



Orust
kommun

Detaljplan för Varekil 1:177

Planbeskrivning

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad den 18 februari 2025
Sektor samhällsutveckling

Diarienummer KS/2024:686



Innehåll

Planeringsunderlag	4	Undersökning om betydande miljöpåverkan	14
Planhandlingar	4	Tematiska avsnitt	15
Kommunala planeringsunderlag	4	Fysisk miljö	15
Utredningar	4	Grön- och blåstruktur	15
Planprocessen	5	Bebyggelse och anläggningar	16
Planförfarande	5	Gata och trafik	17
Planprocessen	5	Service	18
Handläggning	5	Dagvatten och skyfall	18
Medverkande	5	Fördrojning	18
Beskrivning av detaljplanen	6	Föreningar	18
Detaljplanens syfte	6	Dagvattenanläggning	18
Detaljplanens huvuddrag	6	Skyfall	19
Läge och areal	7	Teknik	20
Markägoförhållanden	7	Vatten och avlopp	20
Genomförandetid	8	El, tele och fiber	21
Avvikande genomförandetid	8	Hälsa och säkerhet	21
Allmän plats	8	Omgivningsbuller	21
Kvartersmark	8	Risk för olyckor, farligt gods	21
Reglering av kvartersmark	8	Risk för översvämning	22
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	8	Risk för radon	22
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	9	Förorenad mark	22
Kommunala planeringsförutsättningar	10	Geotekniska förhållanden	23
Tidigare beslut	10	Stabilitet	23
Översiktsplan	10	Bergteknik	23
Detaljplan	11	Sättningar	23
Parkeringsnorm	11	Grundläggning	24
Program för bostadsförsörjning	11	Hydrologiska förhållanden	24
Strategi för dagvatten och skyfall	12	Rekreation och friluftsliv	25
Förenlighet med miljöbalken	13	Barnperspektiv	25
Riksintressen	13	Kulturmiljö	25
Strandskydd	13	Fornlämningar	25
Miljökvalitetsnormer	13	Genomförandefrågor	26
Luft	14	Fastighetsrättsliga frågor	26
Vatten	14	Förändrad fastighetsindelning	26
		Gemensamhetsanläggningar	26



Rättigheter	26	Grönområde.....	28
Fastighetsindelningsbestämmelser.....	26	Landskapsbild	28
Tekniska frågor.....	26	Miljö	28
Tekniska åtgärder	26	Miljöbedömning	28
Utbyggnad av allmän plats	26	Dagvatten.....	28
Utbyggnad av kvartersmark.....	26	Hälsa och säkerhet.....	29
Utbyggnad av vatten och avlopp	27	Beräkning av omgivningsbuller.....	29
Drift av vatten och avlopp.....	27	Översvämning.....	29
Ekonomiska frågor.....	27	Olyckor och risker.....	29
Planekonomisk bedömning	27	Skred.....	29
Planavgift och plankostnadsavtal.....	27	Sociala konsekvenser.....	29
Organisatoriska frågor.....	27	Barnperspektiv	29
Exploateringsavtal.....	27	Jämlikhet	29
Tidsplan	27	Riksintresse	29
Konsekvenser.....	28	Trafik.....	29
Fastigheter och rättigheter.....	28	Motortrafik	29
Natur.....	28	Gång- och cykeltrafik.....	29



Planeringsunderlag

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta, 2025-02-18
- Illustrationsplan, 2025-02-18
- Grundkarta, 2024-05-30
- Fastighetsförteckning, 2024-10-03

Kommunala planeringsunderlag

De kommunala planeringsunderlagen utgörs av:

- Översiktsplan 2040, 2024-12-13
- Parkeringsstrategi och parkeringsnorm, 2023-12-14
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2025-02-18
- Program för bostadsförsörjning 2025-2040, 2024-11-14
- Strategi för dagvatten och skyfall, 2024-06-13

Utredningar

Till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Dagvattenutredning (Sweco), 2024-10-11
- Naturvärdesutlåtande (Svensk Naturförvaltning), 2024-07-04
- PM Geoteknik (Awer), 2024-09-06
- Markteknisk undersökningsrapport (Awer) 2024-09-06
- Övergripande riskbedömning (Wsp), 2024-06-27
- Bullerutredning (Sweco), 2019-07-17



Planprocessen

Planförfarande

Planarbetets formella gång är reglerad i plan- och bygglagens femte kapitel. Detaljplanen bedrivs genom ett standardförfarande och antas av kommunstyrelsen eftersom den inte bedöms vara av principiell beskaffenhet eller är av större vikt.

Planprocessen

När ett förslag till en detaljplan upprättas ska kommunen *samråda* med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap om det aktuella planområdet. Synpunkterna som inkommit under samrådsperioden sammanfattas och besvaras i en samrådsredogörelse. När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och kommunen bearbetat det utifrån information och synpunkter som framkommit ska planförslaget vara tillgängligt för *granskning* inför beslut om antagande. Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslaget som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter. Inför granskningen informerar kommunen i en *underrättelse* på kommunens anslagstavla om förslaget till detaljplan. Efter granskningen sammanställer och besvarar kommunen de skriftliga synpunkter som har inkommit i ett *granskningsutlåtande*. Därefter kan detaljplanen *antas*. En detaljplan får *laga kraft* tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen, om inget överklagande har inkommit inom överklagandetiden.



Figur 1 Planprocessen

Handläggning

Planhandlingarna skickas på samråd enligt 5 kap. 11 §, PBL under tiden 20 februari 2025 – 12 mars 2025. Inkomna yttranden redovisas och besvaras i en samrådsredogörelse.

Medverkande

Planhandlingarna har tagits fram av tjänstepersoner på Orust kommun.

Rickard Karlsson, planchef
Maria Ekström, planarkitekt
Madeleine Zetterström, mark- och exploateringsingenjör
Elin Bergendahl, mark- och exploateringsingenjör



Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för handel, kontor, lättare vård och verksamheter inom fastigheten Varekil 1:177.

Detaljplanens huvuddrag

Planförslaget innebär att det på en befintlig industrifastighet möjliggörs centrumfunktioner och verksamheter. Detaljplanen är flexibelt utformad och medger en sammanlagd bruttoarea om 6000 m² yta för handel, kontor, lättare vård och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

Fastigheten ligger i ett industriområde nordväst om Varekilskrysset som utgör en viktig knutpunkt på Orust. Utvecklingen av fastigheten är en del av en större utveckling av Varekils centrum med handel och service i kommunikationsnära läge, i linje med kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram.

Detaljplanen säkerställer att en erforderlig mängd dagvatten renas och fördröjs inom planområdet. Det finns två bestämmelser för genomförandetid med olika starttider, där den sydvästra delen av planområdet kan genomföras när planen vinner laga kraft. I den norra och östra delen startar genomförandetiden först 2028 när överföringsledningen från Varekil till Ellös avloppsreningsverk beräknas vara klart. På så vis säkerställs att ny bebyggelse kan anslutas till kommunalt avlopp när det finns avloppskapacitet. Samtidigt kan ändringen av användningsslag för den befintliga bebyggelsen som redan är ansluten till det kommunala avloppet vilket i dagsläget leder till Varekils avloppsreningsverk genomföras efter att planen vunnit laga kraft.



Figur 2 Illustrationsplan



Läge och areal

Planområdet ligger i Varekil, nordväst om korsningen mellan länsväg 160 och länsväg 178 och omfattar ett område på cirka 1 hektar.



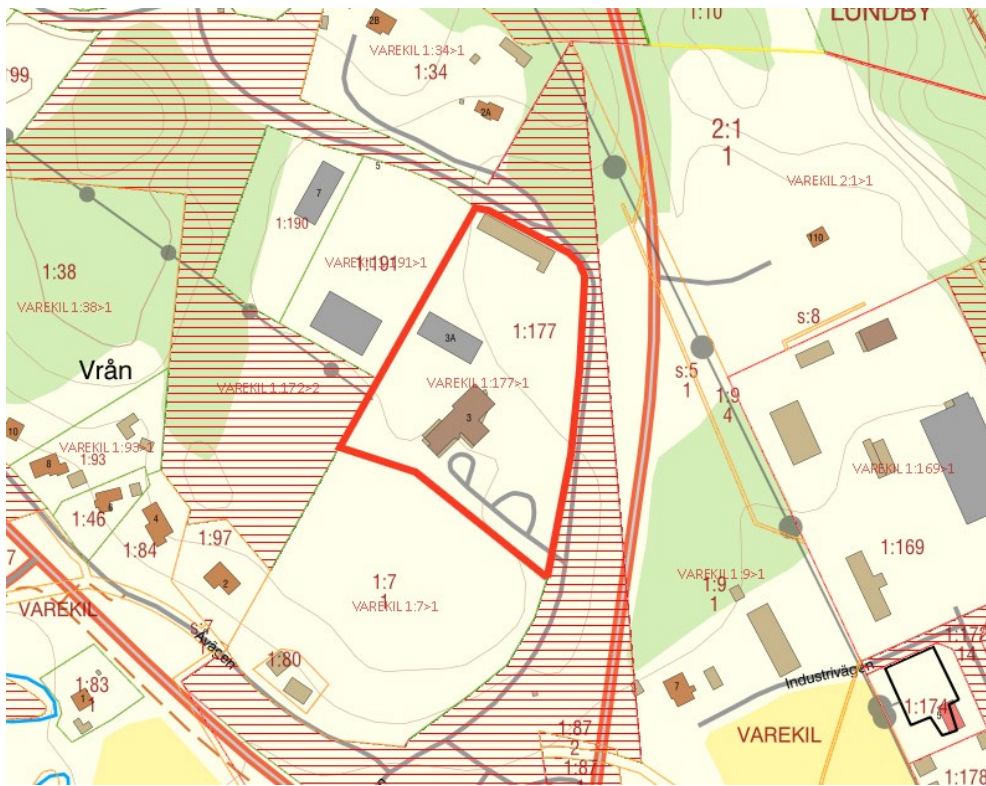
Figur 3 Orienteringskarta, Varekil ligger vid Orusts södra kust.



Figur 4 Lokaliseringskarta, Planområdet ligger nordväst om Varekilskrysset

Markägoförhållanden

Planområdet består av den privatägda fastigheten Varekil 1:177.



Figur 5 Markägoförhållanden. Röd linje markerar planområdesgräns. Röd skraffering markerar kommunal mark.



Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år och startar när planen vunnit laga kraft. För den nordöstra delen av planområdet startar genomförandetiden 2028 för att det ska vara möjligt att ansluta ny bebyggelse till det kommunala vatten- och avloppsnätet då det finns reningskapacitet för avloppet. Åtgärder som inte kräver anslutning till vatten och avlopp, till exempel lovpliktiga markarbeten, kan påbörjas när planen vinner 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”.

Avvikande genomförandetid

Symbol	Beteckning	Motivering
Huvudmannaskap		
A ₁	Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. 2028-01-01	Säkerställer att ny bebyggelse kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Åtgärder som inte kräver anslutning till vatten och avlopp kan påbörjas när planen vinner laga kraft.

Allmän plats

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmark till C – centrum och Z – verksamheter.

Reglering av kvartersmark

C – centrum: användningen möjliggör detaljplanens syfte att tillskapa byggrätter för handelsverksamheter, kontor och lättare former av vård.

Z – verksamheter: användningen möjliggör detaljplanens syfte att tillskapa nya och/eller utökade byggrätter för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Symbol	Beteckning	Motivering
Begränsning av markens utnyttjande		
	Marken får inte förses med byggnadsverk	Inom planområdet regleras mark genom så kallad prickmark, vilket betyder att marken inte får förses med byggnad. Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då det behövs ett bebyggelsefritt avstånd till annan bebyggelse, gata eller natur. Prickmarken reglerar tillgänglighet till underjordiska ledningar inom en del.
Höjd på byggnadsverk		



Symbol	Beteckning	Motivering
h ₁	Högsta nockhöjd är 23,0 meter över angivet nollplan	Motivet är att anpassa tillkommande bebyggelse till närliggande befintlig bebyggelse och omgivande landskap. Högsta nockhöjd regleras med hänvisning till 2 kap. 6 § PBL.
h ₂	Högsta nockhöjd är 25,0 meter över angivet nollplan	Motivet är att anpassa tillkommande bebyggelse till närliggande befintlig bebyggelse och omgivande landskap. Högsta nockhöjd regleras med hänvisning till 2 kap. 6 § PBL.
Markreservat för allmännyttiga ändamål		
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Säkerställer att marken ovan befintliga ledningar inte får bebyggas.
Utnyttjandegrad		
e ₁	Största bruttoarea är 5100 m ²	Säkerställer ytor för gator, parkeringar och andra kompletterande anläggningar.
e ₂	Största bruttoarea är 1400 m ²	Säkerställer ytor för gator, parkeringar och andra kompletterande anläggningar.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Symbol	Beteckning	Motivering
Villkor för startbesked		
	Startbesked får inte ges för byggnad förrän anläggning för fördröjning och rening av 64 m ³ dagvatten har kommit till stånd	Säkerställer att behovet av rening och fördröjning hanteras inom planområdet.



Kommunala planeringsförutsättningar

Tidigare beslut

2023-10-25 § 250 beslutade kommunstyrelsen att meddela positivt planbesked för att upprätta detaljplan på fastigheten Varekil 1:177. Syftet med ansökan var att genom en ny detaljplan få prövat möjligheten att tillskapa byggrätt för handel, centrumfunktioner och lättare vård.

Översiktsplan

I kommunens Översiktsplan 2040, lagkraftvunnen 2024-12-13, anges att Varekil har ett bra kommunikationsläge för pendling via Tjörn och Stenungsund vidare söderut mot Göteborg men att Varekil idag saknar ett tydligt centrum och har inga tydliga mötesplatser och gestaltade offentliga rum. I ÖP 2040 föreslås Varekil utvecklas runt korsningen väg 160, 178 och 734. Orten föreslås utvecklas med en tydligare struktur där centrum utvecklas med handel, service och bostäder mestadels väster om busstationen. Planområdet ligger inom ett område på båda sidor av väg 160 som i ÖP 2040 anges som verksamheter och industri samt utvecklad markanvändning.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

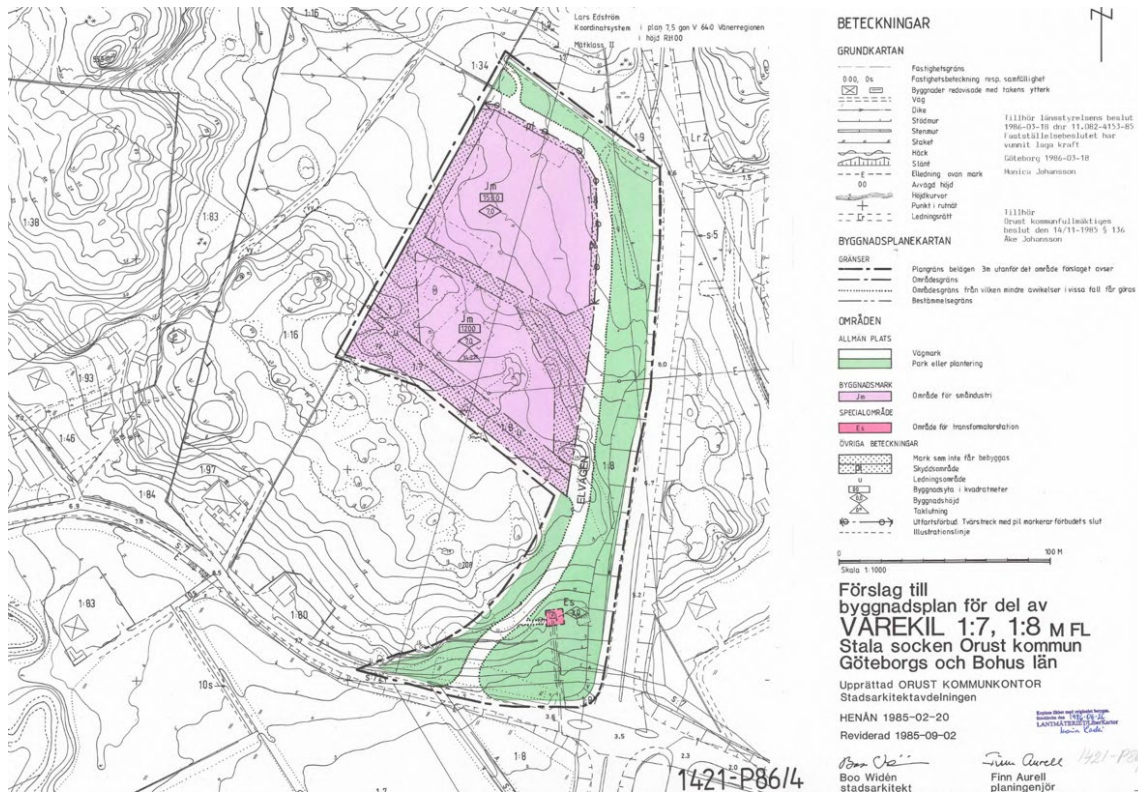


Figur 6 Utsnitt ur Översiktsplan 2040. Planområdet ligger inom ett område markerat med lila – verksamheter och industri.



Detaljplan

Området omfattas idag av en detaljplan laga kraftvunnen 1986-03-18. Gällande detaljplan möjliggör för användningen småindustri inom fastigheten Varekil 1:177.



Figur 7 Gällande byggnadsplan för del av Varekil 1:7, 1:8 m.fl.

Parkeringsnorm

Orust kommuns parkeringsstrategi med tillhörande parkeringsnorm antogs av kommunfullmäktige den 14 december 2023. Dokumentet är en vägledning vid kommunens fysiska planering och innehåller målsättningar och strategier för parkering samt en parkeringsnorm med parkeringstal för personbil och cykel. Parkeringstalen är framtagna utifrån typ av funktion, persontäthet och bilinnehav.

Planförslaget följer kommunens parkeringsstrategi.

Program för bostadsförsörjning

Bostadsförsörjningsprogram 2025-2040 för Orust kommun antogs av kommunfullmäktige i november 2024. Kommunens mål är att under programperioden möjliggöra 1 200 nya bostäder.

I bostadsförsörjningsprogrammet beskrivs att Varekil har god potential för utveckling av bostäder och verksamheter med sin närhet till de södra arbetsmarknadsregionerna. Även utbyggnaden av VA-systemet på Orust anges också i programmet skapa förutsättningar för utvecklingen av Varekil. Vidare beskrivs att Varekil kommer att ha en hög prioritet inför kommande detaljplaneläggning där fokus kommer att ligga på att stärka centrum med handelsområden och verksamhetsområden samt nya bostäder.



Strategi för dagvatten och skyfall

I kommunens strategi för dagvatten och skyfall, antagen av kommunfullmäktige 13 juni 2024, anges principer som bidrar till en hållbar utveckling i riktning mot målet med en hållbar och klimatanpassad dagvatten- och skyfallshantering.

I strategins riktlinjer för dagvatten vid ny- och ombyggnation anges bland annat att uppkomst av dagvatten ska minimeras genom en stor andel grönytor och genomsläppliga material. Dagvatten ska omhändertas lokalt genom infiltration eller öppna lösningar. Motsvarande 10 millimeter regn från hårdgjorda ytors reducerade area ska omhändertas på kvartersmark och allmän platsmark. För att möjliggöra tillräcklig reduktion av föroreningar i dagvattnet ska systemet bidra till en mer långtgående rening än sedimentation. Vattnet kan exempelvis passera olika filtermaterial eller upptag av växtlighet.

I dagvattenutredningen som tagits fram som underlag till planförslaget föreslås en dagvattenanläggning under parkering eller gata. Förslaget är därmed inte i linje med riktlinjerna i Strategin för dagvatten och skyfall avseende infiltration och öppna lösningar. Innan granskningsskedet ska det utredas vidare om en lösning som bättre följer strategins riktlinjer är möjlig. Denna ska i så fall arbetas in i detaljplanens granskningshandlingar. Hanteringen av dagvatten i planförslaget beskrivs under rubriken Dagvatten och skyfall på sidan 18.



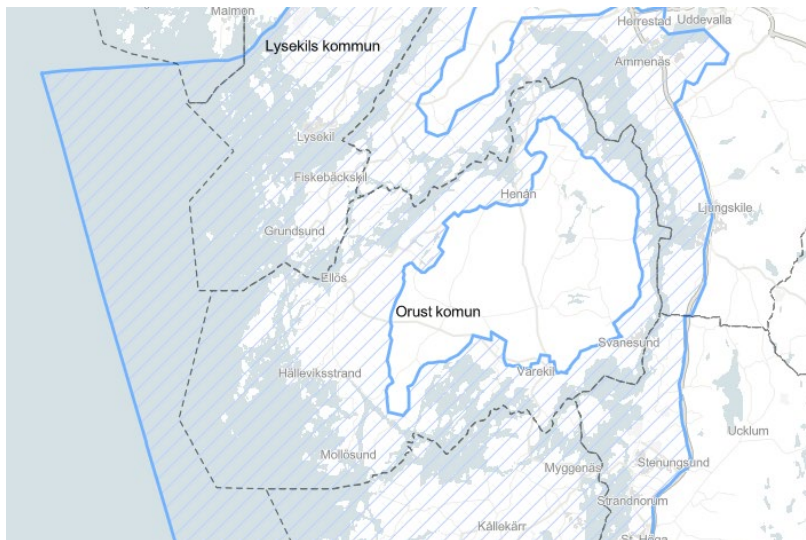
Förenlighet med miljöbalken

Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter och regleras i miljöbalken. Planområdet ligger inom riksintresse för *Högexploaterad kust* (4 kap 4 § MB).

Hela Orust kustremsa, inklusive planområdet, ligger inom en kustzon som på grund av sina natur- och kulturvärden är av riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken. Enligt bestämmelserna i Miljöbalken får ingrepp i miljön endast göras om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar värdena. Miljöbalkens bestämmelser innebär dock inte något avgörande hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och lokalt näringsliv inom kustområdet i Bohuslän så länge det sker med ett konsekvent hänsynstagande till värdefulla objekt enligt bland annat 3 kap Miljöbalken och de större karaktärsdragen i natur- och kulturlandskapet 4 kap Miljöbalken.

Med hänvisning till att planområdet ligger inom befintlig tätort och möjliggör utveckling av orten med centrumfunktioner, verksamheter och lättare vård, bedöms planförslaget inte påverka riksintresset.



Figur 8 Riksintresset för kustzonen inkluderar hela Orust kustområde, bild från Översiktsplan 2040.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (miljöbalken 7 kapitlet 13 §).

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (5 kap. 1 § miljöbalken) finns för luft, buller och vatten och reglerar kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna beslutas genom förordningar eller föreskrifter och syftar till att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön. Miljökvalitetsnormerna för buller gäller endast för större vägar, större järnvägar eller för större städer och är därmed inte aktuellt på Orust.



Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft finns för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren och gäller i hela landet.

Inga mätningar har gjorts inom planområdet, men i Luft i västs rapport från 2022-02-07 beskrivs miljökvalitetsnormerna för kvävedioxider, kväveoxider, bensen, partiklar i luften, bens(a)pyren, tungmetaller, svaveldioxid och kolmonoxid underskrivas på Orust (med undantag från en sträcka på Röravägen i Henån).

Vatten

Recipient för dagvatten från planområdet är Varekilsån. I Vatteninformationssystem Sverige anges att den ekologiska statusen på Varekilsån är otillfredsställande på grund av att den biologiska kvalitetsfaktorn kiselalger och kvalitetsfaktorn näringsämnen har otillfredsställande status. Bedömningen baseras på påverkan av övergödning. Vattenförekomsten har försämrats en klass sedan den förra bedömningen. Delar av vattenförekomsten saknar även naturliga livsmiljöer för vattenlevande växter och djur då den bland annat är påverkad av markavvattning.

Att vattenförekomsten inte uppnår god kemisk status baseras på att flera prioriterade ämnen ej uppnår god status. Varekilsån påverkas främst av bromerad difenyleter och kvicksilver. Båda ämnena överskrids i alla svenska ytvatten på grund av exponering och diffus atmosfärisk deposition.

Vattenförekomsten har även betydande påverkan från jordbruk och enskilda avlopp samt betydande påverkade punktkällor från reningsverk.

Den föreslagna exploateringen inom planområdet bedöms inte äventyra vattenförekomstens möjligheter att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer för vatten. Föreslagen rening av dagvatten beskrivs under rubriken Föroreningar på sidan 18.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts och följer som bilaga till planbeskrivningen.

Planförslaget innebär utökad användning på en befintlig, till stor del hårdgjord kontors- och industrifastighet. Rening och fördröjning av dagvatten säkerställs i planförslaget. Planområdet ligger med ett tillräckligt säkerhetsavstånd från närliggande primär transportled för farligt gods. Förorening i marken från tidigare verksamhet på fastigheten har sanerats. Den föreslagna exploateringen bidrar till att stärka Varekils centrum och serviceutbud i linje med kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram utan att oexploaterade områden tas i anspråk vilket bedöms som god resurshållning.

Kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kommer medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning bedöms därmed inte vara aktuell.



Tematiska avsnitt

Fysisk miljö

Planområdet är beläget i ett industriområde norr om Varekils busstation och består av befintliga byggnader och en större asfalterad plan. Fastigheten gränsar till Elvägen i norr och öst, en stenmur i väst och fortsätter som naturmark i söder. Fastigheten är nästan helt inhägnad av stängsel med två grindar vid de befintliga infarterna mot Elvägen i öster.



Figur 9 Bilder från planområdet



Figur 10 Bilder från planområdet

Grön- och blåstruktur

Utefter Elvägen i norr och öst är det tidigare träd- och buskskiktet borttaget och marken är istället öppen. Även ett grönområde i den sydvästra delen och längs den södra fastighetsgränsen är i stort sett avverkat och marken är bearbetad.

Naturvärden

I naturvärdesinventeringen konstateras att det inte finns några höga naturvärden inom området och hela inventeringsområdet har mänsklig påverkan i form av bebyggelse, hårdgjorda ytor och annan i övrigt påverkad mark. Det finns ingen skyddad natur eller andra skyddade objekt.



Bebyggelse och anläggningar

Inom planområdet finns en befintlig kontorsbyggnad uppförd på 80-talet med fasad av trä och dansk sjösten samt tak av plåt. Ytterligare befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av en verkstad i två våningar med plåtfasad samt en förrådsbyggnad i trä.



Figur 11 Bilder på befintlig kontorsbyggnad inom planområdet



Figur 12 Bilder på befintlig kontorsbyggnad inom planområdet



Figur 13 Bilder på befintlig verkstadsbyggnad och förråd inom planområdet

Planförslaget möjliggör uppförandet av bebyggelse med en total bruttoarea för tillkommande och befintliga byggnader om 6000 m² samt en nockhöjd motsvarande ett våningsantal på 2-3 våningar. Byggrätten är flexibel och innebär att bebyggelsen kan placeras och utformas på flera sätt. I illustrationsplanen illustreras ett förslag på bebyggelse som innebär att två befintliga byggnader behålls. Längs Elvägen i öster föreslås två nya sammanbyggda kontors- och handelsbyggnader som anpassas till den kuperade terrängen. Detta innebär att entré till byggnaderna både kan göras från områdets högre del i söder och det lägre området i norr. Längst i nordväst föreslås en byggnad för lager och kontor.



Gata och trafik

Gång- och cykeltrafik

Längs väg 178 finns gång- och cykelbana från Varekils samhälle. I anslutning till busstationen finns en gång- och cykelpassage över vägen. Elvägen saknar gång- och cykelbana. I kommunens Översiktsplan 2040 pekas flera områden runt det aktuella planområdet ut som område för utvecklad markanvändning. I samband med att fler målpunkter tillkommer i området bör en säker passage och gångväg från busstationen upp till planområdet anläggas av kommunen.

Inom planområdet ska en säker trafiksituation för oskyddade trafikanter beaktas vid utformning av parkeringsplatser, gator och gångvägar.

Kollektivtrafik

Söder om planområdet i korsningen mellan länsväg 178 och 160 ligger Varekils busstation som har avgångar till bland annat Henån, Svanesund och Ellös på Orust. Från busstationen går direktbussar till Stenungssund, Kungälv och Göteborg. I anslutning till busshållplatsen finns en pendelparkering.

Fordonstrafik

Planområdet ligger nordväst om korsningen mellan Länsväg 160 och Länsväg 178. Väster om Varekils busstation finns en infart från väg 178 till Elvägen. Till planområdet finns två befintliga angöringsvägar från Elvägen längs den östra fastighetsgränsen. I planförslaget föreslås ytterligare en angöringsväg till fastigheten längs den norra fastighetsgränsen.

För att möjliggöra angöring till fastigheten Varekil 1:172 vid en framtida exploatering kommer infart krävas från planområdet. Placering av infarten har utretts utifrån utrymmeskrav och siktsträckor. Infarten säkerställs med ett servitut.

Parkering

Planförslaget är flexibelt utformat och möjliggör användning med olika parkeringsbehov. Parkeringstalen inom planområdet ska följa kommunens parkeringsnorm. I tabellen nedan anges de parkeringstal för bilar och cyklar som är aktuella för planförslaget.

Funktion	Bilplatser/1000 kvm BTA	Cykelplatser/1000 kvm BTA
Sällanköpshandel	24*	7*
Kontor	24	9
Industri	8	3
Vårdcentral, sjukhus	46	17

*För sällanköpshandel används ett reducerat p-tal på 24 bilplatser per 1000 kvm BTA

Eftersom planen är flexibelt utformad kan behovet av parkeringsplatser variera efter vilken typ av funktioner som etableras på platsen. I det förslag som visas i illustrationsplanen ryms cirka 720 m² BTA handel, 1870 m² BTA kontor, 1420 m² BTA industri/verksamheter och 760 m² BTA vårdcentral. Enligt kommunens parkeringsnorm innebär detta ett sammanlagt behov av 108 bilplatser och 39 cykelplatser. Minst 3 % av bilplatserna ska kunna utformas och skyltas för rörelsehindrade personer, med särskilt tillstånd, inom 25 meter från tillgängliga och användbara entréer.



Service

I Vårekil finns en förskola, grundskola åk F-6 och bibliotek. Det finns också kommersiell service i form av bankkontor, livsmedelsbutik, bageri, matservering, bensinstation och djurklinik. Planförslaget möjliggör utökning av serviceutbudet med till exempel vårdcentral och handel.

Dagvatten och skyfall

Fördröjning

Dimensionerande flöde har beräknats för nuvarande situation och för framtida planförslag enligt rationella metoden i Svenskt Vatten P110. Den uppskattade rinntiden inom detaljplaneområdet före och efter exploatering har beräknats till 10 minuter vilket således har ansatts till regnets varaktighet. För framtida situation har en klimatkfaktor på 1,25 använts för att ta höjd för framtida klimatförändringar med intensivare regn. Ett 10-årsregn i befintlig situation genererar ett flöde på ca 150 l/s medan det med föreslagen exploatering beräknas bli 180 l/s. Ökningen beror främst på klimatkfaktorn (25 %) eftersom andelen hårdgjord yta inte förändras i någon större utsträckning på grund av planförslaget.

Fördröjningsvolymen ska enligt kommunens Strategi för dagvatten och skyfall vara 10 mm/hårdgjorda yta och beräknas därmed till 64 m³.

Föroreningar

StormTac har använts som verktyg för beräkning av föroreningshalter och mängder före och efter planförslagets utbyggnad. Ingen rening antas ske i befintlig situation. Resultatet visar att föroreningshalterna ökar av vissa ämnen såsom kväve, koppar, zink, kadmium och krom efter exploatering medan andra minskar. Totalt beräknas dock mängderna av samtliga ämnen att öka. Således krävs reningsåtgärder för dagvattnet.

Med föreslagen utformning av dagvattensystem (oljefilter följt av makadammagasin) kan god rening av dagvatten uppnås och därmed ingen försämring av kvalitén på det vatten som släpps till servis ifrån området. Samtliga föroreningshalter beräknas minska vid ett framtida scenario med rening jämfört med befintlig situation.

Dagvattenanläggning

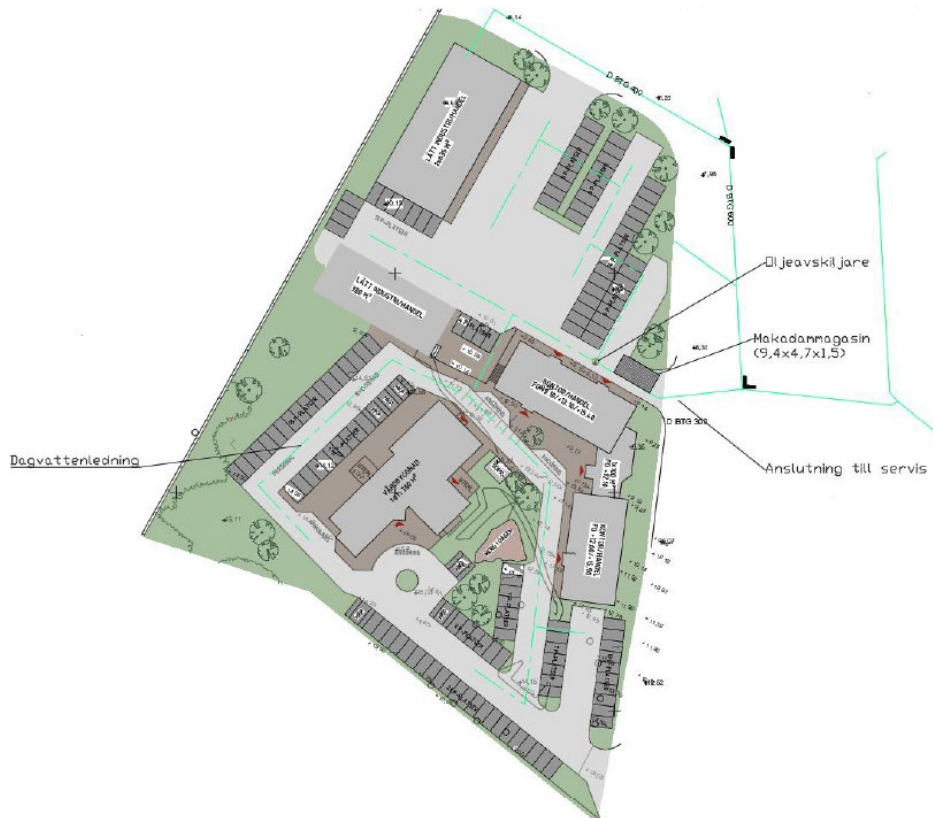
Förslaget bygger på att dagvatten samlas upp i ledningar från parkeringsplatser och hårdgjorda ytor. Dessa avleds sedan till en oljeavskiljare som ett första steg i reningsprocessen. Planskissen innehåller en hel del parkeringsplatser och körbara ytor varifrån dagvattnet lämpligtvis hanteras med oljeavskiljare som ett första reningssteg. Efter detta avleds vattnet till ett makadammagasin för ytterligare rening och fördröjning. Magasinet har placerats i nära anslutning till servisen vid den östra fastighetsgränsen dit vattnet anses lämpligast att ledas till. Erforderlig fördröjning av dagvatten sker i samma magasin. Dagvattenanläggningen säkerställs genom en bestämmelse i plankartan om villkor för startbesked.

Makadammagasinet, som föreslås placeras under körbar yta/parkering, måste utformas så att det tål belastning. Är grundvattennivåerna höga måste magasinet även kunna stå emot den lyftkraft grundvattnet skapar och utformas täta så att inte grundvattnet fyller upp magasinet och dess magasinsfunktion går förlorad.

I kommunens strategi för dagvatten och skyfall anges att vid ny- och ombyggnation ska uppkomst av dagvatten minimeras genom en stor andel grönytor och genomsläppliga material. Dagvatten ska omhändertas lokalt genom infiltration eller öppna lösningar. Den dagvattenanläggning som föreslås ovan är inte i linje i med Strategin för dagvatten och skyfall. Det ska därför utredas vidare om en lösning som bättre följer strategins riktlinjer är möjlig. Denna ska i så fall arbetas in i detaljplanens



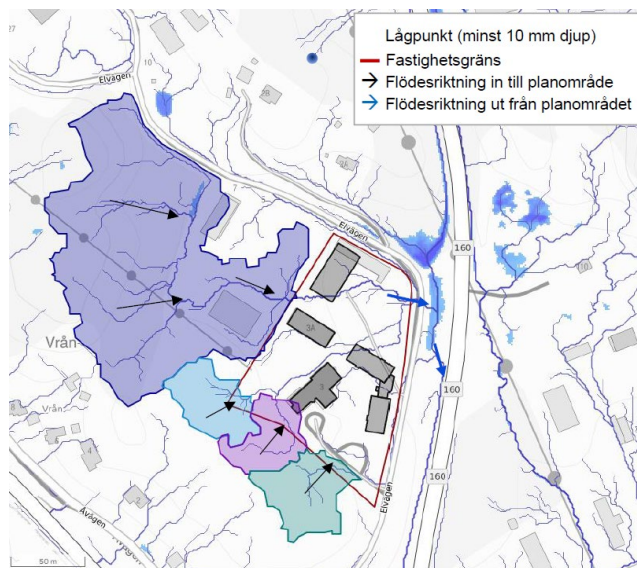
granskningshandlingar Ett förslag skulle kunna vara ett svackdike i planområdets nordöstra del eller en kombination av flera öppna anläggningar. Dessa bedöms kunna uppnå tillräcklig rening och fördröjning.



Figur 14 Föreslagen utformning av dagvattensystem. Bild från PM Dagvattenutredning (Sweco, 2024)

Skyfall

Ytligt avrinner vatten ifrån fastigheten till dike längs Länsväg 160 via Elvägen. Ett större och ett antal mindre områden utanför fastigheten kan avleda dagvatten över fastigheten vid skyfall vilket illustreras med olika färger i bilden nedan. De mindre områdena består främst av naturmark med långsam avrinning medan det större området består av både naturmark och en exploaterad grannfastighet med hårdgjorda ytor. Påverkan från det större avrinningsområdet blir därför mer påtagligt för planområdet.



Figur 15 Ytliga rinnvägar och områden vars dagvatten avrinner via fastigheten vid skyfall. Bild från PM Dagvatten (Sweco, 2024)



Inga befintliga lågpunkter finns inom planområdet som magasineras vatten vid skyfall. Planförslaget bedöms därför inte påverka nedströms områden så att flöden ökar nedströms.

Vidare bör planområdet också utformas så att vatten avrinner ifrån byggnader och inga instängda områden skapas där vatten samlas utan att kunna rinna vidare. För att förhindra att vatten rinner mot fasader rekommenderar Svenskt Vatten i publikation P105 en lutning på 1:20 (5 %) för de närmaste 3 meterna från fastigheten och sedan ca 1 – 2 % över övrig mark.

Teknik

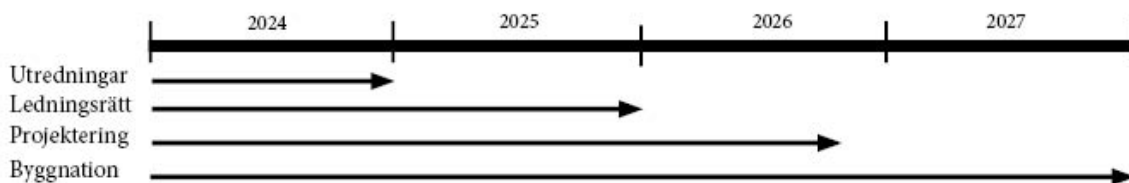
Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Norr och öster om fastigheten löper kommunala dricks- och spillvattenledningar längs med Elvägen med anslutningspunkt vid befintlig infart i öster.

Idag leds spillvattnet till Varekils reningsverk. Reningsverket saknar kapacitet för nya anslutningar. I linje med kommunens VA-plan anläggs en överföringsledning för avlopp mellan Varekil och Ellös. All rening av kommunalt avloppsvatten kommer ske i Ellös avloppsreningsverk som byggs om för att ha kapacitet att ta hand om avlopp motsvarande alla befintliga kommunala reningsverk, vilka ska läggas ned och ersättas av verket i Ellös. Ellös reningsverk beräknas vara färdigställt under 2025. Arbetet med överföringsledningen pågår och den nya ledningen bedöms vara klar för påkoppling år 2028.

Anläggandet av överföringsledningen kräver ledningsrätt, genomförande av erforderliga utredningar, projektering, upphandling och byggnation. Både ledningsrätt och upphandling av byggaktör kan överklagas. I tidsplanen för överföringsledningen (Figur 17) har hänsyn tagits till ovan nämnda fördröjningsaspekter.

Tidsplan överföringsledning Varekil-Ellös



Figur 16 Tidsplan för överföringsledning Varekil - Ellös

Planförslaget innebär ändrad användning för befintlig bebyggelse samt möjliggör för ny bebyggelse. Befintlig kontorsbyggnad i planområdets södra del planeras byggas om till vårdcentral. Eftersom byggnaden redan är ansluten till Varekils avloppsreningsverk bedöms vårdcentralen kunna etableras innan överföringsledningen är färdigställd. Förändrad användning i den befintliga byggnaden bedöms innebära en marginell skillnad jämfört med den nuvarande situationen avseende reningsverkets kapacitet. När överföringsledningen är utbyggd kan resterande delar av planområdet byggas ut och anslutas till kommunalt VA. Detta säkerställs genom att genomförandetiden i den norra och östra delen av planområdet startar först 2028.

Kapaciteten för dricksvatten bedöms vara god i Varekil.



El, tele och fiber

Planområdet är anslutet till el och telenät. Ellevio är nätägare till befintligt elnät och Skanova är nätägare till tele.

Öster om planområdet löper en 40kV luftledning. Planområdet är beläget med ett avstånd på minst 35 meter till högspänningsledningen vilket innebär att ett betryggande avstånd uppfylls.

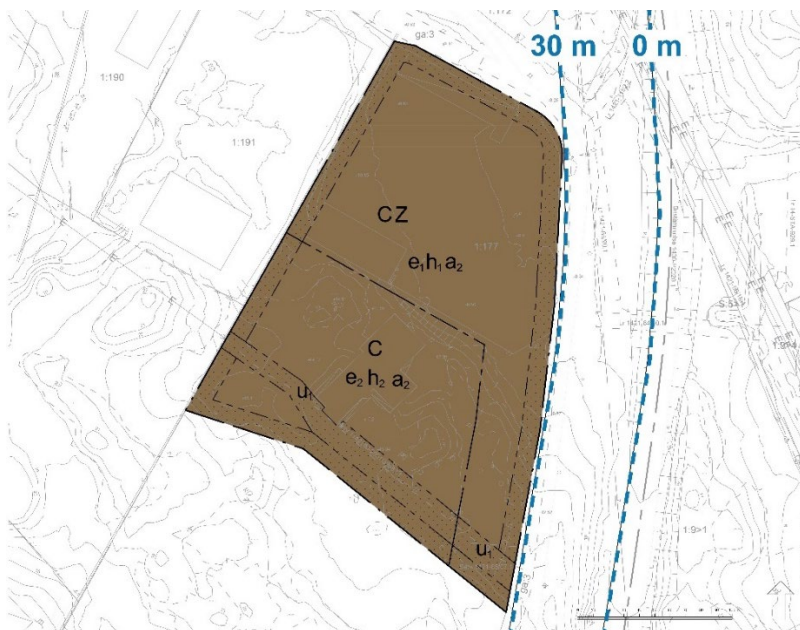
Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Buller från närliggande väg samt industri- och verksamhetsområde bedöms inte medföra risk för skadliga effekter på människors hälsa inom planområdet då planförslaget inte medger bostäder eller annan användning som möjliggör stadigvarande vistelse. Planområdet ligger minst 30 meter från väg 160. I den bullerutredning som tagits fram i samband med ett planarbete för ett nytt verksamhetsområde norr om aktuellt planområde (Sweco, 2019-07-17) beräknas dygnsekvivalent ljudnivå inom de delar av planområdet som ligger närmst väg 160 till 55-60 dBA. Då det saknas ljudkrav utomhus för verksamhetslokaler kan dessa planeras utan utvändiga krav på buller från trafik. Ljudkrav inomhus mot trafikbuller kan behöva uppfyllas om kontor eller liknande utrymmen för tyst verksamhet planeras. Detta görs i samband med bygglov.

Risk för olyckor, farligt gods

Planområdet är lokaliserat väster om länsväg 160, vilken utgör rekommenderad transportled för farligt gods. Länsväg 178, cirka 160 meter söder om planområdet, utgör sekundär transportled för farligt gods. Cirka 160 meter sydost om planområdet finns en drivmedelsstation. Enligt länsstyrelsen i Västra Götaland ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meter från farligt gods led. Med anledning av länsstyrelsens krav har en riskbedömning upprättats (Wsp, 2024). I utredningen konstateras att länsväg 178 och drivmedelsstationen ligger bortom riskutredningssavståndet. Den riskkälla som bedöms påverka risksituationen i planområdet är primärt transporter av farligt gods på länsväg 160. Avståndet från väggkant till det aktuella planområdet inom fastigheten Varekil 1:177 uppgår till 30 meter.



Figur 17 Planområdets avstånd från länsväg 160.



De uppskattade individ- och samhällsrisknivåerna orsakade av transporter av farligt gods på länsväg 160 är att betrakta som acceptabla för aktuell verksamhet och med planerade skyddsavstånd enligt planförslaget. Inga ytterligare riskreducerande åtgärder bedöms erfordras.

Risk för översvämning

Det finns ingen för översvämning från stigande havsvattennivåer i planområdet. Översvämning orsakat av skyfall beskrivs under rubriken Skyfall.

Risk för radon

Baserat på SGU:s karta över genomsläpplighet kan marken klassas som låg- till medelradonmark. Byggnader ska uppfylla radonskyddat utförande. Behovet av kompletterande radonmätningar bör värderas inför grundläggning.

Förorenad mark

Inom fastigheten har det tidigare bedrivits verksamhet som bland annat inneburit förvaring av farligt avfall, läckande transformatorer och kreosotbehandlade ledningsstolpar.

2019 utfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten där det i en provpunkt påträffades arsenikhalter över det generella riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). I grundvattnet påträffades tungmetaller och benso(a)pyreen. Förekomsten bedömdes vara partikelbunden och inte utgöra någon risk vid den då aktuella markanvändningen. En avhjälpandeåtgärd genomfördes under sommaren 2020 med syftet att fastigheten efter sanering skulle vara lämplig för att utnyttjas för MKM. Åtgärden innebar att de massor som innehöll halter av arsenik överskridande Naturvårdverkets riktvärde för MKM grävdes upp och transporterades till en godkänd mottagningsanläggning. Miljö och byggnadsnämnden beslutade den 23 november 2020 att godkänna den inlämnade dokumentation från avhjälpandet av föroreningskada på fastigheten Varekil 1:177 och att avsluta ärendet gällande förorenad mark på fastigheten.

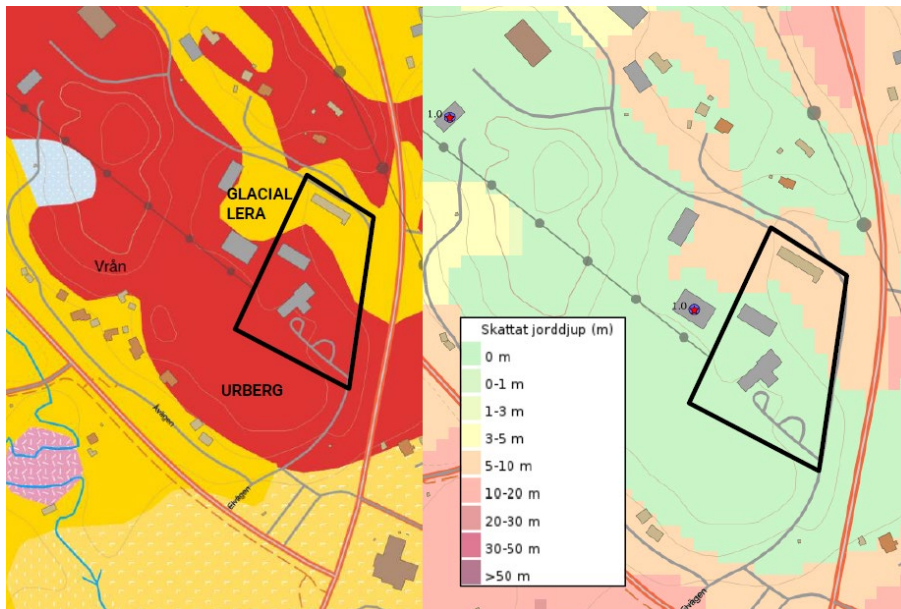
Om hantering av länsvatten skulle behövas vid framtida eventuella entreprenadarbeten bör detta beaktas t.ex. genom att låta länsvattnet sedimentera och utföra provtagning och analys med avseende på relevanta parametrar innan utsläpp till dagvatten eller recipient. Detta bör ske i samråd med berörd tillsynsmyndighet. Jordarna vid grundvattennivån i hela undersökningsområdet består till stor del av lera, vilket begränsar spridning med grundvattenflödet.

Marken är efterbehandlad ned till MKM, mindre mänsklig markanvändning, och bedöms inte utgöra någon risk vid föreslagen exploatering. Påträffad förorening ska anmälas till tillsynsmyndigheten.



Geotekniska förhållanden

Jordartskartan visar att ytlagret inom undersökningsområdet består av glacial lera (gul) och urberg (röd). Enligt jorddjupskartan är uppskattat jorddjup 5-10 m i det norra delområdet och ytligt berg i det södra delområdet, med förekomst av borrar bergdjup på 1,0 m väster om undersökningsområdet enligt brunn-dataarkivet.



Figur 18 Översikt av ytbeskaffenhet samt jorddjup i undersökningsområdet. Bild från PM Geoteknik (Awer Sverige AB, 2024)

Eventuella ytlager av humushaltig jord (mulljord) ska alltid avschaktas innan någon fyllning eller grundläggning utförs.

Stabilitet

Det bedöms ej föreligga några märkvärdiga släntlutningar inom planområdet och ut mot omkringliggande terräng där lera påträffats. Således bedöms det inte råda några stabilitetsproblem i området med hänsyn till befintlig terräng och förhållanden.

Bergteknik

Inom den södra delen av planområdet finns berg i dagen. Det bedöms inte finnas någon risk för ras.

Sättningar

Utförd CPT-sondering visar att leran överst är överkonsoliderad och övergår till att vara normalkonsoliderad eller lätt överkonsoliderad, med en överkonsolideringsgrad (OCR) som övergår från 2,0 till 1,1 med djupet. Leran bedöms som sättningsbenägen där det riskeras att långtidsbundna och skadliga sättningar utvecklas i lerprofilen vid byggnation. Då varierande jordprofil och jorddjup registrerats i området, föreligger även risk för differenssättningar. Med hänsyn till detta bör sättningskänsliga konstruktioner ej upprättas i område med lera, med förutsättning att ytan utsätts för lasttillskott.

Utvecklande sättningar vid byggnation inom södra halvan av undersökningsområdet samt längs södra och västra fastighetsgränsen av Varekil 1:177 bedöms som mindre, momentana och ej tidsberoende.

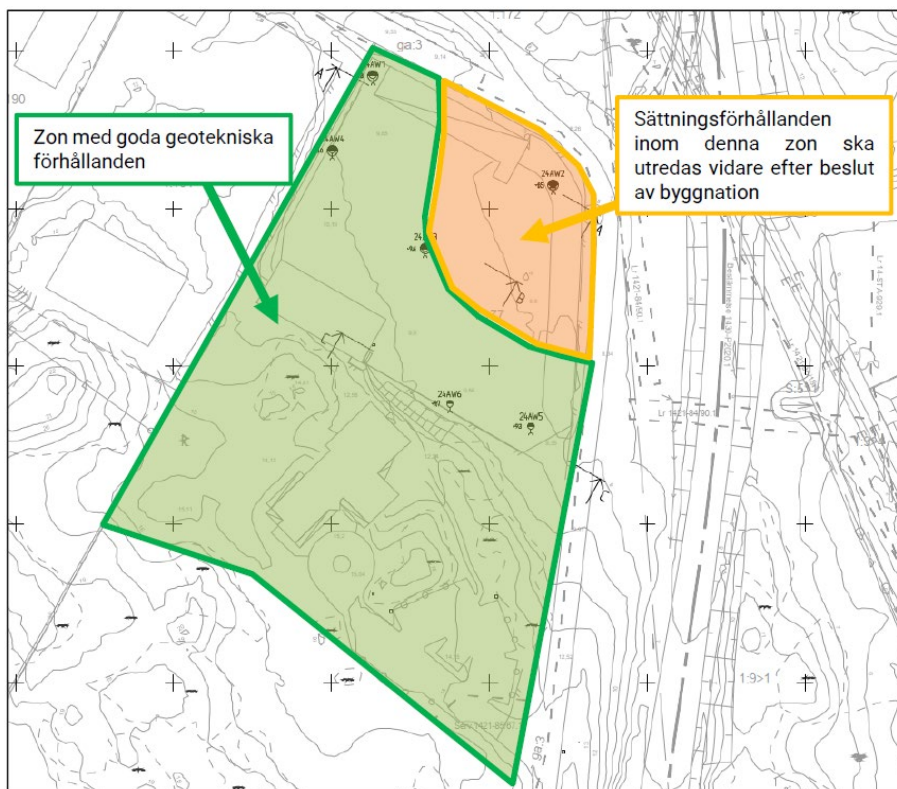


Grundläggning

Flera grundläggningsmetoder kan rekommenderas inom undersökningsområdets norra halva, men styrs av val av konstruktion och placering i området samt lastnedräkning och tolerans på differentialsättningar. Grundläggning av nya byggnader rekommenderas utföras längs västra och södra gränserna av undersökningsområdets norra halva där lösare lera/silt ej påträffats. Grundläggningen kan utföras med ytgrundläggning. Ytgrundläggningen kan utformas med kantförstyvad hel platta, långsträckta plattor eller med separata plattor och fribärande golv beroende på lastfördelningen.

Inom södra halvan av undersökningsområdet kan nya byggnationer utföras med ytgrundläggning. Bergschakt kommer att krävas där nya byggnader eller anläggningar skär i berg. Efter sprängning kan grundläggning av byggnader utföras med uppfyllnad på berg. Löst berg skrotas bort.

Vid byggnation eller anläggning inom det gula området (Figur 19) ska sättningsförhållanden utredas för att finna lämplig grundläggningsmetod inom ramen för bygglovsprocessen.



Figur 19 Grundläggningsförhållanden inom planområdet. Bild från PM Geoteknik (Awer Sverige AB, 2024)

Hydrologiska förhållanden

Fri vattenyta har eftersökts i öppna borrhål i samband med störd provtagning, men har ej observerats.

Portrycket uppmätt vid tryckutjämningsförsök erhåller en utjämnad trycknivå om +6,2 motsvarande en hydrostatisk grundvattennivå på 2,3 m under markytan.



Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger i ett befintligt industriområde omgärdat av större vägar. Inom planområdet finns ingen naturmark. Planförslaget bedöms inte försämra allmänhetens tillgång till ytor för rekreation och friluftsliv.

Barnperspektiv

Planförslaget möjliggör verksamheter som kan besökas av barn, till exempel en vårdcentral. Parkeringsplatser och gångvägar i anslutning till sådana verksamheter ska utformas så att en trygg miljö för barn säkerställs.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns L1968:7981 som benämns som en fornlämningsliknande lämning. Lämningen är undersökt och borttagen.



Genomförandefrågor

En genomförandebeskrivning har till syfte att redovisa de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett ordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan ska fungera som vägledning för att uppnå detaljplanens syfte. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta med planbestämmelser.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen påverkar inte befintlig fastighetsindelning. Planen möjliggör avstyckning av fastigheten.

Lantmäteriförrättning

Fastighetsägare/exploatör bekostar och ansvarar för ansökan och utförande av eventuell lantmäteriförrättning avseende den egna fastigheten.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Varekil 1:177 har idag andelstal i Varekil ga:3 som förvaltas av Varekils vägförening. Varekil 1:177 ska fortsatt ha andel i Varekil ga:3. Vid exploatering kan ändring av andelstal bli aktuellt.

Rättigheter

Servitut

I södra delen av planområdet finns två servitut som belastar fastigheten Varekil 1:177. Dels finns servitut för väg till förmån för Varekil 1:172. Dels finns servitut för elkabel i sydvästra planområdet som säkerställs med markreservat betecknat u₁.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Det finns inga bestämmelser om fastighetsindelning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Anslutning till el och datakommunikation initieras och bekostas av fastighetsägaren. En eventuell flytt av befintlig ledning bekostas av fastighetsägaren.

Utbyggnad av allmän plats

Allmän plats i anslutning till planområdet är redan utbyggd och ingen ändring eller uppgradering krävs.

Utbyggnad av kvartersmark

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken.



Utbyggnad av vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningspunkt finns vid fastighetens östra gräns. Ny bebyggelse kan kopplas på först när överföringsledning för avlopp mellan Varekil och Ellös är i drift.

Drift av vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för drift av befintliga ledningar i det allmänna nätet. Fastighetsägare ansvarar för ledningar inom kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen medför inga kommunala kostnader. Fastighetsägaren bekostar hela planarbetet och kostnader kopplade till genomförande av detaljplanen.

Planavgift och plankostnadsavtal

Kommunen kommer inte att ta ut någon planavgift i samband med bygglov. Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Inga exploateringsavtal har tecknats.

Tidsplan

Detaljplanen beräknas att kunna antas under tredje kvartalet 2025.

Utbyggnad av den sydvästra delen av planområdet kan påbörjas när planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden i den norra och östra delen av planområdet startar först 2028 för att ny bebyggelse ska kunna anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Markarbeten och anläggning av underjordiskt fördröjningsmagasin kan påbörjas i de norra och östra delarna redan vid planens lagakraftvinnande.



Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen innebär ingen ändring vad gäller fastigheter och rättigheter.

Natur

Grönområde

Planförslaget innebär att en redan befintlig och hårdgjord industrifastighet exploateras. Planområdet omfattar inga grönområden och allmänhetens tillgång till ytor för rekreation och friluftsliv bedöms inte påverkas.

Landskapsbild

Planförslaget innebär att byggnader med nockhöjd upp till 25 meter över nollplanet tillåts vilket motsvarar bebyggelse i två till tre våningar. Planområdet är beläget i ett kuperat landskap och omgivande höjder ger stöd till bebyggelsen. Den föreslagna exploateringen bedöms därmed inte negativt påverka landskapsbilden.



Figur 20 Sektion genom planområdet i nord-sydlig riktning med maximalt utnyttjad nockhöjd.

Miljö

Miljöbedömning

Kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kommer medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning enligt Miljöbalken 6 kap 3–8 §§ bedöms därmed inte vara aktuell.

Dagvatten

Planförslaget innebär en liten utökning av andelen hårdgjorda ytor på fastigheten. För att inte påverka planområdet eller nedströms liggande områden negativt ställs krav på en anläggning för rening och fördröjning av dagvatten. Ny bebyggelse är villkorad med att dagvattenanläggningen ska ha kommit till stånd innan starbesked kan ges.



Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Omgivningsbuller bedöms inte medföra risk för skadliga effekter på människors hälsa.

Översvämning

Planområdet ligger högt och det finns inga lågpunkter inom området. Risk för översvämning på grund av skyfall eller stigande vattennivåer bedöms inte påverka exploateringsmöjligheterna. Planförslaget bedöms heller inte negativt påverka nedströms liggande områden.

Olyckor och risker

Risker avseende radon, förorenad mark och farligt gods bedöms inte påverka exploateringsmöjligheterna.

Skred

Det bedöms inte råda några stabilitetsproblem i området med hänsyn till befintlig terräng och förhållanden.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

Planförslaget bedöms inte negativt påverka barns rätt till en god livsmiljö.

Jämlikhet

Ett genomförande av planen innebär att handel och lättare vård möjliggörs på en plats i närhet av kollektivtrafik vilket ökar tillgängligheten till service för fler boende och besökare på hela Orust och i närområdet.

Riksintresse

Med hänvisning till att planområdet ligger inom befintlig tätort och möjliggör utveckling av orten med centrumfunktioner, verksamheter och lättare vård, bedöms planförslaget inte påverka riksintresset.

Trafik

Motortrafik

Planförslaget innebär att nya målpunkter möjliggörs på fastigheten vilket kan medföra ökad trafik på den Elvägen och närliggande korsningar. Trafikverket arbetar för närvarande med en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) där trafiksäkerheten kring Varekilskrysset och korsningens kapacitet utreds.

Gång- och cykeltrafik

Nya målpunkter som möjliggörs av planförslaget samt den ytterligare utveckling av området som föreslås i kommunens Översiktsplan 2040 medför ett framtida behov av utbyggnad av gångbana eller gång- och cykelbana från busshållplatsen till planområdet.