



PLANBESKRIVNING 2014-03-05
NORMALT PLANFÖRFARANDE (Utställningshandling)

Detaljplan för del av Nötsäter 1:311, "Dunkavlemyren"

Tjörns Kommun, Västra Götaland

PLANBESKRIVNING

SAMMANFATTNING AV FÖRÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD	sid 4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	sid 5
PLANDATA	sid 5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	sid 7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	sid 10
BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET	sid 13
KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	sid 22
GESTALTNING	sid 25
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	sid 27
FORTSATT PLANARBETE	sid 27
MEDVERKANDE	sid 28

PLANHANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000/A1	(2014-03-05)
Illustrationskarta i skala 1:1000/A1	(2014-03-05)
Grundkarta	(2014-02-03)
Planbeskrivning (denna handling)	(2014-03-05)
Genomförandebeskrivning	(2014-03-05)
Samrådsredogörelse	(2010-05-03)
Fastighetsägarförteckning	(2014-02-08)

ÖVRIGA HANDLINGAR

Geoteknisk undersökning	(2013-07-11)
Trafikutredning	(2013-10-23)
VA -utredning	(2014-02-24)

SAMMANFATTNING AV FÖRÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Planen var utsänd för samråd under tiden 2009-12-08 –2010-01-26.

Förändringar har gjorts dels efter inkomna yttranden dels genom bearbetning av planförslaget. Den planerade avvecklingen av Skärhamns reningsverk har sedan samrådet sedan separelagts från 2012 till 2016.

Flera yttranden inkom kring storlek och placering av de två självbyggartomterna på Nötsättersvägen. Dessa finns kvar men har justerats vad gäller läge och storlek och har bestämmelser lika omgivande bebyggelse.(se sidan 17)

Ett flertal yttranden rörde trafikökningen på Nötsättersvägen och Kroksdalsliden pga tillfartsvägen till bostäderna på Berget. I det fortsatta arbetet efter samråd beslutades att låta den i samrådet föreslagna väglösningen gälla även fortsättningsvis. Detta för att kunna bygga ut områdena separat från varandra och undvika genomfartstrafik i Reningsverksområdet. (se sidan 13)

Antal bostäder på Berget har ökat från 14 bostäder till ca 35 och det kommer att vara möjligt att bygga både flerbostadshus och radhus/kedjehus.

Lägenheter och verksamheterna på reningsverksområdet har sedan samrådsförslaget kompletterats med en möjlighet att bygga ett äldreboende med 40 platser. Planen möjliggör nu också en utbyggnad av kommunhuset.(se sidan 14)

Planområdet har efter samrådet minskats från 7,7 hektar till 4,5 hektar.

I övrigt har synpunkter från Länsstyrelsen, Statens Geotekniska institut, Trafikverket och Lantmäteriet hörtsammats och justerats i utställningsförslaget.

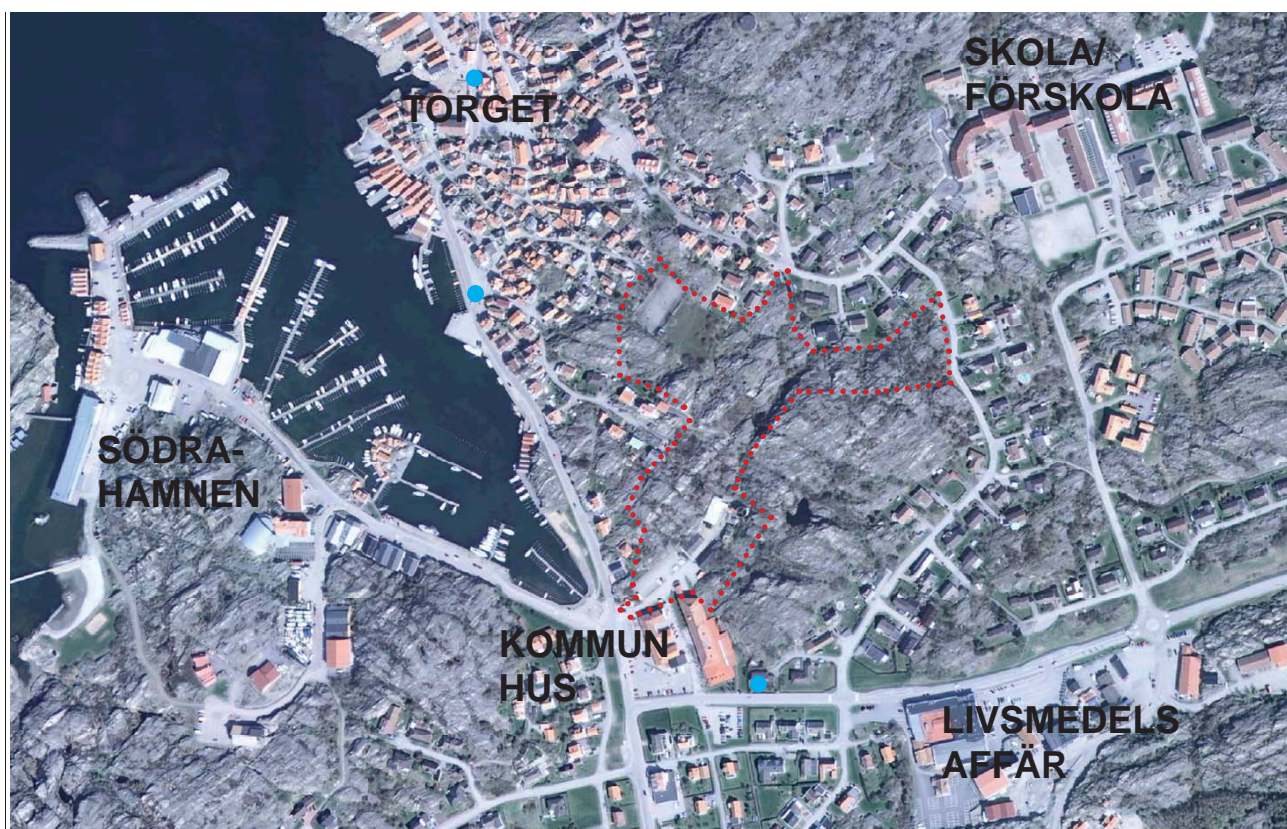


Bild 1. Planområdet i Skärhamn (prickad linje)

● BUSSHÅLLPLATS

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I centrala Skärhamn, där reningsverket ligger idag och på berget vid "bandyrinken" norr om kommunhuset, prövas ett detaljplaneförslag med syfte att uppföra nya bostäder och verksamheter. (se sidan 6) Området ska förutom bostäder även kunna inrymma verksamheter och parkering samt vård i form av ett äldreboende.

Planen ska också säkerställa allmänplatsmark och föreslår ett rekreationsområde för både unga och gamla, med plats för lek och sport. Detaljplanen innehåller också cykelväg, som tar barn till skola, samt gångstigar som underlättar och knyter samman Reningsverket, Berget och Bollplanen med resten av Skärhamn .

Planen prövar ca 100 bostäder uppdelat i två delar. Berget med ca 35 bostäder och Reningsverksområdet, med ca 60 bostäder, parkeringshus och möjlighet till olika verksamheter. Alternativt föreslås för Reningsverksområdet, ett äldreboende med 40 tal vårdplatser, parkeringshus, verksamheter och lägenheter. En framtida utbyggnad av kommunhuset medges också.

En grundförutsättning för planen är att Skärhamns reningsverk avvecklas. Med tillhörande markarbeten beräknas detta vara genomfört 2016.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i centrala Skärhamn omedelbart öster om kommunhuset och norr om Kroksdalsvägen/Nötsätersvägen.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Tjörns kommun.

Areal

Planförslaget berör fastigheten Nötsäter 1:311 och omfattar en area av 4,5 ha.



Bild 2. Utsikt från "Berget"



Bild 3. Planområdets delområden

 **Bebyggelseområden**

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja arbetet med en detaljplan på Dunkavlemyren SBN § 114, 2008 06 16
2. Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade AU §82, 2009-03-23 att godkänna program och behovsbedömning för Nätsäter 1:311, Dunkavlemyren
3. Samhällsbyggnadsnämnden godkände samrådshandlingar. AU§356, 2009-11-30
- 4: Samhällsbyggnadsnämnden godkände samrådsredogörelsen. AU§151, 2010-05-03

ÖP 03

Enligt Översiktsplanen från 2003 skall bostadsbyggandet på Tjörn i första hand ske i eller i anslutning till befintliga samhällen och småorter, varav cirka hälften på sydvästra Tjörn. Det aktuella området utpekades i ÖP 03 som utvecklingsområde för helårsbebyggelse.

Tätortsstudie

Enligt den Tätortsstudie för Skärhamn, som antogs av Samhällsbyggnadsnämnden i juni 2006, utpekades delar av Nätsäter 1:311, Dunkavlemyren, som ett av flera höjdparter som är viktiga för tätortens identitet och därför känsligt för exploatering.

Under avsnittet Utvecklingsmöjligheter, strategiska resurser på längre sikt (ca 20 år), utpekades Dunkavlemyren som möjligt område för bostadsbebyggelse. Här talas om tätare former för bebyggelse; hyres- eller bostadsrättslägenheter, med tillfart från Hamngatan eller alternativt från Nätsätervägen.

Riksintresse

Detaljplanen påverkar inget riksintresse.

Behovsbedömning enligt PBL och Miljöbalken

En behovsbedömning (Godkänd enligt beslut av Samhällsbyggnadsnämnden AU §82, 2009-03-23) har gjorts enligt vilken ett genomförande av planförslaget inte bedöms innebära någon risk för betydande miljöpåverkan, varför någon särskild MKB inte behöver upprättas.

Planprogram för området

Programmet, som ligger till grund för detaljplanearbetet, syftade till att undersöka förutsättningarna för byggande av nya bostäder i form av flerbostadshus samt ett flertal kommunala tomter för självbyggare.

Programmet tog också upp område för rekreation där "bollplanen" föreslogs bli en ny mötesplats för alla åldrar med både lek- och sport möjligheter.

Programmet påvisade också vikten av att i största mån behålla berget och de karaktäristiska höjderna i området. I programmet var tanken att alla delar i planområdet trafikmattades från Hamngatan via reningsverksområdet. Fler möjliga tillfartsvägar förslogs i programmet.

Efter trafikutredningen (se "Stödande PM för trafikutformning vid detaljplanearbete Dunkavlemyren, Skärhamn-SWECO 2009-10-20) framkom att lutningarna var mycket stora och krävde stora åtgärder i form av sprängning för att lösa kommunikationen upp mot Berget och Bollplanen.

Utredningen visade att en vägsträckning från Kroksdalsliden skulle kräva mindre ingrepp i den kuperade bergiga terrängen, ge lägre lutningar och ger inte heller någon genomfartstrafik inne i Reningsverksområdet.

Efter program och samråd har programmets intentioner i stort fasthållits. Dock har antal bostäder ökats och andra vägdragningar har fastslagits. Av de föreslagna självbyggartomterna finns två kvar.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner för området som kommer att påverkas: (Se rödprickad linje i respektive detaljplan.)

- BPL Nötsäter 1:6 mfl som innefattar kommunhuset och parkeringen, Laga kraft: 1986- Bli främst kvartersmark och allmänplats -vägområde.
- BPL Nötsätersvägen- Kroksdalsliden Nötsäter 1:311 mfl, där del av allmän platsmark blir vägområde och en liten del blir kvartersmark-bostadsändamål. Laga kraft: 1986-09-25
- BPL Stenkyrka PS 2434:1: Laga kraft: 1970-05-12
- BPL 2279:1 Stenkyrka, Laga kraft: 1956: En del Allmän platsmark park kommer att till stor del bli kvartersmark, men stora delar kommer att fortsätta vara allmän platsmark/Natur. (113 §-förordnande ligger inom området).

§ 113

I äldre byggnadsplaner förekommer ibland att Länsstyrelsen beslutat om ett särskilt förordnande enligt 113 § i byggnadslagen (1947:385, BL). Förordnandet innebär att markägaren utan ersättning upplåtit eller avstått den obebyggda mark som i planen upptagits som väg eller annan allmän plats i detaljplanen. Den §113 förordning, som finns i BPL 2279:1, är fortsatt allmän platsmark och dess betydelse ändras inte med den nya planen.

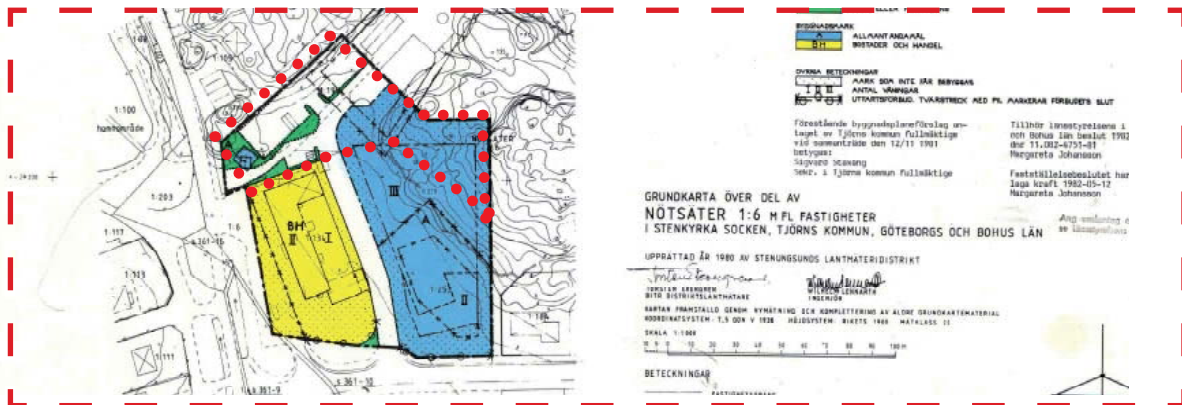


Bild 4.DP Nötsäter 1:6 mfl, Stenkyrka 3468

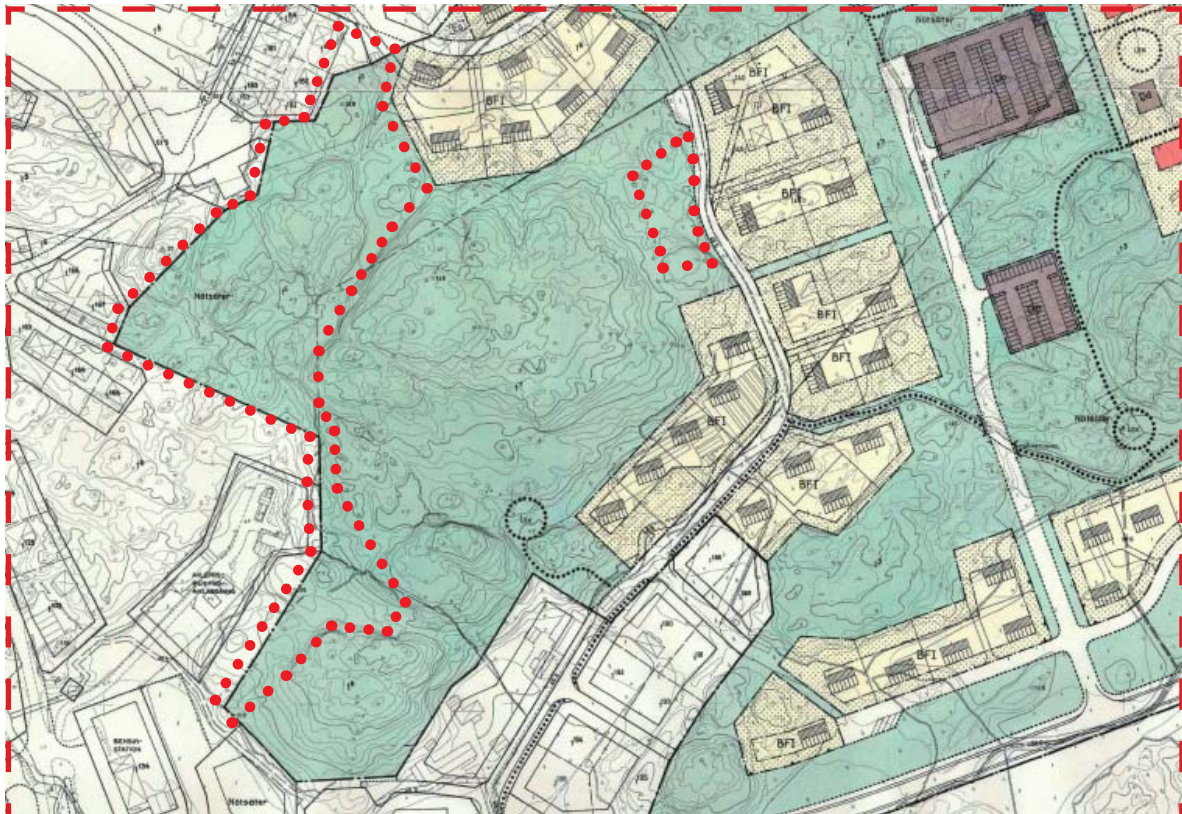


Bild 5.DP Kroksdal, Nötsäter, Tubberöd, Utäng, Stenkyrka 3097

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Landskap och Natur

Planområdet omfattar både orörda och redan påverkade områden. Ett större område med orörda bergspartier och naturliga bergslänter med stora höjdskillnader. Huvuddelen av området består av berg i dagen med en karg karaktär utan någon påtaglig eller särskilt värdefull växtlighet. I detaljplaneområdet finns också ett mindre grönområde med en nergången bollplan/hockeyrink och en bandyrink. Den södra delen av planområdet runt den befintliga reningsverksanläggningen har påverkade sprängda bergslänter.

Geotekniska förhållanden

Området för byggnation och vägar bedöms i allmänhet vara säkert vad gäller risk för ras. Det föreligger dock en risk för blocknedfall vid exploatering i berg och i ett fåtal områden finns dock viss risk för ras eller blocknedfall. (Se sid 11 planbeskrivning och ritning G1 i Geoteknisk undersökning) Dessa block föreslås bortforslas alternativt bultas innan byggnation.

En planbestämmelse om att undersökning och åtgärd skall genomföras innan bygglov kan beviljas regleras i detaljplanen

Risken för sättningar bedöms som försumbar då det aktuella området saknar sättningskänsligt material som kan påverkas av t ex en grundvattensänkning.








Radon

Marken klassas som normalradonmark enligt den markradonutredning som tidigare genomförts för hela Tjörn. Eftersom en noggrannare undersökning har inte gjorts införs planbestämmelse innebärande krav på att byggnader där människor vistas stadigvarande skall ha grundläggning i radonskyddat utförande enl. SIS standard. Om det vid schaktning eller sprängning framträder förändrade markförhållanden som tex en annan bergart rekommenderas en förnyad radonriskbedömning.



Bild 8.Natur

Teckenförklaring

-  Slab- Slagsondring
-  Område uppfyllt med sprängsten
-  Område med lösa jordlager > 0.3 m mäktighet
-  Område med block i markytan
-  Enstaka större block
-  Planerad byggnation
-  Planområdesgräns



A	Planområdesgräns	J.J.	2009-07-01
BET	ART	INOMRÅDE	ANSER
		SOM	ORTEN

TJÖRNS KOMMUN
DUNKAVLEMYREN, NÖTSÄTER 1:311

TELLSTEDT
BYGGMETODER
Verbergsgatan 12A, 412 66 Göteborg
Tel 031-723 73 00 Fax 031-338 81 08
www.tellstedt.se

UPPDRAG NR 109-148
RTAD AV J.J.
ANSVARIG J. JONASSON

DATUM 2009-09-01
T. ÖSTERGREN
GEOTEKNISK/BERGTEKNISK UNDERSÖKNING

PLAN
SKALA A3
5:2000
NUMMER G-1
BET A

Förorenad mark

Marken där reningsverket står i dag innehåller med all säkerhet någon form av förorening. Vilka föroreningar och i vilken mängd är svårt att utröna innan verket är rivet. En markutredning ska göras innan projektering för att kunna avgöra vilka åtgärder som bör göras för säkerställa att människor inte kommer i kontakt med giftiga ämnen. Detta regleras i form av en planbestämmelse. Bygglov/marklov får inte ges förrän marken har undersökts beträffande markföroreningar och vid behov åtgärdats

Klimatförändringar

Förändringar i klimatet och höjda vattennivåer och ökade regnmängder är förutsättningar som samhällsplaneringen måste anpassa sig efter. Marknivån inom planområdet är som lägst ca +2,0 meter (RH00). Under denna nivå krävs åtgärder så golvnivåer under +2,5 meter rekommenderas inte. I planen ligger inga byggnader lägre än +2,5m.

Fornlämningar

Efter en granskning av kartmaterial över planområdet gjord av Bohusläns museum 2009-04-23, kan konstateras att planen inte berör någon känd fornlämning eller uttagen kulturmiljö.

Natura 2000

Ett NATURA 2000-område finns ca 3 km norr om planområdet och påverkas inte av den föreslagna detaljplanen.

Naturbevarande-skyddande av växter och djurarter

Tjörns naturskyddsföreningen har ingen uppgift om någon särskilt skyddsvärd art inom planområdet.



Bild 9. Reningsverket idag

Närliggande bebyggelse.

De intilliggande bostadsområdena består av friliggande villor/villabebyggelse med 1- 2 våningar. Längs Nötsätervägen och Kroksdalsliden finns villor från 60- och 70-talet med varierande fasader både i trä och tegel. Mot Hamngatan ligger Kommunhuset och Hamnhuset, båda byggda på 80-talet, med fasader i vitt skivmaterial och röda tegeltak. Längs Ankarvägen finns en mer traditionell skärgårdsbebyggelse, med inslag av vita trä- eller eternit asader samt några modernare tegelhus.

Förskola/skola

Förskola planeras inte inom detaljplaneområdet. Med tanke på antalet lägenheter och radhus/villor som föreslagits, kommer öka trycket på Skärhamns övriga förskolor. Närmaste förskola och skola är Skärhamns skola.

Offentlig och kommersiell service

Kommunhuset och Hamnplan ligger omedelbart söder om planområdet och erbjuder ett flertal . servicefunktioner som bl.a. Kommunhus, Tjörns bibliotek, apotek och bank med bankomat. Härifrån kommer man också vidare ned till hamnen, Skärhamns torg samt livsmedelsaffär på Kroksdalsvägen, ca 300-500 m från planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är "Kommunalhuset" ca 150 m från platsen för Reningsverket och ca 350 från Berget. Härifrån går buss mot Rönnäng, Myggenäs, Stenugnsund och Göteborg. Till Stenugnsund tar resan ca 30 min och till Göteborg ca 75 min.



Bild 10 Närliggande bebyggelse

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Detaljplanen föreslår tre bebyggelseområden: Berget, Reningsverket och Självbyggartomter, och dessutom ett område för lek och bollspel på Bollplan samt orört naturområde.

En gångväg föreslås förbinda Berget och Reningsverket. I förslaget trafikmatas bostäderna på Berget och självbyggartomterna via Nötsätersvägen, Kroksdalsliden och bostäder och verksamheter på Reningsverket matas via Hamngatan

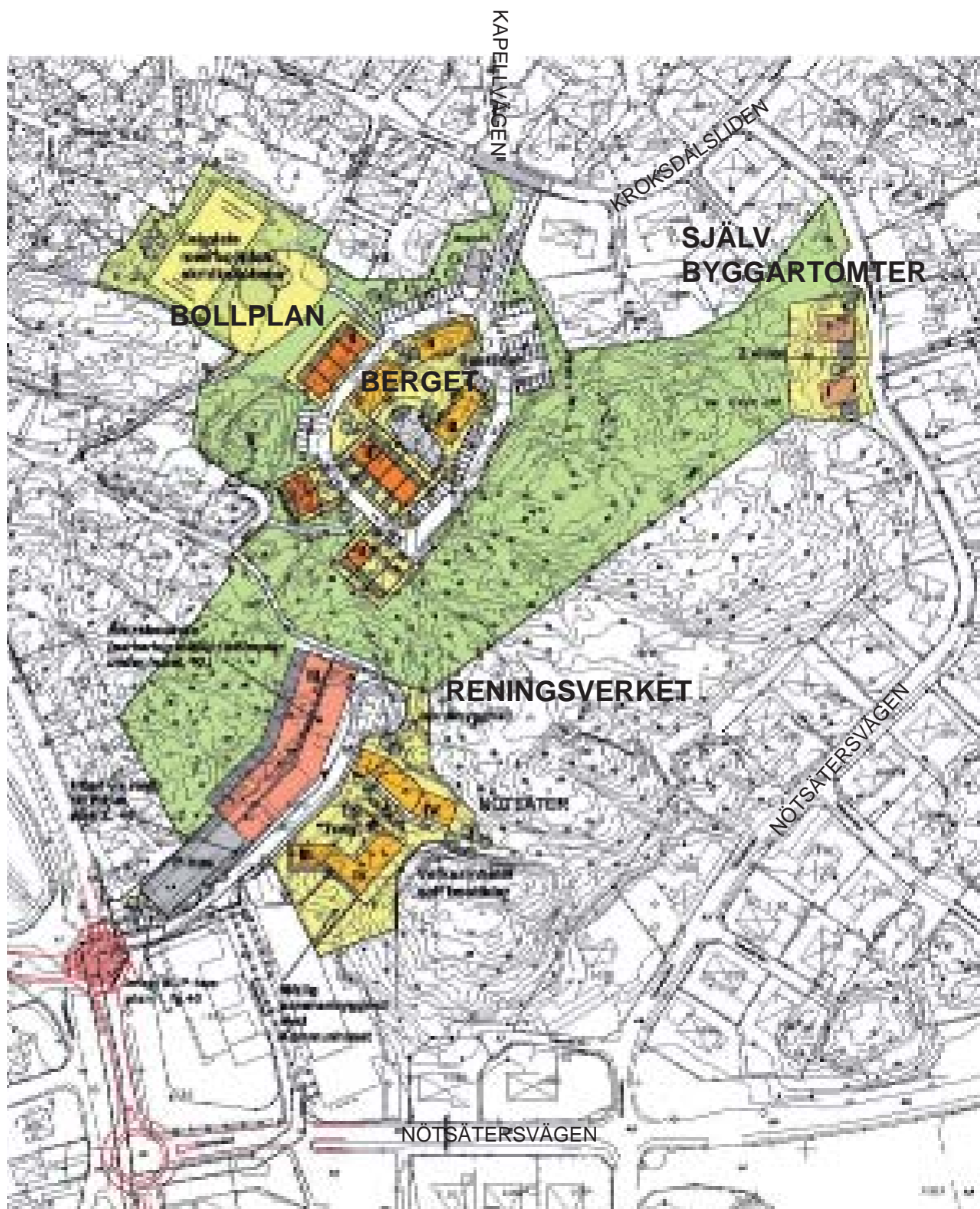


Bild 11. Illustration över förslaget

Bebyggelsen på Reningsverket

Bebyggelsen är koncentrerad till platsen där reningsverket ligger idag. Verket kommer att stängas och verksamheten flyttas under 2016-2017. En planbestämmelse låter gällande bestämmelser för verket gälla fram till det stänger.

Planbestämmelsen för området föreslår en blandning av verksamheter, vård, bostäder och parkering. Ett parkeringshus i två plan löser parkeringen för de boende i området och kan byggas där befintlig markparkering finns idag. I området skapas också ett mindre torg som kan bli en mötesplats både för de boende i området och i Skärhamn (se bild 7)

Hus A: Planen innehåller en dubbel planbestämmelse där det ena alternativet ger möjlighet för ett äldreboende med 40 platser. Byggnaden föreslås bli tre våningar hög, med garage i ett källarplan. I det andra alternativet föreslås ett eller två flerbostadshus som innehåller ca 25 lägenheter med en hushöjd av tre våningar och med förråd och garage i 2 källarplan under huset

Hus B: Föreslås i det illustrerade förslaget bli 4 våningar högt och ger möjlighet för ca 25 lägenheter och verksamheter.

Hus C: En av möjligheterna som ges i planförslaget är att kunna bygga ut kommunhuset mot norr. Tanken är att kunna koppla ihop kommunhuset med Hus C som då främst föreslås innehålla kontor/verksamheter.

Ett annat möjligt alternativ för hus C är ett innehåll av ca 20 mindre lägenheter med verksamheter i bottenvåningen.



Bild 12 "Reningsverksområdet"

Bebyggelsen för Berget

Här föreslås en blandning av flerbostadshus och radhus. Radhusen föreslås byggas i två plan med en liten naturtomt. I planförslaget finns möjlighet att bygga ca 13 radhus och 3 flerbostadshus med ca 20 lägenheter.

Flerbostadshuset närmast berget kan uppföras i tre våningar och de två övriga i två våningar.

Mellan flerbostadshusen skapas en gemensam gård där ett bergsparti lämnas kvar.

Planen är utformad så att parkering vid det egna huset är möjlig alternativt på gemensamma parkeringar.

Självbyggartomter:

Två självbyggartomter på ca 800 m² som föreslår en byggnadsarea på 150 m² och 40 m² garage.

Husen föreslås bli en våning

Tomterna kommer att fördelas genom den kommunala tomtkön och har planbestämmelser liknande omkringliggande bebyggelse.

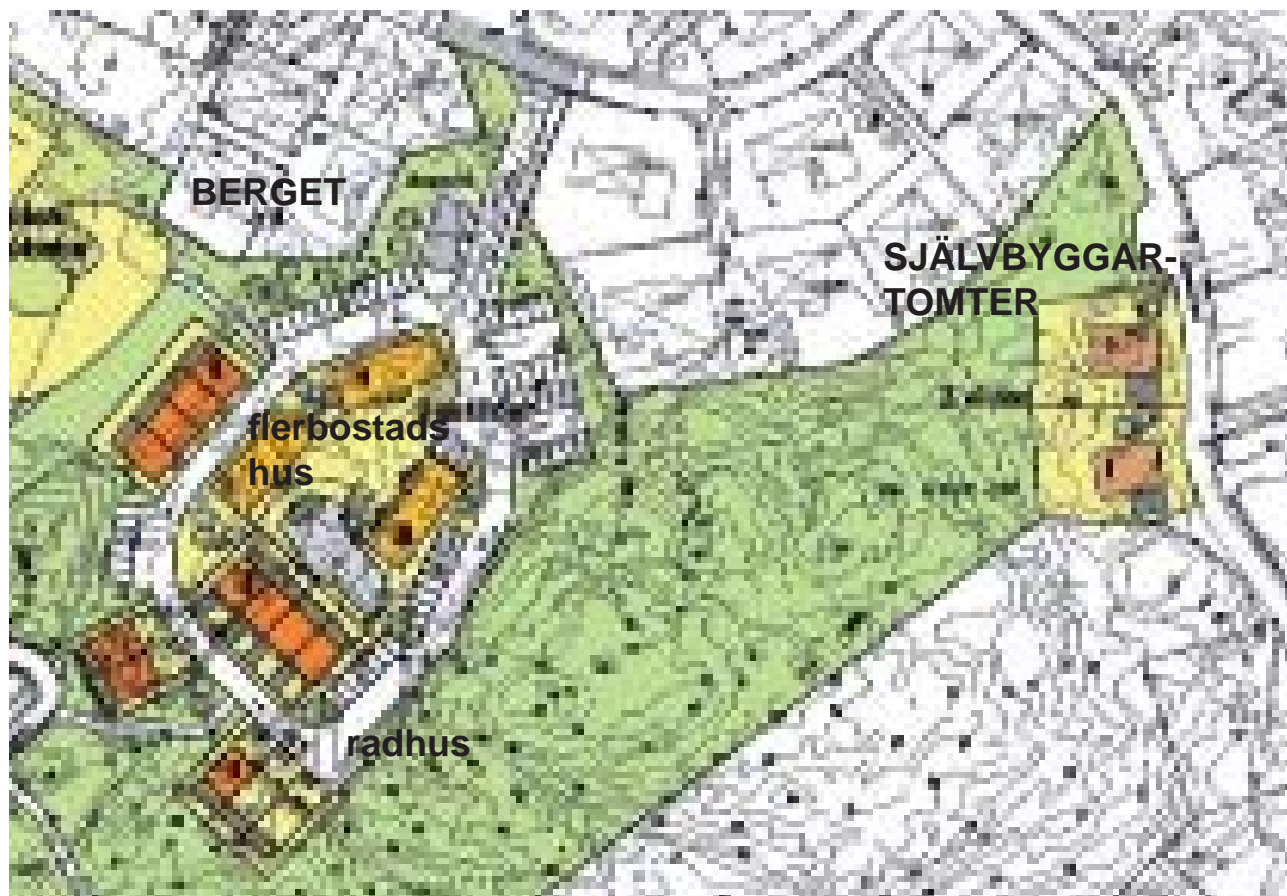


Bild 13 Illustration över förslaget "Berget" och självbyggartomter



Bild 14 Fotomontag från torget, hue B och C



Bild 15. Fotomontage vy från område B "Berget" radhusgata

Gator och trafik

Sammanfattning av "Trafikförslag för detaljplanearbete, Dunkavlemyren, Skärhamn, (SWECO 2013-10-23) Gatorna dimensioneras för möte mellan personbil och räddningstjänst. Räddningstjänst ska kunna ta sig fram längs med alla fastigheter.

Gator-Berget

Trafiken in till det nya bostadsområdet föreslås matas via Kroksdalsliden.

Gatan bör vara dimensionerad för möte mellan personbil och större fordon, som exempelvis renhållningsfordon och räddningstjänst. Med en hastighet på 30 km/h behöver gatan bli minst 5,3 m bred (på raksträckor). Gatorna inom det nya bostadsområdet utformas som gångfartsområde utan separata gång- och cykelbanor där gatan i väster blir en enkelriktad slinga som sammanfaller med en dubbelriktad gata i öster. Den östra gatan avslutas med vändplats i söder. Lutningarna inom gångfartsområdet varierar. Max lutning är uppemot 4-5% vilket är god standard för friska gående men låg standard för rörelsehindrade.

Den enkelriktade gatan har i förslaget en bredd på 6 m, då parkeringar förekommer i vinkel mot gatorna och utbackning måste ske över gatan. En bredd på 3,5 m räcker för enkelriktad trafik. En 6m gata kan ge intrycket av att gatan är dubbelriktad med ökad olycksrisk som följd. Dock är hastigheten låg, vilket minskar alvarliga olyckor. Den dubbelriktade delen har fått en bredd på 7 m.

Gång- och cykelvägar- Berget

I område Berget förekommer inga separerade gång- och cykelbanor då tanken är att det utformas som ett gångfartsområde. Utmed matargatan från Kroksdalsliden föreslås dock en separerad gång- och cykelbana. GC-vägen föreslås bli 3 m bred.

I detaljplanen föreslås att en gång- och cykelväg anläggs för att knyta samman bostadsområdena Berget och Reningsverksområdet. En 2 m bred grusad "cykelstig" föreslås från befintligt bostadsområde i sydväst och vidare nordöst via rekreationsområdet, (se bild 11)

Gångstigen från bostadsområdet Berget och rekreationsområdet får en lutning uppemot 15%.

Detta innebär mindre god standard för friska gående.

Gång- och cykelvägar- Reningsverket

Framför flerfamiljshusen i Reningsverksområdet utmed östra sidan om gatan, kommer det att finnas en gångyta med en bredd på minst 2 m, som fotgängare kan nyttja.

Vidare ner mot Hamngatan i höjd med infarten till befintlig parkeringsyta föreslås nya gångbanor på båda sidor om gatan med en bredd på 1,5 meter på sydsidan och 2 meter på norra sidan.

Dessa ansluter till gångstråket mot hamnen, respektive stråket söderut parallellt med Hamngatan. Lutningarna inom området varierar. Max lutning är uppemot 5% vilket är god standard för friska gående men låg standard för rörelsehindrade.

Cykeltrafikanter färdas i blandtrafik i hela Reningsverksområdet. Cykelparkeringar utanför, eller inom respektive fastighet föreslås.

Reningsverket- vägar

I området föreslås en ny gata i förlängningen på den befintliga med vändzon i norr för större fordon som tex renhållningsfordon.

På östra sidan ansluter ett förslaget nytt torg mot gatan. Nya bostäder placeras söder och öster om torget. På norra sidan om torget anläggs en mur för att ta upp höjdskillnader mellan torget och bostadshuset på norra sidan. Gatan får en längslutning på 5% vilket är god standard för fordonstrafik.

Korsningen vid Hamngatan föreslås rustas upp och bli upphöjd och/eller i avvikande material, för att fungera som hastighetsdämpning, tafiklösningen för korsningen ingår i separat detaljplan. (Dp Södrahamnen, del av Nötsäter 1:311 mfl)

Trafikalstring:

Trafikflödet på Hamngatan uppgick till ca 3000 fordon per dygn, årsmedeldygn år 2011.

Antal boende per lägenhet/radhus uppskattas till i medeltal 2,2 personer. Bilnehav = 580

fordon/1000 invånare. Varje bil ger upphov till 4 bilrörelser/dag till eller från området, vilket även inkluderar nyttotrafik. I alstringsberäkningen har antagits att det på Berget byggs ca 25 lägenheter och ca 15 radhus. På Reningsverksområdet föreslås ca 55 lägenheter och ett äldreboende med ca 40 platser. Under äldreboendet anläggs ett parkeringsgarage med 39 P-platser. P-garaget är inte öppet för allmänheten utan nyttjas i första hand av boende, personal till äldreboendet samt eventuellt av hemtjänsten. I stället för ett äldreboende kan det komma att byggas ca 25 lägenheter på västra sidan om Hamngatan.

- Den uppskattade alstringen av trafik från Reningsverksområdet, inklusive befintlig markparkering, blir totalt ca 580-620 fordon/vardagsdygn med utfart mot Hamngatan. Av dessa beräknas ca 380-420 utgöras av trafik till och från den planerade exploateringen. Om det i stället för ett äldreboende byggs ca 25 lägenheter på denna fastighet innebär det att trafiken från Reningsverket kan komma att öka med ca 100-130 fordon/vardagsdygn.
- Den uppskattade alstringen av trafik från område Berget blir ca 180-220 fordon/vardagsdygn med utfart mot Krokdalsliden. Detta innebär att den tillkommande trafikmängden är i samma storleksordning som den trafik som går där idag, dvs ca 200 fordon/vardagsdygn, vilket i den mest belastade timman under dagen motsvarar ca 20 tillkommande fordonsrörelser. Detta tillskott av trafik är att betrakta som ganska ringa och bedöms inte innebära några olägenheter för de boende utmed gatan

Rörelsehindrade och rullstolsburna gångtrafikanter kan få problem att röra sig utmed gatorna i bostadsområdet i Berget, då de på vissa partier, blir brantare än 3,5 %. Dock är sträckorna korta och med flackare lutning däremellan, med undantag av matargatan från Krokdalsliden där gatan får en lutning på ca 5 % på en sträcka av ca 560 m.

Lutningen utmed GC-vägen mellan Berget och Reningsverket är för brant (i förslaget lutar den 10%). Rekommendationen är max

6-7 % för cyklister. Skall lutningen bli lägre krävs att cykelvägen förlängs vilket innebär ett större intrång i befintlig naturmiljö.

Om gång- och cykelvägarna skall vara tillgängliga även för rullstolsburna och rörelsehindrade, krävs en längslutning på mindre än 3-3,5 %.

Denna lutning är dock inte möjlig att åstadkomma i detta område.



Bild 16. Parkeringen utanför Kommunhuset. Här föreslås ett parkeringshus.

Vatten dagvatten spillvatten

En VA-utredning har gjorts av Norconsult.(2014-02-24) Utredningen syftar till att klarlägga befintliga förhållanden inom området och föreslå system för framtida VA-försörjning samt omhändertagande av dagvatten.

Området ska anslutas till kommunalt vatten- och spillvattensystem. Förbindelsepunkten finns i Hamngatan i sydväst och den norra delen av området föreslås anslutas till befintliga ledningsnät i Krokdalsliden. (Föreslagna anläggningar för vattenförsörjning framgår av VA-utredningen.)

Dagvattenhantering

Större delen av planområdet utgörs av berg i dagen vilket starkt begränsar möjligheterna till infiltration då berget inte heller inrymmer några kända sprickzoner. Inom planområdet har nio befintliga avrinningsområden identifierats. Dessa, samt identifierade lågpunkter, redovisas i VA-utredningen, bilaga 1.

Vid inventering i fält identifierades ett antal punkter där dagvatten samlas. Flera av dessa är belägna där bebyggelse är planerad vilket ställer extra höga krav på byggnadskonstruktion för att undvika problem såsom översvämningar och fuktskador på husgrunder.

En av lågpunkterna återfinns i områdets nordöstra del nordväst om de två friliggande villorna. Grönytan och bollplanen i områdets nordvästra del är underbyggda av sprängsten och här kan infiltration möjliggöras. Genom att aktivt arbeta med att reducera andelen hårdgjorda ytor kan mängdendagvatten som behöver omhändertas minskas. Genomsläppliga beläggningar, tex en gräsarmerad yta, kan användas på mindre parkeringsytor och vegetationsklädda takytor minskar den totala avrinningen jämfört med konventionella hårdgjorda tak. Gröna tak kan minska den totala avrunna mängden på årsbasis med ca 50 %. Förutom detta kan sedum klara längre torrperioder utan att torka ut.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning av området föreslås ske med hjälp av konventionellt brandvattensystem med brandposter. Inom tätbebyggelse är avståndet mellan brandposterna vanligtvis 150 m. För att försörja planområdet med brandvatten ska brandposter byggas i området. Placering av nya brandposter ska ske i samråd med räddningstjänsten.

Avfallshantering

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för sophantering. Detta innebär att kommunen är huvudman för avfallshantering. Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. I området Berget föreslås ett sop/kompost-hus. I reningsverksamheten löses sophämtning i husens bottenplan.

Energi

Tjörns Bostads AB avser att utöka sin pelletspanna i befintlig närliggande anläggning och på så sätt förse hela detaljplaneområdet med uppvärmning. Pannan förbinds med planområdet via rördningar i mark. Denna befintliga anläggning avses också att utökas med solfångare och planer på bergvärme som energikälla finns också.

El-tele

Inom planområdet finns idag inga ledningar. El och tele kommer att kopplas till för Skärhamn befintligt nät. Fortum är huvuddistributör och eldragningar kommer att göras i gatunätet.

Arbetsplatser

Planförslaget ger möjlighet till verksamheter i bottenvåningen på husen i Reningsverksamheten och kan komma att generera ett antal arbetsplatser.

Om dessutom ett äldreboende med 40 platser byggs på platsen kommer flertalet arbetsplatser skapas.

Friytor , Lek och rekreation

Bollplanen med plats för lek och sport ska kunna användas till spontanlek med många med olika aktiviteter .

Bollplanen kommer att ge både plats för en lekplats och skapa förutsättningar för exempelvis basketspel, inlines, skridskoåkning och annan lek. Detta ska säkerställas i ett exploateringsavtal.

På platsen kan även ett utomhusgym och en boulebana finnas. Idag spolas den lila bandyplanen vintertid, en tradition som utbygganden av rekreationsområdet kommer att göra fortsatt möjlig.

Blandningen av aktiviteter kommer att attrahera både barn och äldre.

Omgivande naturmark är fortsatt ett lämpligt rekreationsområde och fortsätter vara så, även i det nya planförslaget.



Bild 17 Utomhusgym, exempel från Färjenäs, Hisingen



Bild 18 Naturlekplats, exempel från Rosendalsträdgårdar, Stockholm



Bild 19. "Bollplanen" idag

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

En detaljplans genomförande medför alltid konsekvenser, både positiva och negativa. Oftast påverkar en detaljplan inte bara planområdet utan också till exempel grannar, samhällsfunktioner och miljö. Enligt plan- och bygglagen skall all planläggning ta hänsyn till både enskilda och allmänna intressen. Det innebär att detaljplanens konsekvenser måste analyseras och de ställningstaganden som görs i förslaget måste motiveras. Planförslaget medför också fastighetsrättsliga konsekvenser. Dessa redovisas i genomförandebeskrivningen.

Miljökonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Trafiken kommer i och med de nya bostäderna på berget dock att öka på intilliggande vägar. Att skapa goda förutsättningar för att människor som bosätter sig i området ska välja hållbara transportalternativ är en viktig faktor för att främja en hållbar samhällsutveckling. Genom att underlätta för fotgängare och cyklister ges förutsättningar för ett minskat bilåkande i lokalområdet och då tillgängligheten till kollektivtrafik är god är förhoppningen att fler av de nyinflyttade kommer välja att pendla med buss och ta cykeln för enklare ärenden i området.

Planens intention är också att främja energieffektiva lösningar beträffande byggnadsteknik. Då området är kuperat kommer både sprängning och utfyllnad att behöva göras för att skapa tillgängliga bostäder och verksamheter. Gestaltningen av den nya bebyggelsen kommer att anpassas så att den visuellt smälter in i landskapet. Horisontlinjen kommer inte brytas då bebyggelsen håller sig under de högsta bergens höjd.



Bild 20. Lekplats, exempel från Eriksberg, Stapelbädden

Tillgänglighet

Detaljplanen hindrar inte att utformningskraven i Boverkets byggregler kan uppfyllas i byggskedet. I och med att bostäderna på Berget byggs ut kommer en ny bil- och cykelväg och en idag befintlig men eftersatt stig att kunna användas som cykel och gångstig. Mellan de två områdena Berget och Reningsverket kommer en förbindelse i form av en gångväg att förbinda de båda områdena. Övriga delar av planområdet är kuperad naturmark med berg och skrevor.

Risikfaktorer

Området har planerats med Räddningstjänstens PM 1 2006-04-27 som utgångspunkt, för att bl.a klara krav på säkerhet kring framkomlighet för räddningsfordon.

Skärhamn ett kustsamhälle med nära till hav och klippor där det inte är praktiskt möjligt att hägna in branta berg och vatten. Detta ställningstagande görs även för det föreslagna detaljplaneområdet även om klättring i berg kan utgöra en fara för lekande barn (och andra) är

För att minimera risk för skada av fotgängare ska hastigheten på föreslagna gator vara låg, max 30km/h alternativt gångfartsområde. Omsorg kring gaturummets utformningen ska bidra till att hålla nere hastigheten

Buller

Gatorna som angränsar till planområdet samt de föreslagna nya vägarna har alla en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Avstånd till husens fasad längs med Nötsätersvägen är överlag ca 10 m . Utifrån detta görs besömningen att bullernivån inte kommer att överskrida riktvärdena för trafikbuller vid nybyggnation.



Bild 21. Skridskoåkning

Sociala konsekvenser

Den föreslagna cykel- och gångvägarna till område ökar tillgängligheten och säkrar skolvägen för de barn som bor i området. Dunkavlemyren är redan idag ett populärt strövområde som kommer att förstärkas med "Bollplanen" med sin multi-sportplan och lekplats. Utbudet kommer att passa både äldre och yngre och kan bli en naturlig mötesplats för boende i Skärhamn.

Reningsverksområdet ger möjlighet till seniorboende/Trygghetsboende verksamheter och kontor.

De boende i området kommer att ha nära till service, kollektivtrafik och bra promenadstråk.

Blandningen av verksamheter och boende kommer att skapa ett levande område både över dygnet och året.



Bild 22 Boulespel

GESTALTNING

Bebyggelsens utformning är av allmänt intresse och kräver stor omsorg.

De båda områdena skall ges en sammanhållen karaktär genom färg och material som visuellt ska smälta samman med den omkringliggande naturen.

I bygglov ska dessutom särskilt beaktas byggnaders tillgänglighet och anpassning till naturen. Befintlig naturkaraktär i utemiljön ska bevaras så långt det är möjligt.

Där slänter och murar måste utföras ska de vara av naturmaterial helst hämtat från platsen.

Bebyggelse på Berget: Kulörer, fasadmaterial och utformning

- Bostadshusen ska utformas med fasader av trä/skivmaterial. Kulörer och fasadmaterial regleras i plankartan till en ljus färgskala med inslag av jordpigmenterade färger och naturmaterial
- Taken ska vara taktegel, zinkplåt eller organisktmaterial med t.ex. sedum. Takvinkel regleras till max 32 grader för sadeltak och max 7 grader för pulpettak. Om taket utformas med teknik för energiproduktion där en annan takvinkel förbättrar förutsättningarna tillåts avvikelser.
- Komplementbyggnader som förråd, sopstationer och carportar ska ha inbördes lika utformning och kulör, men kan färgmässigt avvika från bostadshusen. Alla komplementbyggnader ska ha tak i organiskt material som tex sedum och taken ska utföras som pulpettak.
- För att ta upp nivåskillnader för radhusens altaner/balkonger ska plintar eller pelare företrädesvis nyttjas istället för stödmurar. Altaner begränsas i storlek och ska inte gå ut på prickmark

Bebyggelse på Reningsverksområdet: Kulörer, fasadmaterial och utformning

- Bebyggelsen skall generellt utformas med fasader av trä/skivmaterial
- Fasader ska vara i dova jordpigmenterade färger och naturmaterial med mindre inslag av vitt.
- Taken kan vara i mörk färg, alternativt zinkplåt, eller organiska med t.ex sedum. Takvinkel för pulpettak medges till max 7 grader och för sadeltak max 20 grader. Om taket utformas med teknik för energi produktion där en annan takvinkel förbättrar förutsättningarna tillåts avvikelser.
- Entréer till bostäder och verksamheter ska tydligt markeras i fasaden. Entréer av olika dignitet ska ges motsvarande uttryck i fasad. Samtliga entréer ska ansluta till trottoar utan nivåskillnader i form av trappsteg eller kantsten. Parkeringshusets fasader ska vara "gröna" med ex vajerspäljé för klättrande växter.
-
- Komplementbyggnader som förråd, sopstationer och carportar ska ha inbördes lika utformning och kulör, men kan färgmässigt avvika från bostadshusen. Alla komplementbyggnader ska ha tak i organiskt material som tex sedum och taken ska utföras som pulpettak.
-

Lek och rekreation

Utformning och innehåll ska väljas med omsorg om design, hållbarhet och användbarhet.



Bild 23. Lövekulle, Alingsås
Glantz Arkitektstudio



Bild 23. Lövekulle, Alingsås
Glantz Arkitektstudio



Bild 24



Bild 25



Bild 26 Kvarteret Balder, Lidköping
Malmström Edström Arkitektkontor



Bild 27. Kvarteret Balder, Lidköping Malmström Edström
27

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid bedöms vara skälig tid för utbyggnad av hela planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad bygggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras, ersätts eller upphävs av kommunen .

FORTSATT PLANARBETE

Senast före utställningstidens utgång ska skriftliga synpunkter ha inkommit till kommunen annars kan man förlora rätten att överklaga beslutet. Inkomna synpunkter kommer att bemötas av samhällsbyggnadsnämnden i ett utställningsutlåtande.

Efter utställning kan vissa justeringar komma att göras innan samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut om ett antagande av detaljplanen. Förutsatt att inga överklagande av nämndens antagande-beslut inkommer så vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter det att beslutet anslagits på kommunens anslagstavla.

Tidplan

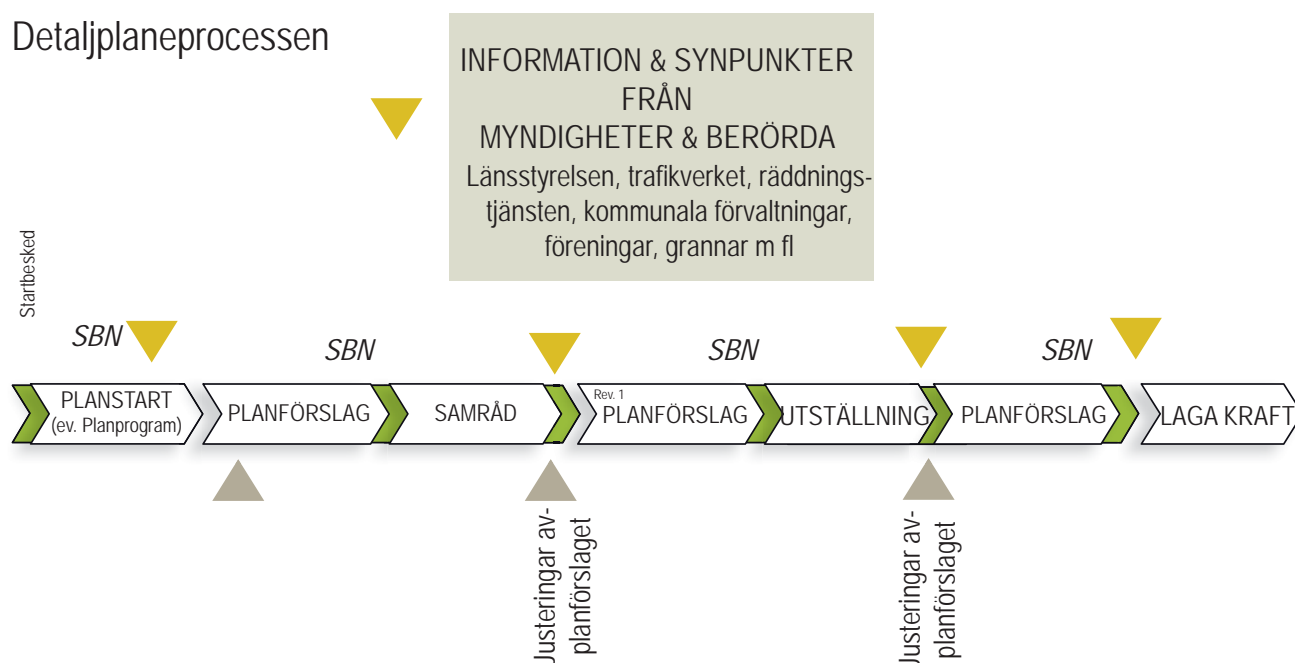
Beslut om utställning	2014-03-05
Utställning	2014-03-26 - 2014-04-17
Antagande	Höst 2014

MEDVERKANDE

Detaljplanen tas fram av Samhällsbyggnadsförvaltningen på Tjörns kommun. Arbetet har utförts av tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan och byggavdelning i dialog med övriga tjänstemän på förvaltningen.

Kommunens handläggare

Detaljplaneprocessen



Åsa Jönsson, planarkitekt
Maria Ågren, plan- och byggchef
Conny Johansson, chef mark och exploatering

Tjärns bostads AB, Zumra Boskovic
Nils Andreasson Arkitekter AB, Ante Flygare

Norconsult, genomförandefrågor
Mats Kramsjö

Norconsult VA-utredning
Herman Andersson

Tellstedt Göteborg AB, Geoteknik
Jörgen Jonasson

Sweco AB, trafik
Cecilia Wideman



Bild 28

