

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

Orust kommun

Västra Götalands län

Upprättad 2017-11-01 av Förvaltningsområde samhällsutveckling, Orust kommun

Justerad inför antagande 2018-02-13

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 trivsamt 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 trivsamt 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 uppdraga 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 utnyttjats 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 samrådsrets (två sakägare) användes först 'begränsat standardförfarande'. Efter att en sakägare motsatte sig samrådets planförslag tvingades dock kommunens planavdelning till att utöka processen med ett granskningskede, vilket innebar att planprocessen bedrevs enligt modellen 'standardförfarande'.

Tidplan

Då arbetsmiljön redan idag är undermålig och lokalerna trånga och eftersatta är det väsentligt att påbörja processen så snart det går. I bästa fall bedömdes en planändring kunna vara genomförd våren 2017, vid skrivande stund är datumet 2018-02-05 och planprocessen har nu nått antagandeskedet. Renoveringsarbete kan påbörjas tidigare på fastighetens befintliga byggnad, men tillbyggnader bedöms kunna starta under kvartal ett eller två 2018.



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 använts som fritidsgård.

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.

Miljö kvalitetsnormer

I miljöbalkens (MB) femte kapitel behandlas miljö kvalitetsnormer. Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om viss lägsta miljö kvalitetsnivå för mark, vatten och luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Detaljplanen bedöms inte medverka till att gällande miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas. Dagvatten i form av regnvatten avleds från takytor via hängrännor och stuprör till gräs- och buskbevuxna ytor. Dagvatten från hårdgjorda markytor förs ut mot lägre belägna naturytor.

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.

Geoteknik

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande angivit som ett villkor, för att planen inte ska överprövas, att planen behöver kompletteras med en geoteknisk undersökning. Undersökning är utförd av COWI i maj 2017. Statens Geotekniska Institut hade sedan utredningen på samråd tills 8 september 2017 och sände då mail med ett antal synpunkter. Efter de synpunkterna har utredningen kompletterats av COWI. Utredningen biläggs i sin helhet till antagandehandlingarna.

I sina granskningsyttrande meddelade Länsstyrelsen och Statens Geotekniska Institut att planläggning är möjlig om följande två kriterier säkerställs i planen:

- 1) att marklasten inte överstiger 20 kPa.
- 2) att det i planeringsskedet redovisas eventuella åtgärder samt avtal kring utredning rörande hantering av erosionsrisk i intilliggande Henån.

En separat utredning kring erosionssäkring av Henån har sedan tidigare utförts av upphandlad konsult - COWI. Utredningen är mer omfattande än Henån 1:37; etapp 2, i vilken fastigheten Henån 1:37:s nya exploatering kan sägas påverka erosionsrisken, har inletts under januari månad 2018. Avtalet för utredningen finns att tillgå, dels i form av kommunfullmäktiges beslut om godkännande av utökad investeringsram för åtgärder för skredrisksäkring av Henån och dels i form av det förprojekteringsutlåtande och avgränsningsmaterial som skickats till Orust Kommun efter mailkonversationen, som även den offentliggörs.

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
- att en begränsning av markbelastningen på fastigheten tillkommer för att klara geotekniska förhållanden



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. En befintlig kommunal ledningsrätt passerar planområdets nordöstra hörn och utläggs i plankartan.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd så länge gällande detaljplan kvarstår, dock återinträder strandskyddet när detaljplanen ersätts med en ny detaljplan. Kommunen avser att upphäva strandskyddet i detaljplanen enligt 4 kap. 17§ Plan- och bygglagen. Skäl för upphävandet är att marken har tagits i anspråk på ett sådant sätt att den saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap § 18c Miljöbalken).

Fastighetskonsekvensbeskrivning

En jämförelse med gällande plan visar att planändringen inte innebär någon nämnvärd ökning av byggrätten. Då detaljplanen enbart omfattar en del av fastigheten skall resterande del av fastigheten fortsatt vara kommunal fastighet. Kommun bedömer att inga övriga konsekvenser kommer av detaljplanen.

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. Det pågående erosionsförloppet i ån påverkar

aktuellt planområde i liten grad, och erosionsförloppet är långsamt. Arbetet med stabilitetshöjande åtgärder längs ån Henån pågår och planerade åtgärder inbegriper även den åslänt som berör aktuellt planområde.

Angående erosionssäkring av åslänten så är tänkta åtgärder avsedda att stanna upp erosionsförloppet helt och därigenom säkra åns stabilitet. Föreslagna åtgärder utreds och kan exempelvis utgöras av avschaktning/utflackning av åslänten, alternativt genom stabilitetshöjande åtgärder såsom jordspikning. Utredningen tar höjd för den aktuella planens tänkta exploatering men ser i dagsläget inga ytterligare anledningar för osäkerhet kring den ökade belastningen då markbelastningen planbestämts till maximalt 20 kPa.

Medverkande

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

Rickard Karlsson
Plan-, mark- och exploateringschef

Christer Kjörneberg & Carl-Johan Hjalmer
Planarkitekter

Till planen hör följande handlingar:

Samrådsredogörelse Henån 1:37
Granskningsutlåtande Henån 1:37
Plankarta

Övriga handlingar:

PM GEOTEKNIK utförd av COWI maj 2017, reviderad februari 2017

MARKTEKNISK UNDERSÖKNINGSRAPPORT (MUR)/GEOTEKNIK utförd av COWI maj 2017

Handlingar rörande Orust Kommuns beställning av skredsäkringsutredning från COWI:

- 1) KF §135 Godkännande av utökad investeringsram för åtgärder för skredrisksäkring av Henån etapp 1, sa-
{0E324386-2395-43B1-BA68-AF38C8CC8636}
- 2) Mail: Beställning Henån ån E2
- 3) Anbud Geotekniskt utlåtande förprojektering - Henån ån E2.pdf
- 4) AVGRÄNSNING OMRÅDEN02.pdf