

311-030

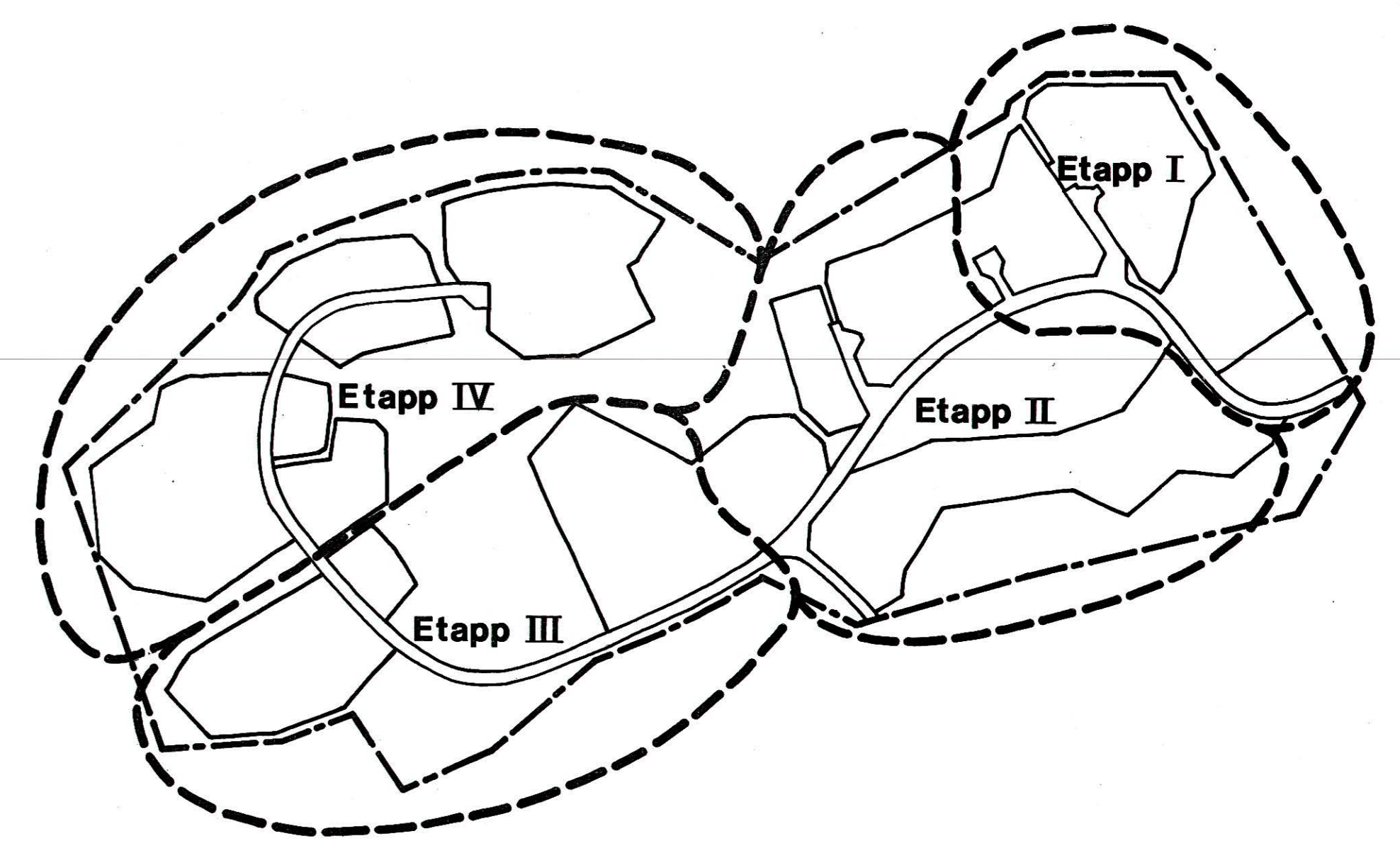
177.

311-030

177.



ETAPPINDELNING

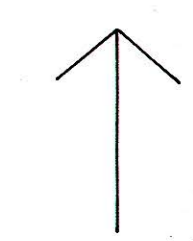
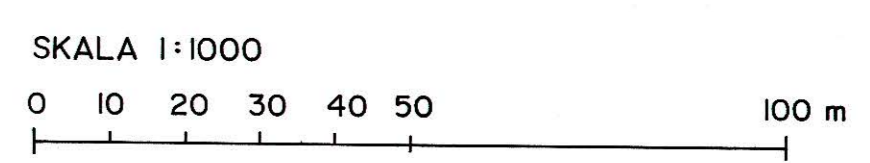


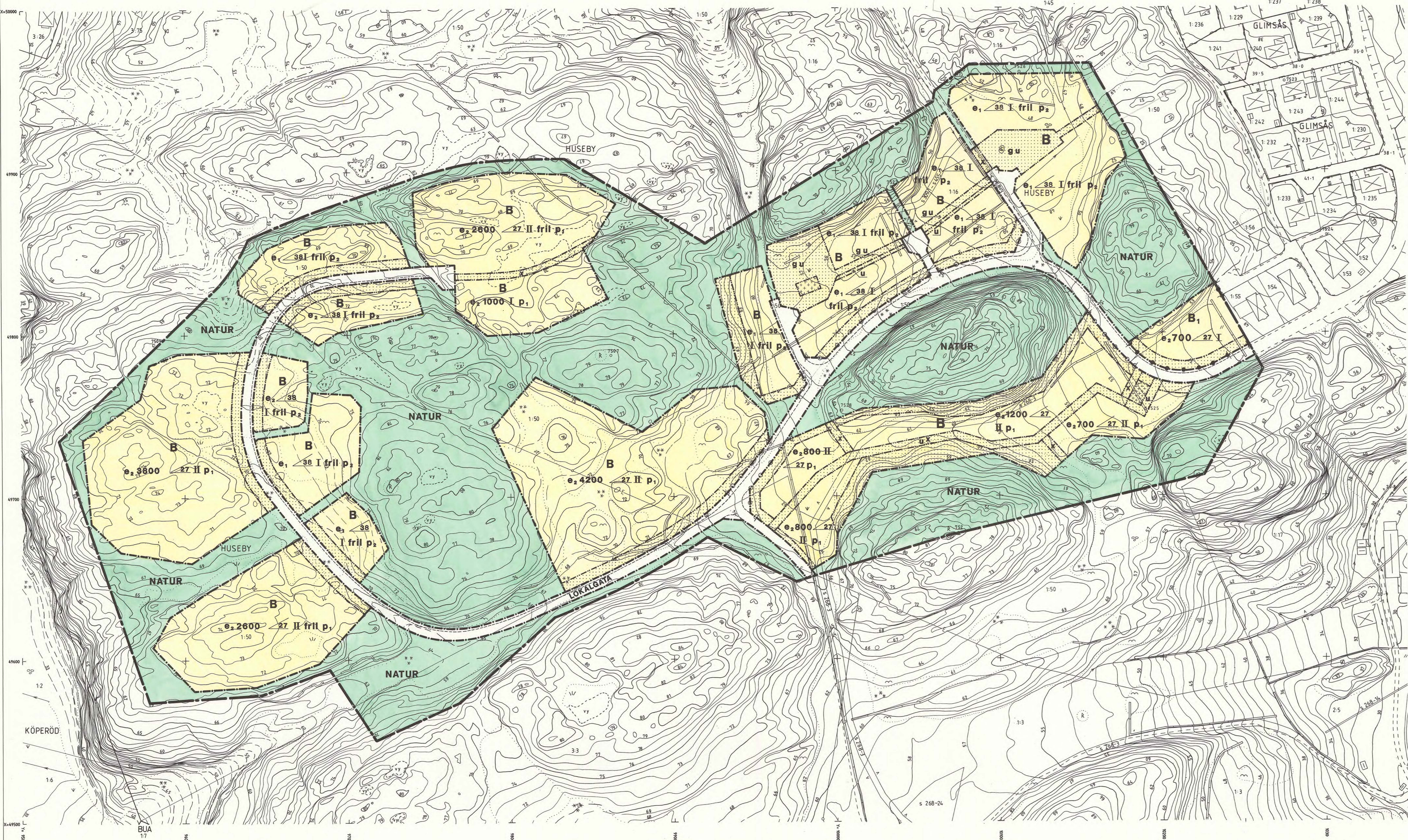
TECKENFÖRKLARING

- Gräns för planområdet
- Kvartergräns
- Föreslagen tomtgräns
- Väg
- Gångväg
- Föreslagna byggnader
- ▨ Parkering
- Träd

Illustrationskarta tillhörande  
 DETALJPLAN FÖR ELLÖS TÄRTORT  
**HUSEBYBERGEN ETAPP II**  
 ORUST KOMMUN, GÖTEBORGS OCH BOHUS LÄN

UPPRÄTTAD 1992-11-20. OCH REV. 1993-04-13 AV STADSARKITEKT-  
 KONTORET I ORUST KOMMUN I SAMARBETE MED GF-ARKITEKTER,  
 SAMHÄLLSPLANERING





**UPPLYSNINGAR**

**ILLUSTRATIONER**

----- Illustrationslinje

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

-----	Traktgräns	☒	Bef. byggnader
-----	Traktnamn	▭	Vegetationsgräns
-----	Faslighetsårrens	~	Nivåkurvor
-----	Faslighetsbeteckning	~	Dike
-----	Väg	☉	Berg i dagen
-----	Gångväg	☉	Vattenyta
-----	Stenmur	☉	Samfällighet
-----	Stödmur	☉	Högsänningledning
-----	Staket	☉	Transf. station
-----	Häck	☉	Ruinåstpunkt
-----	Slänt	☉	

Grundkartan är utdrag ur kommunens primärkarta  
Upprättad 1988-05-27 av AIB samt ajourld av FBM 1992-II-04  
Koordinatsystem i plan 7.5 GON V 64:0 Vänerregionen  
och i höjd RH 00. Mätclass II

Lars Edström, Lanmätare

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet  
Endast angiven användning och utformning är tillåten

**GRÄNSBETECKNINGAR**

-----	Gräns för planområdet
-----	Användningsgräns
-----	Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK**

Allmänna platser

☐	LOKALGATA	Lokaltrafik
☐	NATUR	Naturområde

**Kvartersmark**

☐	B	Bostäder
☐	B1	Gruppbofäboder

**UTNYTTJANDEGRAD**

e1	Minsta tomtstorlek 700 m <sup>2</sup> . Största byggnadsarea 180 m <sup>2</sup> per tomt, endast en lägenhet per tomt.
e2000	Största bruttoarea i m <sup>2</sup> ovan mark

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

☐	Marken får inte bebyggas
☐	Marken får endast bebyggas med uthus samt kompletteringsbyggnad.
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
x	Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

**MARKENS ANORDNANDE**

☐	Utfart får inte anordnas
☐	Slängsel skall finnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

Placering

p1	Byggnader skall i huvudsak grupperas enligt illustrationskartan.
p2	Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från tomtgräns. Garage och uthus får där så bedöms av byggnadsnämnden placeras in till 1,5 m från tomtgräns

**Utformning**

I	Största taklutning i grader. Högsta antal våningar. Där BN så finner lämpligt får där-utöver suterrängvåning anordnas. I byggnad med suterrängvåning får vind ej inredas. I byggnad med inredd vind får takkupa anordnas på högst en tredjedel av huvudbyggnadens längd.
II	Högsta antal våningar. Vind får ej inredas utöver angiven våningsantal.
fril	Endast friliggande hus

Garage, uthusbyggnad och bostadskomplemet får uppföras med en högsta takförlängd av 3,0 m.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandelid  
Genomförandeliden skall vara 15 år från det att planen vinner laga kraft.  
Annan huvudman  
Kommunen är inte huvudman för gator och annan allmän plats

**PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV**

- plankarta med bestämmelser
  - illustrationskarta
  - planbeskrivning
  - genomförandebeskrivning
  - samrådsredogörelse
  - utställningsutlåtande
- Dessutom finns
- fastighetsförteckning
  - exploateringskalkyl
  - översiktlig VA-utredning
  - geoteknisk utredning

**DETALJPLAN FÖR ELLÖS TÄTOR**

**HUSEBYBERGEN ETAPP II**

ORUST KOMMUN, GÖTEBORGS OCH BOHUS LÄN

UPPRÄTTAD 1992-II-20 OCH REV. 1993-04-13 AV STADSARKITEKT-KONTORET I ORUST KOMMUN I SAMARBETE MED GF-ARKITEKTER, SAMHÄLLSPLANERING

**BESLUT**

Godkänd av BN 1993-04-28  
Anlagen av KF 1993-06-24  
Laga kraft 1993-07-21

1421-P9317 ps

Bo Widen, Stadsarkitekt  
Orust kommun

Göran Berg, Arkitekt  
GF-Arkitekter, Samhällsplanering

Skala 1:1000  
0 10 20 30 40 50 100 m



**Akt nr:**  
**1421-P93/7**

\*AU\$1421-P93/7\*

Upprättade år 1992-1993	Dnr 1993/791
Ärende  Detaljplan för del av ELLÖS TÄRTORT, Husebybergen, etapp II	
Registerområde -	
Kommun Orust	Län Göteborgs och Bohus



I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning, förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som de förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

..... 1 ..... band

..... numrerade sidor

..... inneliggande karta

..... 1 ..... annan karta

1421-P9317

ps

FASTIGHETSREGISTERMYNDIGHETEN  
Göteborgs och Bohus län

Ink 93 -08- 0 2

Dnr 1993/791

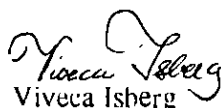
**LAGAKRAFTBEVIS**

beträffande kommunfullmäktiges beslut 1993-06-24  
§ 83 att anta detaljplan för del av Ellös tätort,  
Husebybergen, etapp II i Orusts kommun, upprättad den 20  
november 1992 och reviderad den 13 april 1993.

Enligt länsstyrelsens diarium har vid överklagandetidens  
utgång den 21 juli 1993 kommunfullmäktiges beslut inte  
överklagats. Länsstyrelsen har den 9 juli 1993  
beslutat att inte pröva beslutet. Planbeslutet har till  
följd härav vunnit laga kraft den 21 juli 1993.

Göteborg den 30 juli 1993  
Länsstyrelsen, rättsenheten

  
Margareta Koch

  
Viveca Isberg

Kopia till  
Fastighetsregistermyndigheten (lantmäteriet)  
Fastighetsbildningsmyndigheten i Bohusläns södra lant-  
mäteridistrikt, Stenungsundskontoret  
Byggnadsnämnden i Orusts kommun  
Kommunfullmäktige i Orusts kommun  
Miljöenheten 2023-13920-93  
Pärmen

ÖVERLANTMÄTARMYNDIGHETEN  
Göteborgs och Bohus län

Ink 93 -08- 0 2

Exp:  
Byggnadsnämnden

Kf § 83

Dnr 1990.091 214

Ks § 97

1993-06-08

Antagande av detaljplan för del av Ellös tätort, Husebybergen, etapp II

Föreligger förslag till detaljplan för Husebybergen etapp II, upprättat 1992-11-20 och reviderat 1993-04-13. Planens syfte är att möjliggöra en fortsatt utbyggnad av bostäder i Husebybergen och den innehåller totalt ca 154 lägenheter fördelat på 34 villor, ca 114 lägenheter i gruppbyggda en-, två- eller fyrbostadshus och 6 stycken grupp lägenheter för åldersdementa.

Samråd har skett med berörda statliga och kommunala instanser, sakägare och andra intressenter.

Planförslaget, upprättat 1992-11-20, har varit utställt för granskning under tiden 1993-03-01 till och med 1993-04-02. 11 st skrivelser har kommit in och planförslaget har reviderats enligt utställningsutlåtande 1993-04-13.

Byggnadsnämnden beslutar 1993-04-28 § 93 att godkänna det 1992-11-20 upprättade och 1993-04-13 reviderade planförslaget och översända det till kommunfullmäktige för antagande.

\_\_\_\_\_

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

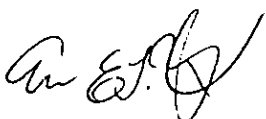
Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplaneförslaget.

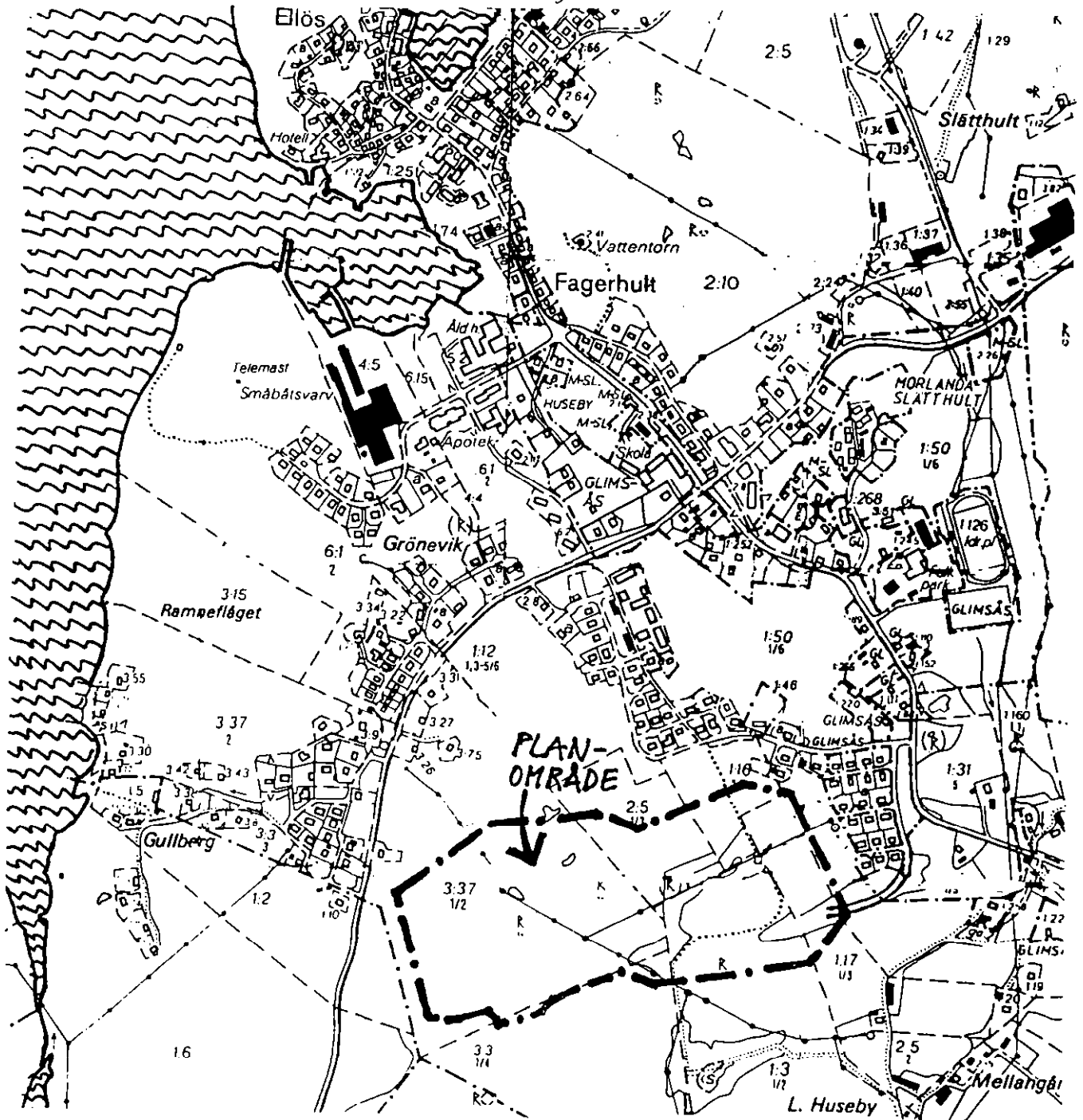
\_\_\_\_\_

Kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag.

\_\_\_\_\_



Ink 93-09-09



DETALJPLAN FÖR DEL AV  
**ELLÖS TÄTORT**  
**HUSEBYBERGEN ETAPP II**  
ORUST KOMMUN, GÖTEBORGS OCH BOHUS LÄN

ORUST KOMMUN STADSARKITEKTKONTORET  
GF KONSULT AB, SAMHÄLLSPLANERING

Detaljplan för del av  
**ELLÖS TÄTORT**  
**HUSEBYBERGEN ETAPP II**  
Orust kommun, Göteborgs och Bohus län

---

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Illustrationskarta, skala 1:1000
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande

Dessutom finns följande handlingar

- Fastighetsförteckning 1993-01-21
- Exploateringskalkyl (GF, 1992-11-24)
- Översiktlig VA-utredning (GF, 1992-11-20)
- Utlåtande över geoteknisk undersökning (GF 1991-04-24)

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en fortsatt utbyggnad av bostäder i Husebybergen. En första detaljplan innehållande fem villatomter och ett daghem har vunnit laga kraft. Den nu aktuella detaljplanen innehåller totalt ca 154 lägenheter, varav 34 villor, ca 114 lägenheter i grupphus samt 6 grupplägenheter för åldersdementa. Utbyggnaden föreslås ske i fyra etapper under ca 10 år. Utrymme för ytterligare en detaljplane-etapp om ca 50 villor söder om det nu aktuella planområdet återstår där- efter.

### PLANOMRÅDET

Planområdet ligger ca 1,5 km söder om Ellös centrum. Det gränsar i norr till bostäderna i Glimsås och Krappet och i öster till detaljplaneområdet för den första utbyggnadsetappen.

Området är helt obebyggt. Det består av ett bergsparti i väster (ca +75 m ö h) samt av bergknallar och mellanliggande mjukmarker i den centrala och östra delen. Planområdet har en yta på ca 18 ha.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I förslaget till översiktsplan för Orust redovisas området som utbyggnadsområde för bostäder.

### Detaljplaner

(gitt i i  
1884 (ringa del)  
är även berörd  
av 1185 fjärdan.)

Området är inte tidigare detaljplanlagt. Planområdet gränsar i öster till detaljplanen för Husebybergen etapp I, fastställd 1989-06-29.

### Bostadsförsörjningsprogram


I bostadsförsörjningsprogrammet för 1992-1994, antaget av fullmäktige i februari 1992, finns Husebybergen etapp II upptaget med 10 lägenheter i grupphus och 10 villor med byggstart 1994.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Terrängen i Husebybergen är kuperad med ganska smala dalgångar mellan bergen. Västra delen av planområdet består av en platå (+70-75 m ö h) med vidsträckt utsikt.

De högst belägna delarna består av hållmarker beväxta med företrädesvis ljung, en, tall och björk. I de lägre partierna finns mindre områden med tallskog. Den tidigare odlingsmarken är delvis igenväxt med lövsly. I områdets södra och östra del finns mindre områden med stora lövträd.



Utsikt från bergsplatån mot norr - Ellös centrum, Ellösefjorden och Rågårdsvik på Skaftö

### Markägoförhållanden

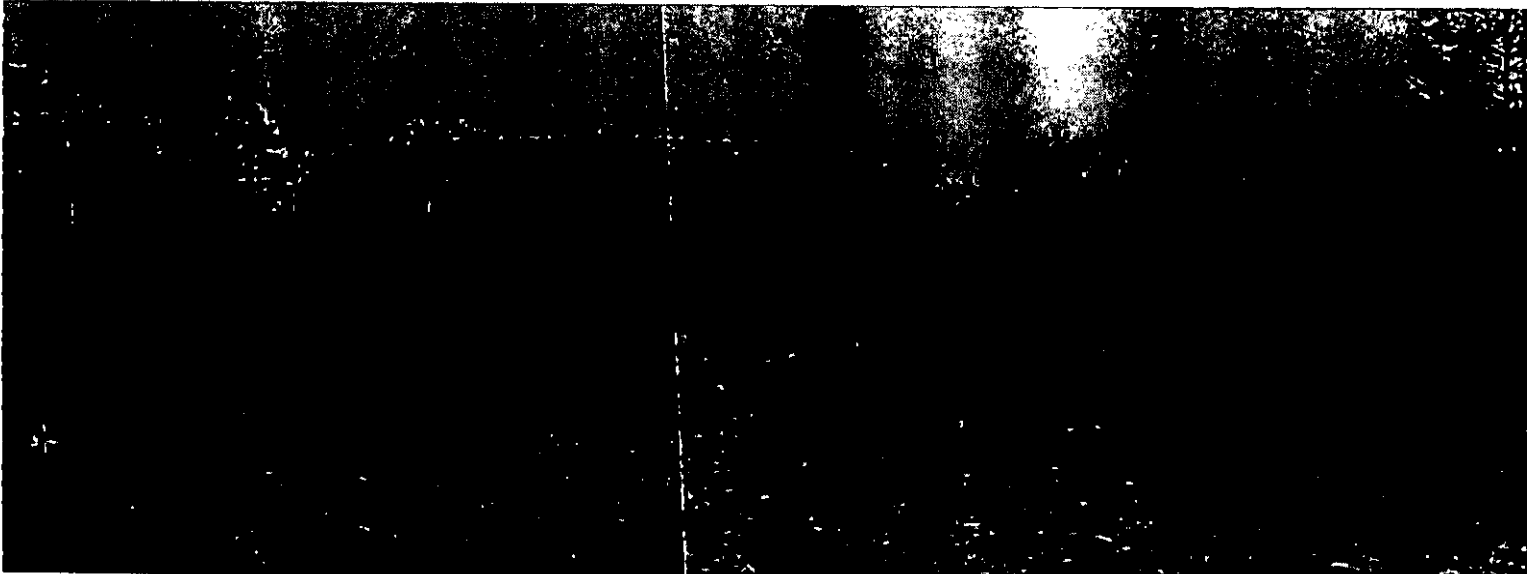
Planområdet utgör delar av fastigheterna Huseby 1:3, 1:16, 1:17, 1:50, 2:5 och 3:3. Orust kommun äger eller har tecknat markregleringsavtal för all mark inom planområdet.

### Geoteknik

GF Konsult AB har upprättat "Utlåtande över geoteknisk undersökning (dat 1991-04-24)". Sammanfattningsvis konstateras i utlåtandet att:

Området kan utnyttjas för bebyggelse enligt dispositionsskissen. Inom dalstråken i områdets östra del varierar jordmaktigeten relativt kraftigt. Förutsättningar finns att kunna grundlägga byggnader med plattgrundläggning utan förstärkningsåtgärder. Detta dock under förutsättning att grundförhållandena är jämna under respektive byggnad samt att höjdsättningen är sådan att markfyllnader kan begränsas. För tyngre byggnader får man dock i dessa delar av området räkna med att grundförstärkning är nödvändig. Grundläggningssätt bestäms i samråd med geotekniker när husens slutliga lägen är bestämda. För plattgrundläggning utan grundförstärkning erfordras kompletterande geoteknisk undersökning. Inom övriga delar av området sker grundläggning på berg och/eller på fyllning.

Området klassificeras som lågradonmark, vilket innebär att inga särskilda krav ställs på byggnationen i området. Sker grundläggning på mäktiga sprängstenslager bör dock utförandet vara minst radonskyddande och speciellt skall tätningen vid håltagningar och rörgenomföringar beaktas.



*Lövsly invaderar den gamla åkermarken. Här föreslås villabebyggelse och plats för lek.*

### Fornlämningar

På grundkartematerialet finns fem fornminnen redovisade. Två av dessa ligger på mark som föreslås bli bebyggd.

En översiktlig arkeologisk undersökning utfördes i ett första skede. Den har därefter kompletterats med en omfattande undersökning och en slututgrävning i den centrala delen där villabebyggelse föreslås. Planen har vi vissa delar omarbetats som en följd härav.

### Bostäder

Området innehåller 34 villatomter på mellan 700-800 m<sup>2</sup> fördelade på två grupper. Den ena belägen i dalgången i områdets nordöstra del, den andra på bergsplatån i väster. Tomterna avses förmedlas via den kommunala tomtkön.

Gruppbyggda bostäder (i en-, två- eller fyrbostadshus), totalt ca 111 st fördelade på fem grupper, finns dels lokaliserade till dalgången i sydöstra delen av området, dels till den västra bergsplatån. Bostäderna avses få olika upplåtelseform; eget ägande, bostadsrätt och hyresrätt. Inom grupphuskvarteren innehåller planen bestämmelse att "byggnader skall i huvudsak grupperas enligt illustrationskartan". Byggnadsnämnden vill på så sätt lägga fast grundprinciperna för utbyggnaden utöver vad de generella planbestämmelserna anvisar.

Fördelningen av villor och grupphus inom området ger en lämplig "blandning" av bebyggelsetyper i relativt små enheter. Det är dels önskvärt från social synpunkt, dels möjliggör det en utbyggnad i små etapper.

I planområdets östra del i gränsen mot befintlig villabebyggelse planeras ett flerbostadshus med sex lägenheter för gruppboende.

### **OFFENTLIG SERVICE**

Schablonmässigt kan tillskottet av bostäder i området beräknas innebära en ökning av antalet barn i samhället (0-16 år) med ca 100 st (bygger på genomsnittsvärden för hela kommunen). Av det totala antalet barn kan ca 40 antas utgöra förskolebarn (0-6 år).

Behovet av skolplatser tillgodoses i befintliga LMH-skolor. Behovet av fritidslokaler skulle delvis kunna tillgodoses genom ett samnyttjande av det planerade daghemmet för fritidsändamål. Därutöver finns byggrätter för gemensamhetslokaler både inom grupphusområdena och inom den centrala villagruppen.

## **FRIYTOR**

Bebyggelsen planeras med god kontakt till omgivande natur som erbjuder fina lekmöjligheter. Inom gruppbebyggelsen byggs närlekplatser för de minsta barnen. Centralt i området föreslås en mindre yta för lek- och bollspel.

Plats för lek och bollspel redovisas även på naturmark i en ravin i den sydvästra delen av planområdet samt i en sänka uppe på bergsplatån i väster. Dessa båda ytor används i utbyggnadsskedet som tippområden för överskottsmassor. De jämnas sedan av med matjord och besås med gräs.

## **GATOR OCH TRAFIK**

Området trafikmatas via Husebyvägen och Glimsåsvägen. Den centrala gatan kallas Morkullevägen och är totalt ca 900 m lång. Den har en körbanebredd av 6,0 m från "entrépunkten" till avtagsvägen mot den framtida utbyggnadsetappen söder om planområdet. Därefter är bredden 5,0 m. Längs hela Morkullevägen finns antingen en 2,0 m bred trottoar eller ca 3,0 m bred gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägssystemet är utformat för att ge säkra skolvägar.

All parkering förutsätts ske på tomtmark. För gruppbebyggelsen gäller kommunens parkeringsnorm 1,8 pl/lgh.

Inom den centrala villagruppen föreslås entrétorg som ger möjlighet till en mer varierad utformning än traditionella vändplatser. Kommunen utför endast en grovplanering på dessa ytor. Avsikten är att de kringboende genom en gemensamhetsanläggning skall planera, bekosta och sköta entrétorgen.

## **VATTEN OCH AVLOPP**

En översiktlig VA-utredning har upprättats av Konsultföretaget GF (1992-11-20). Den visar att vattenförsörjningen sker via ledning från befintligt nät ca 100 m norr om planområdet. En ny tryckstegringsstation måste eventuellt byggas. Alternativt kan den befintliga tryckstegringsstationen vid Folkets Park byggas om (se karta sid 6). Kapaciteten i befintlig nät är tillräcklig.

Spillvattnet förs till befintligt nät i Glimsås och till bebyggelsen i Krappet, ca 100 m norr om planområdet. Kapaciteten är tillräcklig både vad beträffar ledningsdimensioner och spillvattenrening.

## AVFALL

För villafastigheterna sker sophämtning vid varje hus. Inom grupphusbyggelsen arrangeras sophantering enligt gällande normer. Dessa beaktar också möjligheter till källsortering.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Förutom undertecknade har följande tjänstemän medverkat:

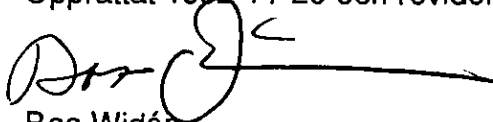
Arne Olofsson, ingenjör, gatukontoret

Bengt Casselblad, arkitekt, stadsarkitektkontoret

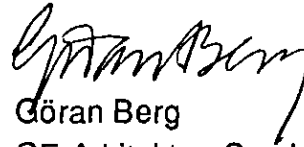
Lars Lindström, GF-Mark och Exploatering

Kent Olofsson, GF-Teknisk försörjning

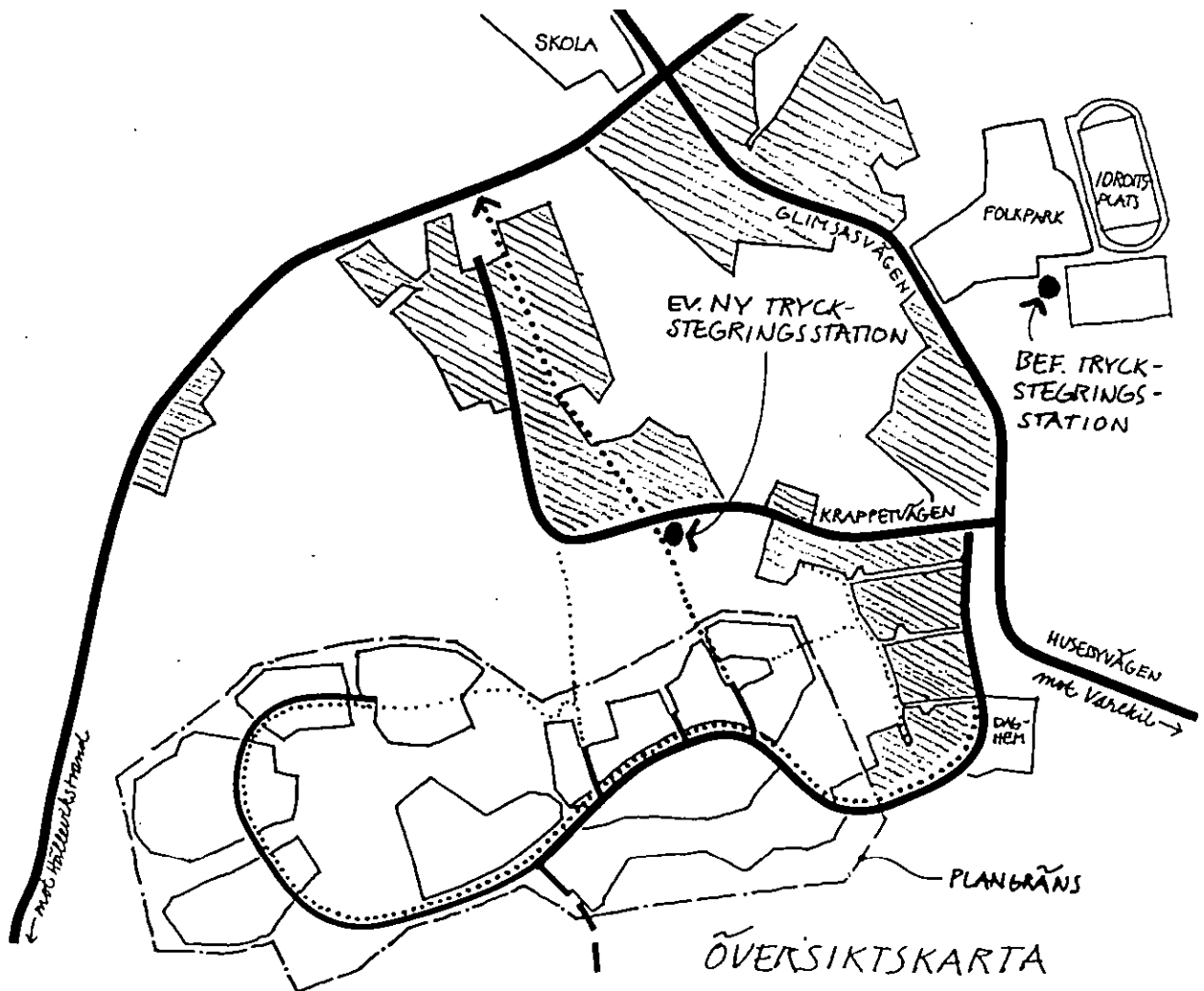
Upprättat 1992-11-20 och reviderat 1993-04-13



Boo Widén  
Stadsarkitekt  
Orust kommun



Göran Berg  
GF-Arkitekter, Samhällsplanering



Detaljplan för del av  
**ELLÖS TÄTORT**  
**HUSEBYBERGEN ETAPP II**  
 Orust kommun, Göteborgs och Bohus län

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**TIDPLAN**

Planarbetet bedrivs med utgångspunkt från följande förutsättningar

- samråd                                    nov-dec 1990
- utställning                            mars    1993
- antagande                                juni     1993
- byggstart gator, VA            aug     1993

**ANSVARSFÖRDELNING**

Anläggning	Genomförande ansvarig	Drifts-ansvarig
Vatten och avloppsledning	Orust kommun Tekniska nämnden	Orust kommun Tekniska nämnden
Gator	"-	Ellös vägförening
Gatubelysning	"-	Orust kommun Tekniska nämnden
El och tele	Västra Orust Elförening/Televerket	Västra Orust Energitjänst/Televerket
B-ändamål	Resp fastighetsägare	
Naturmark	Ellös vägförening	Ellös vägförening

**GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden är 15 år, vilket bedöms som rimligt mot bakgrund av planens innehåll (ca 154 lgh) och utbyggnadstakten av bostäder i Ellös (10-20 lgh/år).

Ellös vägförening blir genom detaljplanen driftsansvarig för ytterligare ca 900 m gata och ca 8 ha naturmark.

Detaljplanen ligger inom vägföreningens verksamhetsområde men har en sådan omfattning att en förnyad förrättning enligt 85 §, lagen om enskilda vägar, bedöms som nödvändig. Kommunen avser att hos länsstyrelsen begära att förrättningsman förordnas för ny förrättning.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Orust kommun äger, eller har tecknat köpeavtal på all mark inom planområdet. Efter avstyckning kommer villafastigheterna att försälas via den kommunala tomtkön. För grupphusområdena kommer upplåtelseformen att styra fastighetsbildning. Här kan både äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt bli aktuell. Marken kommer att överlätas på flera exploatörer (kooperativa eller privata). Exploateringsavtal upprättas där kommunens respektive exploatörens åtaganden regleras.

Inom redovisade u-områden avser kommunen att med hjälp av ledningsrätt säkra rätten att ha allmänna underjordiska ledningar.

### **GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR**

Inom villagrupperna i områdets centrala del avser kommunen att inrätta en gemensamhetsanläggning som omfattar entrétorgen. Entrétorgen grovplaneras i samband med gatuutbyggnaden. Ansvaret och kostnader för den slutliga utformningen ligger hos den blivande samfällighetsföreningen.

Lekytan med byggrätt för gemensamhetslokal avses ingå i en gemensamhetsanläggning som omfattar hela planområdet.

Inom grupphusbebyggelsen avgör upplåtelseformen behovet av gemensamhetsanläggningar. Vid äganderätt ingår eventuell kvarterslokal, parkering, lekplatser, interna gångvägar samt grönytor i gemensamhetsanläggningar.

Behovet av gemensamhetsanläggningar och deras omfattning utreds i samband med att exploateringsformen och upplåtelseformen bestäms.

Ansökan om förrättning för inrättande av gemensamhetsanläggningen kan göras av kommunen eller berörda fastighetsägare.

## EXPLOATERINGSKOSTNADER

En förutsättning för att utbyggnaden skall genomföras är att statlig bostadssubvention kan erhållas.

En översiktlig exploateringskalkyl har gjorts. Den visar att utbyggnaden av gator och VA-nät täcks av de kommunala taxorna.

Upprättat 1992-11-20 och reviderad 1993-04-13



Lars Lindström

GF-Mark och Exploatering



Göran Berg

GF-Arkitekter, Samhällsplanering