

Detaljplan för Åvägen, del av Henån 1:306 m.fl. Planbeskrivning

Lagakrafthandling

Laga kraft 2025-03-25

Orust kommun

Västra Götalands län

Upprättad den 7 oktober 2024

Sektor samhällsutveckling

Diarienummer KS/2014:1459



Planbeskrivning, detaljplan för Ävägen, del av Henån 1:306 m.fl.



Innehåll

Planeringsunderlag	5	Luft	15
Planhandlingar.....	5	Vatten	15
Kommunala planeringsunderlag.....	5	Undersökning om betydande miljöpåverkan	16
Utredningar.....	5	Tematiska avsnitt.....	16
Planprocessen.....	6	Fysisk miljö	16
Planförfarande.....	6	Naturvärden	17
Planprocessen.....	6	Park och å-promenad.....	17
Handläggning.....	6	Bebyggelse och anläggningar	18
Medverkande.....	6	Gata och trafik.....	19
Beskrivning av detaljplanen	7	Dagvatten och skyfall.....	21
Detaljplanens syfte och huvuddrag.....	7	Rekreation och friluftsliv	22
Läge och areal.....	7	Barnperspektiv.....	22
Markägförhållanden	7	Teknik	23
Genomförandetid	8	Vatten och avlopp	23
Allmän plats	8	El, tele och fiber	23
Huvudmannaskap.....	8	Fjärrvärme	23
Reglering av allmän plats.....	8	Avfallshantering.....	23
Egenskapsbestämmelser på allmän plats	9	Service	23
Vattenområde	9	Hälsa och säkerhet.....	23
Kvartersmark.....	10	Omgivningsbuller.....	23
Reglering av kvartersmark.....	10	Risk för olyckor	24
Egenskapsbestämmelser på kvartersmark	10	Risk för översvämning.....	24
Administrativa bestämmelser	11	Risk för radon	24
Kommunala planeringsförutsättningar	12	Förorenad mark.....	24
Tidigare beslut	12	Brand och räddningstjänst	24
Översiktsplan.....	12	Geotekniska förhållanden.....	25
Planprogram	12	Stabilitet.....	25
Skredsäkring av ån	13	Sättningar	26
Detaljplan	13	Grundläggning	26
Parkeringsnorm	13	Hydrologiska förhållanden	26
Program för bostadsförsörjning.....	14	Genomförandefrågor.....	27
Förenlighet med miljöbalken.....	14	Fastighetsrättsliga frågor.....	27
Riksintressen	14	Konsekvenser på fastigheter och rättigheter	27
Strandskydd.....	14	Förändrad fastighetsindelning.....	29
Miljökvalitetsnormer	15		



Mark- och utrymmesförvärv.....	29	Upplysningar.....	33
Gemensamhetsanläggningar.....	29	Konsekvenser.....	34
Rättigheter	29	Natur.....	34
Tekniska frågor.....	30	Landskapsbild	34
Tekniska åtgärder	30	Miljö	34
Utbyggnad och drift av allmän plats	30	Miljöbedömning	34
Utbyggnad av kvartersmark.....	30	Strandskydd.....	34
Utbyggnad och drift av vatten och avlopp	30	Dagvatten.....	34
Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell.....	31	Hälsa och säkerhet.....	35
Ekonomiska frågor.....	31	Översvämning.....	35
Planekonomisk bedömning	31	Skred.....	35
Planavgift och plankostnadsavtal.....	32	Sociala konsekvenser	35
Ersättningsanspråk.....	32	Barnperspektiv	35
Inlösen.....	32	Jämlikhet	35
Organisatoriska frågor.....	32	Riksintresse	35
Dispenser och tillstånd.....	32	Trafik.....	35
Markanvisning.....	32	Motortrafik	35
Prövning enligt annan lagstiftning.....	32	Gång- och cykeltrafik.....	36



Planeringsunderlag

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta, 2024-10-07
- Illustrationsplan, 2024-10-07
- Grundkarta, fastighetsredovisning 2023-11-22, detaljredovisning 2023-12-10
- Fastighetsförteckning, 2024-02-09
- Samrådsredogörelse, 2020-10-15
- Granskningsutlåtande, granskning 1, 2024-03-12
- Granskningsutlåtande, granskning 2, 2024-10-07

Kommunala planeringsunderlag

De kommunala planeringsunderlagen utgörs av:

- Översiktsplan, 2010-04-12
- Planprogram för Henån, 2021-02-25
- Miljöbedömning, 2024-03-12
- Cykelstrategi för Orust kommun år 2017–2027, 2017-10-20
- Program för bostadsförsörjning, 2016-06-09

Utredningar

Till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Geoteknik Ävägen PM- Bohusgeo 2023-07-11
- Naturvärdesinventering - Naturcentrum 2018-04-30
- Dagvattenutredning – Sweco 2019-04-25
- Bullerutredning, DP Henåns centrum Orust- Sweco 2018-08-16



Planprocessen

Planförfarande

Planarbetets formella gång är reglerad i plan- och bygglagens femte kapitel. Detaljplanen bedrivs genom ett standardförfarande och antas av kommunstyrelsen eftersom den inte bedöms vara av principiell beskaffenhet eller är av större vikt.

Planprocessen

När ett förslag till en detaljplan upprättas ska kommunen *samråda* med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap om det aktuella planområdet. Synpunkterna som inkommit under samrådsperioden sammanfattas och besvaras i en samrådsredogörelse. När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och kommunen bearbetat det utifrån information och synpunkter som framkommit ska planförslaget vara tillgängligt för *granskning* inför beslut om antagande. Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslag som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter. Inför granskningen informerar kommunen i en *underrättelse* på kommunens anslagstavla om förslaget till detaljplan. Efter granskningen sammanställer och besvarar kommunen de skriftliga synpunkter som har inkommit i ett *granskningsutlåtande*. Därefter kan detaljplanen *antas*. En detaljplan får *laga kraft* tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen, om inget överklagande har inkommit inom överklagandetiden.



Figur 1 Planprocessen enligt standardförfarande och delegationsordning efter detaljplaner som ej är av större vikt eller principiell beskaffenhet.

Handläggning

Planhandlingarna har varit på samråd enligt 5 kap. 11 §, PBL under tiden 15 januari – 6 februari 2020. Ett samrådsmöte hölls den 27 januari 2020. Inkomna yttranden redovisas och besvaras i samrådsredogörelsen. Granskning 1 pågick under tiden 2 december 2020 – 15 januari 2021. 13 april 2023 § 29 beslutade kommunfullmäktige om att införa kommunalt huvudmannaskap i centrala Henån. Med anledning av det beslutet skickades detaljplanen ut på ytterligare en granskning under tiden 14 maj till 9 juni 2024. Inkomna yttranden redovisas i granskningsutlåtande 2.

Medverkande

Planhandlingarna har tagits fram av tjänstepersoner på Orust kommun och Norconsult AB.

Sofia Hortlund, planarkitekt

Linda Samuelsson, planarkitekt Norconsult AB

Erik Ysander, mark- och exploateringsingenjör

Rickard Karlsson, planchef



Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att fler bostäder och centrumfunktioner byggs inom planområdet, att befintliga fastigheter får en mer flexibel användning, att tillgodose och omorganisera parkeringssituationen samt att iordningställa området kring ån genom en å-promenad och park. Med Henåns mått mätt är exploateringsgraden hög. Närheten till handel, service och kollektivtrafik gör planområdet till ett strategiskt läge för hyreslägenheter. Planen är flexibel så till vida att den medger olika typer av bebyggelse men även att det är möjligt att ha både bostäder och verksamheter i samma byggnader, som till exempel centrumverksamheter, kontor och handel. Detaljplanen möjliggör att upp till ca 85 nya bostäder uppförs, med intentionen att minst hälften av dessa uppförs som hyreslägenheter eller trygghetsboenden. Detaljplanen syftar även till att införa kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser inom planområdet.

Läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Henån som utgör kommunens huvudort. Direkt öster om planområdet rinner ån Henån och strax öster om planområdesgränsen ligger väg 160. Planområdets area är ca 2 ha. Området består idag av parkeringsytor, villabostäder, kommunala verksamheter och öppna gräsytor. Planområdet ligger i direkt närhet till service, handel, skola och kollektivtrafik i Henån.



Figur 2 Lokaliseringsbild. Detaljplaneområdet ligger i Henån.

Markägoförhållanden

Planen berör del av fastighet Henån 1:306, samt Henån 1:133, Henån 1:82, Henån 1:275, 1:387 och Henån 1:19 som ägs av kommunen. Kommunal mark är markerat med röd skraffering i kartan nedan. Fastigheterna Henån 1:172, 1:173 och 1:211 ägs av Stiftelsen Orustbostäder. För fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och i anslutning till planområdet hänvisas till tillhörande fastighetsförteckning.



Figur 3 Flygfoto med markering över kommunalt ägd mark.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att den vunnit laga kraft. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Allmän plats

Detaljplanen reglerar användningen av allmän plats till gata, cykel, gångväg, skydd och park. Området som regleras för gata är till stora delar redan utbyggda som gata och används för transport till befintliga bostäder och verksamheter. Användningen gata inkluderar både körbar yta för fordonstrafik och breddning av befintlig gångväg till gång- och cykelväg. Befintliga gångvägar regleras inom användningen gångväg. En ny park inom planområdet regleras inom användningen park.

Huvudmannaskap

Orust kommun blir huvudman för allmän plats inom planområdet. Av tradition har sedan tidigare all allmän plats inom Orust kommun enskilt huvudmannaskap. Den 13 april 2023 beslutade kommunfullmäktige att huvudmannaskapet ska ändras i pågående detaljplaner i centrala Henån och Svanesund från enskilt till kommunalt. Aktuell detaljplan är en av de pågående detaljplaner där huvudmannaskapet blir kommunalt som första etapp mot kommunalt huvudmannaskap i kommunens huvudorter. Då beslutet om kommunalt huvudmannaskap togs efter dess att detaljplanen granskats skickas detaljplanen ut för en andra granskning för att ändra huvudmannaskapet till kommunalt.

Reglering av allmän plats

GATA – gata: möjliggör detaljplanens syfte genom att säkerställa transport genom planområdet till intilliggande målpunkter så som vårdcentral och förskola. Inrymmer även yta för gång- och cykelväg.

GÅNG - gångväg: möjliggör detaljplanens syfte genom att säkerställa kommunikation för gående inom planområdet och mot andra målpunkter utanför planområdet.

CYKEL-cykelväg: möjliggör detaljplanens syfte att säkerställa kommunikation för cykel genom en ny koppling för cykel genom planområdet och över ån



PARK- park: möjliggör detaljplanens syfte att stärka centrumområdet genom att möjliggöra att en park anläggs och att området kring ån iordningställs för att bidra till ett trevligt offentligt stråk längs ån.

SKYDD₁ – Skydd- Säkerställer att marken närmast ån behåller funktionen som skydd mot risk för skred.

Egenskapsbestämmelser på allmän plats

Utformning av allmän plats

b₃ – Högsta tillåtna markbelastning är 12,7 kPa. Säkerställer att marken inte belastas mer än vad marken klarar utifrån stabilitetssynpunkt. Begränsningen beror på resultatet som redovisas i den geotekniska utredningen. De områden som begränsas av belastningsbegränsningar regleras genom bestämmelser om att det behöver visas att åtgärden inte belastar marken mer än 12,7 kPa. Med kPa avses kilo Pascal, SI-enheten för tryck, eller utbredd last. Detta för att säkerställa att släntstabiliteten mot ån inte förändras eller försämras.

b₄ Marken får ej påföras ytterligare last. Säkerställer att marken inte belastas mer än vad marken klarar utifrån stabilitetssynpunkt. Begränsningen beror på resultatet som redovisas i den geotekniska utredningen. De områden som begränsas av belastningsbegränsningar regleras genom bestämmelser om att det behöver visas att åtgärden inte belastar marken. Detta för att säkerställa att släntstabiliteten mot ån inte förändras eller försämras.

b₆ - Högsta tillåtna markbelastning är 10 kPa. Säkerställer att marken inte belastas mer än vad marken klarar utifrån stabilitetssynpunkt. Begränsningen beror på resultatet som redovisas i den geotekniska utredningen. De områden som begränsas av belastningsbegränsningar regleras genom bestämmelser om att det behöver visas att åtgärden inte belastar marken mer än 10 kPa. Med kPa avses kilo Pascal, SI-enheten för tryck, eller utbredd last. Detta för att säkerställa att släntstabiliteten mot ån inte förändras eller försämras.

Mark och vegetation

träd₁ – Ekarna får endast fällas som dom är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk: säkerställer att två skyddsvärda ekar intill gångbron vid brohuset ska finnas kvar och bidrar till ett attraktivt offentligt stråk längs ån. Bestämmelsen omfattar båda träden. I bilden nedan markeras de träd som avses med blå ring.



Vattenområde

W- Vattenområde: reglerar yta för den befintliga ån Henån.



Kvartersmark

Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmark till bostäder, centrum, vård, tekniska anläggningar, kontor och parkering. Detaljplanen innebär att delar av Henåns centrum kan förtäas med fler bostäder och verksamhetslokaler. Detaljplanen möjliggör ca 85 tillkommande bostäder.

Reglering av kvartersmark

B – bostäder: möjliggör detaljplanens syfte att tillskapa nya byggrätter för centrumnära boende.

C - centrum: möjliggör detaljplanens syfte genom att säkerställa möjligheten att bedriva centrum-funktioner inom byggrätter.

D - vård: säkerställer planen syfte att möjliggöra befintlig verksamhet i byggnaden samt säkerställa att olika typer av funktioner tillåts inom planområdet.

E-Tekniska anläggningar: säkerställer att planområdet kan anslutas till elnätet.

K- Kontor: möjliggör detaljplanen syfte genom att säkerställa att olika typer av verksamheter tillåts inom planområdet.

P- Parkering: Möjliggör planen syfte genom att säkerställa ytor för parkering som kommunen har rådighet över och möjlighet att hyra ut.

Egenskapsbestämmelser på kvartersmark

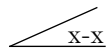
Bebyggandets omfattning

Inom planområdet regleras mark som inte är lämplig att bebygga genom så kallad prickmark, vilket betyder att marken inte får förses med byggnad. Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara öppen och byggnadsfri för att säkerställa avstånd mellan byggnader men även avstånd till Ävägen.

Inom planområdet regleras mark genom så kallad plusmark, vilket betyder att marken endast får förses med komplementbyggnad. Det gemensamma motivet är att det ska vara möjligt att uppföra mindre komplementbyggnader som inhyser tex. Avfallshantering, förråd eller likande.

e₁₋₅ - Största bruttoarea x m²: möjliggör uppförande av bostadsbebyggelse med begränsning om största bruttoarea.

Utformning



- takvinkeln får vara mellan det angivna gradantalet: genom att reglera byggnadernas takvinkel säkerställs att byggnaderna ges ett enhetligt uttryck samtidigt som byggnaderna får en lägre byggnadshöjd genom regleringen och därmed kan upplevas lägre. Bestämmelsen görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden i området.

f₁ – Byggnader med fler än tre våningar ska minst 1,5 meter av bottenvåningens fasad kläs i tegel, sten eller betong. Syftet med bestämmelsen är att bottenvåningen ska bryta av mot övriga våningar, detta för att bebyggelsen inte ska upplevas för hög.

Höjd på byggnadsverk



– möjliggör att de nya byggnaderna längs Ävägen kan bli max + 22,5 meter över kartans nollplan. Höjderna regleras med hänsyn till stads- och landskapsbilden i området. För befintlig bebyggelse regleras höjden så att bebyggelsen blir planerlig.

Utförande

b₁ – Anläggning för rening av dagvatten ska utföras.



b₂ – Höjd på färdigt golv ska ha en miniminivå på +2,9 meter. Nya byggnader ska uppföras med översvämningssäker konstruktion upp till +2,9 meter. Syftet är att säkerställa att ny bebyggelse går att nå vid en högvattenhändelse och uppfyller kraven som anges i länsstyrelsens Faktablad kusten, underlag till rapporten Stigande vatten. Samt att säkerställa att ny bebyggelse inte skadas vid en översvämningssituation.

b₅ – Högsta tillåtna markbelastning är 10 kPa: Syftet med bestämmelsen är att skydda marken mot högre belastningar än den klarar utifrån stabilitetssynpunkt. Begränsningen beror på resultatet som redovisas i den geotekniska utredningen. Åtgärder som belastar marken behöver lastkompenseras tex. genom pålning eller lättfyllnad. De områden som begränsas av belastningsbegränsningar regleras genom bestämmelser om att det behöver visas att åtgärden inte belastar marken mer än 10 kPa. Med kPa avses kilo Pascal, SI-enheten för tryck, eller utbredd last.

b₇ – Marken får ej påföras ytterligare last: Syftet med bestämmelsen är att skydda marken mot högre belastningar än den klarar utifrån stabilitetssynpunkt. Begränsningen beror på resultatet som redovisas i den geotekniska utredningen. Åtgärder som belastar marken behöver lastkompenseras tex. genom pålning eller lättfyllnad. De områden som begränsas av belastningsbegränsningar regleras genom bestämmelser om att det behöver visas att åtgärden inte belastar marken.

Markens anordnande vegetation

n₁ – Parkering. Möjliggör att parkeringsplatser kan uppföras inom fastigheten. Avsikten är att parkeringsbehovet ska tillgodoses inom respektive fastighet.

n₂ – Björken får endast fällas som den är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk: möjliggör detaljplanens syfte genom att säkerställa att den stora hängbjörken sparas och bidrar till grönska och skugga i den befintliga boendemiljön. I bilden nedan är björken markerad med blå ring.



Administrativa bestämmelser

Villkor för startbesked

a₁ – Startbesked för byggnad eller åtgärd får inte ges förrän skredsäkringen av ån har kommit till stånd. Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma om att skredsäkringen av ån behöver genomföras innan byggrätterna närmast ån kan bebyggas.

a₄ – Startbesked får inte ges för byggnad eller åtgärd förrän det har visats att bestämmelsen b₇ är uppfylld: säkerställer att marken inte belastas mer än vad marken klarar utifrån stabilitetssynpunkt. Åtgärder som belastar marken behöver lastkompenseras tex. genom pålning eller lättfyllnad. Detta för att säkerställa att släntstabiliteten mot ån inte förändras eller försämras. Med åtgärd avses byggnader, uppfyllnader eller andra anläggningar.

a₅ – Startbesked får inte ges för byggnad eller åtgärd förrän det visats att bestämmelsen b₅ är uppfylld: säkerställer att marken inte belastas mer än vad marken klarar utifrån stabilitetssynpunkt. Åtgärder som



belastar marken mer än 10 kPa behöver lastkompenseras, tex. genom pålning eller lättfyllnad. Detta för att säkerställa att släntstabiliteten mot ån inte förändras eller försämras. Med åtgärd avses byggnader, uppfyllnader eller andra anläggningar.

Markreservat

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: säkerställer utrymme för allmännyttiga ledningar på kvartersmark.

Strandskydd

a₃ – Strandskyddet är upphävt- säkerställer att strandskyddet inte inträder på kvartersmark.

Extra

Upplysning

Geotekniken i området är dålig. På plankartan finns belastningsbegränsningar både på allmän plats och kvartersmark. Det är viktigt att säkerställa att den byggnad eller åtgärd som ska genomföras inte belastar marken mer än den tål.

Kommunala planeringsföretsättningar

Tidigare beslut

2015-03-12 beslutade kommunfullmäktige att starta upp detaljplanarbetet för Ävägen

2020-01-08 beslutade kommunstyrelsens utskott för samhällsutveckling att godkänna planhandlingarna för samråd

2020-11-04 beslutade kommunstyrelsen att godkänna planhandlingarna för granskning 1

2023-04-13 beslutade kommunfullmäktige om att införa kommunalt huvudmannaskap i centrala Henån

2022-04-27 beslutade kommunstyrelsen om att ändra delegationsordningen, beslut om granskning är inte längre nödvändigt.

Översiktsplan

Planförslaget bedöms vara förenligt översiktsplanens (antagen av kommunfullmäktige 2009) intentioner. Översiktsplanen föreslår komplettering av befintlig bebyggelse inom Henåns samhällsområde.

Planprogram

I anslutning till planområdet, i norr och öster om ån har ett nytt planprogram för Henån centrum tagits fram. Syftet med programmet är att ta helhetsgrepp kring Henån centrum, för utveckling av verksamheter, handel, hamn och bostäder samt översvämningssäkring av Henåns centrala delar. I samband med uppstarten för Henån centrum hölls en medborgardialog. Många synpunkter kom då in, bland annat önskemålet att stärka de kvaliteter som närheten till vattnet utgör och fler centrala hyresbostäder. Planprogrammet var på samråd första kvartalet av 2020 och godkändes av kommunfullmäktige 15 april 2021.



Skredsäkring av ån

Parallellt med planarbetet pågår ett investeringsprojekt att skredsäkra ån Henån. Skredsäkringen omfattar båda sidor om ån på en sträcka om ca 500 meter. Området sträcker sig från Röravägen till bensinstationen, strax söder om planområdet. Stabilitetshöjande åtgärder längs med ån krävs för att klara godkända gränsvärden för befintlig bebyggelse och infrastruktur.

Etapp ett av investeringsprojektet har idag redan anlagts, vid bensinstationen strax söder om planområdet. Etapp två har detaljprojekterats och tillstånd enligt 11 kap. Miljöbalken har beviljats av Mark- och Miljödomstolen. Genomförandet har påbörjats och beräknas slutföras i maj 2025. Investeringsprojektet för skredsäkring av ån är separat från detaljplan Ävägen, men detaljplanens genomförbarhet är beroende av att förstärkningsåtgärderna har kommit till stånd. I plankartan finns en bestämmelse som reglerar att det inte är möjligt att få startbesked förrän skredsäkringen är genomförd. Bestämmelsen finns på byggrätterna närmast ån, vilka är de som är beroende av att skredsäkringen genomförs.

Detaljplan

Planområdet omfattas idag av fyra gällande detaljplaner samt det pågående planprogrammet för Henån centrum:

- Ändring av byggnadsplan för Henån samhälle, del av 1:6 m.fl. Laga kraft 1969-06-16
- Ändring av byggnadsplan för Henån, centrala delen. Laga kraft 1974-09-20
- Detaljplan för del av Henån tätort, Henån 1:139 och 1:140 m.fl. Laga kraft 1990-03-20
- Ändring av byggnadsplan för del av Henån, Högelidsområdet mm. Laga kraft 1979-08-07
- Planprogram Henån centrum 2021-04-15

Den största delen av området är planlagd som kvartersmark för bostäder och parkering i gällande detaljplaner. Området närmast ån är planlagt som allmänplats park eller plantering.

Parkeringsnorm

Orust kommun har en parkeringsstrategi och parkeringsnorm antagen 2023-12-14. Parkeringsstrategin syftar till att identifiera kommunens utmaningar, målsättningar och riktlinjer för arbetet med planering och reglering av parkering. Orust är en kommun med stor bilanvändning, vilket ger en stor efterfrågan på parkering. Särskilt tydligt blir detta under sommartid, då ön gästas av betydligt fler personer än de åretruntboende i kommunen.

Tillgängliga data och studier av parkeringssituationen visar att det generellt finns ledig kapacitet i systemet, men att det uppstår bristsituationer, när bilplatserna i vissa tätorter (Mollösund och Hälleviksstrand, sannolikt även Henån) inte räcker till.

Parkeringsnormen anger att nya konventionella bostäder i flerbostadshus i Henån ska ha 1,1 parkeringsplatser per bostad. För trygghetsboende i Henån anges att det ska finnas 0,5-0,7 parkeringsplatser per lägenhet.

Parkeringsstalen för bostäder centralt i tätort kan reduceras med upp till 30 % under förutsättning att åtgärder genomförs som gör det enklare för boende att klara sig utan egen bil. Det exakta innehållet på åtgärds paket diskuteras från fall till fall, men erfarenheter visar att en märkbar effekt kräver flera olika typer av åtgärder som stödjer varandra.

- Tydliga informationsinsatser genomförs för att upplysa bostadsköpare/hyresgäster om att antalet bilplatser är begränsat och vilka andra möjligheter till resande som finns för de som inte har egen bil



- Parkeringsavgifter tas ut av de boende och särredovisas från hyran eller avgiften för bostaden. Gällande boendeparkeringsavgift sätter en lägsta gräns för den avgift som behöver tas ut för att ge effekt: 500 kr/mån
- Bilpoolsbilar vid bostaden tillhandahålls de boende: Dimensionering bör styras av användning och efterfrågan
- Cykelpoolslösning med ett utbud som kompletterar de boendes vanliga cyklar (ex vis elcyklar och lådcyklar)

I de fall där andra ingångsvärden än de ovan föreslagna väljs behöver det säkerställas att föreslagna parkeringstal inte ger negativ påverkan på omgivande fastigheter och gator.

Minst 3 % (minst 1 bilplats) av antalet bilplatser ska vid behov kunna utformas och skyltas för rörelsehindrade personer, med särskilt tillstånd, inom 25 m från tillgängliga och användbara entréer och med större mått än vanliga bilplatser eller med tillgänglig yta i direkt anslutning.

Parkeringstal för cykel är 2 platser per lägenhet.

Program för bostadsförsörjning

Orust kommun har tagit fram ett bostadsförsörjningsprogram för kommunen antaget av kommunfullmäktige 2016. Programmet konstaterar att Henån är ett av de viktigaste utvecklingsområdena i kommunen för nya bostäder. Ett högprioriterat mål för bostadsbyggande som förs fram i programmet är att minst 500 nya bostäder ska byggas på 10 års sikt. Målsättningen är att hälften av bostäderna ska utgöras av hyres- och bostadsrätter. Planförslaget är upprättat utifrån målen i bostadsförsörjningsprogrammet.

Förenlighet med miljöbalken

Riksintressen

I miljöbalkens tredje kapitel ”Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden” föreskrivs bland annat att områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden, friluftslivet eller kommunikationer så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Planområdet berörs inte av något MB 3 kap riksintresse

Planområdet berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken eftersom det ligger inom den kustzon som med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse. Bestämmelserna enligt miljöbalken utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter, såsom i det här fallet utveckling av Henåns tätort. Planområdet berör inget naturreservat eller Natura 2000-område.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (miljöbalken 7 kapitlet 13 §). Det generella strandskyddet gäller hav, sjöar och vattendrag. Det sträcker sig 100 meter ut i vattnet och 100 meter upp på land vid normalt vattenstånd. Länsstyrelsen kan utöka strandskyddet upp till 300 meter, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften. Det är kommunen som beslutar om ett upphävande av strandskyddet i samband med planläggningen. För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs särskilda skäl, enligt miljöbalken 7 kap 18c §. Det krävs också att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser väger tyngre än strandskyddsintresset.



Strandskyddet är idag upphävt inom planområdet. Dock omfattas ån av generellt strandskydd, 100 meter från strandkanten vilket innebär att strandskyddet återinträder när en detaljplan ersätts. Planområdet som helhet är idag ianspråktaget. Den största delen av planområdet är idag ianspråktaget som kvartersmark i form av privata bostadstomter. Delar av planområdet är idag parkering som inte är tillgänglig för allmänheten ur strandskyddssynpunkt. Parkeringsplatserna är dagtid helt ockuperade av bilar och är inneslutna av betongbarriärer. Genomförandet av planen gör området kring ån som helhet mer tillgängligt för allmänheten. Genom anläggning av park samt anläggning av en å-promenad tillgängliggörs ån som idag på många delar ingår i eller angränsar till privata fastigheter. Där det idag finns bostäder och trädgårdsyta kommer det i framtiden finnas bostäder och å-promenad. Där det idag finns parkering kommer det delvis finnas bostäder eller parkering avsedd för de boende samt en ny park. Detaljplanen säkerställer även att det är möjligt att promenera längs ån, bortsett från de ytor utanför planområdet som redan idag är ianspråktaga i form av privata bostadstomter.

Kommunen gör bedömningen att strandskyddet kan upphävas inom kvartersmark med hänvisning till det särskilda skälet att området är ianspråktaget (7 kap 18c § p.1 Miljöbalken). Inom allmän plats återinträder strandskyddet, såsom i parken och på gatumark.



Figur 4 Parkeringsyta inom planområdet.



Figur 5 Bebyggd yta inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (5 kap. 1 § miljöbalken) finns för luft, buller och vatten och reglerar kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna beslutas genom förordningar eller föreskrifter och syftar till att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön. Miljökvalitetsnormerna för buller gäller endast för större vägar, större järnvägar eller för större städer och är därmed inte aktuellt på Orust.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft finns för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren och gäller i hela landet.

I Luft i västs rapport från 2022-02-07 beskrivs miljökvalitetsnormerna för kvävedioxider, kväveoxider, bensen, partiklar i luften, bens(a)pyren, tungmetaller, svaveldioxid och kolmonoxid underskridas på Orust med undantag från en sträcka på Röravägen i Henån som ligger utanför planområdet. Området ligger inom allmän plats (gata eller park) där människor endast vistas tillfälligt.

Vatten

Den aktuella vattenförekomsten som berörs av planförslaget är ån Henån där den ekologiska statusen för vattenförekomsten är måttlig. Kvalitetskravet har angetts till god ekologisk status till 2027, VISS –



Vatteninformationssystem Sverige. Ett genomförande av detaljplanen bedöms enskilt inte påverka möjligheten att uppnå god ekologisk och kemisk status i vattenförekomsten Henån och inte heller längre nedströms liggande vattenförekomster. Den lilla andel som planområdets tillflöde utgör av Henåns flöde, tillsammans med en förbättrad dagvattenhantering, är en viktig orsak till att påverkan på vattenmiljön blir marginell.

För ån Henån kommer det att krävas relativt omfattande stabilitetshöjande åtgärder. Åtgärderna har en koppling till de aktuella miljökvalitetsnormerna men prövas inom ramen för ansökan om vattenverksamhet vilken ingår i investeringsprojektet för att skredsäkra ån. Detta projekt ska därför inte beaktas i bedömning av påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten kopplat till detaljplanen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

De geotekniska förutsättningarna inom planområdet är dåliga, detaljplanen innehåller därför bestämmelser som säkerställer att nödvändiga åtgärder kontrolleras vid startbesked. Planområdet ligger även något lågt i förhållande till framtida högvattennivåer. Därför har bestämmelser om lägsta nivå på färdigt golv samt översvämningssäker konstruktion till + 2,9 m införts i plankartan. Genomförandet av detaljplanen innebär en förtätning av kommunens centralort, nära kommunal och kommersiell service samt kollektivtrafik vilket ses som god resurshushållning. Detaljplanen innebär även en förbättring av grönytor i form av en upprustning av grönstråket längs ån med en park centralt i planområdet.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte negativt påverka möjligheterna att uppnå regionala eller nationella miljömål. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte heller innebära betydande risker för människors hälsa och säkerhet, eller bidra till att miljökvalitetsnormer överskrids.

Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte kommer medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning bedöms därmed inte vara aktuell. Bedömningen i bilaga Undersökning om betydande miljöpåverkan går att läsa mer om vilka grunder bedömningen är gjord.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att detaljplanens genomförande inte kommer innebära betydande miljöpåverkan.

Tematiska avsnitt

Fysisk miljö

Planområdet är beläget i Henåns centrum och angränsar till blandad bostad- och servicebebyggelse. Öster om planområdet rinner ån Henån, vars slänter är bevuxna med främst sly och stora lövträd. Planområdets centrala del utgörs till stor del av hårdgjorda ytor, uppdelat i tre parkeringsytor. Ävägen löper genom planområdets västra del. I planområdets norra respektive södra del finns både privata och kommunala villatomter med grönskande trädgårdar. Marken inom planområdet är relativt flack, dock förekommer det brant lutning vid åkanten. Vid de brantaste partierna sluttar slänten från markytan nära lodrätt ner till ån. Befintlig markytas nivå varierar mellan ca +2,0 till +5,0. Åbotten har genom lodning mätts till ca + 0,2 m och ca - 0,7 m.



Figur 6 Centralt i planområdet finns en stor ek



Figur 7 Ån som rinner genom planområdet

Naturvärden

En naturvärdesinventering har gjorts inom planområdet. Inventeringen visar att planområdet i stort sett saknar naturvärden. Dock finns det sju träd inom planområdet som är skyddsvärda, fyra ekar, en bok, en pil samt en björkallé som är placerad i den södra delen av planområdet. Två av de stora ekarna som växer i anslutning till transformatorstationen är placerade mellan de två parkeringsytorna. De stora ekarna centrala delen av planområdet och en stor björk i västra delen av planområdet skyddas med bestämmelse om att de endast får tas ner om de utgör en säkerhetsrisk. Inom ramen för skredsäkringen kommer även nya träd planteras.

Genomförandet av detaljplanen innebär dock att två av de i naturvärdesinventeringen utpekade träden behöver tas ned. Sammantaget bedöms kvaliteten på grönytorerna öka när detaljplanen genomförs då stora delar av de ytor som innehar visst naturvärde ligger inom allmänplats park i plankartan och avses utvecklas på ett sätt så att de bidrar till biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

Park och å-promenad

Centralt i planområdet föreslås en park där det idag finns två stora ekar som blir grunden till parken. Parken kommer anläggas med växter, belysning och bänkar som bjuder in allmänheten och kompletterar tillgängligheten till naturen för de nya bostäderna. Genom planområdet planeras en å-promenad utmed västra sidan om ån som sluter an till parken. Genom två gångbroar över ån kopplas den västra å-promenaden ihop med den som även planeras att anläggas på östra sidan om ån, utanför planområdet. I och med att skredsäkringen kommer förändra slänterna längs med ån, ges möjligheten att iordningställa miljön med plantering och gångstråk. Planområdet innehåller ingen lekplats, men den närmsta finns på torget, ca 200 meter bort.

Det är viktigt att parken utformas så att den ökar den biologiska mångfalden i området. Parken och miljön längs ån är ett stråk med möjlighet att utveckla ekosystemtjänster. Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger oss människor och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Att växter renar luft och hav är exempel på sådana tjänster. Planera för ekosystemtjänster innebär att naturen runt omkring oss blir mer motståndskraftig vilket vi alla drar nytta av genom att vi kan plocka frukter i trädgården, får fler möjligheter till naturupplevelser och till och med förbättrad folkhälsa genom renare luft och mark. Metoden innebär i detta sammanhang att anläggningar i det offentliga rummet ska syfta till flera olika nyttor: verka trivselshöjande för den mänskliga upplevelsen, ge en funktion till naturens ekosystem men även agera kunskapshöjande.



Figur 8 Illustrationer framtagna inom ramen för projekteringen av skredsäkring av ån.

Bebyggelse och anläggningar

Befintlig bebyggelse inom planområdet är relativt småskalig bortsett från kommunhuset, Ågården och Kaprifolgården. Omgivande bebyggelse består dels av friliggande bostadshus, servicebyggnader så som Orust kommunhus och Kaprifolgårdens demens och äldreboende, bostadslängor på 2 plan, samt ett vårdhus med mvc, bvc, tandläkare och vårdcentral i två plan. Fasadmateriell varierar mellan tegel, trä och skivmaterial. Även takmaterialen varierar men rött tegel är dominerande, liksom takformen sadeltak.



Figur 9 Befintlig bostadsbebyggelse i direkt anslutning till planområdet.



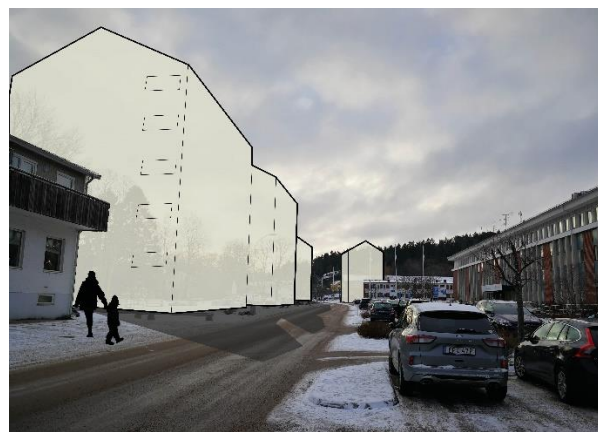
Figur 10 Befintlig bebyggelse inom planområdet, Ågården.

Planförslaget möjliggör att omkring 85 nya bostäder uppförs och innebär att bostäderna fördelas på tre byggrätter. Med Henåns mått mätt är exploateringsgraden hög. Närheten till handel, service och kollektivtrafik gör planområdet till ett strategiskt läge för hyreslägenheter. Detaljplanen är flexibel så till vida att den medger olika typer av bebyggelse men även att det är möjligt att ha både bostäder och verksamheter i samma byggnader. Kommunens intention är att minst hälften av bostäderna uppförs som hyreslägenheter eller trygghetsboenden och resterande halva som bostadsrätter eller äganderätter.

Byggbanderna som möjliggörs i planen kan bli max 4,5 våningar, vilket är stort och högt i sammanhanget. Planbestämmelserna om takvinkel,nockhöjd och att första våningen ska bryta av mot övriga våningar syftar till att reglera husen så att det passar in i gatubilden trots sin storlek. I intilliggande planområde Henån centrum södra föreslår att befintliga villor ersätts med flerbostadshus i fyra våningar med verksamhet i bottenplan, vilket innebär att den byggda miljön i Henån kommer förändras när båda planerna genomförs.



Figur 11 Volymskiss över föreslagen bebyggelse



Figur 12 Volymskiss över föreslagen bebyggelse, från Åvägen

Gata och trafik

Åvägen löper i nord-sydlig riktning genom hela planområdet och fungerar idag som uppsamlingsgata och trafikeras av boende i området, anställda på kommunhuset samt anställda och besökare till vårdhuset och förskolan på Bagarevägen. Samtliga vägar som angränsar till planområdet (Åvägen, Katarinavägen och Kaprifolvägen) hastighetsregleras med 50 km/h. Planförslaget innebär att Åvägen kommer att få en bredare gång- och cykelväg och vägbredden för fordon kommer på vissa sträckor att bli smalare än vad



den är idag för att göra plats åt gång- och cykeltrafik. Ävägen kommer att fortsätta vara dubbelriktad. Planförslaget innebär en gatubredd om 5 meter för fordonstrafik och gång- och cykelvägen blir 2,75 meter bred.

Kollektivtrafik

Öster om planområdet finns Henåns bussterminal med avgångar till andra orter inom kommunen samt till Uddevalla, Stenungsund och Göteborg.

Parkering

Inom planområdet finns det i dagsläget totalt cirka hundra stycken parkeringsplatser fördelade på fyra ytor. Parkeringarna är allmänna och används främst av anställda och besökare till kommunhuset samt andra verksamheter inom området. Två av dessa ytor kommer bebyggas med bostäder när detaljplanen genomförs, elva av platserna framför kommunhuset försvinner när Ävägen förskjuts väster ut för att möjliggöra gång- och cykelväg. Dessa elva platser ersätts med åtta längsgående parkeringsplatser längs Ävägen mitt emot kommunhusets entré. Parkeringsplatserna som idag används av personal från kommunhuset och intilliggande verksamheter kommer när planen genomförs att bebyggas med nya bostäder. Personal kommer då anvisas till parkeringsplatsen vid busstationen, utanför planområdet. Denna parkeringsplats inrymmer 120 parkeringsplatser.

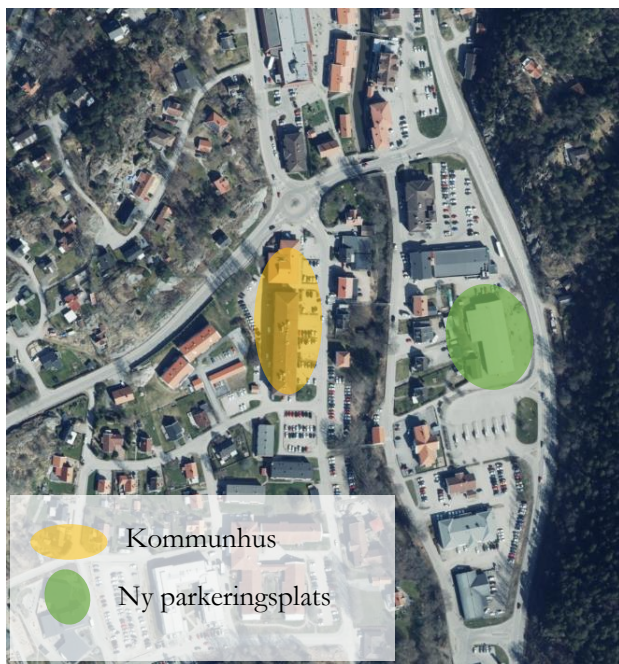


Bild som markerar kommunhuset och den nya parkeringsplatsen.

Totalt möjliggörs ca 80 parkeringsplatser inom planområdet. Utgångspunkten är att parkering för de nya bostäderna ska ordnas inom respektive fastighet. Det är dock inte möjligt att få till rätt antal parkeringsplatser inom varje fastighet. Därför möjliggörs parkeringsplatser på kommunalmark precis söder om kommunhuset. Fastigheter som är i behov av fler parkeringsplatser än vad som ryms inom dennes fastighet får möjlighet till parkeringsköp inom denna yta.

För trygghetsboendet som planeras uppföras i den norra delen av planområdet gäller parkeringstalet 0,65 inklusive besöksparkering. I byggnaden planeras inrymma 46 lägenheter vilket innebär att det behöver finnas 30 parkeringsplatser. Inom egen fastighet möjliggörs ca 19 parkeringsplatser. Detta innebär att trygghetsboendet har behov av ytterligare ca 11 platser. Dessa 11 platser finns möjlighet att hyra eller köpa på kommunalmark, på föreslagna parkeringsplats precis söder om kommunhuset.

De två byggrätterna för flerbostadshus i mitten av planområdet möjliggör ca 40 nya lägenheter som planeras byggas av Stiftelsen Orustbostäder. För dessa bostäder gäller parkeringstal 1,1 inklusive



besöksparkering, vilket innebär ett behov av 44 parkeringsplatser. Inom egen fastighet har Stiftelsen Orustbostäder möjlighet att uppföra 29 parkeringsplatser. Det innebär att Stiftelsen har behov av att hyra eller köpa 15 parkeringsplatser på kommunalmark. Dessa 15 parkeringsplatser inryms på ytan söder om kommunhuset. Tillsammans har trygghetsboendet och Stiftelsen Orustbostäder behov av att hyra eller köpa 26 parkeringsplatser på kommunal mark, dessa platser inryms på ytan söder om kommunhuset.



Illustration som visar förslag på möjlig utbyggnad av parkeringsplatser. Exakt antal och fördelning bestäms vid planens genomförande.

Dagvatten och skyfall

En dagvattenutredning har genomförts av Sweco. Markhöjderna inom planområdet är relativt flacka och varierar i höjd mellan +2,0 m och +5,0 m. De allmänna ytorna på planområdet avvattnas genom kommunala dagvattenledningar via rännstensbrunnar. Flera av fastigheterna längs med ån har egna ledningssystem med dagvattenutlopp i ån Henån. Ån är därtill slutrecipient för dagvattnet i stora delar av Henån. Den främsta källan till föroreningar bedöms komma ifrån parkeringsytor och trafik. På grund av närheten till recipienten bedöms fördröjning till följd av ökade hårdgjorda ytor inte är nödvändigt. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA vilket innebär att kommunen är VA-huvudman för dimensionerande regn.

Genomförda naturinventeringar redovisar att det inte är nödvändigt med särskilda åtgärder gällande dagvatten. De skyddsvärda miljöerna påverkas mycket lite av dagvattenavrinningen.

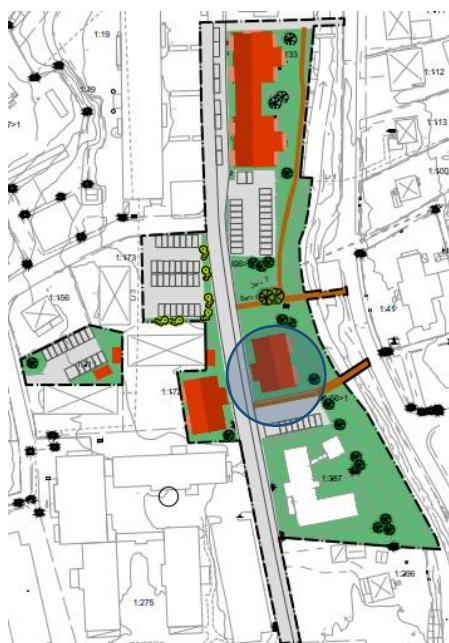
I en lågpunktskartering framkommer att det enbart finns mindre lågpunktsområden. Karteringen visar att befintligt yt-avrinningsstråk går längs med Ävägen norrut och att det finns några större lågpunktsområden i norra delen kring kommunhuset. Detta är emellertid strax utanför planområdet. Inom planområdet finns enbart mindre lågpunktsområden vilka inte förmodas orsaka problem. Det är viktigt att vara aktsam på höjdsättning vid nybyggnation så att inga nya lågpunktsområden skapas. I utredningen konstateras även att höjdsättningen av området är mycket viktig med hänsyn till kraftiga skyfall, som blivit allt mer vanligt



förekommande. Detta på grund av att ledningssystemen under mark omöjligt kan dimensioneras för att klara av att avleda de stora flöden som uppstår vid dessa tillfällen. Gator och gräsytor bör därför höjdsättas lägre än marken intill byggnader för att skapa avrinningsvägar bort från det som skall skyddas.

Dagvattenledningarna inom planområdet ska vara dimensionerade för att omhänderta 10-årsregn. De planerade parkeringsytorna kan exempelvis skevas mot ett svackdike med kupolsilar där rening i form av växtupptag och sedimentering kan ske och därefter avledas till ån Henån. Skyddsvärda miljöer påverkas marginellt av dagvattenavrinningen, men ska beaktas i byggskedet.

Eftersom marken naturligt lutar från Ävägen mot ån bör det inte finnas risker för att dagvatten samlas intill ny bebyggelse, med undantag för en fastighet. Berörd fastighet är belägen öster om Ävägen, centralt i planområdet. Vid befintlig höjdsättning rinner dagvattnet först norrut, och därefter till ån Henån. Det är viktigt att dagvattenledningar noggrant planeras för att undvika att vatten samlas vid husgrunden. Det är också möjligt att de planerade släntstabiliserande åtgärderna bidrar till att markytan blir kontinuerligt sluttande mot ån. Det är fastighetsägarens eller byggherrens ansvar att säkerställa att vatten inte samlas invid husgrunden när fastigheten bebyggs.



Fastighet där det är viktigt att beakta höjdsättning är markerad med blå ring.

Rekreation och friluftsliv

Henån ligger i nära anslutning till hav och natur. Strax utanför Henån ligger småholmarna, en populär badplats. Planförslaget innebär också att en ny park anläggs i anslutning till ån och en ny å-promenad som delvis ligger inom planområdet. En ny park inom planområdet antas medföra lek- och rekreationsvärden för boende, besökare och arbetstagare.

Barnperspektiv

Ur ett barnperspektiv är utbyggnaden av gång- och cykelvägar mycket viktig för en trafiksäker passage. Utbyggda gång- och cykelvägar bidrar också till barns självständighet då de säkert kan färdas mellan olika platser utan att vara beroende av vuxnas skjuts. De delar av planen som ger möjlighet till lek och social samvaro är också viktiga för att ta hänsyn till barnperspektivet och för att uppnå god bebyggd miljö. Iordningställande av ån, å-promenaden och en ny park är exempel på sådana funktioner.



Teknik

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar inklusive dagvattenledningar med tillräcklig kapacitet finns utbyggt inom planområdet längs med Ävägen och Katarinas väg. Planområdet tillhör kommunalt VA-verksamhetsområde. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av VA- och dagvattennätet.

El, tele och fiber

En transformatorstation finns centralt inom planområdet, nära gångbro och två ekar. Inom planområdet finns fiberledningar, jordkabelledningar och luftledningar framdragna.

Inom planområdet finns ett u-område för befintligt kabelstråk. Schaktning ska ske med försiktighet för att inte skada befintliga kabelstråk. Innan schaktningsarbete påbörjas skall berörda anläggningars läge sättas ut på platsen.

Nätstationen vid den planerade parken kan komma att behöva byggas om i och med att planområdet byggs ut och effektbehovet ökar. Om det skulle behövas finns möjligheten att nätstationen flyttas ca 10 meter närmare Ävägen för att lättare nå samt att frigöra yta i parken samt för att vara mer lättåtkomlig.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns inom planområdet. Kommunhuset, Kaprifolgården och Ågården är anslutna till fjärrvärmenätet. Det finns möjligheter för ny bebyggelse att ansluta sig till det befintliga fjärrvärmenätet, efter dialog med nätägaren.

Avfallshantering

Inom planområdet anordnar varje fastighet tillräckliga utrymmen för källsortering av avfall. Varje fastighet ska anordna tillräckliga utrymmen för att sortering och hämtning av avfall ska kunna ske. Inom planområdet ska varje fastighetsägare ordna utrymme för kärl för hushållsavfall på den egna fastigheten, som hämtas av kommunens renhållningsentreprenör.

Service

I Henån finns tre förskolor: Bagarevägen, Ängsberget och Montessori förskola. Henåns skola är en F-9 skola belägen i centrala Henån. Samtliga skolor ligger väster om planområdet. För gymnasiestudier får studenter åka till kringliggande kommuner. Boende på Orust söker i första hand till gymnasieskolor i Uddevalla och i Stenungsund. Väster om planområdet ligger äldreboendet Ängsviken, ett demensboende, Kaprifolgården och vårdcentral. I Henån finns kommunens största utbud av kommersiell service. I Henån finns två matbutiker, en handfull restauranger, systembolag, bank, frisör och andra mindre butiker. I direkt anslutning till detaljplanen ligger Henåns bussterminal.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

En bullerutredning har gjorts för planprogram Henåns centrum där det framkommer att bullernivåerna kommer att öka från väg 160 och från småbåtshamnen, speciellt under sommartid, efter utbyggnader enligt planprogrammet. Enligt utredningen klarar samtligt ny bebyggelse inom programmet för Henån centrum, riktvärden enligt förordningen 2015:216. Eftersom planområdet för detaljplanen ligger med större avstånd från både småbåtshamnen och väg 160 än planprogrammet görs bedömningen att området klarar riktvärden för buller samt att inga åtgärder krävs för by bebyggelse.



Risk för olyckor

Väg 160 utgör primär rekommenderad väg för farligt gods transporter. Sträckan närmast planområdet är hastighetsbegränsad till 50 km/h. Planerad bebyggelse ligger 100 – 150 meter från väg 160. Avståndet bedöms vara tillräckligt för att särskilda åtgärder med hänsyn till farligt gods inte erfordras.

Risk för översvämning

I och med att klimatet förändras kommer medelvattennivån i haven att höjas, vilket också innebär att högvattenhändelserna blir högre i jämförelse med idag. Samtidigt förväntas antalet kraftiga regn att öka. I Faktablad för kusten anger Länsstyrelsen beräknade nivåer för högvattenhändelser i ett framtida klimat och anger olika planeringszoner för olika användningar. Planområdet ligger utanför risk för prognostiserade högvattenhändelser idag, men riskerar översvämning vid extremväder i framtiden. Marken inom planområdet ligger på nivå ca +2,5 m över nollnivån. För att hantera risk för översvämning i ett framtida klimat regleras ny bebyggelse så att längsta nivå för färdigt golv måste vara minst +2,9 m över nollnivån och att konstruktionen ska vara översvämningssäker upp till samma höjd. Genom regleringen bedöms användningen vara lämplig ur ett långsiktigt perspektiv.

Risk för radon

Planområdet ligger inom normalradonmark enligt kommunens radonriskkarta. Bedömningen enligt den geotekniska undersökningen är dock att marken utgörs av lågradonmark, eftersom jordlagren utgörs av ”tät” lera. Inga särskilda byggnadstekniska åtgärder med hänsyn till markradon erfordras därför.

Förorenad mark

I Länsstyrelsens EBH-stöd finns ingen identifierad potentiellt förorenad mark inom planområdet.

Vissa ytor som idag används som parkering kommer att bebyggas med bostäder och anläggas som park. På dessa ytor bedömer kommunens miljöenhet att det kan finnas en risk för potentiella föroreningar. Föroreningsrisken är dock inte så allvarlig att det skulle kunna utgöra en risk för markens lämplighet för bostäder och kräver därför ingen ytterligare utredning inom ramen för planprocessen.

Ytor som idag är vägar kommer att fortsätta användas som vägar, därför bedöms potentiell förorenad mark inte kräva åtgärder på dessa ytor.

Övrig mark inom planområdet, som idag används som trädgårdsyta, bedöms inte utgöra någon risk från en markföroreningssynpunkt.

Områden som idag används som parkering men blir bostäder behöver undersökas innan dom bebyggs, för att säkerställa att eventuella föroreningshalter är på godkända nivåer för känslig markanvändning. Detta bör göras i och med att markarbeten genomförs och ansvaras av fastighetsägaren.

Brand och räddningstjänst

Orust räddningstjänst har idag inga möjligheter att utföra livräddning via stege över 11 meter. Livräddning via stege är speciellt olämpligt för äldre och personer med funktionshinder. Därför ska ny bebyggelse som antingen är högre än 11 meter från högsta placerade nödutgång eller med konceptet boende för äldre eller funktionshindrade vara utrustade med brandskyddat trapphus, vilket regleras vid bygglov. För att minska risken för spridning av brand mellan byggnader ska avståndet mellan dem vara 8 meter eller utföras i brandsäkra material. Den norra byggrätten ligger ca 6 meter från intilliggande befintlig byggnad, detta innebär att brandskyddande åtgärder behöver vidtas. Vilka åtgärder som blir nödvändiga avgörs i bygglovet.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena, speciellt längs med å-kanten bedöms vara ogynnsamma. Stabilitetshöjande åtgärder inom och i anslutning till planområdet krävs både för att klara godkända gränsvärden för befintlig bebyggelse och infrastruktur men även för att göra marken lämplig för de föreslagna ändamålen. Under arbetet med planprogrammet, skredsäkringen och flera parallella detaljplaner har ett flertal geotekniska utredningar tagits fram. Bohusgeo har i sin utredning sammanställt de undersökningar och resultat som är relevanta för det aktuella planområdet. Utredningen utgår från den föreslagna utbyggnaden på platsen och utgår från de skredsäkringsåtgärder som kommer att genomföras. Rekommendationerna i utredningen gäller utifrån att skredsäkringen är genomförd.

De översta jordlagren består av mulljord, men även lokalt av fyllning. Under ytskikten utgörs jordlagren i allmänhet av silt eller sand ovan lera som vilar på berg. Jorddjup varierar mellan 12-25 meter, dock grundar det upp lokalt i ett område i nordväst samt att det grundar åt väster i den södra delen av området. Siltjorden utgörs huvudsakligen av sandig lerig silt med ställvis förekommande lerskikt. Sandjorden består av lerig siltig sand. Gyttn som påträffats är siltig och lerig med sandkörklar och växtdelar. Leran består av siltig och/eller gyttig lera med skalrester och sandkörklar.

Stabilitet

Släntstabiliteten bedöms under nuvarandeförhållanden vara otillfredsställande på båda sidor om ån. Släntstabiliteten är kopplad till det pågående erosionsförloppet och de branta slänterna som bildats mot ån.

Parallellt med detaljplaneprocessen pågår ett investeringsprojekt som syftar till att skredsäkra ån. Inom projektet att skredsäkra ån föreslås nödvändiga åtgärder för att uppnå godtagbar stabilitet både för befintliga och planerade förhållanden. Inom hela planområdet ska slänten mot ån förstärkas genom utfläckning samt en avschaktning och erosionsskydd, slänten mot ån får ej belastas. Delar av marken inom planlagt området för park, boende, kontor, vård och centrumverksamhet får inte heller belastas. Övriga delar av området får belastas med max 10 kPa eller 12,7 kPa.

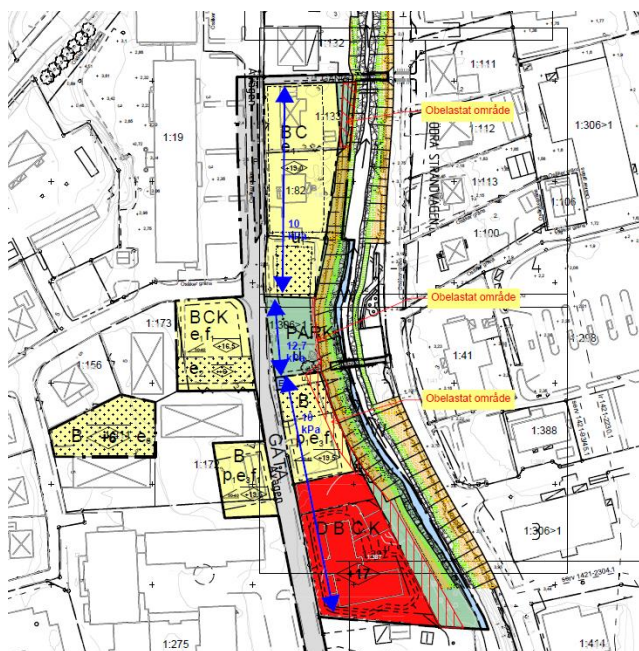


Bild som visar belastningsrestiktioner

Bestämmelsen SKYDD₁ finns på plankartan för att tydliggöra att området närmast ån är viktigt för skydd mot skred. På plankartan finns även belastningsbegränsningar i form av bestämmelserna b₃, b₄, b₅, b₆ och b₇.



Därutöver har bestämmelser om villkor för startbesked lagts in på plankartan, a_1 , a_4 och a_5 . Dessa bestämmelser hänvisar till att skyddsåtgärden, belastningsbegränsningen b_x , måste vara uppfylld för att startbesked ska ges. Kopplingen till villkor om startbesked är viktig, eftersom det är först i det tekniska samrådet som bygglovsavdelningen har möjlighet att följa upp tekniska villkor. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att inga lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som kan äventyra områdets totalstabilitet ska komma till stånd. Vid startbesked ska kommunens byggnadsinspektör hålla tekniskt samråd och har då möjlighet att kontrollera att åtgärden eller byggnaden inte belastar marken mer än vad detaljplanen medger. Byggherren har alltid ansvar för genomförandet och att detaljplanen samt övriga krav i plan- och bygglagen följs. Utöver ovan nämnda bestämmelser har även en upplysning lagts på plankartan. Upplysningen syftar till att uppmärksamma att det är dålig stabilitet inom planområdet, vilket även behöver beaktas under byggtiden.

Sättningar

Leran inom planområdet är sättningsbenägen, ett sättningsförlopp pågår på grund av befintliga laster så som utfyllnader och byggnader.

Grundläggning

Samtliga nya byggnader bedöms behöva stödpålas till berg. Vid detaljprojektering är det viktigt att studera nivåläggning för att undvika oacceptabla marksättningar. Vid pålningsarbete ska negativ påhängslast på pålar beaktas.

Hydrologiska förhållanden

Portrycksnivån i leran har uppmätts i installerade punkter under perioden 2001-2021 av Vectura, Bohusgeo och av Cowi. Portrycksmätningen visar en portrycksnivå motsvarande en övre grundvattennivå (0-portrycksnivå) belägen 0-2 m under markytan. Ökningen mot djupet är ofta mer än hydrostatisk. Ytliga grundvattenrör finns i anslutning till ån om visar en grundvattennivå ca 2-3 m under markytan.



Genomförandefrågor

En genomförandebeskrivning har till syfte att redovisa de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett ordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan ska fungera som vägledning för att uppnå detaljplanens syfte. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta med planbestämmelser.

Fastighetsrättsliga frågor

Konsekvenser på fastigheter och rättigheter

Fastighet (fastighets ägare)	Mark-användning	Konsekvens	Ekonomisk konsekvens	Avtal som ska tecknas
Henån 1:306	Allmän plats med mera	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten överförs till Henån 1:133 för bostadsändamål. Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten avstyckas för bostadsändamål. Detaljplanen möjliggör att del av Henån 1:133 och 1:82 överförs till fastigheten för parkändamål. Detaljplanen innebär att del av Henån 1:173 överförs till fastigheten för parkeringsändamål. Servitut som belastar fastigheten till förmån för Henån 1:82, 1:133, 1:172 och 1:173 kan upphävas då de inte längre behövs	Fastighetsägaren betalar förrättningskostnad till Lantmäteriet Fastighetsägaren betalar ersättning för marköverlåtelse	
Henån 1:133	Rivnings-tomt	Servitut avseende rätt till utfartsväg, vatten- och avlopp till förmån för fastigheten behövs inte längre och kan upphävas genom fastighetsreglering. Detaljplanen möjliggör att del av Henån 1:82 överförs till fastigheten för bostadsändamål. Detaljplanen möjliggör att del av Henån 1:306 överförs till fastigheten för bostadsändamål.		Mark- anvisnings- avtal Köpeavtal



		Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten överförs till Henån 1:306 för parkändamål		
Henån 1:82	Rivnings-tomt	Servitut avseende rätt till utfartsväg, vatten- och avlopp till förmån för fastigheten behövs inte längre och kan upphävas genom fastighetsreglering. Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten överförs till Henån 1:133 för bostadsändamål. Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten överförs till Henån 1:306 för parkändamål		
Henån 1:387	Vård	Inga konsekvenser		
Henån 1:275	Vård	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten överförs till Henån 1:172 för bostadsändamål.	Fastigheten får ersättning för marköverlåtelse	Överens-kommelse om fastighets-reglering
Henån 1:172 (Stiftelsen Orustbostäder)	Bostäder	Detaljplanen möjliggör att del av Henån 1:275 överförs till fastigheten för bostadsändamål. Servitut avseende rätt till utfart till förmån för fastigheten kan upphävas då fastigheten är belägen utmed allmän plats gata.	Fastigheten betalar ersättning för marköverlåtelse Fastigheten betalar förrätningskostnad till Lantmäteriet	Överens-kommelse om fastighets-reglering
Henån 1:173 (Stiftelsen Orustbostäder)	Bostäder	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten överförs till Henån 1:306 för parkeringsändamål Servitut avseende rätt till utfart till förmån för fastigheten kan upphävas då fastigheten är belägen utmed allmän plats gata.	Fastigheten får ersättning för marköverlåtelse	Överens-kommelse om fastighets-reglering



Henån 1:211 (Stiftelsen Orustbostä der)	Bostäder	Inga konsekvenser		
---	----------	-------------------	--	--

Förändrad fastighetsindelning

Följande fastighetsbildning planeras att genomföras efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

- Avstyckning av ny fastighet öster om Henån 1:172 avseende kvartersmark med ny byggrätt.
- Överföring av markområde från Henån 1:275 till Henån 1:172 genom fastighetsreglering.
- Överföring av markområde från Henån 1:173 till Henån 1:306 genom fastighetsreglering.
- Överföring av markområde från Henån 1:82 till Henån 1:133 genom fastighetsreglering.
- Överföring av markområde från Henån 1:306 till Henån 1:133 genom fastighetsreglering.
- Överföring av markområde från Henån 1:133 till Henån 1:306 genom fastighetsreglering.
- Överföring av markområde från Henån 1:82 till Henån 1:306 genom fastighetsreglering.

Mark- och utrymmesförvärv

Mark som enligt tabellen nedan planläggs för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap har kommunen rätt att lösa in. Enskilda fastighetsägare har även rätt att få sin mark inlöst. Detta sker i samband med lantmäteriförrättning som blir möjlig vid genomförandet av en antagen detaljplan.

Lantmäteriförrättning

Respektive fastighetsägare bekostar och ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende den egna fastigheten.

Gemensamhetsanläggningar

Kommunen ska ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningen Henån ga:1. De områden inom detaljplanen som idag ingår i gemensamhetsanläggningen ska utgå med anledning av att detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

Henåns vägförening har rätt till ersättning för den mark som idag är upplåten till Henån ga:1 men som vägföreningen avstår. Ersättningsnivån fastställs i lantmäteriförrättningen avseende omprövning av Henån ga:1.

Rättigheter

Servitut

Några av servituterna som avser utfart och VA (Serv.1, Serv.4 och Serv.5) behövs inte längre då dessa fastigheter har tillgång till kommunal gata och kommunalt VA. Servituterna avses upphävas i samband med fastighetsbildning för planens genomförande. Övriga rättigheter som redovisas i grundkartans fastighetsförteckning påverkas inte av detaljplanen och fortsätter gälla som tidigare.

Ledningsrätt

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina ledningar och samråda med kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt



ansökan om ledningsrätt. Vid omläggning av ledning till följd av exploateringen kan ledningsrätt bildas gällande ledningens nya läge.

Privata ledningar på annans fastighet utan rättighet kan säkerställas genom bildande av servitut. Ledningar inom u-område kan säkras med ledningsrätt.

Arrende

Parkeringsplatser på kvartersmark kan upplåtas med lägenhetsarrende.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Inom området finns redan el, tele och fiberoptiska ledningar framdragna. Utbyggnad och anslutning av nybildande fastigheter till el- och fibernätet sker i samråd med nätägaren. Fastighetsägaren ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning. Flytt av befintliga ledningar som föranleds av exploatering bekostas av exploatören.

Kommunen äger och förvaltar gatubelysningen på allmän plats inom planområdet.

Utbyggnad och drift av allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad enligt planförslaget inom allmän platsmark. En sådan utbyggnad innefattar ombyggnad av Ävägen, anläggande av gång- och cykelväg inklusive gatubelysning samt anläggande av park.

Kommunen blir genom planförslaget huvudman för all allmän plats inom detaljplanen och därmed ansvarar för förvaltning av all allmän platsmark inom planområdet.

Utbyggnad av kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark enligt planförslaget.

Fastighetsägaren ansvarar för enskilda vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom kvartersmark samt fram till anvisad anslutningspunkt.

Markanvisningsavtal och genomförandeavtal säkerställer genomförandet av detaljplanen på kvartersmark.

Parkeringsplatser inom kvartersmark på kommunal mark anläggs och förvaltas av kommunen.

Utbyggnad och drift av vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av vatten-, avlopp- och dagvattennätet.

Vid nybildade fastigheter upprättas anslutningspunkter för vatten och avlopp i fastighetens omedelbara närhet. Avgifter för anslutning av fastigheterna debiteras i enlighet med för den tiden gällande taxor.



Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<i>Allmänna platser</i>		
GATA	Orust kommun	Orust kommun
GÅNG	Orust kommun	Orust kommun
PARK	Orust kommun	Orust kommun
Vatten- och avloppsledningar	Orust kommun	Orust kommun
Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<i>Kvartersmark</i>		
B	Fastighetsägare	Fastighetsägare
C	Fastighetsägare	Fastighetsägare
D	Fastighetsägare	Fastighetsägare
K	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E	Anläggningens ägare	Anläggningens ägare

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunens kostnader för detaljplanen utgörs av kostnader för framtagande av detaljplan samt ombyggnad av gata, utbyggnad av gång- och cykelväg, ombyggnad av gatubelysning, anläggande av park och inlösen av mark för allmän plats. Som konsekvens av övergång till kommunalt huvudmannaskap krävs omprövning av Henån ga:1 vilken ansöks av och bekostas av kommunen. Eftersom allmän platsmark, park och lokalgata föreslås få kommunalt huvudmannaskap kommer kommunen att få en ökad driftkostnad för underhåll. Drift och underhåll sköts idag av Henåns vägförening. Kostnad kommer uppkomma för inlösen av allmän platsmark vilket kommer bekostas av kommunen. Kommunen förväntas att få intäkter för markförsäljning efter att detaljplanen vunnit laga kraft samt utarrendering av p-platser på kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Exploatörer får kostnader för planläggning, projektering och byggnation inom kvartersmark, samt för fastighetsbildning med mera. Exploatören får inkomster i samband av försäljning eller upplåtelse av färdigställda byggnader.



Nybyggda fastigheter samt fastigheter som ändrar användning ska erlägga anslutningsavgift till det kommunala va-nätet enligt gällande taxa. Kostnader för eventuell flyttning eller tillfällig ändring av befintliga el-, tele och fiberledningar, vatten- och avloppsledningar eller anläggningar inom planområdet belastar den som begär flyttningen eller ändringen. Förstärkningsåtgärderna för ån är ett separat investeringsprojekt som belastar kommunen och eventuellt privata fastighetsägare och kostnaderna redovisas därför i det separata projektet.

Planavgift och plankostnadsavtal

Kommunen kommer inte att ta ut någon planavgift i samband med bygglov. Kostnaderna för att ta fram detaljplanen delas mellan Orust kommun, Stiftelsen Orustbostäder samt Kooperativa hyresrättsföreningen BORust.

Ersättningsanspråk

Kommunen ska i egenskap av ägare till fastigheten Henån 1:306 betala ersättning till samtliga fastigheter med andel i gemensamhetsanläggningen i samband med omprövning av Henån ga:1, för upphävande av gemensamhetsanläggningen inom den nya detaljplanen. Kommunen ansöker och bekostar en lantmäteriförrättning angående omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Inlösen

Kommunen får kostnader som en följd av den mark som planläggs för allmän. Ersättning för inlösen av allmän platsmark bestäms enligt expropriationslagens regler.

Organisatoriska frågor

Dispenser och tillstånd

Berörd fastighetsägare eller nyttjanderättshavare ansöker om och bekostar samtliga erforderliga tillstånd, som exempelvis bygglov eller andra tillstånd eller dispenser enligt miljöbalken med mera som erfordras för verksamhet eller för åtgärder inom sin fastighet. Respektive tillståndsmyndighet tar ut taxa för att behandla tillståndsansökan.

Markanvisning

Ett markanvisningsavtal ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om att teckna ett avtal om möjlighet till marköverlåtelse eller markupplåtelse.

Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan Orust kommun och Stiftelsen Orustbostäder samt ett mellan Orust kommun och Kooperativa hyresrättsföreningen BORust.

Konsekvenserna av markanvisningsavtalen är att kvartersmarken ska avstyckas och säljas till exploatör som ska genomföra utbyggnad i enlighet med markanvisningsavtalet och detaljplanen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Anläggningslagen (1973:1149)

Ombildning av gemensamhetsanläggning i samband med planens genomförande kommer att prövas enligt anläggningslagen.

Fastighetsbildningslagen (1970:988)

Avstyckning och fastighetsreglering i samband med planens genomförande kommer att prövas enligt fastighetsbildningslagen.



Ledningsrättslag (1973:1144)

Upplåtelse av ledningsrätter genomförs genom förrättningar enligt ledningsrättslagen.

Lantmäteriförrättningar

Lantmäteriförrättningar prövas enligt ovanstående lagstiftning. För dessa ansvarar statliga Lantmäterimyndigheten.

Upplysningar



Konsekvenser

Natur

Planförslaget innebär att befintliga naturområden längs med ån planläggs som park. Detaljplanen innebär att en å-promenad anläggs längs med delar av slänten. Detaljplanen i sig antas därför inte påverka naturområdet längs med ån. Planförslaget syftar till en upprustning av de allmänna ytorna och bedöms som helhet höja kvaliteten på grönområden genom att befintlig parkeringsplats kommer att anläggas som park.

Landskapsbild

Planförslaget möjliggör att bebyggelse upp till och med fem våningar tillåts i centrala Henån. Den nya bebyggelsen är placerad centralt i samhället där topografin omkring centrumområdet ligger högre och bedöms därför inte påverka landskapsbilden negativt.

Miljö

Miljöbedömning

De geotekniska förutsättningarna inom planområdet är dåliga, detaljplanen innehåller därför bestämmelser som säkerställer att nödvändiga åtgärder kontrolleras vid startbesked. Planområdet ligger även något lågt i förhållande till framtida högvattennivåer. Därför har bestämmelser om lägsta nivå på färdigt golv samt översvämningssäker konstruktion till + 2,9 m införts i plankartan. Genomförandet av detaljplanen innebär en förtätning av kommunens centralort, nära kommunal och kommersiell service samt kollektivtrafik vilket ses som god resurshushållning. Detaljplanen innebär även en förbättring av grönytor i form av en upprustning av grönstråket längs ån med en park centralt i planområdet.

Genomförandet att detaljplanen bedöms inte negativt påverka möjligheterna att uppnå regionala eller nationella miljömål. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte heller innebära betydande risker för människors hälsa och säkerhet, eller bidra till att miljökvalitetsnormer överskrids.

Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte kommer medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning bedöms därmed inte vara aktuell. Bedömningen i bilaga Undersökning om betydande miljöpåverkan går att läsa mer om vilka grunder bedömningen är gjord.

Strandskydd

Planförslaget innebär att strandskyddet återinträder längs med ån genom att ytan tillgängliggörs genom allmän plats. Strandskyddet återinträder även på gatumark. På kvartersmark återinträder och upphävs strandskyddet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms innebära att området längs med ån blir mer tillgängligt för allmänheten än nuvarande situation.

Dagvatten

Dagvattenledningarna ska vara dimensionerade för 10-årsregn, vilket innebär att dagvattenledningar kan behöva kan behöva dimensioneras upp i samband med markarbeten vid nybyggnation. De planerade parkeringsytorna kan exempelvis skevas mot svackdike med kupolsilar där rening i form av växtupptag och sedimentering kan ske och därefter avledas till ån Henån. I plankartan finns bestämmelsen b₁ som säkerställer att åtgärder för rening av dagvatten ska anläggas på parkeringsplatser.

Genomförda naturinventeringar redovisar inte att särskilda åtgärder gällande dagvatten behövs. De skyddsvärda miljöerna påverkas mycket lite av dagvattenavrinningen, dock bör konsekvenser av dagvattenhantering på miljön beaktas i byggskedet.



Dagvattnet från detaljplaneområdet enskilt bedöms inte påverka möjligheten att uppnå god ekologisk och kemisk status i vattenförekomsten Henån och inte heller längre nedströms liggande vattenförekomster. Beräknat årsmedelflöde från planområdet efter exploatering som belastar Henån utgör ca 0,9 ‰ av Henåns medelvattenföring. Den lilla andelen som planområdets tillflöde utgör av Henåns flöde är, tillsammans med en förbättrad dagvattenhantering, en viktig orsak till att påverkan på vattenmiljön blir mycket liten.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

För att säkerställa att byggnader inte skadas vid händelse av högt vattenstånd har en bestämmelse om nivån +2,9 m på färdigt golv att bebyggelsen ska uppföras med översvämningssäker konstruktion till +2,9 m.

Skred

De geotekniska förutsättningarna inom planområdet är dåliga, vilket ställer krav på hur mycket marken får belastas för att inte riskera att markens stabilitet äventyras. I plankartan finns bestämmelser som säkerställer att marken inte belastas mer än den klarar av vilket bland annat säkerställs inför startbesked. Det finns även en bestämmelse som reglerar att marklov behövs för avschaktning och utfyllnad under 0,5 m, vilket säkerställer att marken inte belastas mer än vad marken klarar utifrån stabilitetssynpunkt.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

Detaljplanen förstärker gång- och cykelvägnätet i Henån bland annat för att skapa säkrare och tryggare möjligheter för barn att röra sig mellan hemmet, ungdomens hus och andra målpunkter i Henån. Planförslaget innebär även att nya parkmiljöer kommer att anläggas för rekreation och vistelse för barn i olika åldrar.

Jämlikhet

Ett genomförande av planförslaget innebär satsningar på publika ytor genom park med sittplatser, gångstråk och planeringar. De publika platserna syftar till att vara tillgängliga för alla medborgare och ha ett varierat innehåll. Detaljplanen bidrar till ett varierat utbud av bostäder i Henån genom att möjliggöra trygghetsboende och lägenheter som avses bli hyresrätter.

Riksintresse

Planförslaget innebär förtätning i centrummiljö och bedöms inte medföra skada på riksintresset för natur- och kulturvärden. Bestämmelserna i 4 kap. miljöbalken (högexploaterad kust) bedöms av samma anledning inte vara tillämpliga.

Trafik

Motortrafik

Detaljplanen innebär att Ävägens utformning förändras. Körbanan för motortrafik blir något smalare, detta för att möjliggöra bredare gång- och cykelväg samt parkeringsplatser längs vägen. Att Ävägen blir



smalare innebär att en lastbil och personbil kan mötas i dimensionerande hastighet 50 km/h och om två lastbilar ska mötas så behöver de gå ner i hastighet.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär att befintlig trottoar breddas för att rymma en gång- och cykelväg.



Kommunstyrelseförvaltningen
Sektor samhällsutveckling

Rickard Karlsson

Planchef

Sofia Hortlund

Planarkitekt

Linda Samuelsson

Planarkitekt, Norconsult

Erik Ysander

Mark-och
exploateringsingenjör

