponeras i landskapet ska i möjligaste mån undvikas. Byggnad av vägar och teknisk försörjning förutsätter dock sådana ingrepp.
- Relativt stora lutningar på vägar kan behöva accepteras för att kunna undvika stora bergschakt respektive höga bankar. Inom planområdet förekommer lutningar på maximalt 12%.
- Huslägen i exponerade lägen har i möjligaste mån undvikits. Studier har gjorts av hur vy från havet och samhället kommer att förändras.
- Höjdlägen som kan ge silhuettverkan har möjligaste mån undvikits.
- Tomter och byggrätter har i möjligaste mån anpassats så att värdefulla biotoper inte skadas.
- Vägar och gångvägar har planerats så att omgivande naturmark blir tillgänglig för allmänheten.
- Ett grönstråk har sparats i det norra området från ängen (väster om fastigheten Nösund 1:176) och vidare österut genom planområdet ut mot bergslutningarna i öster.

Eftersom planområdet har relativt stora höjdskillnader kommer ingrepp i naturmarken genom sprängning, schaktning och utfyllnad bli nödvändiga. Vägdragning och placering av husen har främst styrts utifrån topografin, vilket innebär att många tomter lämpligast bebyggs med suterränghus alternativt hus med två eller flera byggnadskroppar som anpassats till terrängen. Byggnationen ska placeras i landskapet så att sprängning och utfyllnader minimeras.

De föreslagna byggnadslägena och vägdragningarna har markerats på plats i terrängen. Därefter har den föreslagna illustrationen och plankartan arbetats fram, detta för att anpassningen till natur och landskap ska bli så god som möjligt. Vid placering av hus och vägar har även anpassning skett för att uppnå goda tekniska lösningar.

Byggnadsutformning

Eftersom de föreslagna bebyggelsegrupperna inom planområdet ligger relativt franskt från den äldre befintliga bebyggelsen, kan de i större utsträckning ges ett eget, mer modernt, uttryck i form, gruppering och material. Bebyggelsen bör ändå i möjligaste mån vara lågmäld och underordna sig eller samspela med landskapets karaktärsdrag.

Anpassning till terrängen kan ske genom t ex höga socklar och trappningar i husen - huskroppar på olika nivåer.

Byggnadsutformning, forts

I den norra delen av planområdet tillåts en bebyggelse med parhus/flerbostadshus alternativt villor. I de södra delarna tillåts endast friliggande enfamiljshus. Placeringen av enfamiljshusen på de enskilda tomtarna är relativt reglerad i plankartan, dels beroende på terrängen och dels beroende på utsiktsförhållanden. Några tomtlägen kan få utsikt över Tängesund eller landskapet nordöst om Nösund. Enfamiljshusen tillåts uppföras till en byggnadshöjd av 4,8 meter medan höjderna i det norra området begränsas med nockhöjd. Byggnaderna i den norra delen av planen får uppföras i maximalt två våningar. Enfamiljshusen får i huvudsak uppföras med en maximal byggnadsyta av 120 m² för huvudbyggnad och 45 m² för garage/uthus.

För hela området gäller en maximal taklutning på 35 grader. De friliggande husen i södra delen måste uppföras med träfasad och takmaterial av lertegel, sedum, plåt eller papp. För att kunna anpassa villorna efter terrängens förutsättningar tillåts här suterrängvåning.

FRILUFTSLIV

Nösund omges av stora orörda naturområden med höga kvaliteter för friluftsliv. I samhället finns också goda badplatser, småbåtshamn och tennisbana.

BÅT OCH BADPLATSER

Parallellt med det aktuella planarbetet har det studerats om möjlighet finns för en utbyggnad av båt- och badplatser inom närområdet. En utbyggnad av Nösund med ca 110 bostäder (gäller för både föreliggande plan och plan i södra delen av samhället) skulle öka trycket på de befintliga bad- och båtplatserna i Nösund. I Nösund samhälle har Nösunds Båthamn byggt en ny småbåtshamn med 50 båtplatser under 2005. Denna är redan fullbelagd. Eventuellt finns möjlighet att utöka nuvarande hamn åt nordväst med ca 25 platser.

Under planarbetet har studier gjorts för att se på möjligheten att anlägga en helt ny småbåtshamn i Boxvik. En båthamn här skulle ge boende i det aktuella planområdet möjlighet till båtplatser som inte innebär en ökning av trafik och parkeringsbehov i Nösunds samhälle. Området har varit föremål för marinbiologisk undersökning under år 2005 (HydroGis AB, 2005-07, rapport 407). I tillhörande rapport bedöms området som känsligt och skyddsvärt med estuariekaraktär. Strandmiljön hyser mycket fina och artrika miljöer. Mot bakgrund av vad som bl.a. sägs i ovanstående rapport bedöms det i dagsläget som relativt svårt att under pågående planprocess finna en lösning för en etablering av ny hamn i Boxvikskilen. Exploatören har dock för avsikt att fortsätta diskussionerna med markägare och intressenter för att på sikt finna en lösning för ny båthamn inom Boxvikskilen eller på annan plats i relativ närhet till Nösund. Arbetet kommer att drivas som fristående projekt, oberoende hanteringen av planförslaget.

Trycket på de befintliga badplatserna i Nösund är under sommartid stort. För att minska trycket på befintliga badplatser har möjligheten studerats att anlägga en ny badplats inom mark ägd av exploatören. En lämplig placering skulle kunna vara den plats där fastigheten Nösund 1:176 når vattnet sydost om Nösunds samhälle. Badplatsens läge innebär att den idag endast kan nås till fots via en stig. Exploatörens avsikt är att upprusta stigen genom röjning och förbättra passager som idag är svårframkomliga. Stigen kommer fortsättningsvis att vara grusad och framkomlig endast för gående. Eftersom topografi och bebyggelse inte möjliggör att badplatsen kan angöras med bil tillskapas ingen bilparkering. Den nya badplatsen kommer att ligga på ett gångavstånd av ca 1-1,5 km från planområdet. Avståndet till badplatsen är relativt långt vilket sannolikt kommer att innebära ett sparsamt nyttjande av boende inom planområdet. En ytterligare badplats inom samhällets närområde skulle dock innebära att det tryck som råder i nuläget på bad kommer att fördelas på fler platser.

KOMMUNAL SERVICE

Vid slutet av 2004 bodde ca 100 personer i Nösunds samhälle. Befolkningen är jämfört med andra kustsamhällen i kommunen relativt ung.

I Nösund finns idag ingen kommunal service. I Tvets skola, ca 4 km nordost om Nösund, finns förskoleavdelning samt skola årskurs 1-6. Här finns även fritidsverksamhet. Tidigare fanns en föräldrakooperativ förskola i Nösund. Högstadieskola finns i Ellös samt maritima gymnasiet med sjöfartsteknikprogram.

Särskilda boenden erbjuds av kommunen i Varekil och Ellös.

Ett ökat antal helårsboende i Nösund ger ett ökat underlag för den kommunala servicen och ett större antal elever till skolan i Tvet vilken idag har ett minskande elevantal.

Den norra delen av planområdet medger en viss byggnation av lägenheter. Uppförandet av eventuella lägenheter kommer att styras av efterfrågan. Avsikten med lägenheterna är att de ska varieras i utförande allt efter efterfrågan och bli en möjlighet till blandat generationsboende.

KOMMERSIELL SERVICE OCH ARBETSPLATSER

I Nösund finns ingen kommersiell service som dagligvarubutik eller liknande. Närmsta livsmedelshandel finns i Ellös och Varekil.

I Nösund finns två företag som erbjuder övernattningsrum, Nösunds värdshus samt Nösunds vandrarhem.

Idag är antalet helårsarbeten i Nösund mycket begränsat. 2001 uppgick antalet förvärvsarbete till 38 personer. I Nösund arbetade 29 personer, vilket innebär en nettoutpendling på 9 personer. Den största arbetsplatsen är Vårdshuset som har en ganska omfattande kurs- och konferensverksamhet. Industriverksamhet saknas. Ett handelsföretag är etablerat i Nösundsgården.

För att samhället ska kunna utvecklas till ett fungerande helårssamhälle måste även ytor säkerställas för service och arbetsplatser. I den detaljplan som upprättades år 2000 har mark reserverats för en mindre servicebutik. Även på andra platser, till exempel innanför Rörholmen, finns mark reserverad för småindustriverksamhet.

Lokalisering av områden för service inom planområdet har inte bedömts befogat.

GEOTEKNIK OCH RADON

Inför arbetet med detaljplanen har en översiktlig geoteknisk undersökning utförts av Tyréns AB i Göteborg, PM Berg/Geoteknik, daterad 2005-10-24. Inom planområdet utgörs marken till största delen av fastmark (berg i dagen) kombinerat med områden där berget är överlagrat av ett tunt jordlager. Inom området finns det ett fåtal områden som är täckta med tjockare jordlager. De jordtäckta områdena utgörs av kärr-, ängs- eller skogsmark. Provtagningar visar att mäktigheten på löst lagrade jordar inom området i huvudsak understiger 1,4 meter.

Inom planområdet finns många bergsschakt med block och skivor som kan behövas förstärkas med bergbult. I bergsslänter mot sydost och syd förekommer en del löst ytberg i form av skivor och block, vilket kommer att medföra att bergsytan måste rensas. Vid bergschaktning för väg och tomter måste släntrönen säkerställas från löst ytberg. En kontroll och rensning av lösa stenar och block på de naturliga bergsslänterna ovanför tomtgränserna bör också utföras. Behovet kan avgöras på plats efter utsättning av tomtgränser. En planbestämmelse har införts som reglerar att området säkras från nedfall av löst ytberg, lösa block och stenar detta utförs innan bygglov beviljas.

Geoteknik och radon, forts

Förutsättningarna för grundläggning inom området bedöms ur deformations- och bärighetssynpunkt som mycket goda. För grundläggning inom de jordtäckta delarna schaktas eventuella lösa jordlager bort så att huset kan grundläggas på de fastare underliggande jordlagren eller direkt på berg. För dessa grundläggningar rekommenderas att kompletterande geotekniska undersökningar utförs för att säkerställa förutsättningarna. Utförande av kompletterande geoteknisk undersökning har säkerställts med planbestämmelse.

Även mätning av radonförekomst har utförts inom planområdet. Inom området uppmättes överlag 8-10 $\mu\text{R/h}$ vilket är på gränsen till vad som anses vara lågradonmark. Med anledning härav har bestämmelser införts om radonskyddat byggnade.

TRAFIK

Övergripande trafikstruktur

En utbyggnad av planförslaget kommer att öka biltrafiken i samhället samt öka belastningen på de befintliga parkeringarna. Ett väl utvecklat gångnät minskar behovet att ta bilen till samhället. Parallellt med planarbetet har möjligheterna till ett förbättrat gångsystem samt ytterligare parkeringar studerats, se bilaga 1 och tillhörande parkeringsutredning. Studierna visar på att det med relativt små insatser går att göra ett sammanhängande gångsystem ner till havet. Ansvar för att åtgärderna blir genomförda beskrivs i tillhörande genomförandebeskrivning.

Biltrafik

Den allmänna vägen 740 delar Nösunds samhälle i två delar. Vägen går genom samhället och leder även ner till bryggan. Vid vägkorsningen ner till bryggan svänger vägen norrut mot Mollösund/Hällevikstrand. I övrigt består vägnätet inom samhället av mindre anslutningsvägar i varierande standard.

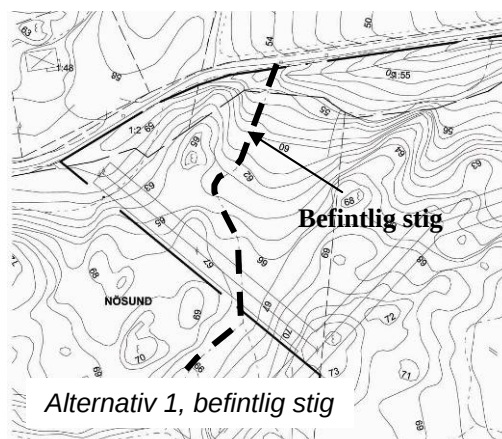
Trafikmängderna på väg 740 genom samhället var vid trafikmätning 1996 ca 720 (± 30 %) fordon/årsmedeldygn. Med den generella trafikökning på 10 % som skett på denna typ av vägar från 1996 till 2005 torde trafikmängden idag uppgå till ca 800 fordon/dygn. Andelen tung trafik är ca 5 %. Ingen mätning av sommartrafik har gjorts, men denna torde under juni-aug uppgå till ca 1200 fordon/dygn, enligt den teoretiska kurva som Vägverket använder för beräkning.

Den föreslagna bostadsutbyggnaden kommer att öka belastningen på bl a väg 740 genom samhället och Boxviksvägen. Vägghållare för de lokala vägarna inom samhället är Nösunds vägförening. Vägghållare för Boxviksvägen är Boxvik-Lunden vägförening.

Väganslutning

Det aktuella planområdet föreslås få sin angöring från vägen mellan Nösunds kapell och Boxvik. Fyra alternativa anslutningar har studerats för att få en så bra lösning som möjligt.

På fastigheten Nösund 1:35 finns en befintlig stig upp mot området. Denna anslutning bedöms som olämplig eftersom en anslutningsväg här kommer att få en alltför brant lutning på en för lång sträcka. Området pekas även ut som ett av de två områden med höga naturvärden i naturinventeringen.



Väganslutning, forts

Alternativ 2 är en anslutning som ligger söder om fastigheten Tegneby-Lunden 1:48. En anslutning på denna plats skulle, med vissa mindre ingrepp i form av schakt och fyllnad, kunna utföras med en acceptabel lutning. Lutningen på anslutningen överstiger inte på någon del 8 %. För att lindra eventuell störning i form av buller och ljus för Tegneby-Lunden 1:48 har vägen till planområdet utformats som huvudväg. Boxviksvägen ansluts i vinkel till den nya infartsvägen och får därigenom en sekundär status, se principförslag för väg och va, ritning M5:01. Ytterligare åtgärder som kan göras för att minska störningen är att t ex plantera växter och uppföra ett skyddsplank.

Alternativ 3 ligger på den del av Boxviksvägen som har mycket god sikt. Dock är terrängen sådan att en anslutning här skulle få lutningar på 10-11 % på en oacceptabelt lång sträcka, ca 100 meter. Dessutom skulle stora ingrepp i form av schakt krävas.

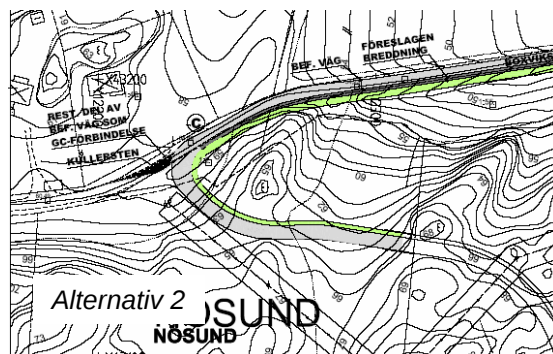
En angöring av planområdet från söder och allmänna vägen (alternativ 4) innebär att en höjdskillnad mellan väg 740 och närmaste lokalgata i planområdet uppgår till ca 25 m. Det längsta avstånd för en anslutningsväg som kan ordnas för att kunna ta upp höjdskillnaden är ca 100 m vilket innebär att vägens lutning i bästa fall uppgår till ca 20-25 % vilket är helt oacceptabelt då den maximala lutningen på en gata ej bör överstiga ca 10-12 %.

Av studerade alternativ har alternativ 2 bedöms som bäst och är den anslutning som föreslås i planförslaget.

Trafiken till det föreslagna utbyggnadsområdet kommer att belasta vägen mellan Boxvik och Lunden. Denna har idag en bredd på 3-3,5 meter utan mötesplatser eller gångbana. När området är fullt utbyggt för helårsboende så kommer vägen att få en betydande trafikökning på ca 450 bilrörelser/dag, huvudsakligen i riktning mot Lunden och väg 740. En breddning alternativt anordnande av mötesplatser är därmed nödvändig på denna vägsträcka. Det är även lämpligt att förse sträckan från infarten till planområdet och vidare fram till väg 740 med en från motortrafik avskild gångbana/-väg. Ovanstående åtgärder innebär att Boxviksvägen på vägsträckan mellan planområdet och väg 740 kommer att få en belagd körbanebredd om ca 4,75 meter och en gång/cykelväg om ca 2,5 meter. Väg och gc-väg förses med ett belagt ytskikt. Hela ombyggnaden av Boxviksvägen bekostas och genomförs av exploatören.

Ombyggnaden finns beskriven i tillhörande principförslag för gatu- och va-anläggningar som upprättats av BBK, Teknik och miljökonsulter AB, dat 2006-04-10, rev 2006-04-25 och tillägg dat 2007-04-26, rev 2007-07-10, 2007-10-08. Vaghållare för vägen är Boxvik-Lunden vägförening. Vägsträckan ingår inte i planområdet och genomförande, ansvarsfördelning mm beskrivs i genomförandebeskrivningen. Exploateringsavtalet reglerar exploatörens åtaganden.

Inom planområdet föreslås en genomgående huvudgata med gångbana, samt kortare "säckgator" med vändplatser. Studier av detta har gjorts inom ramen för den gatu- och va-utredning som tagits fram i samband med planarbetet, BBK, Teknik och miljökonsulter AB, dat 2006-04-10, rev 2006-04-25 och tillägg dat 2007-04-26, rev 2007-07-10, 2007-10-08.



Väganslutning, forts

Vid bestämmandet av huvudgatans läge och bredd har hänsyn tagits till ett eventuellt framtida utbyggnadsområde för bostäder, beläget väster om Nösund 1:176. I planen har gjorts ett släpp mellan tomterna på en av säckgatorna för att tillskapa behövt utrymme (se utdrag av karta under kapitlet "Översiktliga planer").

Gångtrafik

På större delen av vägsystemet inom planområdet föreslås en separat gångbana med en bredd av 1,5 meter, se karta. Gående ges även möjlighet att ta sig ut och in i omgivande natur genom släpp mellan föreslagna tomtplatser.

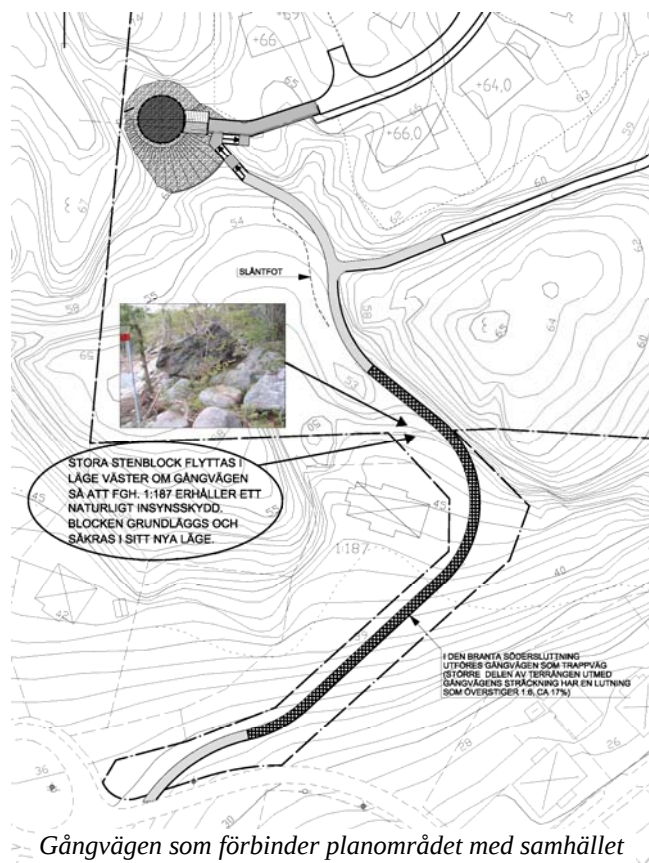
För att främja en förbindelse mellan samhället och planområdet kommer en gångförbindelse att byggas i planområdets södra del. På grund av den relativt branta terrängen kommer gångvägen att utföras som trappväg med trapplöp bl a i anslutning till vattenreservoaren. Terrängen är mycket svårforcerad med dagens krav på maximala lutningar. Föreslagna trappor försämrar tillgängligheten för rörelsehindrade samtidigt som det motverkar att cyklister och mopedister lockas att nyttja gångstråket. Rörelsehindrade hänvisas till den gångväg som byggs i ravinen söder om vattenreservoaren medan cyklister och mopedister får välja planområdets huvudinfart. Vid anläggandet av gångvägen bör det tillses att stora stenar och block flyttas så att fastigheten Nösund 1:187 får någon form av naturliknande insynsskydd. I kommande projekteringsarbete bör gångvägen på hela sträckan från planområdet och ner till övriga befintliga vägar i samhället studeras noga så att en terränganpassning kan göras för att minimera ingrepp i bergssidan och trädbestånd.

Parkering

Inom de områden som byggs ut med villor och parhus förutsätts i huvudsak all parkering och tillhörande gästparkering kunna ske på egen tomtmark. I de fall att tillräckligt parkeringsutrymme inte kan tillskapas inom den egna tomten har två gemensamma parkeringsytor reserverats i norra och centrala delen av planen.



Gångstråk inom området



Gångvägen som förbinder planområdet med samhället

Parkering, forts

I samrådsskedet har synpunkter inkommit som pekat på svårigheten med att erhålla p-platser i samhällets centrala del och då framförallt under sommarperioden. Med anledning härav har en inventering gjorts av platser där det finns möjlighet att anlägga parkeringar eller strukturera upp platser som används redan idag. De utpekade områdena redovisas i tillhörande parkeringsutredning upprättad av Rådhuset Arkitekter AB, daterad 2007-05-15. Av de utpekade platserna är två områden belägna på privatägd tomtmark medan övriga är belägna på kommunal mark eller mark ägd av exploatören. För att få rådighet över de platser som är belägna på privatägd mark krävs överkommelse med markägaren.

Störningar, biltrafik

Trafikbuller

I samband med Infrastrukturpropositionen, som antogs i mars 1997, fastställde riksdagen riktvärden för trafikbuller vilka normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Utöver riktvärden för trafikbuller som riksdagen fastställde, gäller enligt regeringsbeslut Naturvårdsverkets tidigare förslag till riktvärden för buller från vägtrafik. Naturvårdsverkets förslag till riktvärden överensstämmer i huvudsak med riksdagens fastställda riktvärden i de fall det avser boningshus och dess utomhusmiljö. I Naturvårdsverkets förslag anges ingen gräns för maximalnivån för utomhusmiljön utan endast ekvivalentnivån 55 dBA som även avser uteplats, lekplats och balkonger.

Riksdagens riktvärden för trafikbuller:

Utrymme	Högsta trafikbullernivå dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)
<u>Utomhus (frifältsvärden)</u>		
Vid fasad	55	
På uteplats		70
<i>Med nattetid avses tiden mellan 22,00 - 06,00</i>		
<i>Vad gäller maximalnivåerna ska ett överskridande av värdena kunna accepteras 5 ggr/dygn.</i>		

Planförslaget: För boende utefter vägen mellan Boxvik-Lunden, på sträckan från infarten till planområdet och vidare fram till allmän väg 740, kommer den föreslagna nybyggnationen innebära ett ökat trafikflöde och som följd därav en ökning av bullernivåerna.

Det finns idag ingen tillgänglig mätning som visar på det aktuella trafikflödet på Boxviksvägen. Trafikmängderna bedöms dock inte överstiga 300 fordonsrörelser/dag, vilket skulle innebära att inga bostäder idag störs av ekvivalent trafikbuller (medelvärde över ett dygn) överstigande 55 dB(A), utomhus. Vad avser de momentana nivåerna (enstaka fordonspassager) så överskrider utomhusvärdet 70 dB(A) idag vid ca 5 bostäder. Vid beräkning av inomhusnivåerna så är dessa beroende av graden fasadisolering (fönster och fasader). Trots att dålig kännedom föreligger om fasadisoleringen för de befintliga husen så bedöms inga bostäder exponeras för ljudnivåer som inomhus överstiger angivna riktvärden. Förutom beräkning så grundas antagandet på det låga trafikflödet, hastighet och ett lågt antal av tunga fordon.

Störningar, biltrafik, forts

Ett utbyggt planområde beräknas medföra en ökning av trafikflödet med ca 450 bilrörelser/dag, vid helårsboende. Trafikökningen bedöms, när området är utbyggt, bestå av enbart personbilstrafik. Den beräknade trafikökningen som förorsakas av nybyggnationen ger ett bullertillskott på ca 5 dB(A), ekvivalentnivå, vilket kommer att kunna uppfattas som en hörbar förändring. Som jämförelse kan nämnas att en ökning med 8-10 dB(A) upplevs som en fördubbling av ljudet. Den s k "bullermattan" mellan vägmitt och där nivån 55 dB(A) ekvivalentnivå uppnås kommer att öka med ca 10 meter i jämförelse med vad som gäller för idag, vilket i sin tur innebär att 2-3 bostäder kommer att få vidkännas bullernivåer som utomhus överstiger 55 dB(A) invid husfasad. Vad avser inomhusnivåerna kommer dessa sannolikt inte att överskrida 30 dB(A) ekvivalentnivå, under förutsättning att de närmast vägen belägna bostäderna har normal fönsterstandard. Vad avser maximalnivåerna så påverkas dessa inte av ökad trafikmängd på annat sätt än att antalet tillfällen när höga nivåer uppnås kommer att öka. Eftersom trafikökningen endast kommer att bestå av personbilstrafik så bedöms inte antalet störda hus komma att öka.

Längs med vägar inom planområdet bedöms, på grund av de låga trafikflödena, bullernivåerna komma att ligga under uppställda gränsvärden med god marginal.

Luftföroreningar

Trafiken medför utsläpp av olika luftföroreningar varav flera ämnen omfattas av Naturvårdsverkets gräns- och riktvärden. I anslutning till större gator kan dessa luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter.

Avgashalterna intill väg 740 och vägen mellan Boxvik-Lunden är idag låga och underskrider rekommenderade gränsvärden med god marginal. Den väl ventilerade luften och de små trafikmängderna bidrar till detta. Den ringa trafikökningen som blir följden av nybyggnationen kommer inte att förändra detta förhållande.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Det kommunala va-nät är utbyggt i Nösund år 2003. Nösund förses idag med dricksvatten från kommunens verksamhetsområde via en överföring från ledningen mellan Edshultshall och Mollösund. Spillvattnet pumpas till reningsverket i Barrevik.

För framtida utbyggnad inom västra Orust krävs ett ökat renvattenbehov. I en utredning avseende renvattendistribution till västra Orust upprättad av AqVAtech AB 2005-10-27 är bl a en ny högreservoar föreslagen i anslutning till Nösund. Högreservoaren är dimensionerad till ca 300-400 m³. Enligt utredningen ska reservoaren tillföras vatten direkt från huvudvattenledningen mellan Edshultshall och Mollösund för en utjämning under dygnet.

Efter att en kompletterande utredning genomförts av AqVAtech AB 2007-03-14, avseende vattenförsörjningen för västra Orust har det bl a framkommit att en högreservoar kan förläggas inom tryckzonen i Nösund och placeras på nivån ca +60 m. Härigenom kan högreservoarens egen tryckzon förse hus belägna inom Nösund med vatten till erforderlig trycknivå till ca +35 till +40 m. Den befintliga tryckstegringsstationen i Nösund förser idag byggnader med vatten till erforderlig trycknivå till ca +45 till +50 m.

Överenskommelse om kostnad och placeringen för uppförande av ny högvattenreservoar har träffats mellan kommunen och exploatören.

Utbyggnadsområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Inom ramen för planarbetet har ett principförslag för gatu-, vatten och avloppsanläggningar framtagits av BBK, Teknik och miljökonsulter, dat 2006-04-10, rev 2006-04-25 och tillägg dat 2007-04-26, rev 2007-07-10, 2007-10-08.

Vatten, avlopp och dagvatten, forts

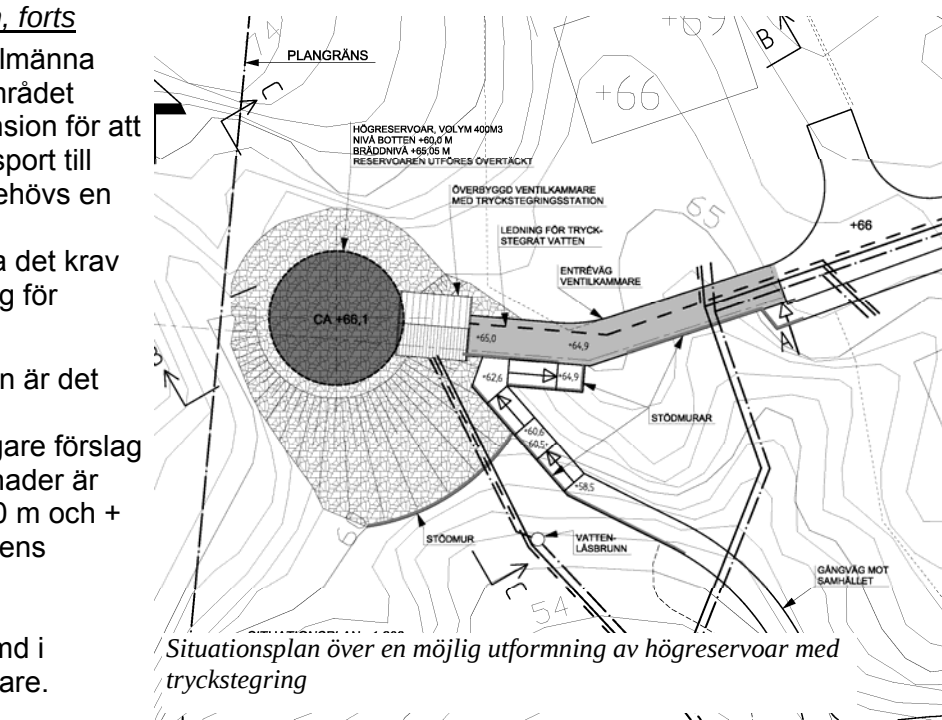
Befintlig vattenledning från allmänna vägen och vidare mot planområdet behöver uppgraderas i dimension för att uppfylla kravet på vattentransport till högreservoaren. Likaledes behövs en dagvattenledning som är dimensionerad för att uppfylla det krav som ställs på tömningsledning för vattenreservoaren.

Trots den nya högreservoaren är det norra områdets behov av en tryckstegringsstation lika tidigare förslag då samtliga föreslagna byggnader är belägna mellan nivåerna + 50 m och + 70 m men med högreservoarens vattenvolym att tillgå.

Tryckstegringsstationen för planområdet föreslås bli inrymd i högreservoarens ventilkammare.

Spillvatten från planområdet ansluts till det befintliga kommunala vatten- och avloppsnätet i en av kommunen anvisad anslutningspunkt.

På grund av områdets topografi och bebyggelsens placering så krävs ett tillskott inom planområdet av fyra avloppspumpar (tre inom det kommunala verksamhetsområdet och en mindre avloppspump för villabebyggelsen i södra delen av planen).



El och tele

Området är anslutet till befintligt el- och telenät. I norra delen av området finns en kraftledning med spänning 10 kV. Ledningsägare är Västra Orusts Energitjänst. Denna ledning samt en transformator berörs delvis av föreslagen tillfartsväg. Justering av dess läge kan komma att bli aktuellt vid utbyggnaden av tillfartsvägen. Kring kraftledningen ska det vara ett byggnadsfritt avstånd från yttersta ledaren på minst 5 meter. Enligt illustrationen är de närmst placerade bostäderna på ett avstånd av ca 10-15 meter från kraftledningen. Det kan även bli aktuellt att förlägga ledningarna i kabel i samband med att man drar vägen till området. Utbyggnaden av ca 75 nya lägenheter medför sannolikt behov av ytterligare en transformatorstation. Byggrätt har reserverats till detta centralt i området.

Värme

Gemensam uppvärmning av husen utreds parallellt med detta planarbete. Exploatören har i dagsläget för avsikt att förbereda området för central uppvärmning via en gemensam värmecentral. I centrala delen av planen har ett område reserverats för tekniska anläggningar för att ge möjlighet till uppförandet av värmecentral. Ledningsarbetet avses att samordnas med utbyggnaden av gatu- och va-nät. Uppvärmning med fjärrvärme förutsätter att samtliga bostadsenheter kan anslutas.

I sådana fall att central uppvärmning skulle visa sig ofördelaktig ur bl a ekonomisk synvinkel bör kommunen vid bygglovsprövning verka för att olika åtgärder vidtas för att minska den totala energiåtgången för utbyggnadsområdet, t ex i form av värmepumpsystem för luft, berg/jordvärme eller solfångare samt att byggnaderna förses med kompletterande uppvärmningssystem. Byggnaderna ska inte uppvärmas med el.

Hur stor den totala energiförbrukningen blir för hela området går i nuläget inte att förutsäga. Faktorer som spelar in är bl a genomsnittlig husstorlek, husens tekniska utformning och placering.

LOKALKLIMAT

Området ligger utsatt när det gäller vindexponering. Exponeringen uppvägs kvalitetsmässigt av ett flertal huslägen får goda möjligheter till fin utsikt. Den norra delen av det området ligger mer skyddat från vind än övriga delar. Genom den avverkning som sker för att ge plats för husen kan exponeringen komma att öka. Det är därför viktigt att försöka bevara den befintliga vegetationen där det är möjligt. För bebyggelse som placeras i de vindutsatta lägena blir det svårare att åstadkomma skyddade uteplatser. Området ger dock förutsättningar för mycket goda solförhållanden, beroende på hur husen orienteras och placeras i förhållande till varandra. Vid fortsatt projektering bör man beakta möjligheten att anordna uteplatser där vindskydd kan uppnås.

UTBYGGNADSETAPPER

Utbyggnaden av planområdet är helt beroende på rådande efterfrågan. I dagsläget avser exploatören att genomföra utbyggnaden i två eller flera etapper.

INVERKAN PÅ MILJÖN

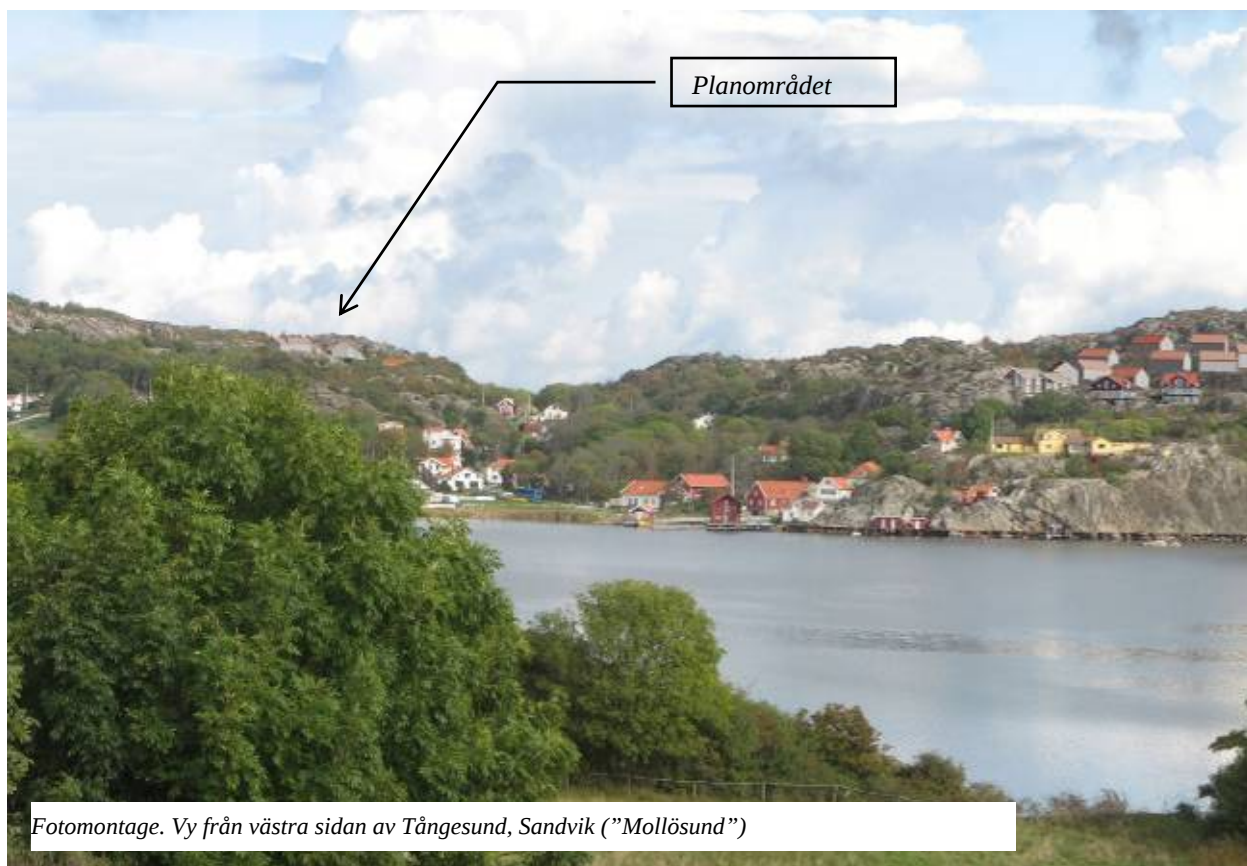
NOLLALTERNATIV

Ett nollalternativ innebär att planområdet förblir obebyggt. För Nösunds del innebär det en betydligt mer måttlig tillväxt av orten och kommunen går miste om bostäder i ett attraktivt läge. Utbyggnaden av byggrätter i gällande detaljplan innebär ändå en förhållandevis stor tillväxt av orten jämfört med vad som skett under de senaste femtio åren.

Om den föreslagna utbyggnaden inte genomförs är förutsättningarna för en breddning av ortens service mer begränsade då befolkningsunderlaget blir betydligt mindre.

LANDSKAPSBILD

Planområdet är beläget i en kustzon med stora landskapliga värden. Bebyggelseområdet kommer i stort sett inte att synas från det gamla samhället förutom de sydligaste delarna av området som kommer att vara synligt från väg 740 och därmed påverka landskapsbilden från vägen och till vissa delar även från vattnet mellan Lyr och Nösund. Från vattnet bedöms det inte som ett betydande inslag då det ligger på ett relativt långt avstånd (drygt 1 km) och att det inte kommer att uppstå några siluetteffekter då högre berg och vegetation ligger som skydd bakom bebyggelsen. På grund av terrängen och vegetationen kommer det inte heller att bli ett dominerat inslag från väg 740. Området är disponerat så att de något större och högre flerfamiljshusen och parhusen endast tillåts i den mer skyddade och ej exponerade delen i norra delen av planområdet.



NATURMILJÖ

En exploatering av området innebär att orörd naturmark tas i anspråk och omvandlas till bebyggelseområde. Största delen av området är naturmark utan nyckelbiotoper, sumpskogar, områden med biotopskydd eller andra utpekade naturvärden. De utpekade naturvärden som tas i anspråk är belägna i den södra och sydöstra delen av området. En exploatering där det finns utpekade naturvärden innebär ianspråktagande av mark med skalgrus samt värdefulla träd. Skalgruset går inte att bevara vid en exploatering, det utpekade skalgrusområdet i den norra delen kommer dock inte att påverkas. I planen utlagd prickmark har detaljstuderas för att ge en god möjlighet till bevarande av värdefull och naturmark. Tomtplatser som berör naturvärden har i detta fall begränsats till yta och lokaliserats till platser där de bedömts utgöra minst påverkan på naturvärdet. Ytterliga inskränkningar t ex i form av planbestämmelser för att bevara vissa utpekade träd har inte bedömts meningsfullt, eftersom området övergår från naturmark till tomt- och vägmark. Med hänsyn till naturvärden och värdefulla träd har planbestämmelse införts på den föreslagna gångvägen ned mot centrum, där även vatten och avlopp kommer att dras.

De områden med höga naturvärden som inte kommer i direkt konflikt med den nya bebyggelsen bedöms inte påverkas negativt utan snarare utgöra en kvalité för boende inom området.

FRILUFTSLIV OCH REKREATION

Den föreslagna exploateringen inom planområdet berör område som ingår i riksintresseområdet "Södra Bohuslans kust". Exploateringen bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset. Det finns fortfarande tillgång på stora områden för det rörliga friluftslivet inom nära avstånd till Nösund.

De områden som utpekats av kommunen som stora och opåverkade berörs inte av exploateringen.

KULTURMILJÖ

Den föreslagna utbyggnaden berör inte det äldre delarna av Nösund vilka har kulturhistoriska värden. Kommunen har i detaljplan för den senast tillkomna bostadsbebyggelsen krav på utformning som överensstämmer med den lokala byggnadstraditionen. Det gäller t ex proportioner, fönster, tak- och fasadmateriäl, takform m m. Dessa krav bedöms inte krävas för en exploatering av det aktuella planområdet då det inte ligger i omedelbar anslutning till det gamla Nösund och därför kan få ett eget uttryck i form, gruppering och materiäl utan att påverka de kulturella värdena i själva samhället.

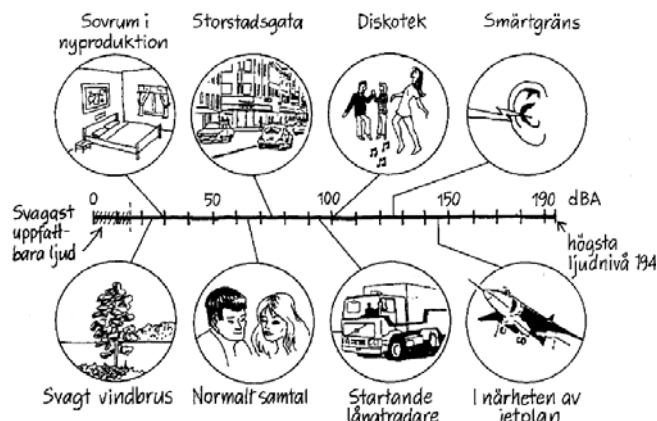
De fornlämningar som berörs av exploateringen har varit föremål för arkeologisk förundersökning. Med anledning av fynd som gjorts inom Tegneby 481 och Tegneby 10 och därav efterföljande krav på slutundersökning har lett till att området som i samrådsförslaget var undantaget för bostäder, handel och kontor utgått.

HÄLSA OCH SÄKERHET - BOENDEMILJÖ

Utbyggnaden av planområdet medför en ökning av trafiken på fram för allt vägen Boxvik-Lunden, på sträckan från infarten till planområdet och vidare fram till allmän väg 740. Trafikökningen kommer att uppfattas som en hörbar förändring vad avser exponeringen av ekvivalenta ljudnivåer för de som redan idag bor utefter vägen.

Hälsa och säkerhet – boendemiljö, forts

Upplevelse av skillnader i bullernivåer
3 dBA motsvarar en halvering/fördubbling av trafiken
1-3 dBA upplevs som en knappt hörbar förändring
3-10 dBA upplevs som en halvering/fördubbling av ljudnivån
Fasaders bullerisolering
Normala fasader: 25-30 dBA
Högisolerande fasader /fönster: 40-45 dBA
Skärmars /vallars bulleravskärmning: 5-15 dBA



I jämförelse med idag kommer ytterligare 2-3 bostäder utefter vägen att få vidkännas bullernivåer som utomhus överstiger 55 dB(A) invid husfasad. Antalet tillfällen kommer att öka när maximalnivån överskrids utefter vägen. Inomhusnivåerna kommer sannolikt inte att överskrida 30 dB(A) ekvivalentnivå för någon bostad, under förutsättning att husen närmast vägen har normal fönsterstandard.

Utsläppsmängder och avgashalter från biltrafiken kommer endast att öka ytterst marginellt och kommer inte att påverka utomhusluften inom området i negativ omfattning. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskrida eller ens ligga i närheten av angivna normer.

Trafikökningen medför inte att befintliga byggnader utefter vägen mellan Boxvik-Lunden, på sträckan från infarten till planområdet och vidare fram till allmän väg 740 samt väg 740 kommer att vidkännas någon ökad störning av eventuella vibrationer.

SOCIALA KONSEKVENSER

Den föreslagna bostadsutbyggnaden innebär en stor förändring av Nösund. Idag har Nösund en befolkning på ca 130 årsboende. Den föreslagna utbyggnaden (avser föreliggande planförslag och pågående planarbete i norra delen av Nösund) med ca 100 nya bostäder innebär, när den genomförs, att samhällets befolkning kommer att flerdubblas. En successiv utbyggnad uppdelad på ett antal deletapper bör vara en realistisk inriktning och en förutsättning för att kommunen ska hinna planera för en utbyggnad av nödvändig social service. Den befintliga kommunala servicestrukturen på Orust innebär pendling för boende i Nösund för att nå barnomsorg, skolor i Tvet och Ellös samt övrig kommunal service i centralorten Henån (ca 1,5 mil). Ett ökat antal helårsboende ger ett förbättrat underlag för service vilket på sikt kan betyda serviceetablering i Nösund och ökat underlag för bl a skolan i Tvet.

Kommunens intentioner är att möjliggöra en utbyggnad med helårsbostäder. Det finns idag ingen möjlighet för kommunen att styra över hur de planerade bostäderna kommer att nyttjas, d v s om husen kommer att nyttjas för fritids- eller helårsboende. I dagsläget finns en stor efterfrågan på fritidshus på Orust och det är troligt att viss del av tomterna som föreslås kommer att köpas upp för att bebyggas med hus som kommer att nyttjas för fritidsboende. Bland de befintliga helårsboende i Nösund finns starka önskemål om att den planerade bostadsutbyggnaden ska resultera i ett större antal åretruntboende på orten. För barnfamiljer som är helårsboende i Nösund kan ett ökat antal barnfamiljer på orten ge ett mervärde och skapa bättre förutsättningar för samverkan och sociala aktiviteter under hela året.

Sociala konsekvenser, forts

Att bli helårsboende i Nösund kommer för majoriteten att innebära hemarbete eller lång arbetspendling då arbetsmarknaden på Orust-Tjörn f.n. är begränsad. Pendlingsavstånd till Stenungsund är ca 3 mil och till Göteborg 6-7 mil. Eftersom de kollektiva förbindelserna till Nösund är relativt dåliga med gles turtäthet innebär ett boende i Nösund att man blir beroende av bilinnehav. För den som har tillgång till bil finns en möjlighet att kombinera bil- och bussåkande genom att t ex åka Orustexpressen från pendelparkering i Varekil för resor mot Stenungsund, Göteborg och Uddevalla. Genom utbyggnaden kommer underlaget för kollektivtrafiken att öka vilket på sikt kan innebära nya busslinjer och/eller tätare turtäthet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För Orust kommun: Miljö- och byggnadsenheten genom stadsarkitekt Daniel Holdenmark
För Rådhuset Arkitekter AB, konsult för planarbetet: Sören Mannberg och Maria Aronsson

Orust 2007-06-07
Kommunstyrelseförvaltningen
Miljö- och byggnadsenheten

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering och miljö

Daniel Holdenmark

Sören Mannberg

JUSTERING

Med anledning av inkomna synpunkter under utställningstiden har planhandlingarna justerats enligt nedanstående:

Illustrationskarta och plankarta med bestämmelser:

- Grundkartans omfattning vad gäller Boxviksvägen justeras så att hela Boxviksvägen redovisas
- Y-området justeras så att full tillgänglighet erhålls till pumpstationen belägen i norra delen av det norra planområdet.
- Ny utformning av planområdets anslutning till Boxviksvägen.
- Användnings- och plangräns justeras för två tomtplatser belägna i anslutning till nordöstra delen av det utpekade naturområdet. Värdeområdet lämnas utanför tomtmarken.
- Plankarta med tillhörande bestämmelser justeras vad avser rätten till suterrängvåning. Bestämmelsen v_1 tas bort och ersätts med generell bestämmelse.
- Bestämmelsen f_1 justeras till att i huvudsak gälla för tomtplatser som kan bebyggas med parhus och flerfamiljshus. Tomtplatser för enfamiljshus förser med ny bestämmelse f_2 , innebärande bl a träfasad, ljusa fasader, sadeltak och rött lertegel.

Planbeskrivning:

- De överenskommelser som träffats möjliggör en standardförbättring av Nya vägen – Källarliden. Med anledning därav har planbeskrivningen kompletterats under Förutsättningar och förändringar (Trafik).
- Justering av datum mm avseende principförslaget för väg och vatten, upprättat av BBK, Teknik och miljökonsulter AB.
- Justering av text och skiss vad avser väganslutningen Boxviksvägen/planområdet under Förutsättningar och förändringar (Trafik).
- Under Förutsättningar och förändringar (Trafik) byts den utredningsskiss som redovisar gångvägen från högreservoaren och vidare söderut ut mot ny skiss. Utformningen har gjorts om för att gångvägen bättre ska passa in terrängen.

Genomförandebeskrivning:

- Se genomförandebeskrivningen

Ovanstående justeringar av planhandlingarna har bedömts som redaktionella och av begränsad betydelse samt sakna intresse för allmänheten. Ny utställning av planförslaget har därför inte bedömts nödvändig.

Orust 2007-10-10
Miljö- och byggnadsenheten

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering och miljö

Daniel Holdenmark

Sören Mannberg

Detaljplan för del av Nösund 1:176 m fl norra området 2007-06-07. Justerad 2007-10-10
Orust kommun

BIL A

