



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan
Del av Springholmen, Aröd 1:241 m.fl. Blekets
samhälle, Tjörns Kommun, Västra Götalands
län

Lagakrafthandling
Upprättad 2023-11-22

Avsikten med ändringen

Dnr: 2020-186

Avsikten med ändringen är att anpassa detaljplan för del av Springholmen, Aröd 1:241 m.fl. till nya förhållanden genom att möjlig-göra etablering av olika verksamheter i området.

Avvägning

Kommunen bedömer en ändring lämplig då den ryms inom syftet för gällande detaljplan och stämmer överens med Tjörns kommuns översiktsplan, antagen 2013.

Området planerades som industriområde med specificering byggvaruhandel. Verksamheten har med åren minskat till ytan samtidigt som behov av mark för andra verksamheter har uppstått. Översiktsplanen beskriver kommunens avsikt att verka för nyetablering av lokala mindre verksamheter. Genom att samnyttja redan exploaterad mark för industriverksamhet med andra verksamheter kan god resurshållning av mark ske samtidigt som ett allmänt behov av verksamhetsmark i området kan tillgodoses.

Planprocess

Ändringen av detaljplanen handläggs med standardförfarande. Förslag till ändring har varit utställt för samråd. Inkomna synpunkter har bemötts och justeringar har gjorts i planhandlingar. Förslaget ställs nu ut för granskning. Efter granskningen antar samhällsbyggnadsnämnden ändringen av detaljplanen. Ändringen kan som tidigast antas vinter 2023.

Granskningstiden är från 31 juli 2023 till 14 augusti 2023.

Planhandlingar

- Reviderad planbeskrivning
- Reviderad plankarta
- Grundkarta (2023-06-12)
- Fastighetsförteckning (2023-06-08, Ej digital)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2022-05-20)



Förslaget till ändring befinner sig nu i antagandeskede

Beslut

| | |
|-------------|------------|
| Startbesked | 2021-11-17 |
| Samråd | 2022-09-28 |
| Granskning | 2023-06-21 |
| Antagen | 2023-10-25 |
| Laga kraft | 2023-11-22 |

Medverkande

Pernilla Attnäs Björk, Julia Wilzén
Planavdelningen, Samhällsbyggnad
Tjörns Kommun

Susanne Nilzon
Konsult, Ramboll

Ändringen reglerad

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra förändring och utveckling av befintliga industrifastigheter då ett allmänt behov finns av ny lokal verksamhetsmark.

I plankartan upphör användning J_1 - Industri, preciserat byggvaruhandel, för del av planområdet.

I plankartan införs användning Z - verksamheter för hela planområdet.

I plankartan införs användning H - detaljhandel för del av planområdet.

I plankartan upphör bestämmelse för reglering av markens anordnande - materialförråd. Bestämmelse (n_1) kvarstår men preciseringen ändras från upplag max 2 meter till material och föremål 2 meter. Bestämmelser om materialförråd och upplag upphör i samband med att byggvaruhandel upphör då dessa hörde samman.

I plankartan görs en administrativ ändring från J K_1 för förtydligande till J_1 K. Ändringen förtydligar att indexering i form av nedsänkt siffra utgör en precisering av användning industri (J) till byggvaruhandel (J_1).

Ny genomförandetid för de planbe-

stämmelser som planändringen avser är 5 år från att planen vinner laga kraft.

Konsekvenser

Ändringar avser anpassning till olika verksamheter i liten skala utan påverkan på bebyggelsens utformning eller placering. Ändringar utgår från gällande användning Industri med precisering byggvaruhandel. Föreslagen ändrad användning bedöms inte medföra miljömässiga negativa konsekvenser.

Ett genomförande av ändringen kan gynna fler lokala företag genom att dessa kan erbjudas mark till att driva sin verksamhet. Detta kan få positiva ekonomiska konsekvenser för hela kommunen.

Vid etablering av lokala verksamheter kan nya arbetsplatser tillskapas inom kommunen samt nya mötesplatser vilket kan ge positiva sociala konsekvenser.

En undersökning har gjorts enligt miljöbalkens 6 kapitel 5 § (SFS 1998:808). Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att ett genomförande av ändringen inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan som föranleder en strategisk miljöbedömning följt av att en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

PLANBESKRIVNING 2008-04-10

(Laga kraft handling)



bild: Hjalmar Olsson byggvaruföretag - 2003

**Detaljplan för del av
ARÖD 1:241 m.fl. fastigheter
Bleket samhälle
Tjörns kommun, Västra Götalands län.**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|--------|
| 1. PLANHANDLINGAR | sid 3 |
| 2. PLANENS SYFTE OCH MÅLSÄTTNING | sid 4 |
| 3. PLANDATA | |
| • planens läge i Bleket | sid 4 |
| • planens omfattning markägoförhållande | sid 4 |
| 4. GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER | |
| • översiktliga planer | sid 5 |
| • gällande detaljplan | sid 6 |
| • kommunala beslut | sid 6 |
| 5. PLANFÖRUTSÄTTNINGAR | |
| • natur / områdesbeskrivning | sid 6 |
| • bebyggelse | sid 7 |
| • geoteknik | sid 7 |
| • fornlämningar | sid 7 |
| • kommunal teknik | sid 7 |
| • trafik / parkering | sid 8 |
| 6. BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET | |
| • avgränsning av planområdet | sid 8 |
| • planens innehåll och sammansättning | sid 8 |
| • gestaltungsprinciper | sid 10 |
| • byggnadsutformning | sid 10 |
| • kajer och hamnområden | sid 11 |
| • trafikförsörjning | sid 12 |
| • vatten och avlopp | sid 13 |
| • övrig teknik | sid 13 |
| • miljökonsekvensbeskrivning | sid 13 |
| 7. PLANPROCESSEN | |
| • samrådsskede | sid 14 |
| • planeringsmetodik | sid 14 |
| • tidplan, fortsatt handläggning | sid 15 |
| • medverkande | sid 15 |

1. PLANHANDLINGAR

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1. Planbeskrivning (denna handling) | dat. 2003-11-25, justerad 04-04-19 |
| 2. Formell plankarta (bestämmelsekarta) | dat. 2003-11-25, justerad 04-04-19 |
| 3. Genomförandebeskrivning | dat. 2003-11-25, justerad 04-04-19 |
| 4. Miljökonsekvensbeskrivning | dat. 2003-12-01 |
| 5. Fastighetsförteckning | dat. 2003-12-09 |
| 6. Utställningsutlåtande | dat 2004-03-15 |
| 7. Samrådsredogörelse | dat 2003-10-06 |
| 8. Detaljplaneprogram | dat 2002-01-14 |
| 9. Planförslag – samrådshandlingar | dat 2003-04-01 |
| 10. Redogörelse för programsamråd | dat 2002-10-21 |

2. PLANENS SYFTE OCH MÅLSÄTTNING

syfte och mål

Syftet med den aktuella detaljplanen är att få pröva möjligheten till förändringar och utveckling för det befintliga industriföretaget samtidigt som naturområden säkras från vidare industriexploatering. Planarbetets mål och inriktning kan sammanfattas enligt följande punkter:

- Pröva att utveckla och bredda innehåll och utbud av den nuvarande byggvaruhandeln. Detta på sätt som stärker samutnyttjande av redan gjorda investeringar och utnyttjar befintliga förutsättningar.
- Pröva komplettera nuvarande handelsverksamhet med möjligheter till viss begränsad båtångöring för varudistribution sjövägen.
- Pröva att reducera industribyggnation i angränsande vattenområden till skydd för stora natur- och miljövärden.
- Pröva att utveckla en rationell trafiksituation till förmån för tillgänglighet, säkerhet, parkering och miljön, för den befintliga industrimiljön i sin helhet

3. PLANDATA

planens läge i Bleket

Planområdet är beläget i den västra delen av Blekets samhälle, utmed väg 169, från korsningen till Klädesholmen och söder ut. (se fig. 1)

planens omfattning – markägoförhållande

Det utredningsområde som planen omfattar uppgår till ca 21,7 ha och framgår enklast av fig. 1

De övergripande markägoförhållandena är enligt följande:

- Exploateringsfastigheten i planen omfattar i huvudsak fastigheterna. Aröd 1:241, Rönnäng 1:510, som ägs av Springholmens Fastighets AB.
- Del av vattenområde Tjörns kommun, fastigheten Aröd 1:141
- Del av vattenområde ägs av enskild, omfattande fastigheten Rönnäng 1:539 och Rönnäng 1:65.



fig. 1 detaljplanens läge och omfattning

4. GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER

översiktliga planer

Hela planområdet omfattas i den nya översiktsplanen (ÖP 01 – 2000-11-14), som utvecklingsområde. Det innebär i stort, att all tillkommande exploatering skall prövas i detaljplan, där sådan inte finns. Kommunen har för avsikt att senare påbörja en fördjupad översiktsplan för hela Bleketområdet. Skälet till detta är att befintliga planer

och andra regleringar är delvis föråldrade och behöver uppdateras, för att motsvara formulerade krav och mål i den nya översiktsplanen (ÖP – 01).

gällande detaljplan

För det aktuella planområdet gäller i sin helhet en detaljplan för industriverksamhet. Denna plan är upprättad oktober 1982, och fastställd februari 1988 av länsstyrelsen.

Norr om utredningsområdet – norr om vägen till Klädesholmen, ansluter en äldre detaljplan som upprättats 22 juni 1955
(Byggnadsplan för Bleket samhälle, fastställd av länsstyrelsen 6 mars 1959)

kommunala beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott 1998-03-31, § 67, beslut om plantillstånd
- 2002-02-18 godkände Miljö- och byggnämnden ett program för samråd
- 2002-10-21 godkände Miljö- och byggnämnden programsamrådsyttrande
- 2003-04-14 godkände Miljö- och byggnämnden planförslag för remiss och samråd
- 2003-10-20 godkände Miljö- och byggnämnden samrådsredogörelsen
- 2003-12-15 godkändes föreliggande planförslag dat 2003-11-25 för utställning

5. PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

natur / områdesbeskrivning

Naturen / landskapet i området är starkt påverkat av den omfattande industrilokalisering som skett här över tid. Exploateringsområdet utgörs ursprungligen av utfyllda havsvikar innanför öarna Lilla Getryggen och Springholmen. Denna utfyllnad blev en följd av den industriplan som togs fram för området 1982, som också omfattade delar av det nuvarande industriområdet Stansvik. Denna stora industriplan utgick ifrån stora, omfattande utfyllnader i de aktuella havsvikarna.

Trots denna stora yttre påverkan av industribyggnader, utfyllnader och vägar, finns fortfarande orörda delar av landskapet kvar som tillför området stora miljövärden. Främst är det de orörda vattenområdena i söder, som ännu som inte blivit utfyllda i enlighet med den gällande detaljplanen. Som nämnts tidigare är det ett mål, för den kommande detaljplanen att "rädda" de vattenområden som finns kvar. Se bild 1
Avsikten är att upphäva byggrätten, till förmån för ett skydd, så att naturmark och vattenområden kan bevaras.

De naturelement som för övrigt dominerar själva det aktuella industriområdet är Springholmen. Detta höga bergsparti i den västra delen bidrar genom sin storlek att ge hela industriområdet en mera nedtonad skala. Detta samtidigt som anläggningen ges skydd för såväl sydvästvinden som insyn/exponering från väster.



bild 1 del av skyddsvärt vattenområde – mot väster från väg 169

bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen i planområdet utgörs av den byggvaruanläggning som försörjer företaget Hjalmar Olssons byggvaruhandel. Denna anläggning omfattar butik- och butikslokaler, samt olika lagerlokaler och upplagsplatser för hela byggvarusortimentet.

Vid infarten till anläggningen ligger en enbostadsfastighet (Aröd 1:67), som i gällande detaljplan avsågs inordnas i ett mindre handelsområde med rätt till visst boende.

geoteknik, markhantering

All industrimark i den nu framlagda detaljplaneförslaget ingår i en gällande detaljplan, som upprättades 1982 (fastställd 1988) Det betyder att all exploateringsbar mark i det aktuella planförslaget är redan etablerad idag. Enda undantaget är det bergsparti som avses på sikt tas bort centralt i området. Ur markutfyllnadssynpunkt innebär det att inga ytterligare markutfyllnader skall göras utöver dem som redan finns idag och som skett i enlighet med gällande detaljplan.

Vid upprättandet av nu gällande detaljplan (byggnadsplan Stansvik industriområde, norra delen 1982) gjordes ingen samlande geoteknisk utredning. Av planens totala areal på 74,2 hektar utgjorde hela 51,8 hektar av bergsmark och 22,4 hektar av vattenområde. I samband med exploatering i områden med utfyllnader i

vattenområden, har över tid gjorts geotekniska utredningar för delområden i den gamla detaljplanen.

I det nu framlagda detaljplaneförslaget har således gjorts en geoteknisk utredning i samband med utbyggnad av befintlig anläggning – Flygfältsbyrån 19985-04-15 / 221156. Utredningen ledde till att grundläggning i utfyllda delar utfördes med hjälp av stödpålning.

Som en följd av de frågor som diskuterats om geotekniska villkor för planområdet, förs en bestämmelse in i den nya detaljplanen. Denna bestämmelse ställer som krav att all exploatering i industrikvarteret, skall vid prövning för bygglov åtföljas av särskild geoteknisk utredning. Utredningen skall bekräfta undergrundens beskaffenhet, stabilitet och ge förslag till grundläggning med hänsyn till detta.

Till detta har en bestämmelse om radonsäker grundläggning införts, för byggnader där människor stadigvarande vistas.

fornlämningar

Inom planområdet finns sedan tidigare en registrerad fornlämning (RAÄ 100), en sk. tomtning. Denna fornlämningskategori brukar vanligtvis sättas i samband med det säsongsbetonade fisket efter sill, i huvudsak under medeltid och senare.

Fornlämningen ligger i ett delvis redan utfyllt bergsparti. Vid en aktualisering av ett borttagande fornlämningen (RAÄ 100) skall särskilt samråd hållas med Bohusläns museum om kraven på särskild utredning, dokumentation mm. Enligt Bohusläns museum kan det bli aktuellt med en särskild arkeologisk undersökning, vilket innebär att lämningen undersöks i sin helhet och tas bort.

kommunal teknik (el, vatten, avlopp, avfall)

Elförsörjningen finns utbyggd i området.

Planområdet är idag anslutet till kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Avfallshanteringen sker inom ramen för kommunens avfallsåtagande. Industriavfall omhändertas på sätt som finns stadgat inom MB (miljöbalken) och kommunens förordnande.

trafik / parkering

planområdet så som det redovisas är trafikanslutet till Klädesholmsvägen (väg 720). Planens målsättning är att se över och förbättra själva anslutningen.

I anslutningen till infarten diskuteras möjligheten till en kompletterande parkering för det behov Blekets samhälle har av ytterligare parkering. Viss parkering och annan uppställning sker redan idag på den aktuella marken.

11. BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

avgränsning av planområdet

Detaljplanen har avgränsats så att den, som landområde innefattar själva industrifastigheten Aröd 1:241, Rönnäng 1:510. Till detta kommer de söder om liggande vattenområdena inom fastigheterna Aröd 1:141, 1:539 och Aröd 1:65, som i gällande detaljplan utgör industrimark. I nordväst ansluter vattenområden, som till en del skall utgöra inseglingränna för en ny liten transporthamn för byggvaruföretagets kundbehov. se fig. 2, planens innehåll sid 9.

Till detta kommer viss mark som utgör parkeringsområden, väganlutningar, pumpstation mm.

planens innehåll och sammansättning

Detaljplanen utgår primärt från det befintliga byggvaruföretagets anläggningar och markinnehav. Tanken med planen, är att skapa strategiska förutsättningar för företaget att utvecklas, med sikte på en långsiktighet. Vägen att nå dessa mål har tagit fasta på följande behov.

- Säkra att tillräckliga markresurser finns för företagets expansion, på kort och lång sikt.
- Säkra att trafikförsörjningen kan ordnas på ett rationellt , och trafiksäkert sätt, med krav på kapacitet och framkomlighet.
- Säkra att verksamhetens innehåll kan breddas för att vinna samordningsfördelar, skapa konkurrenskraft och intresse för nya investerare.
- Skapa en möjlighet till att nå byggvaruhandeln med mindre båt.
- Ge incitament till en miljöupprustning, som en del i företagets profil.

Dessa planmässiga utgångspunkter kan bäst sammanfattas i en illustration av en tänkt möjlighet till disposition av planområdet. Se följande sida fig. 2 illustrationsplan.

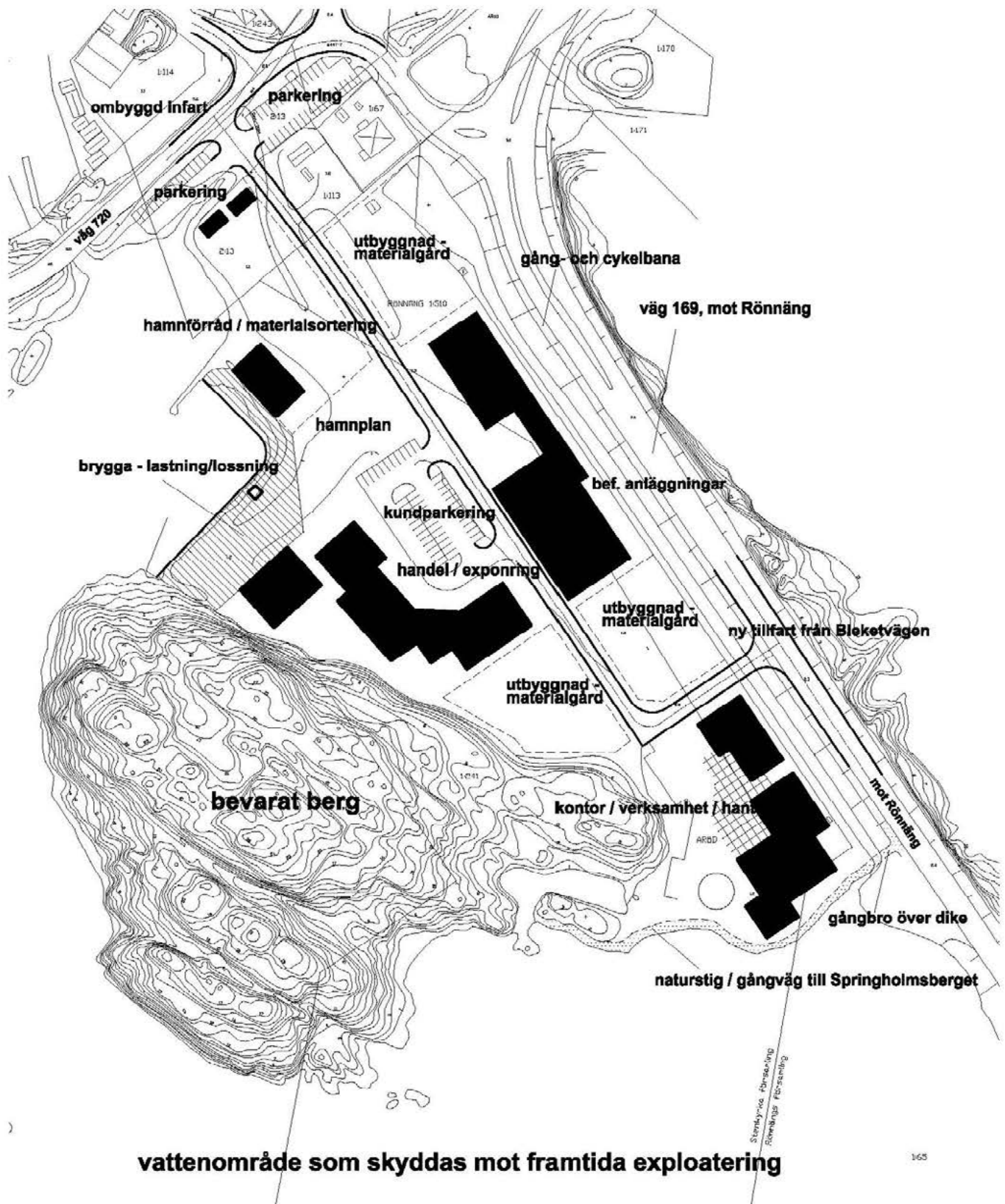


fig. 2 illustrationskarta över planområdets tänkta innehåll

Detaljplanen innehåller, som nämnts ett omfattande vattenområde söder om den aktuella industrifastigheten se fig. 1 – sid 5. I den formella plankartan redovisas vattenområdet som – skyddsvärt vattenområde. Det betyder, om detaljplanen antages, att all den industrimark (ca 8,5 ha), som gällande detaljplan ger rätt att exploatera de orörda vattenområdet, utgår till förmån för ett "orört" vattenområde. Med detta fullföljs en tidigare målsättning från 1996 att skydda den uppskattade "vattenspegeln", från att exploateras.

Själva "Springholmsberget" kommer att bevaras och skyddas med en särskild bestämmelse – naturmarksområde tillgängligt för allmänheten. För att nå Springholmsberget, finns avsatt en särskild naturstig, som leder till de orörda bergspartierna i väster. På detta sätt fås en möjlighet att gå utmed det vattenområde, som avses att bli skyddat till utsiktsmål på Springholmen. Se fig. 2, sid 10.

gestaltungsprinciper

Målsättningen är att planens organisation, byggnadernas placering, variation av skala och innehåll skall bidra till en spännande och levande industrimiljö. Så långt det är möjligt skall karaktären av byggnaderna ta sin utgångspunkt i den lokala platsen och dess omgivning. Intentionerna är att komma längre i omsorgen om miljön och byggnadernas yttre än vad man hittar på många ställen i det angränsande industriområdet Stansvik.

byggnadsutformning

I området dominerar de befintliga industri-, lager och försäljningsbyggnaderna. De har en relativt enkel uppbyggnad och ligger grupperade i en klar riktning längs vägen mot Rönnäng.



bild 2 , befintliga industribyggnader

Byggnaderna som är plåtklädda med flacka sadeltak har en sparsam färgsättning i blågråa toner.

En viss ursprängning föreslås i planens centrala del mot Springholmen. se fig. 2, sid 10. En motsvarande ursprängning finns redan som en rättighet i gällande detaljplan. Skillnaden är att nu föreslås själva spränglinjen läggas i ett naturligt slag i berget. Denna markförändring kommer inte att märkas söder och väster ut där nuvarande berget bibehålls utan ingrepp. Genom denna förändring fås ett betydligt djupare byggnadskvarter än idag, vilket ger nödvändiga, nya byggbara markområden. Se fig. 2, illustrationskarta sid 10.

De nya byggnader som föreslås tillkomma i den södra delen, se fig. 2, avses i förhållande till de befintliga få en annan mera genomarbetad utformning i annan skala. Anknytning till det skyddsvärda vattenområdet i söder innebär stora mervärden, som i detta söderläge bör ge möjlighet till kontor, verksamhet och hantverk mm. Tanken är att de olika bebyggda delarna av industrifastigheten på detta sätt kan få olika karaktär, inom en sammanhållen helhet.

Platsen intill Springholmsberget ges en byggrätt, som är det största samlade tillskottet av exploatering inom det aktuella industrikvarteret. Springholmens betydande höjd (+ 26 meter över havet) innebär att byggnader kan förläggas utan att bli synliga från havet. Dessa byggnader får "behålla" möjligheten att byggas upptill 10 meter.

Inom alla övriga byggnadszoner i industrikvarteret, har byggnadshöjden sänkts i förhållande till gällande plan. Det betyder t.ex. att byggnadshöjden, utmed vägen till Rönnäng, har sänkts från idag 10 meter till 8 meter.

I den norra delen av industrikvarteret föreslås möjligheter till mindre förrådsbyggnader i anknytning till de olika upplag och materialgårdarna. Tillåtna byggnadshöjder här 4,5 meter, resp. 3,0 meter.

fastigheten Aröd 1:67

I planområdets norra del på fastigheten Aröd 1:67, ligger ett bostadshus från 40-talet i industriområdets centrala infartsområde. I gällande detaljplan har fastigheten tidigare ingått i ett handelsområde med rätt till visst boende. I det nya detaljplaneförslaget, har fastighetens markanvändning harmoniserats med industriområdet i övrigt. Det innebär att byggnadsrätten till viss del har kunnat ökas. Fastighetens ligger omedelbart i anslutning till såväl vägen mot Rönnäng (väg 169) och vägen mot Klädesholmen (väg 720) vilket innebär ett mycket utsatt läge. Denna omständighet gör det inte möjligt att hävda ett långsiktigt boende på den aktuella platsen.

Det betyder inte att det pågående boendet i fastigheten behöver avvecklas som en följd av ändrade markanvändningsbestämmelser, utan kvarboende kan ske. Dock innebär det utsatta läget, med närheten till trafik, att en god bostadsmiljö inte kan åstadkommas i den mening som avses i miljölagstiftningen.

Detaljplanen i sin helhet innebär, att det nu framlagda förslaget, såväl i utbredning som skala väsentligt har reducerat framtida industriexploatering i förhållande till nuvarande rättigheter.

kajer och hamnområden

I den nordvästra delen av planområdet föreslås en begränsad transporthamn/ brygga att anläggas. Denna hamn skulle bli ett viktigt strategiskt tillägg till övriga transporttillgångar som företaget förfogar över. Anläggningen skulle bestå av en brygga med ett antal tilläggsplatser, samt en enkel krananläggning. Bryggan står i förbindelse med trafikytor som gör det möjligt för fordonsangöring och truckar att köra fram. se fig. 2.

Möjligheten till en omlastning, för den sjöburna distributionen av byggmaterial till övriga delar av skärgården, skulle lösa en viktig del av transportkedjan. Idag tvingas man till omlastning till motorfordon, för vidare transport till lämplig hamn för ytterligare omlastning. Dessa transportvillkor är inte bara en väsentlig merkostnad utan också en negativ faktor för miljön i sin helhet. Behovet av sjötransporter, som skulle klaras av en egen anläggning skulle på årsbasis omfatta cirka 300-350. Hamnfunktionen kommer att kräva muddring av en inseglingränna. Denna finns definierad i plankartan. Hanteringen av dessa viktiga frågor tas upp i miljökonsekvensbeskrivningen.

Hamnförråd, hamnplan och brygga har förlagts så att inte värdefulla utblickar över vattenområdet går förlorade. En särskild bestämmelse (n2) har förts in planens bestämmelsekarta, som skall säkra dessa utsiktsvärden.

trafikförsörjning

Trafikförsörjningen är kanske den enskilt viktigaste planförutsättningen. Den är en grundförutsättning för att på ett rationellt sätt kunna utveckla verksamheter i branscher med så stort transportberoende. Till detta kommer kraven på säkerhet, miljöhänsyn, etapputbyggnad mm.

Trafikförsörjningen utgår ifrån en huvudprincip. Den består i att man etablerar en centralt genomgående industrigata. Den sträcker från sin befintliga infart i vägen mot Klädesholmen (väg 720), genom hela industrikvarteret söder ut, och ansluter i en ny punkt på vägen mot Rönnäng (väg 169). se fig. 2, sid 10.

Att kunna åstadkomma en genomgående trafikförsörjning på detta sätt är en överlägsen trafikprincip. Fördelarna bygger främst på följande:

- Man slipper riskfyllda vändningsrörelser för stora transportfordon.
- Man når enkelt parkering, de olika materialdepåerna för både på- och avlastning.
- Man når med denna tydliga princip högre säkerhet, mindre störningar, mindre olyckor och tillbud.
- Man får bättre differentiering – spridning av trafiken på olika vägavsnitt.
- Man får bättre möjlighet till etappindelning

Den nya trafikanslutningen i sydöst i Rönnängsvägen (väg 169), ansluter i en punkt där goda siktavstånd och lutningsförhållanden skall skapa hög framkomlighet och trafiksäkerhet. På platsen finns utrymme som gör det möjligt att utforma korsningen

med särskilda filer för svängande trafik. Behovet av dessa skall prövas vid projekteringen av väkanslutningen.

Den norra, befintliga korsningen till vägen mot Klädesholmen (väg 720), föreslås bli justerad till sitt läge, ca 25 meter väster ut. Med detta får man en förskjutning av korsningarna från industriområdet och vägen till Blekets gamla hamn (Strandvägen) på ca 30 meter. Korsningen skall också samordnas med tillfarterna den parkering som skall förläggas i denna samlade trafikzon. Denna parkering på ca 45 platser, avses för besöksparkering till Blekets hamn och den populära badplatsen strax norr om. Det har varit ett sedan länge framfört önskemål / krav, från bl.a. Blekets samhällsförening om att parkeringsfrågan måste lösas.

Utmed väg 169, vägen mot Rönnäng, ges möjlighet till en utbyggd gång- och cykelväg mot Bleket. Utrymme för denna finns i zonen mellan befintlig väg och det dikesområde, som avgränsar själva industriområdet. På detta sätt kan ytterligare målpunkter knytas samman för gång- och cykeltrafiken i området.

vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. I planområdet finns en avloppspumpstation, som markerats inom särskilt område.

övrig teknik

Planområdet är redan försett med el och telefunktioner. Kapaciteten kan komma att behöva byggas ut. En ny transformatorstation kan komma att krävas. Placering av den kommer då att ske inom kvarteret och någon särskild anvisning i detta planskede bedöms inte som nödvändigt.

miljökonsekvensbeskrivning

Till detaljplanen har utarbetats en fullständig MKB-utredning, som bifogas planärendet som särskild planhandling.

Ur den omfattande utredningen kan följande sammanfattning återges :

En detaljplan, har tagits fram som syftar dels till utbyggnad av området vid Hjalmar Olssons byggvaruhandel, dels att bevara det grunda inneslutna havsområdet mellan Bockholmen och Stansviks industriområde, sydväst om Blekets samhälle i Tjörns kommun. Den nu gällande detaljplanen medger utfyllnad av hela det aktuella vattenområdet i syfte att skapa industrimark.

Kompletteringen med nya byggnader på Springholmens östsida kräver sprängning och bortforsling av berg. I planförslaget ingår även anläggande av en hamn med brygga på holmens nordsida, som möjliggör distribution av varor från företaget med båt. En ny infart till industriområdet från väg 169 anläggs i den södra delen, vilket skapar förutsättningar för en genomgående trafikförsörjning genom hela industriområdet. Planen omfattar även anläggande av kontor/hantverks / verksamhetslokaler samt en parkeringsplats vid den befintliga infarten till industriområdet från väg 720.

Detaljplanen medför främst att ett grundområde med högt landskapsvärde och potentiellt högt biologiskt värde och stora förutsättningar för restaurering kan skonas från utfyllnad (nollalternativet).

Grundområdet är i nuläget hårt belastat genom övergödning och saknar därmed de högre biologiska värden, som är utmärkande för liknande grundbottnar. Om åtgärder vidtas för att minska övergödningen och öka vattenomsättningen bedöms därför en påtaglig förbättring av den marina miljön kunna uppnås, både inom planområdet och mellan Bockholmen och Grimsholmen. Sannolikt kan etablering av ålgräs- och natingvegetation ske på sikt, vilket ger bottensamhällen med betydligt högre marinbiologisk produktion av önskvärda arter (fisk) samt en större artrikedom än i nuläget.

För att åstadkomma en förbättrad vattencirkulation är muddring av en ränna samt ökning av genomströmningsarean under en vägkulvert under väg 720 nödvändig.

Ursprängningen av berget för anläggande av industribyggnader medför ett irreversibelt ingrepp i naturmiljön och landskapsbilden – dock blir ingreppet mindre än i gällande detaljplan..

Tillgängligheten till industriområdet förbättras genom anläggandet av en brygga, så att varor kan distribueras sjövägen. Härigenom kan behovet av lastbilstransporter komma att minska något, vilket bedöms bidra till en förbättrad trafiksituation, främst på vägarna 720 och 169.

Den samlade bedömningen är att värdet av att bevara och restaurera vattenområdet är så stort att det motiverar de övriga ingreppen. Planförslaget medför således en påtaglig förbättring för miljön jämfört med nuvarande gällande detaljplan.

Till arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen finns tidigare upprättat en handling som omfattar den södra delen av planområdet. Den handlingen – Miljöstudie av havsvik vid Stansviks industriområde, Rönnäng, rapport 135, juni 1996 - innebär en fullständig genomgång av de marinbiologiska förutsättningarna för detaljplanens södra vattenområden. Denna utredning ingår som bilaga till den miljökonsekvensbeskrivning som nu finns upprättad.

12. PLANPROCESSEN

Samrådsskede - utställning

Efter det att man i tidigt skede upprättat ett detaljplaneprogram har en fullständig detaljplan tagits fram, som varit föremål för remiss och samråd enl. reglerna i PBL 5:20.

Synpunkterna under remiss- och samrådet, har samlats i en samrådsredogörelse dat 2003-10-06. Denna samrådsredogörelse ingår som planhandling.

Efter bearbetning har detaljplanen varit utställd i enlighet med reglerna i PBL 5:23

Synpunkterna i utställningen, har samlats i en utställningsutlåtande dat 2004-03-15. Detta utställningsutlåtande ingår som planhandling.

planeringsmetodik

Planarbetet har skett i samarbete och samverkan med Tjörns kommun, myndigheter, enskilda och Springholmens fastighets AB. Arbetet bygger på plan- och bygglagens bestämmelser om sk normalt planförfarande.

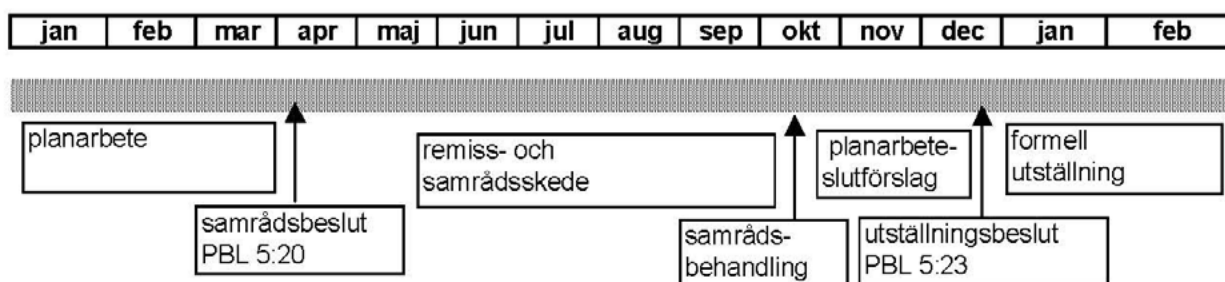
En viktig del i all samhällsplanering är ett öppet arbetssätt, där det skapas rimliga möjligheter till insyn och påverkan. Under samrådet hölls ett informationsmöte 2003-06-10, i Bleketskolan, där berörda och intresserade gavs möjlighet till diskussion med ansvariga för planläggningen. Planen har sedan följts av ett utställningsförfarande som gett en avslutande möjlighet för alla berörda att ännu en gång ta del av detaljplanens förändringar.

tidplan

En sammanfattning av planeringsprocessens "nuläge", med redovisning av vad som har skett det senaste halvåret och vad som är nära förestående.

2003

2004



medverkande

Planarbetet har skett i samarbete med berörda sakägare, myndigheter och Tjörns kommun. I det arbetet har deltagit.

Bo Harlén – handläggare
Liselott Franzén
Olle Olsson

Tjörns kommun – Miljö- och byggkontoret
Tjörns kommun – Miljökontoret
Tjörns kommun – Tekniska kontoret

Ulf Hjalmarsson
Lars-Harry Jenneborg

Springholmens fastighets AB
Hydrogis AB – Stenungsund (MKB-utredn.)

rättelse 2004-02-19.

I planbeskrivningen har gjorts en rättelse i följande avseende. Under kap 3, pkt markägare, redovisades fastigheterna Rönnäng 1:539 och Rönnäng 1:65 felaktigt som Aröd 1:539 och Aröd 1:65. Namnförväxlingen beklagas.

justering av detaljplanen 2003-04-19

Under utställning av detaljplanen i enlighet med reglerna i PBL 5:23, inkom ett antal synpunkter och önskemål. Dessa finns redovisade i det särskilda utställningsutlåtande dat. 2004-03-15, som godkändes av Miljö- och byggnämnden 2004-03-15. Följande justeringar av detaljplaneförslaget gjordes som en följd av planens utställningsskede.

- ny bestämmelse har införts med krav på geoteknisk utredning vid ansökan om bygglov.
- ny bestämmelse om radonsäker grundläggning har införts.
- mudringsbestämmelse har relaterats till höjden på medelvattennivån
- siktområdet (n2), till skydd för utblickar mot havsviken vid Springholmen har utvidgats.
- byggrätten för fastigheten Aröd 1:67 har korrigerats med viss utvidgning åt väster och höjdbestämmelse i enlighet med gällande detaljplan, rätt till garagebyggnad
- höjdbestämmelse för förrådsbyggnader i norra delen av planområdet har sänkts från 3,5 meter till 3,0 meter.
- höjdbestämmelse för befintlig industrihuvudbyggnad har korrigerats till befintlig takfotshöjd – 8.0 meter (gällande plan medger 10,0 meter).

Då justeringarna innebär att exploateringsvillkoren har reducerats i förhållande till gällande detaljplan och man därigenom har kunnat tillmötesgå önskemål om förändringar, bedöms inte att ett nytt utställningsförfarande som nödvändigt.

Kustens arkitektkontor AB

Skärhamn 2003-11-25, justerad 2004-04-19

.....
Stig Holmstrand
planarkitekt

.....
Bo Harlén - handläggare
Tjörns kommun

BESLUT

Godkand: MBN 2004-04-19

Antagen: Kommunfullmäktige 2006-03-09

Laga kraft: 2008-04-10