

KUNGSBACKA KOMMUN

D 534 a

Detaljplan för del av ROSSARED 5:1 i Fjärås**KONFERENSANLÄGGNING****BESKRIVNING****PLANHANDLINGAR**

Planförslaget omfattas av följande handlingar:

- * Plankarta med beskrivning och bestämmelser
- * Illustrationskarta
- * Miljökonsekvensbeskrivning
- * Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Planförslagets syfte är att anpassa gällande detaljplan till nu aktuell markanvändning. Parallellt med föreliggande detaljplan pågår en planprocess som innebär att resterande del av gällande nu inaktuell detaljplan avsedd för golfbana upphävs.

AVVÄGNING ENLIGT NRL

Planförslaget innebär att ett mindre område mellan säteriet och Stensjön, som idag omfattas av strandskydd, omvandlas till kvartersmark som kan hävdas som hemfridszon. Denna förändring bedöms vara förenlig med NRL mot bakgrund av att ett omfattande område, avsett för golfbana i gällande detaljplan, upphävs. Genom detta upphävande utökas strandskyddet från 100 m till 200 m. Nu aktuell planändring innebär vidare att ett område där fråga har väckts om bildande av naturreservat, ställs fritt till statens förfogande. För att öka allmänhetens tillgänglighet inom området kommer en parkering och gångstig att anläggas.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Marken inom området är i ägarens hand.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

Området är i kommunens översiktsplan redovisat inom område med pågående markanvändning. Översiktsplanen anger även att förändring av markanvändning i strid med bevarandeintressen och utan ytterligare prövning i översiktsplanen inte är tillåten.

Detaljplan

Området omfattas av detaljplan antagen den 15 april 1994. Detaljplanen redovisar markanvändning för golfbana och därvid sammanhängande anläggningar.

Förordnande

Runt Stensjön finns sedan den 17 februari 1970 föreskrifter enligt Naturvårdslagen (NVL) § 19 om landskapsbildsskydd. Vidare gäller utökat strandskydd (200 m) enligt NVL § 15. För den del av strandområdet som omfattas av gällande detaljplan har Länsstyrelsen beviljat dispens innebärande att strandskyddet inom detta område begränsas att gälla 100 m från stranden.

Riksantikvarieämbetet har den 5 november 1987 beslutat att området Hjälms-Rossared (KN 4) är av riksintresse för kulturminnesvården enligt 2 kap 6 § 2 stycket i naturresurslagen (NRL).

Naturvårdsverket har den 8 februari 1988 beslutat att området Lygnern-Rolfsån (FN 4), vilket inkluderar Rossared, är av riksintresse för friluftsliv enligt NRL.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Nuvarande ägare till Rossareds säteri har tillsammans med berörda myndigheter genomfört en omfattande restaurering av säteriets byggnader.

Nu aktuell markanvändning innebär att Rossared kommer att användas för representation och som förstklassig konferens- och gästgård. Med hänsyn till fastighetsägarens verksamhet ställer denna användning stora krav på säkerheten kring anläggningen. För att genomföra erforderliga säkerhetsåtgärder krävs att närområdet kring anläggningen planmässigt är att betrakta som hemfridszon.

FÖRÄNDRING

För att möjliggöra erforderlig utökning av hemfridszon krävs att kvartersmarken kring byggnaderna utökas, åt nordväst, att omfatta strandområdet fram till Stensjön. Därutöver föreslås viss utökning av kvartersmarken söder och öster om byggnaderna.

Som en följd av nu föreslagen förändring föreslås den del av gällande detaljplan, som möjliggör utbyggnad av golfbanan, att upphävas. Av praktiska skäl sker upphävandet i en särskild planprocess som drivs parallellt med detta planarbete.

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör komplettering av den befintliga bebyggelsemiljön med ett båthus och en bastubyggnad. I övrigt innehåller planförslaget detaljerade skydds- och varsamhetsbestämmelser för den befintliga bebyggelsen.

Övrig kvartersmark

Planförslaget medger utbyggnad av tennisbana, mindre träningsyta för golf, boulebana samt en pool. I anslutning till dessa anläggningar medger planen även utbyggnad av mindre omklädningspaviljonger. För övriga delar av kvartersmarken redovisar planen olika skyddsbestämmelser för markens användning och skötsel.

Byggnadskultur, gestaltning

Området omfattas av riksintresse för kulturminnesvården. Planförslaget innehåller skyddsbestämmelser för den befintliga bebyggelsen med olika krav på bevarande och hänsyn vid underhåll. För den tillkommande bebyggelsen redovisar planen bestämmelser om krav på anpassning till områdets bebyggelsekaraktär.

Vattenområde

I planen ingår angränsande del av Stensjön. Inom del av vattenområdet ges möjlighet att bygga en mindre brygga. För övrig del av vattenområdet redovisas förbud att anlägga bryggor eller annan överbyggnad.

GENOMFÖRANDE

Förutsättningarna för planens genomförande redovisas i en särskild genomförande-beskrivning.

PLANAVDELNINGEN i februari 1999

Tillhör i april 1999 reviderad plankarta

Nils-Åke Hulthén

Kommunfullmäktige har 1999-05-06 §87
antagit detta förslag.

Birgitta Falk

Birgitta Falk

Beslutet har vunnit laga kraft 1999-06-08

Genomförandetiden slutar 2004-06-08