



Detaljplan

För del av VAREKIL, delar av SVANVIK 1:7

TEGEN ETAPP 4

Orust kommun
Västra Götalands län

Planbeskrivning

Upprättad 2010-06-18, justerad 10-12-27

BO-HUS-PLAN AB
Arkitekt Boo Widén

ORUST KOMMUN
Verksamheten för samhällsutveckling

ANTAGEN AV KF
2011-04-28, § 51
LAGA KRAFT
2011-05-25

1. Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Detaljplaneprogram med tillhörande samrådsredogörelse
- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Bologisk inventering, HydroGIS AB 2008-08-21
- Gatu- och VA- utredning BBK 2009-03-17
- Undersökning av markradon, Mark och Miljö 2008-11-30
- Geoteknisk utredning, Vägverket Konsult (Vectura) 2008-11-21 och 25
- Bergteknisk besiktning och rasriskutvärdering Bergab 2010-06-02
- Trafikstudie Varekil 2010-03-26 Vectura

2. Bakgrund och syfte

Tegenområdet, som ligger väster om Varekils skola och idrottsplats, planlades redan på 1970- talet. Området har sedan byggts ut i etapper. Den ursprungliga detaljplanen har också omarbetats i flera omgångar. För närvarande pågår utbyggnad inom etapp 3. Inom detta område byggs både hyreslägenheter och styckebyggda småhus.

Området har mycket fina boendekvaliteter, med närhet till skola, förskola och attraktiv natur. Genom befintlig gångväg mot Svanviksområdet når man på bekvämt gångavstånd havet med bad- och båtplatser och vackra strövområden inom reservatet.

Syftet med denna detaljplan är att i en avslutande etapp skapa förutsättningar att uppföra ytterligare 23 friliggande småhus och 10 – 12 lägenheter i flerbostadshus.

Den föreslagna utbyggnaden bedöms kunna ge mycket attraktiva tomter där många av husen kommer att få en fin utsikt mot Stigfjordsområdet och mycket soliga och ljusa lägen. Utbyggnaden innebär också att man knyter ihop Varekil med Svanviksområdet på ett tydligare sätt.

3. Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Riksintressen mm enligt 3 kap MB

I miljöbalkens kap 3 föreskrivs bl.a. att:

- Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön (MB 3 kap 3 §).

- Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk (MB 3 kap 4§).
- Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturminnesvärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket (MB 3 kap 6 §).
- Mark och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar (MB 3 kap 8 §).

Den föreslagna vägen fram till området berör något ett område som är medtaget i länsstyrelsens lövskogsinventering och redovisat som värdeklass 2. Den föreslagna vägen kommer dock inte att påverka någon mer värdefull natur (se den biologiska inventeringen). Möjligen kan något bestånd av Orustbjörnbär beröras men dessa kommer då att omplanteras till annan lämplig plats. Norr om den föreslagna vägen finns ett bestånd av blåsippor och även stora bestånd med Orustbjörnbär. Dessa bestånd kommer inte att påverkas av exploateringen. Natura 2000- området Stigfjorden är ett område i närheten som kan betraktas som synnerligen känsligt från ekologisk synpunkt. Någon risk för påverkan på detta område bedöms inte föreligga. Allt spillvatten kommer att pumpas till Varekils reningsverk där det renas. Dagvattnet kommer att tas omhand lokalt på ett sätt som redovisas i VA- utredningen. Projektet bedöms inte strida mot bestämmelserna i MB 3 kap 3 §.

Inom området finns i viss utsträckning produktiv skogsmark som har ett skydd enligt MB 3 kap 4 §. Kommunen bedömer dock att behovet av mark för bostäder i detta fall väger tyngre än önskemålet att spara skogsmarken.

Området har viss betydelse som rekreationsmark främst för närboende (MB 3 kap 6 §). Kommunen bedömer dock att området kommer att bli mer tillgängligt genom exploateringen och de vägar och stigar som byggs i området. Flera av de mest attraktiva utsiktspunkterna kommer att bevaras. Projektet bedöms inte strida mot bestämmelserna i MB 3 kap 6 §.

Kustområdet enligt MB 4 kap

Varekilsområdet ingår i kustområde som i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till områdets stora natur- och kulturvärden. Bestämmelserna i MB 4 kap 1 och 4 §§ utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter och det lokala näringslivet.

Miljökvalitetsnormer enligt MB 5 kap

Myndigheter och kommuner skall vid planering och planläggning iaktta miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken. Miljökvalitetsnormerna (MKN) anger de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller naturen kan utsättas för utan olägenheter av betydelse, och som inte får överskridas (eller underskridas) efter en viss angiven tidpunkt.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Anges för kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM 10) och ozon. Med hänsyn till den relativt låga trafikbelastningen, den glesa bebyggelsen och den stora luftomväxlingen bedöms inte miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskridas inom någon av Orust samhällen. Någon risk för att de planerade åtgärderna inom detaljplanen skall medföra ett sådant överskridande bedöms inte föreligga.

Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Normerna för fiskvatten ska skydda fiskpopulationer mot utsläpp av sådana föroreningar i vatten som kan leda till att vissa arter minskar i antal eller dör ut. Normerna för musselvatten avser att skydda vissa populationer av skaldjur i kustvatten och brackvatten från olika utsläpp av förorenade ämnen.

I princip all havsmiljö runt Orust förutom Ellösfjorden berörs av miljökvalitetsnormer för musselvatten. Exploateringen kommer att något öka belastningen på Varekils reningsverk och också medföra en viss ökning av utsläppen från verket. Ökningen bedöms dock inte medföra risk för att miljökvalitetsnormerna för musselvatten överskrids. Dagvattnet från området kommer att tas om hand lokalt på ett sådant sätt att havsmiljön inte påverkas.

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

Normen avser att skydda från skadliga effekter på människors hälsa från störande omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Området är till viss del exponerat för trafikbuller från väg 160. Avståndet till vägen är ca 450 meter och ljudnivåerna understiger klart de gällande gränsvärdena. Området bedöms generera en trafikmängd om ca 140 fordonsrörelser/dygn när det är fullt utbyggt. Detta bedöms inte medföra någon risk för att normen kommer att överskridas vid befintlig bebyggelse i samhället.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Normerna för vattenresurser är av målkarakter och syftar till att en viss vattenkvalitet skall uppnås vid en viss angiven tidpunkt i framtiden. Inom planområdet finns inga vattenresurser som omfattas av miljökvalitetsnormen. Dagvatten och spillvatten från området kan i någon mån påverka Stigfjordsområdet (dagvatten) och Halsefjorden (utsläpp från Varekils reningsverk). De föroreningar som kan förväntas nå dessa fjordar på grund av utbyggnaden av detta bostadsområde bedöms bli så obetydliga att de knappast påverkar de aktuella miljökvalitetsnormerna.

4. Plandata

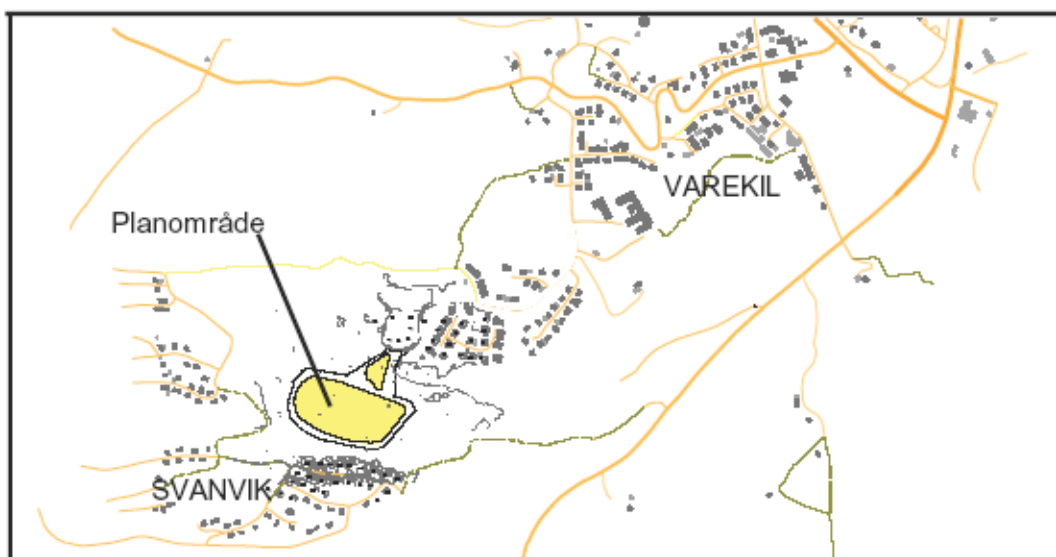
Läge

Området är beläget ca 650 meter sydväst om Varekils skola och idrottsplats och omedelbart norr om Svanviksområdets östra delar. Läget redovisas närmare på kartan nedan.

Markägoförhållanden, areal

Hela planområdet ägs av Orust kommun. Arealen är c:a 4 ha

Lägeskarta skala 1:20 000



5. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner, program

I kommunens översiktsplan (laga kraft 2010-04-12) redovisas området som utbyggnadsområde för bostäder.

I ett planprogram, som varit föremål för samråd under sommaren 2007, beskrivs mer ingående förutsättningarna för och konsekvenserna av att uppföra bostäder inom området. Detaljplanen följer i stort de intentioner som redovisas i planprogrammet. Lekområdet som i programmet föreslagits i områdets östra del utgår på grund av stora botaniska intressen i denna del.

Detaljplaner

Programområdet är inte tidigare detaljplanelagt men gränsar i nordost mot detaljplanen för Tegen 3 och i sydväst mot planen för Svanviksområdet. I öster gränsar planområdet mot Stigfjordens naturreservat.

6. Förutsättningar

Naturförhållanden

Planområdet består av två skilda delområden. Den norra delen utgörs av ett lågmarksparti i nordväst – sydostlig riktning. Området är delvis något fuktigt. Centralt i området rinner en liten bäck åt sydost. Området utgjorde tidigare ganska tät skogsmark. För några år sedan skedde dock en avverkning och området är idag relativt öppet. Naturvärden som särskilt bör uppmärksammas är dels ett bestånd av blåsippor i områdets norra delar och den branta bergsformationen med grottlignande överhäng (se biologisk inventering). Detaljplanen omfattar i denna del dock endast en relativt smal korridor för tillfartsvägen. Beståndet med blåsippor kommer inte att beröras av utbyggnaden.

Bergsområdet sydväst om dalen karaktäriseras i de lägra delarna av granskog och i de högre partierna av lav- moss- eller ljungklädd hållmark med tallskog och mellanliggande mindre sänkor där den näringsfattiga marken hyser en vegetation med främst odon och blåbär. Mot söder stupar berget brant ner mot Svanviksområdet. Från höjdpartierna har man en vidsträckt utsikt över Stigfjorden.

Områdets biologiska kvaliteter beskrivs närmare i den biologiska inventeringen.

Geotekniska förhållanden

Det område som skall bebyggas utgörs av synligt berg eller marker med relativt tunna jordlager. Några geotekniska problem bedöms därför inte finnas i denna del. Matarvägen in till området passerar ett lågmarksparti med lite tjockare jordlager. Marken är här relativt plan, varför områdets totalstabilitet genom okulärbesiktning, har kunnat bedömas vara tillfredsställande. Över detta område planeras en vägbank med en största höjd av ca 2,5 meter.

På grund av topografin har det inte varit möjligt att komma ner till området med en bandvagn. Sondering har därför utförts för hand. Sonderingarna har tolkats som att jorden i huvudsak utgörs av friktionsjord utan lera. Den planerade vägbanken bedöms därför kunna utföras utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande.

Eftersom det vid undersökningstillfället inte gick att komma fram med en bandvagn föreslås att en provgropsgrävning utförs i samband med entreprenaden i ett par punkter för att kontrollera att jordlagren stämmer med de tolkningar av sonderingarna som gjorts i fält. Krav på sådan kontroll intas som särskild planbestämmelse.

En översiktlig kartering av risken för blocknedfall i området har genomförts av Bergab. Fyra delområden där det finns risk för blocknedfall har identifierats. Innan området tas i anspråk för avsett ändamål skall bergrensning utföras under sakkunnig ledning och eventuellt bultning ske av lösa block. Framtida kontroll av bergslänterna skall genomföras förslagsvis vart femte år.

En markradonutredning har genomförts. Denna redovisar området som normalradonmark. Nivåerna varierar dock inom området varför det intagits en bestämmelse i pla-

nen om att byggnader skall utföras med radonsäker konstruktion om det inte genom kompletterande utredning kan påvisas vara obehövt.

Hydrogeologi

Dagvatten från området rinner idag ner mot befintlig bebyggelse åt söder. När delar av vegetationen tas bort och vissa ytor hårdgörs finns risk för större momentana flöden, vilket kan vålla problem för befintlig bebyggelse. Dagvattnet från området kommer därför att avledas åt öster där lokalt omhändertagande sker i form av infiltration. Någon risk för påverkan på Stigfjordsområdet bedöms inte föreligga.

Fornminnen

Inom planområdet eller dess omedelbara närhet finns inga kända fornminnen.

Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt.

Service

Avstånd till skola och förskola är ca 750 m. Avståndet till Varekils centrum, med butik, bank mm är ca 1,5 km och till bussterminalen vid väg 160 ca 1,8 km.

Nuvarande markanvändning

Området utgörs av ett skogsområde som till viss del utnyttjas som ett lek- och strövområde för närboende. Området utgör dock knappast något av Varekilsområdets mest frekventerade grönområden. Området är förhållandevis svårtillgängligt.

7. Förändringar

Bostäder

Avsikten är att bebygga bergsområdet i områdets sydvästra delar med 23 småhus samt tre mindre flerbostadshus med totalt 10 – 12 lägenheter totalt. Bebyggelsen får genomgående fina ljusa lägen mot söder och sydväst. Många av husen får utsikt ut mot Stigfjorden.

Huvuddelen av bebyggelsen är tänkt att uppföras som friliggande småhus i 1 eller 1½ plan eller som souterränghus. Flerbostadshusen får uppföras i två plan. Takvinkeln för huvudbyggnad får vara högst 38 grader för sadeltak och max 20 grader för pulpettak. Komplementbyggnad får ha maximalt 27 graders tankvinkel (gäller både sadeltak och pulpettak). För de högst belägna husen regleras husens höjd med en högsta tillåten taknockshöjd i förhållande till kartans 0-plan. Detta för att undvika oönskade siluetteffekter.

Tillgänglighet

Gångvägar inom området skall, så långt det är möjligt med hänsyn till områdets topografi, att utföras enligt gällande normer för tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten inom området bevakas i samband med bygglov och byggsamråd.

Landskapsbild

Delar av bebyggelsen kommer att vara synlig från Stigfjorden. För att minska påverkan på landskapsbilden skall byggnaderna ges en dämpad färgsättning med en svärtningsgrad av minst 30 %. Takmaterial skall vara pannor eller plåt i matt grå färg alternativt sedumtak. Det har också införts en bestämmelse om att befintliga träd bakom och vid sidan av bebyggelsen skall bevaras, detta för att minska risken för att bebyggelsen skall ge upphov till siluetteffekter från sjösidan. För de högst belägna husen finns bestämmelse om högsta taknockshöjd. Bergen norr om Tegen 3 når upp till över 80 meter, vilket också minskar risken för att bebyggelsen skall ge upphov till siluetteffekt från havet.

Friytor

Området omges av naturområden som är väl lämpade för lek och rekreation. Gång- och cykelväg finns från Tegenområdet ner mot Svanvik med bad- och båtplatser. Ca 700 meter öster om planområdet ligger en fotbollsplan. Inom området planeras en lekplats för små barn samt en utsiktsplats där ett litet lusthus för allmänheten kan uppföras. Ett antal gångstigar skall anläggas: upp till utsiktsplatsen, till lekplatsen, ner till Svanviksområdet, samt mot naturen i öster. En befintlig gångstig utgår från vändplanen i sydöst. Nya gångstigar skall utföras som grussträng eller liknande. I vissa fall kan även trappor krävas.

Gator och trafik

Området kommer att trafikmatas genom det befintliga Tegenområdet. Vägen ansluter mot allmän väg ca 350 meter norr om skolan. De befintliga vägarna bedöms ha god kapacitet att klara den ökade trafiken (området bedöms generera ca 140 trafikrörelser per dygn). Trafiken från och till området bedöms inte heller ge upphov till några påtagliga störningar i form av buller mm. Befintliga sex farthinder föreslås bli tydligare markerade med vägmålning och i vissa delar förbättrade (se trafikstudie Varekil).

För att ta upp de relativt stora nivåskillnaderna mellan befintlig väg och lågmarkspartiet i programområdets norra delar med acceptabla lutningar på vägen föreslås viss uppfyllnad ske i dalgången. En sådan höjning av marknivån i denna del underlättar också vägdragningen upp mot det område som skall bebyggas. De geotekniska förutsättningarna för att höja marknivån enligt ovan redovisas i den geotekniska utredningen.

Tillfartsvägen utförs med en körbanebredd om 5,5 meter och med en trottoar med bredden 1,5 meter fram till området med flerbostadshus. Övriga vägar inom området utförs utan trottoar.

Huvuddelen av parkeringsbehovet förutsättes kunna tillgodoses inom tomtmark. Centralt i området föreslås en gästparkering som även skall kunna utnyttjas av det rörliga friluftslivet (besökare till utsiktsplatsen mm).

Trottoaren ansluter till befintligt gångbanesystem i samhället. Separerad gångbana/trottoar finns genom Tegenområdet fram till skolan och därifrån vidare ner mot samhällets centrala delar. GC-väg finns också mellan Tegenområdet och Svanvik.

Bussterminal finns vid väg 160. I anslutning till bussterminalen finns också pendelparkering. Parkeringen bedöms ha tillräcklig kapacitet för närvarande, men kan vid behov utökas.

Störningar, risker

Området är till viss del exponerat för trafikbuller från väg 160. Någon bullermätning har ej förekommit men den ekvivalenta ljudnivån bedöms dock klart understiga gällande gränsvärden. Avståndet till vägen är för de närmste husen ca 450 meter.

Trafiken till och från området genererar också en del ytterligare buller vid fastigheter längs med infartsvägen. Mest utsatta är de fastigheter som ligger närmast allmänna vägen. Infartsvägen framför dessa hus belastas idag med trafik till och från ca 100 bostäder samt trafik till och från skolan, förskolan och idrottsplatsen. Någon trafikmätning har inte genomförts men trafikmängden kan uppskattas till ca 800 fordon/dygn, vilken ger en beräknad ekvivalent ljudnivå vid berörda fastigheter om ca 50 dBA. Den ökade trafiken från Tegen 4 (ca 140 fordon/dygn) beräknas öka den ekvivalenta ljudnivån vid de mest exponerade fastigheterna med mindre än 1 dBA, en förändring som knappast kan uppfattas av det mänskliga örat.

Området ingår i ett område, som i kommunens översiktliga radonkartering betecknats som högriskområde för radon. En särskild radonutredning har genomförts för planområdet. I denna betecknas området som "normalradonmark". Värdena varierar dock betydligt mellan olika delar av planområdet varför det i detaljplanen har intagits en bestämmelse som kräver radonsäker byggnadskonstruktion om det inte genom kompletterande radonutredning kan visas obehövt.

Den höga bergsbranten söder om området samt bergsbranten i södra delen av planområdet utgör potentiella olycksrisker. Dels finns risk för nedfallande stenar och dels finns risk att människor och kanske främst barn som uppehåller sig i närheten av branterna kan falla ner. För att i möjligaste mån eliminera dessa risker skall branterna undersökas och säkras mot ras och staket anordnas.

Teknisk försörjning

Området skall anslutas till kommunalt vatten- och avlopp. Befintlig anläggning har tillräcklig kapacitet att klara den ytterligare belastning som en anslutning av området innebär. Viss komplettering av tryckstegringsanläggningen krävs dock enligt vad som redovisas i VA-utredningen. Dagvattnet skall omhändertas lokalt och infiltreras i omgivande marker enligt förslag i gatu- och VA-utredningen.

Uppvärmningssystem är ännu ej fastställt men möjligheterna att värma husen från en gemensam närvärmeanläggning för biobränsle skall utredas i samband med projekteringen av området. Områdets läge gör det mycket lämpligt att utnyttja solvärme.

För områdets elförsörjning erfordras en ny transformator.

Flerbostadshusen skall ha ett gemensamt soprum som uppfyller kraven i kommunens avfallsplan och renhållningsordning. För enfamiljshusen anordnas sopheringen individuellt för varje fastighet och så att gällande regler för återvinning etc. uppfylls.

8. Inverkan på miljön - Behovsbedömning

Miljöbedömning – MKB

När en detaljplan upprättas skall kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, det vill säga göra en så kallad behovsbedömning. En miljöbedömning skall göras om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. I miljöbedömningen ingår bl.a. att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Vid bedömningen om planen kan anses medföra betydande miljöpåverkan är utgångspunkten Planens karaktär, platsen och den påverkan planens genomförande kan förväntas få på omgivningen.

Planens karaktär

Planen syftar till att skapa förutsättningar att uppföra 23 nya enbostadshus samt tre mindre flerbostadshus i området. Planen får starkt reglerande bestämmelser om vad som får och inte får göras i området. Någon osäkerhet om planens innehåll föreligger därför knappast. Den miljöpåverkan, som planens genomförande kommer att få är därför också förutsägbar i tid och rum. Planens genomförande kommer inte att medföra någon miljöstörande verksamhet enligt 5 kap. 18 § PBL. Föreslagen verksamhet omfattas inte heller av kriterierna för betydande miljöpåverkan enligt MKB-förordningen.

Platsen

Planområdet består av två skilda delområden. Den norra delen utgörs av ett lågmarksparti i nordväst – sydostlig riktning. Området är delvis något fuktigt. Centralt i området rinner en liten bäck åt sydost. Området utgjorde tidigare ganska tät skogsmark. För några år sedan skedde dock en avverkning och området är idag relativt öppet. Naturvärden som särskilt bör uppmärksammas är dels ett bestånd av blåsippor i områdets norra delar och den branta bergsformationen med grotliknande överhäng (se biologisk inventering). Dessa områden kommer att bevaras orörda.

Bergsområdet sydväst om dalen karaktäriseras av lav- moss- eller ljungklädd hållmark med tallskog och mellanliggande mindre sänkor där den näringsfattiga marken hyser en vegetation med främst odon och blåbär. Mot söder stupar berget brant ner mot Svanviksområdet.

Planen berör något ett område som är medtaget i länsstyrelsens inventering av ädellövskogar inom Orust kommun. Detta område har naturvärdesklass 2. Området berörs något i den västligaste delen där vägen passerar dalen mellan Tegen 3 och Tegen 4. Den biologiska inventeringen visar att det inte finns några specifika naturvärden i det berörda området. Möjligen kan ett bestånd av orustbjörnbär beröras. Detta kommer i så fall att flyttas till annan lämplig plats.

Den biologiska inventeringen visar att inga unika natur- eller kulturvärden kommer att beröras.

Dagvattnet från området skall omhändertas på ett sätt som förhindrar att eventuella föroreningar kommer att belasta Stigfjorden. Planens genomförande kommer därför inte heller att påverka Natura 2000 området.

Påverkan

Landskapsbild: Några av de föreslagna nya husen kommer att få ett ganska exponerat läge från Stigfjorden. Kommunen är också angelägen om att landskapsbilden inom Stigfjordsområdet inte påverkas negativt. Bestämmelser som reglerar byggnadernas höjd, färgsättning och placering har intagits i detaljplanen. Byggnaderna skall placeras i terrängen så att siluetteffekter ej erhålles från sjön. Kommunen bedömer därför också att bebyggelsen inte kommer att medföra någon påtaglig skada på landskapsbilden.

Naturmiljön: Som underlag för planarbetet har genomförts en biologisk inventering av området. Planutformningen har skett med beaktande av de botaniska och andra värden som särskilt lyfts fram i inventeringen. Den föreslagna utbyggnaden bedöms därför inte medföra någon stor skada på naturmiljön. Sprängning för lednings- och vägdragningar och husgrunder innebär mindre men irreversibla ingrepp i naturmarken

Friluftsliv och rekreation: Området bedöms inte vara något av de mest intensivt utnyttjade grönområdena i Varekilsområdet. Området har dock en viss betydelse som lek- och friluftsområde för närboende. Det finns dock fortfarande stora områden kvar mellan Tegen och Svanvik som är väl lämpade för rekreation mm. Genom utbyggnaden förbättras också tillgängligheten till naturen genom anläggande av gångstigar. Närboende kommer också att få en förbättrad tillgänglighet till en attraktiv utsiktsplats inom planområdet. Sammanfattningsvis bedöms inte den föreslagna bebyggelsen medföra någon försämring när det gäller tillgången på naturmark för lek och rekreation.

Kulturmiljön: Inom eller i närheten av programområdet finns inga kända fornlämningar. Bebyggelsen bedöms inte heller beröra andra för kulturminnesvärden värdefulla objekt.

Effekter för närboende: De befintliga bostäderna i närområdet kommer främst att påverkas genom den trafik som den nya bebyggelsen kommer att generera. Trafikökningen kan uppskattas till c:a 140 fordonsrörelser/dygn. Detta innebär en marginell ökning av den ekvivalenta ljudnivån.

Någon bullerutredning har inte utförts, men en översiktlig bedömning av trafiksituationen idag längs med infartsvägen från allmänna vägen indikerar att trafikökningen inte kommer att medföra att uppsatta gränsvärden för trafikbuller utomhus vid husliv (55dBA) kommer att överskridas för något bostadshus längs med tillfartsvägen.

Trafiken medför också utsläpp av olika luftföroreningar. För vissa av dessa ämnen finns uppsatta gränsvärden som ej får överskridas. Vid större gator i stadsmiljö kan luftföroreningarna närma sig eller överskrida dessa gränsvärden. Den goda luftomsätt-

ningen och de relativt små trafikmängder som är aktuella i området gör att, även efter det att programområdet har byggts ut, luftföroreningarna kan bedömas komma att ligga långt under gränsvärdena.

Energi, uppvärmning: Utbyggnaden kommer att medföra en ökad energikonsumtion främst genom behov av uppvärmning mm av nya bostäder, och transporter. Kommunens ambition är att verka för att bostadsuppvärmning så långt möjligt kan ske med förnyelsebar energi. I samband med områdets projektering skall förutsättningarna att lösa områdets uppvärmning genom en närvärmeanläggning för biobränsle och solenergi undersökas.

Energi, transporter: Nästan 80 % av de förvärvsarbetande i Varekil pendlar till annan ort, främst söderut. Samtidigt finns ca 350 arbetsplatser i Varekil, vilket även indikerar en stor inpendling. Nya arbetsplatser planeras. Varekil har goda kollektivtrafikförbindelser både söderut mot Stenungsund och Göteborg och norrut mot Henån och Uddevalla. I samhället finns också ett basutbud av service (skola, förskola, dagligvarubutik, bank mm).

Miljö kvalitetsnormer: Bebyggelsen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas.

Sammanfattande bedömning

Kommunens sammanfattande bedömning av planens inverkan på miljön är att planens genomförande inte kommer att innebära någon risk för betydande miljöpåverkan.

9. Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid skall vara tio år från det att planen vinner laga kraft. Kommunen skall inte vara huvudman för allmänna platser.

10. Medverkande tjänstemän

Denna utställningshandling har upprättats av Bo Hus Plan AB genom arkitekt Boo Widén. Från kommunen har medverkat stadsarkitekt Daniel Holdenmark, planarkitekt Rickard Karlsson samt planingenjör Gurlie Lindén från miljö- och byggenheten samt teknisk chef Roland Kindslätt från tekniska enheten

Henån 2010-06-18

Bo Hus Plan AB

Boo Widén

11. Justering efter utställning

Efter det att detaljplanen ställts ut har följande mindre justeringar gjorts på plankartan:

1. Bestämmelse om x- markerat område har tagits bort då det inte finns med på kartan
2. Genomförandetiden har förtydligats till ”10 år” (stod enbart ”10” tidigare)
3. Utfartsförbud på en tomt har minskats något med hänsyn till topografin. Inga enskilda eller allmänna intressen påverkas.

Även vissa redaktionella ändringar i plankartan har också genomförts för ökad tydlighet. Samtliga justeringar kan tolkas som redaktionella ändringar och föranleder ingen ny utställning eller godkännande av sakägare.

Henån 2010-12-27

Bo Hus Plan AB

Boo Widén
Arkitekt

ORUST KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen
Verksamheten för samhällsutveckling

Rickard Karlsson
Planarkitekt