

Detaljplan för del av fastighet

HENÅN 1:272 m fl

Skola, förskola, bostäder och äldreboende

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad den 7 augusti 2013 av
Förvaltningsområde samhällsutveckling, Orust kommun

PLANBESKRIVNING



Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning, denna handling

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Tekniskt PM Geoteknik – Vectura 2012-02-08
- Bedömning av risk för blocknedfall – Bohusgeo 2013-06-20
- VA- och trafikutredning – Sweco Environment AB 2013-03-21, revB 2013-08-29

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ge planstöd åt aktuell användning inom fastigheten Henån 1:272 (Montessoriskolan) och Henån 1:273 (Bagarevägens förskola). Området är i gällande detaljplan avsett för bostadsändamål.

Detaljplanen syftar även till att tillskapa byggrätter för bostäder och omsorg på mark som idag är planlagt för allmän plats park/plantering respektive allmänt ändamål inom fastigheterna Henån 1:306 och 1:275, samt att utöka befintligt parkeringsområde i söder och möjliggöra en gång- och cykelväg utmed Kaprifolvägen och genom området.

Planens genomförande innebär att de modulbyggnader som står med tillfälligt bygglov på allmän platsmark inom planområdet kommer att tas bort. Modulbyggnaderna inrymmer tillfälligt förskolans verksamhet sedan dess befintliga lokaler drabbats av fukt och mögel.

Planprocessen

Planförfarande

Planarbetets formella gång är reglerad i plan- och bygglagen. Planprocessen för denna plan bedrivs med s.k. normalt förfarande. Efter samrådet skickas det reviderade planförslaget nu ut tillsammans med en samrådsredogörelse över inkomna yttranden för granskning med möjlighet att på nytt lämna synpunkter innan detaljplanen tas upp för antagande av kommunfullmäktige.

Tidplan

Plansamråd pågick under april-maj 2013. Granskning pågår under september 2013. Planen beräknas kunna bli antagen av kommunfullmäktige i oktober 2013.

Plandata

Läge och arial

Planområdet om ca 2,8 Ha är beläget strax sydväst om centrala Henån.

Markägoförhållanden

Merparten av marken inom planområdet är i kommunal ägo. Det gäller fastigheterna Henån 1:273, samt del av fastigheterna 1:275 och 1:306. Fastigheten Henån 1:272 ägs och förvaltas av Stiftelsen Orustbostäder.



Planområdets läge i Henån

Bedömning av miljöpåverkan

Kommunen anser att projektet inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning är således inte aktuell. Ställningstagandet grundar sig på att ett genomförande inte kommer att påverka något Natura 2000-område eller medföra betydande miljöpåverkan enligt kriterier i bilaga 4 till MKB-förordning (SFS 2005:356). Det sistnämnda grundas på motiv som redovisas under rubriken *Miljökonsekvenser*, sidan 9.

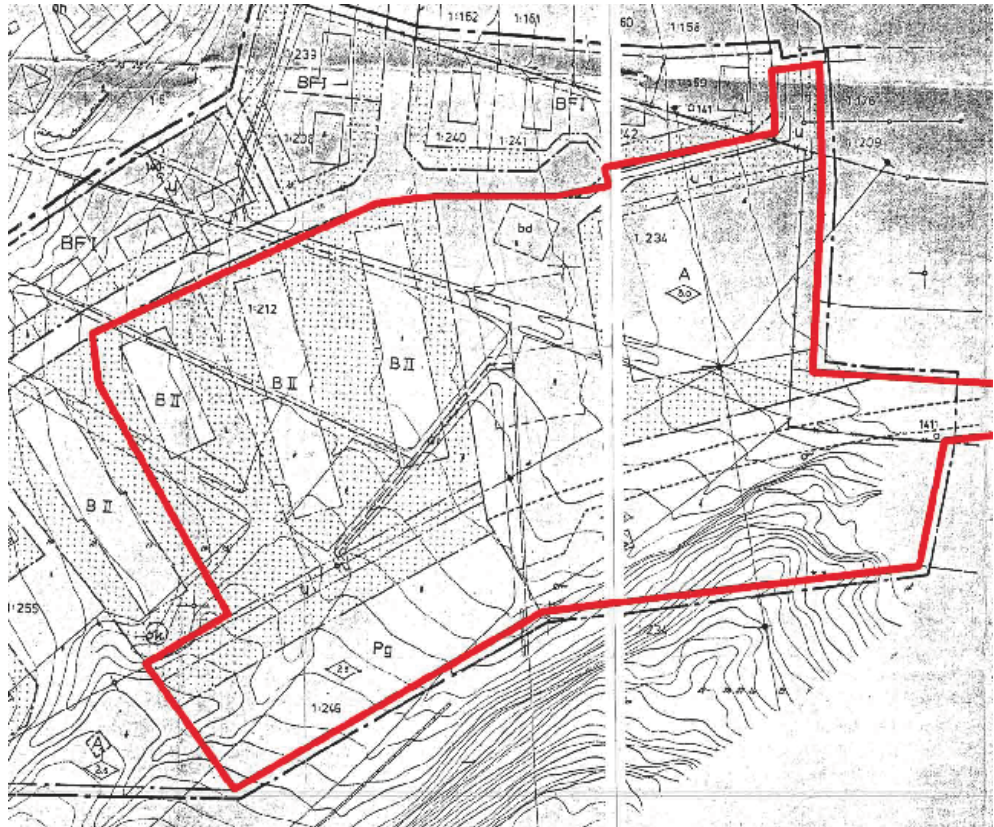
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Aktuellt planområde finns inte utpekad i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige i november 2009. Planförslaget bedöms dock inte strida mot översiktsplanens intentioner då det endast föreslår viss komplettering av befintlig bebyggelse inom Henåns samhällsområde. I övrigt ger planförslaget planstöd åt befintliga verksamheter samt moderniserar en av äldreboendet outnyttjad byggrätt för allmänt ändamål.

Detaljplaner och tidigare beslut

För området gäller "Byggnadsplan för del av Henåns samhälle, Henån 1:6, 1:20 m fl fastigheter", fastställd 1972-11-13. Planområdet är i gällande detaljplan avsett för bostadsändamål, park eller plantering (allmän platsmark) samt allmänt ändamål. Tillfälliga bygglov för verksamheten inom fastigheten Henån 1:272 (Montessoriskolan) har utfärdats i två omgångar. Den 28 juni 2007 beslutade Kommunfullmäktige att en detaljplan får upprättas för prövning av frågan om ändrad användning inom fastigheten.



Utsnitt ur gällande detaljplan

2012-11-15 § 184 beslutade kommunfullmäktige att lämna positivt planbesked enligt plan- och bygglagen 5 kap 2 § för att i detaljplan pröva förutsättningarna för skola (förskola), vård och bostäder inom fastigheten Henån 1:273 samt del av fastigheterna Henån 1:275 och 1:306.

Riksintressen

Fastigheterna ligger inom kustområde som i sin helhet utgörs av riksintresse enligt miljöbalken 4 kap 4 §. Bestämmelserna i miljöbalken utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet är beläget strax söder om Henåns centrum, angränsande till ett område av blandad bostadsbebyggelse. Söder om planområdet är skogsbeklädda berg. En del av skogsområdet arrenderas av Montessoriskolan och används i undervisningen, den så kallade skolskogen. En 10 meter bred remsa av skolskogens arrendeområde ingår i planområdet söder om parkeringsområdet, men påverkar inte detaljplanen.

Marken omkring och inom planområdet utgörs av en lerslänt som sluttar åt öster ner mot Henåns å med en höjdskillnad inom planområdet på ca 11 meter. De geotekniska förhållandena för området har utretts (Vectura 2012-02-08) se nedan under rubriken *geotekniska förhållanden*.

Marken inom den västra delen av planområdet utgörs av skolans och förskolans gårdar. Utemiljön består av lektytor med sandlådor, gung- och klätterställningar, fotbollsplan etc. Staket och stängsel hägnar in områden för förskolegrupperna. Marken består i huvudsak av gräsytor och asfalterade gångtytor och här finns flertalet lövträd.

Den östra delen av planområdet utgjordes fram tills uppförandet av de tillfälliga modulbyggnaderna av en obebyggd, gräs- och slybevuxen äng med ett fåtal större lövträd och två korsande stigar. Närmast Kaprifolgården finns en iordningställd parkyta som används av de boende på äldreboendet.

Den södra delen av planområdet utgörs av en återvändsgata samt ett delvis grusat parkeringsområde. Härifrån går en gångväg genom skogen till närbelägna bostadsområden i sydväst.

Söder om parkeringsytorna finns ett naturområde som utmed bergsbranten och bergsfoten innehåller flera signalarter. Det indikerar att här finns skog med höga naturvärden. Signalarterna trolldruva, vätteros, blåsippan, lundbräsma och lind finns i området. Enligt Naturskyddsföreningen finns här fler signalarter och krävande arter. De menar att man vid en riktad naturinventering sannolikt skulle påträffa flera rödlistade arter.

För att inte komma i konflikt med detta värdefulla naturområde, där ingen exploatering skall ske, utökas planområdet med en 10 meter bred remsa naturmark söder om befintligt och tillkommande parkeringsområde väster om transformatorstationen. En bestämmelse införs: skog - Skog med höga naturvärden. Skog skall bibehållas.

Öster om transformatorstationen håller parkeringsområdet ett avstånd till bergsfoten.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av lera och sand med angränsande områden av berg. En geoteknisk undersökning har genomförts, *Rapport Geoteknik, Vectura 2012-02-08*, i syfte att klargöra stabilitetsförhållandena.

I den görs bedömningen att stabiliteten är tillfredsställande och att den planerade byggnationen bedöms kunna genomföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. Inga särskilda planbestämmelser erfordras ur geoteknisk synpunkt.

Trots det kan endast mindre belastningar från byggnader och fyllningar, 15 kPa, klaras utan risk för sättningar. Därför rekommenderas att tillkommande byggnader pålas och att belastningen begränsas till 15 kPa. Påldjupet till fast botten blir 10-20 m beroende på placering av byggnaden.

En kompletterande bedömning av risk för blocknedfall har genomförts, Bohusgeo 2013-06-20. I den konstateras att risk för blocknedfall inte bedöms föreligga inom huvuddelen av området. I ett mindre område sydväst om befintlig parkering finns dock enstaka block och sprickrikt berg där det tidigare fallit ut block. Denna del bör säkras genom exempelvis skrotning av berget. En planbestämmelse som reglerar säkring av berget har införts i detaljplanen. Det område där berget behöver säkras har höga naturvärden och en bestämmelse om bevarandet av dessa finns också i området.

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.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

Bebyggelse

Bebyggelsen runt planområdet utgörs huvudsakligen av blandad bostadsbebyggelse. I norr finns radhus, parhus och villor i 1 och 1 ½ plan, i väster ett flerbostadshus i 2 plan med samma utformning som Montessoriskolan. I öster gränsar området till Kaprifolgårdens äldreboende, en tegelbyggnad i 1-2 plan.

Bebyggelsen i och omkring planområdet har en blandad utformning, men är överlag relativt låg och med sadeltak. Byggnadernas placering är huvudsakligen i nord-sydlig längdriktning. Tak- och fasadmateriell varierar, där det dominerande fasadmaterialet utgörs av rött tegel, men även trä och plåt förekommer. Takmaterial utgörs av tegel, betong och korrugerad eternit. Utformningen på tillkommande bebyggelse styrs inte närmre i detaljplanens planbestämmelser, men kan för att smälta in ges flacka sadeltak och fasader i tegel eller andra material med mellanmörk kulör. Högsta byggnadshöjd begränsas till att möjliggöra 2 våningar, för att smälta in i omgivningen.

Längst västerut inom planområdet ligger Montessoriskolan i ett lamellhus i 2 plan med ett flackt sadeltak täckt av korrugerade eternitplattor, gavlar i rött tegel och långsidor klädda i plåt och träpanel. Huset var tidigare ett flerbostadshus med en förskolelokal i bottenplan. Numera finns endast en lägenhet kvar. Resterande ytor ingår i Montessoriskolans verksamhet med skola, förskola och fritids. Här går ca 100 barn i åldrarna 1 till 12 år. Verksamheten har en önskan om att på sikt kunna disponera hela byggnaden. Byggrätten har i planförslaget anpassats till huset och inga utvändiga förändringar planeras.

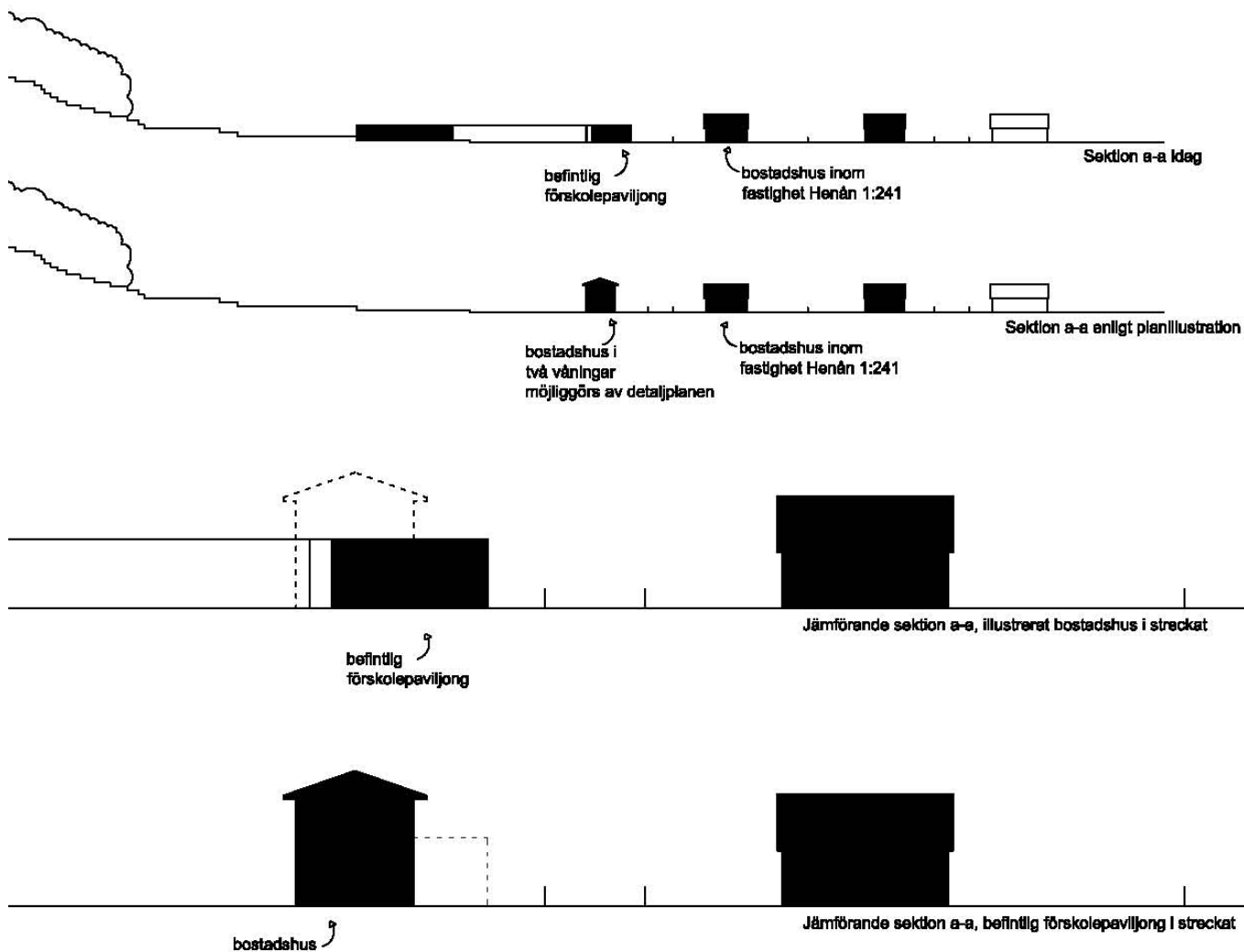
Inom fastigheten Henån 1:273 ligger Bagarevägens förskola på mark avsedd för bostadsändamål. Det är en enplansbyggnad med flackt sadeltak och träfasader. Förskolan består av 5 avdelningar varav en är en dygnetruntavdelning som även tar emot fritidsbarn och en är en resursavdelning för barn i behov av särskilt stöd. Förskolan har drabbats av fukt och mögelproblematik och kommer att rivas. I

planförslaget tillskapas en byggrätt för uppförande av en ny förskola med en byggnadshöjd som tillåter maximalt 2 våningar och med möjlighet till 6 avdelningar.

Förskoleverksamheten huserar sedan september 2012 i tillfälliga modulbyggnader som står på ängen (allmän platsmark) öster om förskolan. De har ett tillfälligt bygglov t o m 2014-09-20 och målet är att modulbyggnaderna skall kunna tas bort så fort som möjligt, alltså när en ny förskola står klar.

I planförslaget tillskapas på ängen där modulbyggnaderna står idag istället en byggrätt för flerbostadshus med en byggnadshöjd som möjliggör högst 2 våningar. Byggrätten möjliggör en placering av flerbostadshuset mellan 1,5 och 3,5 meter längre söderut än modulbyggnadernas placering idag. Detta på grund av att modulbyggnaderna står väl nära fastighetsgränsen och villorna norr om Bagarevägen.

Kaprifolgårdens äldreboende har i gällande plan en outnyttjad byggrätt för allmänt ändamål. Den har inkluderats i planområdet för att uppdateras till aktuella förhållanden och gällande reglering och har i planförslaget utökats något. Den möjliggör en byggnad för omsorg med en byggnadshöjd som tillåter maximalt 2 våningar.



Sektion a-a

Figuren till vänster visar hur sektionen är dragen.

Överst visar sektionen dagens situation med modulbyggnaderna i relation till befintlig bebyggelse. Under den ser man en framtida situation med den föreslagna flerbostadsbebyggelsen i relation till befintlig villabebyggelse.

De två nedersta sektionerna visar ett utsnitt av sektion a-a vid Vallmovägen, dels med situation med modulbyggnaderna dels med föreslagna bostadshus i en framtida situation.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för funktionshindrade skall eftersträvas. Den naturliga lutningen på Kaprifolvägen och den föreslagna gång- och cykelvägen är ca 7 % vilket enligt den inom ramen för detaljplanen genomförda VA- och trafikutredningen (se nedan) bör kunna accepteras.

Planen medger möjlighet till tillgängliga entréer till samtliga fastigheter inom planområdet samt till en tillgänglig utemiljö, även om mer kuperade områden inom kvartersmark förekommer. Tillgängligheten till och i byggnaderna inom planområdet ses över mer ingående i bygglovsskedet.

Trafik och parkering

Inom ramen för detaljplanen har en VA- och trafikutredning genomförts (Sweco Environment AB 2013-03-21 rev 2013-07-03). Planförslaget har anpassats efter utredningen.

Förskolan och skolan inom planområdet är verksamheter som genererar en hel del trafik, huvudsakligen under morgon och eftermiddag när många barn lämnas och hämtas. Tidigare har lämning och hämtning till Bagarevägens förskola skett via Bagarevägen i norr vilket gett mycket biltrafik genom villaområdet. Även personalparkeringen är placerad i norr.

Detaljplaneförslaget innebär att hämtning och lämning istället skall ske via Kaprifolvägen i söder, där Montessoriskolans hämtning och lämning sker redan idag. Befintlig trottoar utmed Kaprifolvägen breddas till 2,5 meter och görs om till en gång- och cykelväg. Körbanans bredd om 5,5 meter behålls. Breddningen av vägområdet sker söderut för den västra delen av vägen och norrut för den östra. 8 st parkeringsplatser för korttidsparkering tillskapas också längs vägen. En gång och cykelväg anläggas i nord-sydlig riktning genom området.

Parkeringsområdet söder om vägen består av en delvis asfalterad yta som idag rymmer ett 30-tal omarkerade platser samt 16 garage i en länga. 26 av platserna samt garagelängan används av Stiftelsen Orustbostädernas hyresgäster i angränsande flerbostadshus och Montessoriskolan.

Parkeringsområdet utökas och delas enligt planförslaget upp i två ytor. Platserna markeras upp för en effektivare användning. Totalt tillkommer på det här sättet ca 30 platser.

Fördelningen av platserna mellan Bagarevägens förskola, Montessoriskolan och lägenheterna föreslås ske enligt följande: Stiftelsen ges möjlighet att arrendera det västra området med ca 32 parkeringsplatser utöver garagelängan till flerbostadshusets hyresgäster och Montessoriskolan. Där ges möjlighet att ersätta 10 av platserna med ytterligare garage. Bagarevägens förskola ersätts för sina tidigare ca 36 platser inom egen fastighet och på allmän platsmark med 28 platser. Därtill kommer de 8 avlämningsplatserna utmed vägen som kommer att delas med Montessoriskolan.

Slutligen kompletteras med ytterligare en parkeringsyta med 21 platser. Dessa skall tillgodose det ökade parkeringsbehovet hos Kaprifolgårdens äldreboende i samband med en utbyggnad där. Tillkommande bostadsbebyggelse föreslås tillgodose sitt parkeringsbehov inom egen fastighet alternativt genom möjlighet att hyra platser inom något av de tre parkeringsområdena som eventuellt inte är fullbelagt. Ett tillfartsförbud till tillkommande bostadsfastighet ifrån norr har införts på plankartan, för att hålla nere mängden trafik genom villaområdet.

Leveranser till Montessoriskolan sker idag via Kaprifolvägen i söder, alternativt via gångvägen inom fastigheten. Leveranser till Bagarevägens förskola föreslås ske via en väg över förskolans fastighet längs den östra fastighetsgränsen. Vägen angränsar till den gc-väg på allmän platsmark som föreslås genom området. Vägen är endast till för behörig trafik till förskolan och förses vid behov med bommar för att förhindra allmän genomfartstrafik. Även leveranser till bostadsfastigheten möjliggörs via servitut över förskolans fastighet, men dessa sker ifrån söder.

Kopplingen mellan Vallmovägen och Syrénvägen stängs av för allmän biltrafik genom att på en kort sträcka regleras som gång- och cykelväg. Detta för att hålla nere antalet bilar som letar sig in i området. En mindre sträcka som utgör utfart från äldreboendet regleras som gångfartsgata för att trafiken skall ske på fotgängarnas villkor. Leveranser samt annan trafik till Kaprifolgårdens äldreboende fungerar enligt boende i området inte bra som det är utformat idag. Detta bör ses över. Detaljplanen hindrar inte en mer ändamålsenlig lösning av leveranserna och parkeringssituationen inom egen fastighet.

Störningar

Skol- och förskoleverksamheter genererar ett visst ljud vid utevistelse. Det finns dock inte några särskilda bestämmelser eller skyddsavstånd vid planering av skolor och förskolor. De ljud som verksamheterna genererar kommer under en begränsad del av dygnet och betraktas inte som störningar.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp liksom fjärrvärme finns framdraget inom planområdet och befintlig bebyggelse är ansluten. Tillkommande bebyggelse skall anslutas till det befintliga VA-nätet och kommer om det är möjligt med hänsyn till kapacitet erbjudas anslutning till det befintliga fjärrvärmenätet.

Planförslaget baseras på VA- och trafikutredningens bilaga 2, där u-området väster om Kaprifolgårdens äldreboende tagits bort för att möjliggöra en utbyggnad av äldreboendet västerut.

I VA- och trafikutredningen konstateras att delar av dagvattenledningarna idag är överbelastade. Befintlig överbelastning bör utredas vidare innan åtgärder vidtas, för att studera att den antagna belastningen är korrekt. Vidare föreslår utredningen att konditionen på befintligt VA-ledningsnät, liksom nätets överensstämmelse med kartmaterialet ses över.

Infiltrationskapaciteten i området bedöms vara mycket begränsad. För att en utbyggnad enligt planförslaget inte skall innebära en ökad belastning på dagvattenledningarna är åtgärder på dagvattenledningsnätet nödvändiga. I utredningen föreslås att fördröjningsmagasin i form av ett dike anordnas efter (öster om) den nedersta parkeringen, liksom att befintligt dike i anslutning till befintlig parkering anpassas till parkeringsområdets utbyggnad. Kommunen ansvarar för att genomföra nödvändiga åtgärder på befintligt nät.

Huvuddagvattenledningarna i området mynnar ut i ån Henån som är öringbärande. Därför bör kvalitén på dagvattnet beaktas. En ny ledning med nya dagvattenbrunnar för dagvattnet från väg och parkeringsytorna föreslås anläggas och anslutas till en sand- och slamavskiljare samt en oljeavskiljare. Befintlig bäck som kulverterats i en ledning under befintlig parkeringsyta bör inte blandas med orenat dagvatten från väg- och parkeringsytorna, varför befintliga rännstensbrunnar kopplas bort från ledningen.

Åtgärderna med fördröjningsmagasin och rening genom sand- och slamavskiljare samt oljeavskiljare kan med fördel kompletteras av att ytledeledning av dagvatten sker via diken förlagda till grönytor inom kvartersmark. Det skulle minska dagvattenflödet i diket/fördröjningsmagasinet, vilket innebär mer tid för dagvattnet att renas där.

Planerad bebyggelses färdiga golv bör enligt utredningen ligga 30 cm över marknivån i förbindelsepunkten. Nya byggnader bör enligt utredningen inte utformas med källare på grund av den risk för översvämningar detta skulle innebära vid kraftigt regn.

Räddningstjänsten skall kontaktas innan projektering för kontroll av behov av tillkommande och utgående brandposter. Det finns idag inom eller i nära anslutning till planområdet 3 brandposter.

El och teleförsörjning

Ny bebyggelse skall anslutas till el och telekabelnätet. Befintlig bebyggelse är ansluten.

Avfall

Avfallet omhändertas enligt kommunens avfallsplan och hämtningen utförs av kommunens renhållningsentreprenör.

Miljökonsekvenser

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

Planens karaktär

Detaljplanen omfattar tidigare planlagd mark och ger planstöd åt aktuell användning av byggnaderna inom fastigheterna Henån 1:272 och 1:273. I gällande plan ligger de inom mark avsedd för bostäder men används i dagsläget för skola och förskola.

Planen omfattar vidare en befintlig outnyttjad byggrätt för allmänt ändamål inom äldreboendets fastighet som ändras till omsorg och utvidgas något samt en ny byggrätt för bostäder, på mark som i dagsläget är avsedd för allmänt ändamål, park eller plantering. Planen omfattar också ett befintligt parkeringsområde som utvidgas och kompletteras med ytterligare ett parkeringsområde. Planen omfattar slutligen en ny gång- och cykelbana utmed Kaprifolvägen och genom området. Det råder således ingen osäkerhet kring planens innehåll. Den miljöpåverkan som ett genomförande av planen kan antas få blir därmed någorlunda förutsägbar i tid och rum.

Platsen

Platsen för planläggningen är inom tätbebyggelse i Henåns samhälle på sedan tidigare planlagd mark. Området består av iordningställd tomtmark samt ängsmark. I södra delen av tangerar planområdet område med höga naturvärden.

Påverkan

Ett genomförande enligt planförslaget innebär en ändrad användning och tillägg inom befintlig bebyggelse och utnyttjande av existerande infrastruktur. Service och kollektivtrafik finns i nära anslutning till planområdet. Ett genomförande innebär vidare att trafiken till och från förskolan anpassas för att minska störningarna för angränsande bebyggelse.

Den påverkan som ett ökat dagvattenflöde kan innebära på recipienten, Henåns å, begränsas med de föreslagna åtgärderna av fördröjning i dike samt rening av dagvattnet från parkeringsytorna genom sand- och slamavskiljare samt en oljeavskiljare.

En anpassning av utbredningen av parkeringsområdet i söder har gjorts i syfte att inte komma i konflikt med skogspartiet med höga naturvärden. Någon risk för påverkan på de naturvärden som finns bedöms inte föreligga.

Genomförandefrågor

Texten nedan syftar till att klarlägga de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras. Den har ingen egen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Nedan förtydligas detaljplanens syfte från genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

En utbyggnad enligt detaljplanen sker på redan planlagd mark med befintlig infrastruktur. 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 utnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Huvudmannaskap

Orust kommun är inte huvudman för allmän plats inom planområdet idag. Huvudman för vägar och allmän plats är Henån Ga:1 som förvaltas av Henåns vägförening. För att få en enhetlig förvaltning av allmän plats inom området föreslås Henån Ga:1 även ha huvudmannaskapet för tillkommande allmän plats.

Ansvarsfördelning

Allmän plats

Henåns vägförening ansvarar redan idag för drift och underhåll av vägar och allmän plats inom planområdet.

Kommunen ansvarar för en utbyggnad enligt planförslaget inom allmän platsmark. En sådan utbyggnad innefattar iordningställande och asfaltering av tillkommande gång- och cykelväg med god bärighet genom planområdet inklusive gatubelysning, justering och breddning av Kaprifolvägen inklusive utbyggnad av en gång- och cykelväg och gatuparkering utmed Kaprifolvägen, markerade övergångar samt utvidgning av vändplanen till 18 meter i diameter.

Henåns vägförening står efter färdigställande för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Kommunen ansvarar också för att berget söder om parkeringsområdet säkras från blocknedfall förslagsvis genom så kallad skrotning.

Kvartersmark

Stiftelsen Orustbostäder disponerar befintliga parkeringsytor söder om Kaprifolvägen och står för drift och underhåll av dessa. Stiftelsen Orustbostäder arrenderar marken

under garagelängan av kommunen. Ett nytt nyttjanderättsavtal upprättas mellan Kommunen och Stiftelsen Orustbostäder som överensstämmer med framtida användning.

Planförslaget innebär en upprustning och utvidgning av parkeringsytorna söder om Kaprifolvägen, på kvartersmark benämnd P. För asfaltering av befintlig parkeringsyta (det västra parkeringsområdet), utbyggnad samt drift och underhåll av tillkommande parkeringsytor (det mittersta och östra parkeringsområdet, P (2) och P (3)) föreslås kommunen ansvara. Stiftelsen Orustbostäder ges möjlighet att arrendera den västra parkeringsytan P (1) av kommunen, samt stå för drift och underhåll av densamma.

Inom övrig kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för åtgärder och skötsel inom den egna fastigheten.

VA- och dagvattenanläggningar

Planområdet tillhör kommunalt VA-verksamhetsområde. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av VA- och dagvattennätet.

En utbyggnad av dagvattennätet enligt planförslaget innebär åtgärder i form av en ny dagvattenledning under parkeringsområdet söder om Kaprifolvägen med rening genom en sand- och slamavskiljare och oljeavskiljare samt att diken längs befintlig parkering förlängs och anpassas till utökad parkeringsyta. Nytt dike anläggs öster om parkeringsytorna som fördröjningsmagasin. Kommunen ansvarar för denna utbyggnad. Kommunen ansvarar också för övriga åtgärder på befintligt nät.

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tablå.

Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
Allmänna platser			
LOKALGATA	Henåns vägförening	Åtgärder på Kaprifolvägen genomförs av Orust kommun, Mark- och exploatering	Henåns vägförening
GC-VÄG	Henåns vägförening	Orust kommun, Mark- och exploatering	Henåns vägförening
GÅNGFARTSGATA	Henåns vägförening	Orust kommun, Mark- och exploatering	Henåns vägförening
NATUR	Orust kommun	Säkring av berg genomförs av Orust kommun, Mark- och exploatering	Henåns vägförening
skog	Orust kommun	Förlängning av dike utmed tillkommande parkeringsytor genomförs av Orust kommun, Mark och exploatering	Orust kommun, Affärsdrivande verksamhet
dike	Orust kommun	Orust kommun, Mark- och exploatering	Orust kommun, Affärsdrivande verksamhet
Vatten och spillvattenledningar	Orust kommun	Åtgärder på befintliga dagvattenledningar genomförs av Orust kommun, Mark- och exploatering	Orust kommun, Affärsdrivande verksamhet
Kvartersmark			
B	Orust kommun	Fastighetsägare	Fastighetsägare
S (1)	Stiftelsen Orustbostäder	Ingen förändring jämfört med idag	Stiftelsen Orustbostäder
S (2)	Orust kommun	Tillfartsväg genomförs av Orust kommun, Lärande	Orust kommun, Fastighet
D	Orust kommun	Orust kommun, Omsorg	Orust kommun, Fastighet
E	Eldistributör	Eldistributör	Eldistributör
P (1)	Orust kommun	Orust kommun Mark- och exploatering	Stiftelsen
P (2)	Orust kommun	Orust kommun, Lärande	Orust kommun, Fastighet
P (3)	Orust kommun	Orust kommun, Omsorg	Orust kommun, Fastighet
Allmänna vatten o spillvattenledningar inom u-område	Orust kommun	Flytt av befintlig dagvattenledning samt tillkommande dagvattenledning inkl rening genomförs av Orust kommun, Mark- o exploatering	Orust kommun, Affärsdrivande verksamhet
Vatten och spillvattenledningar utanför u-område	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

En ny bostadsfastighet om ca 3000 kvm skall avstyckas från fastigheten Henån 1:306. Fastigheten utgörs idag av allmän platsmark (park eller plantering) och förvaltas av Henåns vägförening. Även en mindre del av fastigheten Henån 1:273, förskolans fastighet, skall överföras till den nya fastigheten genom fastighetsreglering. Infart till den nya bostadsfastigheten kommer att ske med ett servitut över Henån 1:273.

En mindre del av fastigheten Henån 1:306 skall också överföras till Henån 1:275, äldreboendets fastighet.

I detaljplanen föreslås att gränsen mellan Henån 1:272 och Henån 1:273 regleras i enlighet med dagens markanvändning dvs staketets sträckning, vilket innebär att ca 110 kvm mark fastighetsregleras över från fastighet Henån 1:273 till Henån 1:272.

Kommunen ansöker enligt förslaget hos Lantmäteriet om fastighetsbildning för den nya bostadsfastigheten samt fastighetsreglering för reglering av mark mellan fastigheterna enligt ovan.

Gemensamhetsanläggning

Vägar och övrig allmän platsmark inom planområdet ingår i Henån Ga:1 som förvaltas av Henåns vägförening vilket kommer att omprövas så att tillkommande gång- och cykelvägar mm inom planområdet ingår i Ga:1. I förrättningen kommer även den del av allmän platsmark som skall övergå till kvartersmark att regleras bort från Ga:1.

Kommunen skall ansöka om omprövning av Henån ga:1.

Arrende

Stiftelsen Orustbostäder arrenderar idag ett markområde om ca 300 kvm av kommunen inom parkeringsområde benämnt P. Området är bebyggt med en garagelänga. Ett genomförande enligt detaljplanen innebär att Stiftelsen ges möjlighet att arrendera hela det västra parkeringsområdet om ca 1550 kvm.

Ledningsrätt

I detaljplanen redovisade u-områden används för allmänna underjordiska ledningar alternativt är avsedda för förläggning av allmänna underjordiska ledningar.

Ekonomiska frågor

Plankostnader

Kostnader för detaljplanen inklusive kostnader för utredningar fördelas mellan Orust kommun och Stiftelsen Orustbostäder. Kostnaderna för Stiftelsen Orustbostäders del regleras mellan stiftelsen och kommunen i en planoffert.

Förrättningskostnader

Kostnader för ombildning av Ga:1 belastar Orust kommun. Kostnader för avstyckning från Henån 1:306 belastar Orust kommun. Kostnader för mellan Henån 1:273 och tillkommande bostadsfastighet samt mellan Henån 1:306 och Henån 1:273 belastar Orust kommun. Kostnader för fastighetsreglering mellan Henån 1:272 och 1:273 fördelas lika mellan Stiftelsen Orustbostäder och Orust kommun.

Exploateringskostnader

Infrastrukturkostnader för iordningställande och asfaltering av tillkommande gång- och cykelväg med god bärighet genom planområdet inklusive gatubelysning, justering och breddning av Kaprifolvägen, inklusive utbyggnad av en gång- och cykelväg och gatuparkering utmed vägen, markerade övergångar samt utvidgning av vändplanen till 18 meter i diameter belastar kommunen.

Vidare bekostar kommunen en utbyggnad av dagvattennätet enligt planförslaget vilket innebär åtgärder i form av en ny dagvattenledning under parkeringsområdet söder om Kaprifolvägen med rening genom en sand- och slamavskiljare och oljeavskiljare samt att diken längs befintlig parkering förlängs och anpassas till utökad parkeringsyta. Nytt dike föreslås anläggas öster om parkeringsytorna som fördröjningsmagasin. Det skall täcka den ytterligare belastningen på dagvattennätet som en utbyggnad enligt planförslaget innebär.

Tillkommande fastighet skall erlägga anslutningsavgift till det kommunala va-nätet enligt gällande taxa.

Kostnader för eventuell flyttning eller tillfällig ändring av befintliga luft- och jordkabelledningar eller anläggningar inom planområdet belastar den som begär flyttningen eller ändringen. Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning bekostas av respektive fastighetsägare.

Tekniska frågor

Områdets VA-förutsättningar framgår av en VA- och trafikutredning (Sweco Environment AB 2013-03-21, revB 2013-08-29). Områdets geotekniska förutsättningar framgår av en geoteknisk utredning (Vectura 2012-02-08) samt en bedömning av risk för blocknedfall (Bohusgeo 2013-06-20).

Kommunstyrelseförvaltningen Förvaltningsområde samhällsutveckling

Rickard Karlsson
Planchef

Karin Jern
Planarkitekt