

Förslag till detaljplan för del av **Henån 1:37** "Ungdomens hus"

Orust kommun

Västra Götalands län

Upprättad 2016-11-14 av Förvaltningsområde samhällsutveckling, Orust kommun

Planbeskrivning

Bakgrund

I Orust kommuns Uppdragsdokument 2015-2017 och detaljbudget för 2015 (KS150215) anges som kommunstyrelsen riktade uppdrag att utreda möjligheten till en gemensam samlingspunkt för ungdomar.

Syftet med utredningen är att finna lösningar för att erbjuda Orust ungdomar en attraktiv fritid.

Våren 2016 gjordes en delrapport (2016-02-19), där utredningen fångat barn och ungdomars synpunkter, enligt barnkonventionens intentioner, om vad ett Ungdomens hus bör innehålla för att vara attraktivt för Orust ungdomar. Utskottet för Samhällsutveckling gav förvaltningskontoret fortsatt uppdrag att gå vidare med lokalisering och finansiering. Denna rapport behandlar just dessa två delar och är slutrapport av uppdraget.

Ungdomarnas behov och önskemål på ett eventuellt Ungdomens hus visade på olika förväntningar och kan sammanfattas i två spår:

- A. En intresseinriktning för en mötesplats som erbjuder en trivsam miljö och möjlighet till en bredd av aktiviteter
- B. En intresseinriktning fokuserad kring ett specifikt område; motorfordon, företrädesvis EPA-traktorer

Utredningen har fokuserat, i enlighet med utskottet för samhällsutvecklings beslut på A. Tre möjliga fastigheter har diskuterats – alla i Henån. Det alternativ som utredningen sett som mest lämpligt utifrån, behov/möjligheter, lägessynpunkt och kostnader är att bygga om och bygga till nuvarande fritidsgård, fastighet Henån 1:37. Ett förslag av idékaraktär har tagits fram med en grov översiktlig investeringsbudget baserad på det beslut om 2 mkr som är avsatta för investeringsprojekt av utbyggnad Fritidsgård. För att gå vidare krävs dock en planändring, vilket hanteras i särskilt beslutsärende, KS/2016:321 § 189, där det beslutades

att ställa sig bakom förslaget om ett Ungdomens hus med intresseinriktning för en mötesplats som erbjuder en trivsam miljö och möjlighet till en bredd av aktiviteter, och

att ställa sig bakom lokaliseringen av Ungdomens hus till Henån, fastigheten Henån 1:37 och fortsatt utredning för att verksamhetsanpassa fastigheten för fritidsverksamhet, samt

att uppdra till planenheten att ta framförslag till detaljplaneändring för den aktuella fastigheten.



Befintlig byggnad idag

Syfte

Planens syfte är att göra det möjligt att anordna ett Ungdomens hus på kommunägd fastighet, som idag är utlagd för bostadsändamål i gällande plan. Tomten, som rymmer ett äldre bostadshus, har tidigare utnyttjas som fritidsgård. Kommunens ambition är att upprusta byggnaden, som tillsammans med en nybyggd annexbyggnad ger möjlighet till ett bredare utbud av aktiviteter för ungdom och därmed skapa en attraktiv målpunkt för samhällets yngre medlemmar.

Planprocessen

Eftersom planändringen berör en mycket liten och tydlig samråds-krets (två sakägare) används s.k. 'begränsat standard planförfarande'.

Tidplan

Då arbetsmiljön redan idag är undermålig och lokalerna trånga och eftersom det är väsentligt att påbörja processen så snart det går. I bästa fall bedöms en planändring kunna vara genomförd våren 2017. Renoveringsarbete kan påbörjas tidigare i befintlig byggnad, men tillbyggnationer bedöms tidigast starta sommar/höst 2017.

Plandata



Planområdet omfattande ca 1500 kvm och ligger relativt centralt i Henån, mellan ett industriområde (Högeliden) i söder och gles bostadsbebyggelse i riktning mot stadens centrum i norr. Väster om ansluter ett större naturområde och mot öster finns impediment mot länsvägen. Marken är i kommunal ägo.

Den aktuella fastigheten utgör en del av en gällande detaljplan, fastställd 1979-08-07, där den utlagd för bostadsändamål.

På tomten ligger ett bostadshus, som under ett flertal år

Bedömning av miljöpåverkan

Planområdet ligger inom tätbebyggelse och ändamålet står ej i konflikt med naturförhållanden eller miljön på annat sätt. Inga riksintressen, strandskydd ån eller andra statliga markanvändningsrestriktioner hotas av ett plangenomförande. En miljöbedömning anses därför ej vara aktuell.

Översiktsplan

Det finns inga speciella observationer eller riktlinjer för den aktuella fastigheten i kommunens översiktsplan.

Ändamålsändringen innebär att en samhällsnyttig verksamhet kan bedrivas och bedöms därför vara i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner att erbjuda god och allsidig service till kommunens innevånare.

Förslag

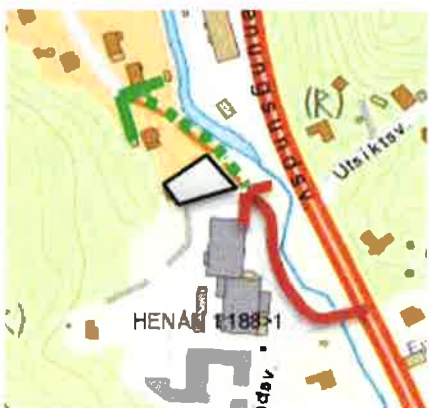
Planens utformning och innehåll bygger på det idéförslag som godkänts av kommunstyrelsen. Idéförslaget undersöker förutsättningarna att anlägga ett Ungdomens hus på fastigheten Henån 1:37, anger rumslig beskrivning och innehåll av verksamheten samt klargör vilka åtgärder som erfordras för ett genomförande. Den bygger i sin tur på en utredningsrapport om att introducera ett Ungdomens hus i kommunen, där ungdomar av olika åldrar och kön från olika delar av ön deltog.

Planen innebär bl a

- att fastigheten kan utnyttjas för fritids- och kulturändamål
- ett bibehållande av befintligt hus, som avses upprustas
- uppförande av en annexbyggnad, rymmande en samlingslokal och hygienutrymmen, sammankopplad med befintligt hus via en veranda
- kilformig utvidgning av tomten med skarp lutning uppför bergssidan i dess västra sida inte får bebyggas
- avsättandet av ett brett parti utmed fastighetens norra sida där byggnader inte får uppföras för att bevara den idag förekommande naturliga vegetationen

En jämförelse med gällande plan visar att planändringen inte innebär någon nämnvärd ökning av bygggrätten.

Trafikförhållanden



Tillfartsförhållanden bedöms som gynnsamma för en lokalisering inom fastigheten. Verksamheten nås direkt med motorfordon från länsvägen utan att passera bostadsbebyggelse. Parkering kan anordnas i tomtens västra del vid den gata som leder ner till länsvägen. Tillgängligheten för gång- och cykelburna besökare uppvisar en klar och gen koppling mot Henåns centrum.

Tillgänglighet

God möjlighet att komma åt verksamheten för rörelsehindrade är en förutsättning och anordnas på lämpligt sätt både vad gäller tillträde, innevistelse samt toalettförhållanden. Granskning att detta tillgodosätts sker vid bygglovsprövningen.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.

Genomförandebeskrivning

Genomförandetiden är 5 år. Kommunen avser behålla fastigheten i sin ägo och kommer att ansvara för att idén om ett Ungdomens hus förverkligas enligt planens intentioner.

Medverkande

Planen har utarbetats av kommunens planavdelning tillsammans med berörda övriga förvaltningar.

Rickard Karlsson
Plan-, mark- och exploateringschef

Christer Kjörneberg
Planarkitekt



PLANKARTA



SKALA 1:1000 (A2) / 1:2000 (A4)

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

R Besöksanläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utnyttjandegrad

e₂ 00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea (4 kap 11 § punkt 1 PBL)

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad (4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL)
- På marken får endast komplementbyggnad uppföras (4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL)

Höjd på byggnader

Högsta byggnadshöjd i meter (4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL)

Utformning

Fasad mot norr ska utföras utan fönster.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft (4 kap 21 § PBL)

ILLUSTRATIONSLINJER

Illustrationslinje

UPPLYSNINGAR

Ny bebyggelse skall utföras radonsäkrad.

SAMRÅDSHANDLING

Planhandlingarna består av:

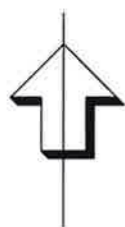
- Plankarta med bestämmelser, denna handling
- Planbeskrivning

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning



LÄGESKARTA



BETECKNINGAR PÅ GRUNDKARTA

- Fastighetsgräns
- Annan gräns (Ledningsrätt mm)
- Väg och körbana
- Höjdkurvor, säkra och osäkra
- Höjdpunkt
- HENÅN**
- 1:37** Traktnamn/Kvarterstraktnamn
- ga:2** Registreringsnummer
- Gemensamhetsanläggning
- Byggnad i allmänhet
- Bostadshus
- Uthus

UPPLYSNINGAR

Grundkartan är utdrag ur kommunens primärkarta. Fastighetsskiktets aktualitet: 2016-11. Upprättad av Carina Orrvik. Mättnings- och kartingenjör. Koordinatsystem i plan: Sweref 99 12 00 i höjd: RH 2000.



Detaljplan för Fastigheten Henån 1:37

upprättad 2016-11-14

Rickard Karlsson
Chef plan, mark och exploatering

Christer Kjörneberg
Planarkitekt

PLANKARTA

Beslut	Instans
Samråd	
Granskning	
Anlagande	
Laga kraft	

Upprättad med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL: 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015