

Detaljplan för del av **HENÅNS TÄTORT (Röra-Äng 1:221)** Orust kommun, Västra Götalands län

Upprättad 26 augusti 2009
Justerad 30 november 2009

PLANBESKRIVNING

- PLANHANDLINGAR** Denna planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Genomförandebeskrivning
- Övriga handlingar** Dagvattenutredning, BBK
Geoteknik o.miljögeoteknik, Rapport och PM, Bohusgeo
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Utställningsutlåtande
- SYFTE OCH HUVUD-
DRAG** Behov av pensionärlägenheter föreligger inom Henåns
tätort. Mark med byggrätt finns disponibel inom gällande
detaljplan. Syftet med detaljplanen är att ändra gällande
byggrätts storlek och användningssätt till att anpassas till
föreslagna hus samt att skapa en tillfartsväg från
Ängsvägen.
- Detaljplanen handläggs med normalt förfarande och har
skickats direkt ut på samråd utan planprogram då
området redan är planlagt för bebyggelse.
- PLANDATA**
- Areal** Planområdet omfattar ca 3800 kvadratmeter.
- Markägare** Marken ägs av kommunen. Efter fastighetsreglering
övergår planområdet till det kommunala bostadsbolaget
Orustbostäder.
- Lägeskarta** Se plankartan
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**
- Detaljplan** För området gäller detaljplan fastställd den 25 maj 1982.

Området är i gällande detaljplan avsett för byggnation av allmänna byggnader, vårdinrättningar, sjukhus, skolor m m (i gällande plan markerat med **A**)

MILJÖBALKEN

Miljö kvalitetsnormer

Enligt miljöbalkens 5 kapitel skall säkerställas att föreslagna åtgärder inte medför att de regler som meddelats i förordning om miljö kvalitetsnormer i utomhusluft överskrids. Luftkvaliteten i det aktuella området bedöms som god och de tillkommande bostadsfastigheterna bör inte påverka luftmiljön negativt i någon större omfattning. Föreslagen utbyggnad bedöms därför uppfylla kraven i miljöbalkens 5 kapitel.

Klimatpåverkan

Hus 1 planeras i gränsområdet mellan strandkant och bergsparti och byggnadens anslutning till marken mot stranden kommer vid framtida havsvattenhöjningar att nås av vatten. Undersida fukt känslig byggnadsdel har därför i enlighet med kommunens förslag till översiktplan satts till att vara lägst +2,5 meter. Mot havet kommer vattnet att motas genom en stödmur alternativt slänt. Befintlig strandpromenad förbi den aktuella byggplatsen kommer att finnas kvar men tidvis bli översvämmad.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation byggnader

Marken består av berg i dagen med tunt jordlager, bevuxet med gles skog, sly och gräs. Området kommer att jämnas av och bebyggas med tre bostadshus samt garage/miljöhus och parkeringsplats för ca 19-p-platser.

Byggnaderna 2 och 3 får uppföras i endast en våning. Byggnad 1 får uppföras i två våningar samt suterrängplan som tar upp befintlig höjdskillnad inom fastighetens norra del.

Byggnaderna kommer att hamna högre än omgivande bebyggelse och kommer att få viss omgivningspåverkan. Den växtlighet som idag finns i området bedöms ersättas av bebyggelsen med undantag för viss vegetation mot befintlig bebyggelse åt väster samt den stora ek som finns inom området. Bebyggelsen bedöms därför inte förändra utsiktsmöjligheterna för kringliggande fastigheter på något påtagligt sätt.

Inom området på berget löper idag en gammal stenmur har bedömts ha miljömässiga kvaliteter och skall flyttas till

områdets östra kant för avsluta den befintliga slänt som finns mot intilliggande Änggårdens sjukhem.

Fornminnen

Inga kända fornminnen finns inom planområdet.

Radon

Planområdet ligger inom normalradonmark enligt kommunens radonriskkarta.

Geoteknik

Geoteknisk och miljögeoteknisk utredning har genomförts av Bohusgeo och inkom 24 mars 2009. I utredningen bedöms att släntstabiliteten är tillfredsställande och att den planerade bebyggelsen kan utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Eventuella fyllningar sydöst om hus 1 måste dock detaljstuderas och bör troligen inte höjdsättas till högre än ca + 5,0 för att säkerställa tillfredsställande stabilitet. Bestämmelse om detta har införts i planbestämmelserna.

Grundvattennivån har inte uppmätts. Inom de lägre delarna bedöms grundvattenytan kunna stiga till i nivå med markytan.

Med ledning av den uppmätta skjuvhållfastheten och vattenkvoten bedöms den "lösa" leran inte kunna påföras belastningar utan att långtidssättningar uppkommer.

Hus 1 föreslås grundläggas på packad sprängbotten samt stödpålar. Hus 2 och 3 samt garage och miljöhus föreslås grundläggas på sprängbotten.

I de delar av området som kommer att fyllas ut på lera kommer det att föreligga framtida marksättningar på upp till 0,35 – 1,0m och slänten i planområdets sydöstra del kommer att behöva detaljstuderas.

Alternativet att fylla med lätta fyllnadsmaterial medför att hänsyn måste tas till uppflytning vid eventuella högvatten.

Markradon kunde vid genomförd geoteknisk undersökning inte genomföras på grund av högt stående grundvattenyta. Markradonmätning skall föreligga inför byggsamråden när husen skall uppföras.

Vid schaktning djupare än 2 meter måste dessa detaljstuderas.

Infiltration av dagvatten bör övervägas för att ej minska grundvattenbildningen.

Kulturvärden Planområdet är inte upptaget i något bevarandeprogram ur kulturlandskapshänseende eller byggnadsperspektiv.

Teknisk försörjning Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA och skall anslutas till det kommunala nätet.

Uppvärmning får ej ske med direktverkande el.
Miljöeffektiva uppvärmningssystem förordas.

Buller Planområdet påverkas något av trafiken på Ängsvägen. Trafiken på denna bedöms understiga 1000 fordon per årsmedeldygn. Vägen har en skyltad hastighet om 30 km/tim.

Någon bullerutredning har ej utförts men uppskattningsvis kommer den ekvivalenta ljudnivån (dygnsekvivalent) vid husliv för de närmast Ängsvägen liggande fastigheterna att understiga 50dBA utan att några skyddsåtgärder vidtas. (rekommenderat gränsvärde är 55dBA). Någon risk för oacceptabla störningsnivåer när det gäller trafikbuller synes ej föreligga.

Parkering Parkering sker inom tomtmark.

STÄLLNINGSTAGANDE OM BEHOVET AV MILJÖBEDÖMNING

Kommunen anser inte att projektet kommer att medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning är således inte aktuell. Ställningstagandet grundar sig på att ett genomförande kommer att påverka något Natura 2000 område eller medföra betydande miljöpåverkan enligt kriterier i bilaga 4 till MKB-förordning (SFS 2005:356).

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 5 (fem) år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

ORUST KOMMUN
Kommunstyrelseförvaltningen
Miljö- och byggnadsenheten

Daniel Holdenmark
stadsarkitekt

Gurlie Lindén
planingenjör