

## Detaljplan för del av **HENÅN 1:62 m.fl.** **ORUST KOMMUN**

Upprättad 2004-09-27 samt justerad 2010-02-04 och 2010-05-25. Antagen 2010-08-26. Laga kraft 2010-09-22.

# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

- Bergteknisk förstudie
- Bullermätning
- VA-utredning
- Fastighetsförteckning
- Exploateringsavtal

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i ett centralt beläget område i Henån. Planområdet innehåller idag naturmark och kommer efter planens genomförande att möjliggöra nybyggnad av 8 åretruntbostäder.

## PLANPROCESSEN

Under 2004 genomfördes en planprocess fram till och med utställning. Efter utställningen framställdes krav från länsstyrelsen på arkeologisk förundersökning innan antagande. Förundersökningen färdigställdes 2005.

För att gå vidare med exploatering krävde länsstyrelsen slutundersökning av fornlämningarna. Fastighetsägaren har därefter upprättat ett köpeavtal (försäljning av projektet vid laga kraftvunnen plan) med en markentreprenör, Ängö schakt KB. Denne vill nu slutföra planprocessen, har sökt tillstånd för slutundersökning av

fornlämningarna och avser att färdigställa tomterna för försäljning. Exploateringsavtal har härvid upprättats mellan exploatören och Orust kommun.

Planen har ställts ut på nytt för att aktualisera och uppdatera projektet. Planhandlingarna har justerats med till platsen bättre anpassade byggrätter samt nya uppgifter och förtydliganden i plan- och genomförandebeskrivning.

## **PLANDATA**

### ***Lägesbestämning och areal***

Planområdet, beläget nordost om Henåns centrum, omfattar ca 8500 m<sup>2</sup> av fastigheten Henån 1:62 och ca 1100 m<sup>2</sup> av fastigheten Henån 1:389.

### ***Markägoförhållanden***

Fastigheten Henån 1:389 ägs av Orust kommun och exploateringsfastigheten, del av Henån 1:62, ägs privat men avses försäljas till exploatör vid laga kraftvunnen plan.

## **BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN**

Kommunen anser att projektet inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning är således inte aktuell. Ställningstagandet grundar sig på att ett genomförande inte kommer att påverka något Natura 2000 område eller medföra betydande miljöpåverkan enligt kriterier i bilaga 4 till MKB-förordning (SFS 2005:356) Det sistnämnda grundas på motiv som redovisas på sidan 5 under rubriken "Inverkan på miljön"

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### ***Översiktsplan***

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2009-11-12, pekas det aktuella området ut som reservområde för bostäder.

### ***Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden***

Den västligaste delen av planområdet berörs av en detaljplan antagen 1973-02-22.

### ***Riksintressen***

Planområdet ingår i kustområde som, enligt Miljöbalken 4 kap 1 § och 4 §, i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden. Bestämmelserna i miljöbalken utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga tätorter. En exploatering enligt detaljplanen bedöms därför inte skada riksintresset.

### ***Strandskydd***

Planområdet omfattas inte av strandskyddsförordnande.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### **Mark och vegetation**

Området för den planerade bebyggelsen är kuperat och har en maximal nivåskillnad mellan nordost och sydväst på ca 15 m. De största lokala nivåskillnaderna finns i sydvästra delen av planområdet, där det sluttar brant åt sydväst.

Området består varierande av berg i dagen och svackor med tunt jordtäckte. Vegetationen är delvis tät bestående av framförallt gran med inslag av tall och trivial lövvegetation. I den sluttande svackan mellan de branta bergssidorna i sydväst förekommer ganska mycket block.

För att minimera ingreppen i berg och natur skall, där det är möjligt, sprängning utföras maximalt 1 m utanför byggnad och med skonsamma metoder. Utfyllnader och andra nivåskillnader som uppstår skall, där det är möjligt, tas upp med stödmurar. För de två sydvästra tomterna är detta ett krav, se nedan. För platsen karakteristiska träd skall sparas.

### **Geotekniska förhållanden**

De geotekniska förhållandena är goda då markförhållandena varierar från ett c:a 1 meter tjockt moränlager på berg till berg i dagen. Byggnader kommer att grundläggas på berg.

Risk för höga vattenstånd finns ej inom området.

Risk för blocknedfall/bergras finns i anslutning till planområdet. Bergstabiliteten skall säkerställas enligt Bergteknisk förstudie (04-09-13) innan området exploateras.

Uppfyllnader för de två sydvästra tomterna skall tas upp med stödmur för att undvika ras mot sydväst. Uppfyllnader och stödmur skall föregås av geoteknisk utredning/bedömning för att klargöra stabilitetsförhållandena.

### **Radon**

Planområdet ingår i ett område som bedömts ha normala radonhalter i "översiktlig inventering av radonförekomst på Orust".

### **Fornlämningar**

Inom planområdet finns två fornlämningar, båda utgör rester av förhistoriska boplatser. En förundersökning genomfördes 2006 för att avgränsa fornlämningarnas utbredning. I mitten av planområdet finns Raä Röra 231 och i områdets östra och norra delar återfinns Raä 19:1. För att området skall kunna exploateras krävs att fornlämningarna slutundersöks, d.v.s. tas bort.

### **Bebyggelseområden**

Inom planområdet finns byggrätt för 8 st åretruntbostäder. I exponerade höjdlägen finns byggrätt för 1- planshus (byggnadshöjd max 3,4 m) medan det i lägre och mindre exponerade lägen finns byggrätt för 1½-planshus (byggnadshöjd max 4,6 m) I båda fallen finns möjlighet till souterrängvåning. För tomterna närmast branten mot Henån krävs souterrängvåning för att undvika allt för stora uppfyllnader. För souterränghus medges 1 meter högre byggnadshöjd än högsta angiven.

För 1-planshus medges en byggnadsarea om max 150 m<sup>2</sup> medan hus i 1½ plan får ha en byggnadsarea om maximalt 120 m<sup>2</sup>.

Till bostadshusen finns möjlighet att uppföra ett uthus/garage/förråd med en byggnadsarea om maximalt 40 m<sup>2</sup> och med en byggnadshöjd om maximalt 3 meter.

Tak utformas som sadeltak. För hus i 1½ plan medges 27- 36 graders lutning, medan 1-planshus får ha 22-26 grader. Förskjutennock i höjdlid medges för att kunna ta upp höjdskillnader. För uthus/garage medges en taklutning mellan 22-36 grader.

Husen skall färgsättas så en god helhetsverkan uppnås.

### **Tillgänglighet**

Planområdet kommer att utformas med tillgänglighet för rörelsehindrade personer.

### **Service**

Offentlig och kommersiell service finns i Henåns centrum (ca 1 km) med skola, idrottshall, bibliotek, post, bank, läkarmottagning, apotek, kommunhus, affärer och busstation.

### **Friytor**

Ytor för lek och rekreation avses ej utföras inom planområdet utan finns väl representerade genom omkringliggande naturområden.

### **Gator och trafik**

Tillfarten till planområdet kommer att ske via Parkvägen i norr. För att inte tillkommande bebyggelse skall förvärra trafiksituationen på Park- och Lövåsvägen skall följande åtgärder göras: dels ett vilplan i anslutningen mellan Lövåsvägen och Parkvägen, dels en breddning på Lövåsvägen med minst en meter på en sträcka av ca 45 meter samt en breddning på minst 0,5 meter på en återstående sträcka av ca 25 meter.

Vägen inom planområdet kommer att utföras med asfalterad yta. Gatubelysning kommer att utföras i enlighet med kommunens och vägföreningens normer.

Parkering kommer att ske på respektive tomtmark.

Närmaste busshållplats med regiontrafik finns vid väg 160, ca 300 meters gångavstånd från planområdet.

En befintlig gångstig till Henåns centrum går i en sänka strax nordväst om planområdet (mellan Parkvägen och vårdcentralen). Gångstigen behöver ersättas med en gångväg för att möjliggöra en säker och fungerande gångmöjlighet till Henån året runt.

### **Störningar**

Planområdet ligger relativt nära väg 160, sydvästra tomtgränsen ligger ca 65 meter från vägen. Vid en bullermätning 2004 konstaterades 37,5 dB(A) årsmedeldygn ca 80 m från vägen, vilket motsvarar avståndet till närmsta hus. För bostäder utomhus

uppges att planeringsriktvärdet 55 dB(A) årsmedeldygn bör underskridas. Vilket det med god marginal gör.

### ***Teknisk försörjning***

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till kommunens ledningsnät avseende ren- och spillvatten. Dagvatten (regn- och dränering) kommer att omhändertas lokalt. Fördröjningsmagasin skall anläggas för att inte belastningen på diken, mark och rör skall öka.

Elförsörjning till området kommer att ske från befintlig transformatorstation.

Byggnaderna är avsedda att uppvärmas med vattenburen värme var för sig. Ur miljösynpunkt skall uppvärmning ske med förnyelsebar energi. Direktverkande el och olja skall undvikas.

Avfallet skall omhändertas enligt kommunens avfallsplan (bl.a. mål för källsortering) och hämtningen utföras av kommunens renhållningsentreprenör. Bostadshusen skall utrustas med system för källsortering.

### ***Inverkan på miljön***

Nedan redogörs för den påverkan på miljön som ett genomförande av planen innebär. Redovisningen är gjord utifrån kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Detaljplanen syftar till att skapa åtta nya byggrätter för enbostadshus i direkt anslutning till ett bebyggt område med gällande detaljplan. Planen har starkt reglerande bestämmelser och det råder ingen osäkerhet kring planens innehåll.

Platsen för planläggningen utgörs av kuperad bergsmark, bevuxen med i huvudsak granskog. Området ligger inom riksintresse för kustzon. Ingen känslig eller värdefull flora och fauna finns i området förutom den rödlistade arten Orustbjörnbär. Det finns dock bestånd i närområdet samtidigt som det finns bergssluttningar i området, som inte kan nyttjas som tomtplats, där björnbäret kan få växa ostört.

Vid anläggande av väg och uppförande av byggnader kommer en del sprängningar att krävas på grund av platsens topografi. För att undvika omfattande sprängning dras väg med hänsyn till topografin samtidigt som byggnader anpassas till platsen genom souterrängvåning och/eller förskjuten nock i höjded.

Utbyggnaden utnyttjar befintlig infrastruktur för väg och VA och utgör en förstärkning av Henåns tätort. Lokaliseringen i närheten av kollektivtrafik och samhällsservice underlättar också klimatsmarta transporter med gång och cykel.

Några hus och tomter blir relativt exponerade sett från Henån. Dessa skall utföras i ett plan med souterrängvåning för att undvika stora uppfyllnader. Uppfyllnader skall här tas upp med stödmurar för att undvika stora onaturliga slänter vid de branta bergssidorna mot Henån i sydväst. Husen bedöms också kunna ta visuellt stöd i vegetation och berg bakom/bredvid.

Fornlämningarna Raä Röra 231 och del av Raä 19:1 behöver slutundersökas (tas bort) för att området skall kunna exploateras. Tillstånd för detta finns hos länsstyrelsen. Någon annan känslig kulturmiljö påverkas inte.

Möjligheterna till rekreation och friluftsliv påverkas inte i någon större utsträckning av den nya bebyggelsen. En idag svårtillgänglig utsiktsplats påverkas dock negativt. Detta bedöms inte innebära någon större förlust eftersom det i närområdet finns ett flertal bergstoppar med vidsträckta utblickar över havet.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Detaljplanens genomförandetid är tio år från det att den vunnit laga kraft.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Daniel Holdenmark, stadsarkitekt  
Gurlie Lindén, planingenjör  
Marcus Larsson, exploateringsingenjör  
Patrik Alenklint, exploateringsingenjör.  
Rickard Karlsson, planarkitekt.

**ORUST KOMMUN**  
**Kommunstyrelseförvaltningen**  
**Miljö- och byggnadsenheten**

Nils Wittgren

Rickard Karlsson