



DETALJPLAN FÖR HÖVIK 5:1 m.fl. HÖVIKNÄS

PLANBESKRIVNING 2012-04-11

NORMAL PLANFÖRFARANDE (LAGAKRAFT HANDLING)

Tjörns Kommun, Västra Götaland

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. PLANHANDLINGAR	4
2. ÖVRIGA HANDLINGAR	
3. PLANENS SYFTE	
4. PLANDATA	5
Planens läge och omfattning	
Markägoförhållanden	
5. GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER	
Översiktliga planer	
Tätortstudie	
Program	6
Workshop	
Kommunala beslut	7
Detaljplaner	8
Strandskydd	
Riksintresse	
Avvägning enligt PBL och miljöbalken	
6. PLANFÖRUTSÄTTNINGAR	
Natur	
Geotekniska förhållanden	9
Fornlämningar	
Natura 2000	11
Bebyggelse	
Lek och rekreation	
Offentlig och kommersiell service	
Tångeröds förskola	
Trafik	
Parkering	12
Kollektivtrafik	
Störningar, risker	
Buller	12
Gång- och cykeltrafik	
Befintlig teknisk försörjning	
Telefoni	
Befintlig energiförsörjning	
Avfallshantering	
Återvinningsstation	
7. BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET	13
Planens innehåll och sammansättning	
Möjliga exploitörer	
Barn och gemensamma aktiviteter	
En hållbar ingång till Tjörn	
Trafik, gång- och cykelbanor, parkeringar	
Norr om Höviknäsvägen	14
Mark och bebyggelse	
Trafik	
Parkering	
Odlingslotter	
Bäck	

Den centrala delen	15
Mark och bebyggelse	
Trafik	
Parkering	
Torg	
Den södra delen	16
Mark och bebyggelse	
Trafik	
Parkering	
Lek	
Område för förskolan	
Stenmuren	
Omgivning	17
Hustypologier	
Parhus	
Radhus	
Trygghetsbostäder	
Odlingslotter	17
Gestaltungsprinciper	
Komplementbyggnader	
Tillgänglighet/säkerhet	
Teknisk försörjning	
Vatten och avlopp	
El	
Telefoni	
Energi	
Avfall	18

8. KONSEKVENSER

Allmänt
 Naturmiljö
 Landskapsbild
 Störningar och risker

9. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

10. FORTSATT PLANARBETE19

Tidsplan

11. MEDVERKANDE

12. PLANPROCESSEN

1. PLANHANDLINGAR

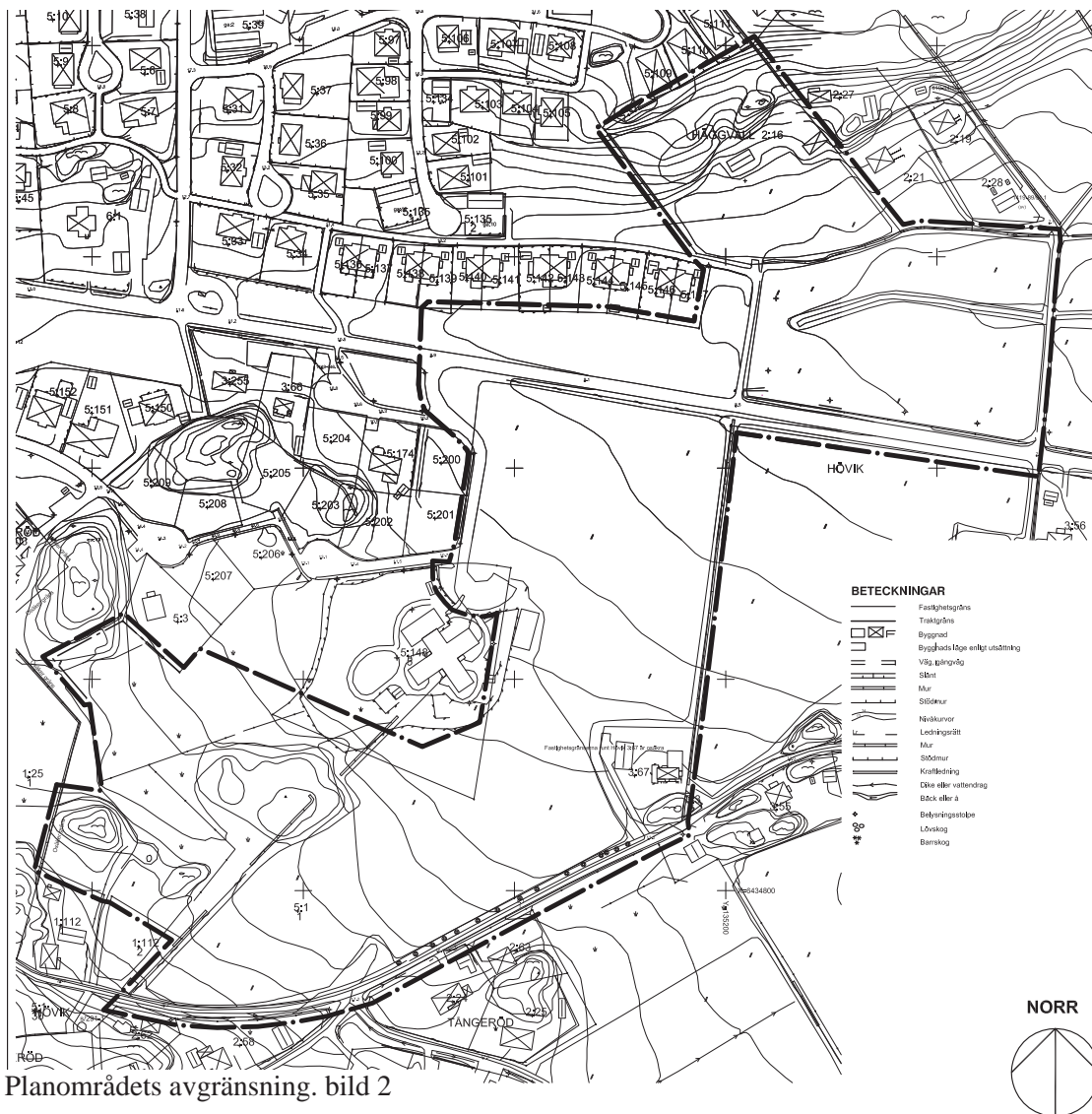
- Plankarta	2012-04-11
- Illustrationskarta	2012-04-11
- Planbeskrivning (denna handling)	2012-04-11
- Genomförandebeskrivning	2012-04-11
- Fastighetsförteckning	2010-04-15
- Samrådsredogörelse	2010-11-29
- Utställningsutlåtande	2012-03-07

2. ÖVRIGA HANDLINGAR

- Geoteknisk utredning för detaljplan	2009-12-04
Revidering A: 2010-02-08	
Revidering B: 2010-09-29	
- Principförslag för gator och va-anläggningar	2010-05-17
- Bullerutredning	2010-05-17
- Sammanställning från Workshop utförd 2009-10-08	2009-10-08
-Programsamrådsredogörelse	2010-05-17
-Trafikutredning	2011-12-16



Planområdets läge på östra Tjörn



Planområdets avgränsning. bild 2

3. PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva frågan om ca 100 nya bostäder, gemensamhetsytor samt möjlighet till bostadsanknuten verksamhet i centrala Höviksnäs.

4. PLANDATA

Planens läge och omfattning

Planområdet är beläget centralt i Höviksnäs, i anslutning till Höviksnäsvägen som binder samman det gamla samhället vid hamnen i öst med de nyare delarna av Höviksnäs i väst. Hela området omfattar cirka 8 ha.

Se planområdets avgränsning på bild 2.

Markägoförhållanden

Planen berör fastigheterna:

- Hövik 5:1 och Tångeröd 1:15 som ägs av Tjörns kommun,
- Hövik 3:67 som ägs av Göran Gunneröd (1/2) och

Eva Gunneröd (1/2),

- Häggvall 2:16 som ägs av Tomas Roos,
- Höviksnäsvägen, Lv 711 ägs av Trafikverket.
- Markärsvägen ägs av Tjörns kommun.
- Östra Tångerödsvägen ägs av Tjörns kommun.

5. GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER

ÖP 03, Tjörns kommuns översiktsplan 2003

Enligt gällande översiktsplan är området markerat som utvecklingsområde för bebyggelse samt helårsbebyggelse.

Tätortsstudien för Höviksnäs 2006-05-01

Tätortsstudien innebär att det finns ett brett ställningstagande till Höviksnäs fysiska utveckling på lång sikt, som står till grund för beslut om efterföljande detaljplaner i området. Studien kan därför ses som ett allmänt brett planprogram i plan- och bygglagens mening. Tätortsstudien är antagen av kommunfullmäktige på Tjörn i maj 2006. För det

aktuella detaljplaneområdet finns följande skrivet i tätortsstudien:

”1. Hövknäs/Tångeröd

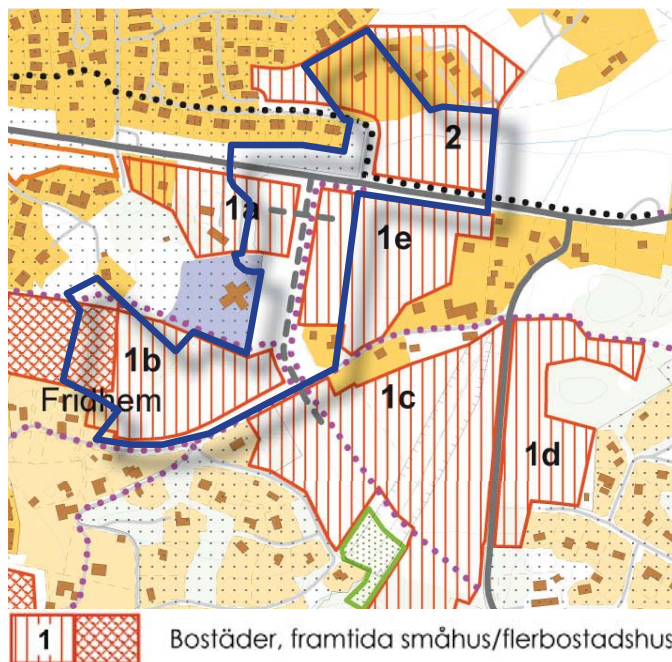
För att ansluta till den flacka terrängen i de centrala och norra delarna bör bebyggelsen här hållas låg, dvs i huvudsak 1-1½ våningshus, friliggande och uppförda styckebyggda på normalstora tomter eller i grupp i tätare former. I anslutning till befintlig bebyggelse bör de västra delarna av delområde 1b ges en mer centrurnära karaktär med huvudsakligen flerbostadshus i 2 våningar. Även i de sydvästra delarna av område 1c och i de östra delarna av område 1d skulle en tätare och lite högre bebyggelse kunna tillkomma med stöd i bakomliggande högre terräng. Delområdena bedöms sammantaget rymma totalt ca 80 bostäder, varav ca 15 i flerbostadshus...”

”2. Solbacken

Även detta område motiveras av inriktningen mot vattnet och den bibehållna kontinuiteten i bebyggelsen. Närheten till befintlig infrastruktur utmed Hövknäsvägen innebär exploateringsekonomiska fördelar. Området är särskilt väl lämpat för bostäder med tanke på läget i sydsluttning och möjligheter till utblickar över dalen. Lokal service, kollektivtrafik och fritidsanläggningar finns relativt nära. Området avgränsas i väster av befintlig bebyggelse, i norr av en bergsbrant och det tillämpade skyddsavståndet till reningsverket samt i söder av Hövknäsvägen. Områdets utsträckning österut har anpassats till möjligheterna att bibehålla det vackra blickfånget över odlingslandskapet, havet, fastlandet och Tjörnbron. Bebyggelsens karaktär bör anpassas till den angränsande bebyggelsen och uppföras styckebyggd eller i grupp som friliggande



Område 1b med förskolan i bakgrunden



Karta från Tätortstudien med ungefärligt område för detaljplanen Hövik 5:1 m.fl. i blått.

småhus i 1-1½ våning. Området bedöms rymma ca 15 nya bostäder. Marken är privatägd och utbyggnaden helt beroende av fastighetsägarnas initiativ.”

Program Hövik 5:1 m.fl. 2008-12-08

Programmet är framtagen i enighet med vad Tätortstudien för Hövknäs föreskriver och betraktas som en fördjupad handling avsedd att studera en del av området i detalj med fokus på lösningar av såväl nya bostäder och servicefunktioner som trafik och parkering.

Programmet pekade ut det aktuella planområdet som lämpligt för en hållbar bostadsutveckling med anknuten verksamhet samt rekreation i närområdet.



Område 2



Vy mot nordost med Tångeröd förskola till vänster



Vy mot nordost, Östra Tångerödsvägen.

Workshop

Den 8 oktober 2009 bjöd kommunen in allmänheten till en såkallad "Workshop".

Tanken var att alla i Höviknäs skulle bli sig delaktiga. För kommunen var det viktigt att höra vad de boende i området hade för synpunkter och förslag.

Kommunen använde affischer, informerade på hemsidan och skickade personlig inbjudan till dem som hade varit sakägare under programmet.

Under workshopen så delades deltagarna upp i olika grupper med ca.10 personer där det fanns en tjänsteman från kommunen, en politiker och deltagande från allmänheten. I grupperna gick man igenom två skissförslag med bebyggelse, förslag med ändring i trafiken och olika karaktärsmöjligheter. Man hängde även upp åtta förslag på bebyggelseutveckling för Hövik ifrån studenter på Chalmers.

Slutsatser och synpunkter sammanställdes i ett

Workshopsdokument som bifogas planhandlingarna. Generellt kan man sammanfatta de allmänna tankarna till följande:

- *Med en så här stor utbyggnad av Hövik vill vi ha tillbaka något av kommunen i form av samhällsservice, bussförbindelse, affärer, osv.*
- *Någonstans mitt i behövs en bra lekplats istället för flera små utsprida.*
- *Vi flyttar hit för att vi vill bo på landet.*
- *Villor eller maximal parhus.*
- *Hyresrätt och bostadsrätt, generellt för hela området.*
- *Brist på ettor.*
- *Mötetpunkten idag är vid hamnen.*
- *Bättre lokaltrafik hit just på nätterna.*
- *Problem med buller och mopeder med hus nära gatorna.*
- *Orientera husen så att de optimerar för energisparandet.*
- *Markera träderna som inte ska fällas.*

HÖVIK
WORKSHOP 2009



Inbjudan till Workshop
Hur vill du att Höviksnäs framtid skall se ut?

Innan det formella arbetet med detaljplanen för Hövik 5:1 startar så vill vi på Tjörns kommun bjuda in till en Workshop om Höviks framtid.

Workshopen ligger utanför planprocessen och syftar till att skapa en konstruktiv dialog för att samlia goda idéer om framtiden.

Idéförslag från kommunen samt projektarbeten från studenter på Chalmers Tekniska Högskola kommer att användas som diskussionsunderlag. Samt det program som tagits fram för området.

Alla som är intresserade är välkomna att delta, ung som gammal.

När: torsdagen den 8 oktober kl.18-20.
Var: Håggvallsskolans aula



TJÖRNS
kommun

Ta med dina bästa idéer!

Inbjudan till Workshop.

Kommunala beslut

De kommunala beslut som format planen för Hövik kan sammanfattas enl. följande:

1. SBN §120 beslutade 2007-06-11 att prioritera ett antal planer varav en kommunal plan i Höviksnäs gavs prioritet 1.
2. SBN AU §47 beslutade 2008-02-18 att skicka ut Detaljplaneprogram för Hövik 5:1 m.fl. för samråd. Programmet var ute på samråd tiden 2008-03-06 – 2008-04-03.
3. SBN AU §293 beslutade 2008-11-24 att föreslå samhällsbyggnadsnämnden att godkänna detaljplaneprogram och behovsbedömning MKB för Hövik 5:1 m.fl.
4. SBN AU §223 beslutade 2008-12-08 att godkänna detaljplaneprogram och behovsbedömning MKB för Hövik 5:1 m.fl.
5. SBN AU §152 beslutade 2010-05-03 att godkänna Programsamrådsredogörelsen för Hövik 5:1 m.fl.

6. SBN AU beslutade 2010-05-17 § 93 att sända detaljplan för Hövik 5:1 mfl. på samråd.

7. SBN AU § 377 beslutade 2010-11-29 att godkänna samrådsredogörelsen för Hövik 5:1 mfl.

8. SBN § 160 beslutade 2011-05-18 att utställning skulle genomföras för detaljplan Hövik 5:1 mfl

9. SBN § 31 beslutade 2012-03-07 att anta detaljplanen för Hövik 5:1 m fl samt godkänna utställningsutlåtandet. Planen vann laga kraft den 11 april 2012.

Detaljplaner

Området är i största delen inte planlagt och angränsar till:

- 1.- i väster mot Byggnadsplan för en del av Höviksnäs, etapp II, 1985-03-19. (1419-P85/5). En del av den nya detaljplanen går in den denna detaljplan. Det berör hela Markkärrsvägen, en del av Höviksnäsvägen samt området söder om Tångeröds förskola.



Flygfoto över området. bild 3

2.- i norväst mot Byggnadsplan för en del av Höviknäs, etapp IB, 1982-02-12. (Valla 1719).

3.- i sydost mot Byggnadsplan för Tångeröd Nedergård 1:14 och Tångeröd Övergård 2:4, 2:5, m.fl., 1962-06-13. (Valla 982).

Höviksnäs är ett område som i framtiden kommer att bebyggas med ytterligare bostäder, närmast i tid ligger området väster om planområdet 1:25 (som nu ingår i 5:1) där kommunen har för avsikt att i detaljplan pröva möjligheten att bygga bostäder (se markering på bild sid, 8).

Strandskydd

Strandskydd råder i området kring Låkabadet samt i anslutning till det vattendrag som går mellan Tångeröd och Höviksnäsvägen.

Riksintresse

Hela planområdet omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken. Det innebär att turism och friluftssintressen ska beaktas i samband med planläggning men avser inte att hindra en fortsatt samhällsutveckling.

Avvägning enligt PBL och Miljöbalken

En behovsbedömning daterad 2008-02-18 har gjorts i programskedet och utifrån den bedöms inte planen vara av sådan påverkan eller omfattning att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.



Vy mot norr, tagen från Höviksnäsvägen.

6. PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Planområdet utgörs till störst del av en stor öppen dalgång med åkermark omgiven av fastmarksområden. Det norra delområdet ligger delvis i en slänt ned från fastmarksområdet. Slänten sluttar med en lutning på ca 1:15 från nivå +24 i norr till nivå ca +7 där åkermarken tar vid. Genom den norra delområdet rinner en mindre bäck i en ca 3,5 m bred och, ca 1,5 m djup bäckfåra. Bäckens är kulverterad väster om planområdet.

Mellanområdet och det södra området utgörs till största del av åkermark som stiger svagt mot söder, från ca +7 till +20m.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning reviderad 2010-02-08 samt 2010-09-29 har utförts för området av WSP. Utredningen med kompletteringar kan sammanfattas som följande:

Jordlager

Jordlagret består av ca 0,5 m mullhaltig jord, i allmänhet ca 1 m lera och en fast botten mellan ca 1,5 och 7 m djup.

Sättningsförhållanden

Leran har inte undersökts avseende sättningsförhållanden. Lerans bedöms dock utifrån empiriska förhållanden mellan effektivspänning och sjuvhållfasthet, vara normal konsoliderat. Inga sättningar bedöms därför idag pågå i området.

Stabilitetsförhållanden

I befintliga förhållanden, med hänsyn till gynnsam



Vy mot väst. Tångeröd 1:15 med befintliga hus i bakgrunden

geologi och måttliga lerdjup bedöms marken ha en tillfredställande stabilitet.

Radon

Marken är normalradonmark enligt den översiktliga radonkartan för Tjörns kommun.

WSP rekommendationer sammanfattas nedan:

Mark

Med avseende på stabilitet kan marken norr om bäcken fyllas upp till nivå +8 fram till ett avstånd av ca 12 m norr om vattendraget. Stabiliteten för planerade uppfyllnadsnivåer och byggnader är tillfredställande och inga speciella restriktioner för aktuell detaljplan med hänsyn till stabiliteten bedöms vara nödvändiga. Möjlig uppfyllnadsnivå längre från vattendraget har för den analyserade sektionen beräknats till 1,5 m över befintlig markyta, vilket motsvarar ca 30 kPa. Med kulvertering av bäcken kan högre uppfyllnader accepteras.

En känslighetsanalys beträffande konsekvenser av höga portryck i leran närmast friktionsjorden har

utförts denna visade på god stabilitet. Stabilitetsberäkningar och känslighetsanalys beskrivs vidare i bilaga A till den geotekniska utredningen (revidering 2010-09-29)

Då den lägsta höjden inom planområdet är +6 bedöms det inte föreligga någon risk för framtida översvämning.

Grundläggning av byggnader

Uppfyllningar kommer troligen att orsaka sättningar. Marken bör förbelastas innan den bebyggs för att ta ut sättningar och på så sätt undvika sättningsproblem för planerad bebyggelse. Utifrån storleken på byggnaderna så kan de därefter grundläggas med platta på mark eller pålar.

WSP rekommenderar att komplettera geotekniska undersökningar bland annat med jordens kompressionsegenskaper för att bestämma framtida grundläggningsmetod.

Fornlämningar

Bohusläns museum har utfört en utredning i området. Undersökningen visade att det finns en mindre boplats eller aktivitetsyta från bronsåldern vid kullen bakom Tångeröds förskola (se markering i



Föreslagen gång- och cykelvägar till skolorna samt mot -

-Gamla höviksnäs
-Bostadgata/gångväg





Vy mot väster. Höviknäsvägen



Vy mot öst, tagen från förskolan.

plankarta) I oktober 2010 gjorde Västarvet/bohusläns museum en arkeologisk förundersökning av platsen. Förundersökningen resulterade i att förhistoriska boplatstester hittades (Valla 486). Fornminnet skyddas genom att ett skyddsområde skapas runt denna i form av planbestämmelserna, forn samt natur. Länsstyrelsen och Bohusläns museum har bedömt hela kullen där fornlämningen som värdefull ur kulturmiljösynpunkt.

Hela kullen där fornlämningen finns får i planen bestämmelser vilka medför att inget markarbete får

ske inom detta område. Det är även av stor vikt att området skyddas under exploateringen av området.

Utgångspunkten i planen är att fornlämningsområdet blir tillgängligt för allmänheten och kommer att kunna användas som en pedagogisk miljö för förskolebarnen i den nuvarande och tillkommande förskolan norr om fornlämningsområdet.



Vy mot nordost, tagen från den södra delen av planområdet. Hövik 3:67 till höger.

Natura 2000

Enligt den behovsbedömning som gjordes 2008-02-18, framkom att planen kommer att ha en liten inverkan på Natura 2000, då det inom området inte finns några CW-områden (klassade som UNESCO världsarv) Närmsta CW-område på land ligger ca 4,5 km norr om föreslagen detaljplan och på havet ca 2,5 km väster om föreslagen detaljplan.

Bebyggelse

Området har den typiska landskapsbilden av en flack dalgång med omgivande högre partier. Det gränsar i norr och väster mot en sammanhållen, småskalig 80-talsbebyggelse med friliggande villor. I väster finns även en förskola. I söder och öster gränsar området mot en mer lantlig bebyggelse med jordbruksverksamhet.

Lek och rekreation

Området ligger nära till natur, hästgårdar och hav med bad och båtliv. Hamnen och Låkabadet är attraktiva målpunkter för boende och besökande.

Offentlig och kommersiell service, turism

Närmaste större dagligvarubutik ligger i Almösunds centrum, som har ett brett serviceutbud som posthantering, frisör, mm. Övrig samhällsservice som grundskola till och med högstadiet, förskola, kollektivtrafik, bibliotek mm finns utbyggt i Höviknäs redan idag.

Höviknäs har andra viktiga samhällstillgångar i form av större båthamn, badplatser och stora närrecreations områden.

Tångeröds förskola

Förskolan ligger väster om planområdet. Den har fem avdelningar med 88 barn totalt. För att förskolan skall kunna ta emot flera barn behöver den utökas. I den befintliga detaljplanen finns en byggrätt väster om den befintliga förskolan, denna går att utnyttja fullt ut och en ny förskola kan byggas. Den kommande planen för Hövik 5:1 medger att kullen ovanför den befintliga förskolan kan nyttjas som lekyta för barnen på förskolorna. Ytan får också en byggrätt för att säkra att framtida dagis får plats.

Trafik

Planområdet nås från Höviknäsvägen, som förbinder Höviknäs med Tångerödsvägen och därifrån

till Lv 169. Denna leder söderut till Källekärr, Skärhamn och norrut mot Orust, Stenungsund. Trafiken till Hakenäset öster om planområdet nås också via Höviknäsvägen/Bergavägen. Denna trafik kommer i framtiden att minska då förbifarten byggs. Förbifarten är en länk mellan Tångerödsvägen och Hakenäset, länken är prioriterad av kommunstyrelsens arbetsutskott 2006-05-18 och är en förutsättning för vidare utbyggnad av östra Höviknäs. Arbetet med en övergripande trafiköversyn för Höviknäs inleddes under det första kvartalet 2012.

Parkering

Det finns idag få parkeringar inom planområde. Några fåtal parkeringar finns norr om förskolan.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken försörjer Höviknäs i en busslinje som har sin vändpunkt i busshållplatsen, i närheten av hamnen. Vidare trafikerar den regionala busstrafiken i det så kallade Häggvallskryssat, vid huvudvägen 169, som leder till Skärhamn, Rönnäng och Stenungsund.

Störningar, risker

Det saknas idag trottoarer längs hela Höviknäsvägen. Vilket skapar en riskfylld miljö för fotgängare och cyklister. Höviknäsvägens raka sträckning inbjuder idag till överträdelse av hastighetsbegränsningen.

Buller

En bullerutredning daterad 2010-05-17 gjordes av WSP. Slutsatserna citeras nedan:

”Beräkning av buller från vägtrafik har gjorts för prognostiserad trafiksituation år 2010 och år 2020. Resultaten från beräkningarna visar att riktvärdet 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå utomhus i markplan uppnås 15-20 m från vägmitt på Höviknäsvägen för trafik år 2020. Om husen byggs i två våningar beräknas ljudnivån 55 dBA vid plan 2 (ca 4,8 m över mark) 16-22 m från vägmitt på Höviknäsvägen.

För ny lokalväg söder om Höviknäsvägen beräknas 55 dBA uppnås cirka 5 m från vägmitt. De maximala ljudnivåerna vid enskilda fordonspassager beräknas uppgå till 70 dBA i markplan 35-40 m från vägmitt till Höviknäsvägen. Vid den nya lokalvägen söder om Höviknäsvägen beräknas 70

dB*A* i markplan uppnås cirka 15 m från vägmitt.”

Gång- och cykeltrafik

Längs Höviksnäsvägen finns gc-väg som behöver byggas ut för att förbättra länkarna som finns till bl a. bad och skola och övriga omgivningar. Beslut om prioritering av GC-vägar i Höviksnäs togs av samhällsbyggnadsnämnden 2010-03-08, §152. (se bild sid. 10)

Befintlig teknisk försörjning, VA.

Området ligger i anslutning till kommunalt vatten och avlopp och det befintliga reningsverket har kapacitet för en utbyggnad av hela Höviksnäs.

Telefoni

Telia sonera svarar för telefonledningar i området.

Befintlig energiförsörjning

För elförsörjning i området svarar Fortum distribution AB. I dagsläget finns ingen fjärrvärme i Höviksnäsområdet men enligt kommunens energi- och klimatplan ska ett närvärmeverk per år uppföras i Tjörns tätorter från och med 2008.

Avfallshantering

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för sophantering. Detta innebär att kommu-

nen är huvudman för avfallshanteringen.

Återvinningsstation

Det finns två återvinningsstationer för återvinning av hushållsavfall i området.

Fyra lågenergihus ska visa entrén till ett mer hållbart Tjörn. Dessa ska vara visningshus för allmänheten under sex månader.

Befintlig förskola.

Möjlig plats för ny förskola

ÖstraTångerödsvägen stängs av. detta innebär att de boende söder om Tångerödsvägen kommer att använda den nya utfarten till Höviksnäsvägen



7. BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Planens innehåll och sammansättning

Detaljplaneförslaget syftar till att pröva möjligheterna till byggnation av ca 100 nya bostäder. Dess form ska vara parhus, radhus, eller mindre flerbostadshus, trygghetsbostäder för äldre och även tomter för självbyggare. Bostadsbyggnader uppförs i max två våningar och möjliggör för varierat boende där äldre att bosätta sig i bottenplan. I den centrala delen finns även möjlighet till gemensamhetslokaler och livsmedelsbutik eller kontor.

Detaljplaneförslaget ska också säkerställa mark för natur, odling, lek, parkeringar och förskolan.

Möjliga exploatörer

Det finns ännu ingen utsedd exploatör.

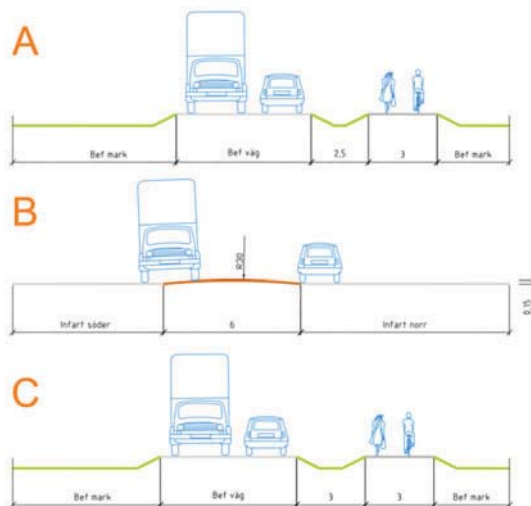
Barn och äldre i gemensamma aktiviteter

En övergripande tanke med planen är att barnen från förskolan och äldre som bor i bottenvåningarna i den centrala delen ska ges möjlighet till gemensamma aktiviteter. Detta kan ske genom till exempel odling. Syftet med odlingslotterna är också att bibehålla den öppna lantliga karaktären i området.

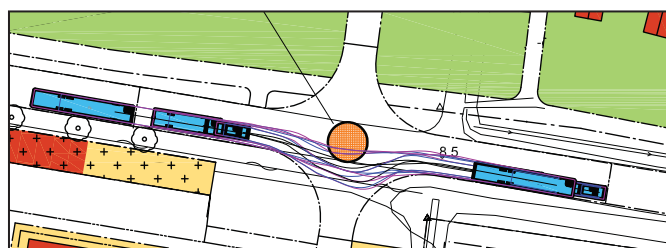
Kommunen avser att arrendera ut de markområden som i detaljplan utgör kvartersmark för odling. Hur odlingslotterna får nyttjas, bebyggas mm. skall regleras ytterligare i arrendeavtal utöver det som regleras i detaljplan. Odlingslotterna är först och främst till för de som bor i Höviksnäs. Förråden som får byggas på odlingslotten skall inte nyttjas som bostad.

En hållbar ingång till Tjörn

Fyra lågenergihus byggs just nu norr om förskolan. (strax utanför aktuellt planområde) Dessa ska vara visningshus under sex månader och vara ett exempel på hur man kan spara energi med ny teknik och bidra till en mer hållbar Tjörn. På liknande sätt vill kommunen i den kommande detaljplanen påverka så att byggnaderna blir av typen låg- eller plusenergihus. Detta kan regleras t ex med markanvisning med krav på låg energiförbrukning.



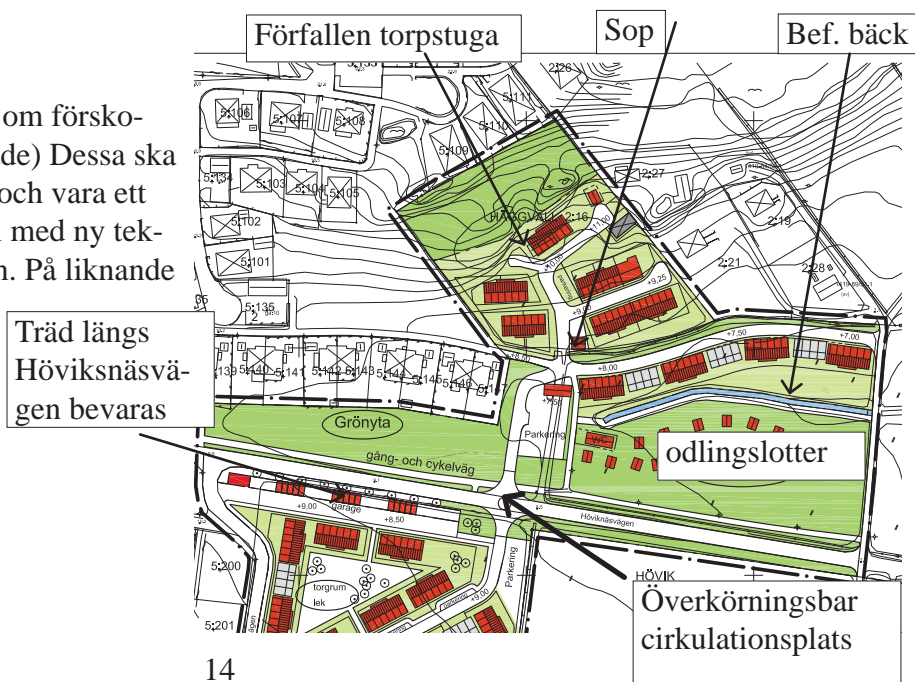
Sektion för överkörningsbar cirkulationsplats längs Höviksnäsvägen



överkörningsbar cirkulationsplats längs Höviksnäsvägen

Trafik, gång- och cykelbanor, parkeringar

Bilvägarna är dubbelriktade och deras bredd föreslås blir 5 meter. Parallellt med Höviksnäsvägens norra sida, anläggs en 3 meter bred gång- och cykelväg. Denna ansluter vidare till den befintliga gång- och cykelvägen öster om rondellen. Gångbanorna föreslås vara på den västra sidan av den nya gatan som går in i området söder om Höviksnäsvägen. Gemensamma parkeringsytor finns i olika delar av området och till vissa bostäder kommer det att finnas garage/förråd. Grundtanken är



att parkering för de som bor i området skall skapas inom kvartersmark.

De större parkeringarna på allmänplatsmark kommer att ha platser för besökare, boende, förskolans personal och besökare till odlingslotterna.

Höviknäs vägen får en hastighetsdämpande åtgärd i form av en överkörningsbar cirkulationsplats. Denna lösning har tagit fram efter utställnings-skedet och i samråd med Trafikverket, lösningen ersätter den föreslagna lösningen med avsmalning som fanns i det tidigare utställningsförslaget. Avtal finns mellan kommunen och trafikverket beträffande genomförandet av cirkulation samt krav på ytterligare hastighetsdämpande åtgärder då det i framtiden byggs ut mer bostäder i Hövik i enlighet med tätortsstudien. Dessa åtgärder skall föregås av förstudie och arbetsplan enligt väglagen.

Trafiken till området kommer norr ifrån via den nya vägen som kopplar samman Höviknäs vägen med Östra Tångeröds vägen. Östra Tångeröds vägen stängs även av österut för att förhindra genomfarts- trafik. Detta innebär också att de befintliga fastigheter som idag har tillfart via Östra tångeröds vägen kommer att ha sin infart ifrån den nya infarten från Höviknäs vägen.

Norr om Höviknäs vägen (se kartbild nedan)

Mark och bebyggelse

Här tillåter detaljplanen bostäder i max 2 våningar förutom den nordligaste huset som begränsas till 1 våning pga. hänsyn till utsikt från bakomliggande hus. Hustypen blir parhus, flerbostadshus med ca 4-6 lägenheter i varje och/eller radhus. Antalet bostäder blir ca 30 stycken.

Här föreslås även mark för odling samt möjlighet till att bygga förråd och en lokal med gemensamma toaletter och förråd.

Gemensamhetslokal/
förråd

Trafik

Det blir även en ny gång- och cykelväg som går norr om Höviknäs vägen. Idag går den genom bostadsområdet som ligger norr om vägen vilket inte är lämpligt på grund av lekande barn på de smala gatorna. Planen föreslår en överkörningsbar cirkulationsplats vid infarten till de nya bostadsområdena.

Parkering

Allmänna parkeringsplatser i område lokaliseras till en större parkeringsplats norr om höviknäs vägen och en vid förskolan centralt i området. Planens intentioner är att privata parkeringsplatser skall anläggas i anslutning till bostaden.

Bäck

Den befintliga bäcken kommer att ta hand om dagvattnet i området och leda det mot havet. Bäckens skall vara kvar i området och får inte tas bort.

Den centrala delen (se kartbild nedan)

Mark och bebyggelse

Här omfattar detaljplanen mark för bostäder, odling och verksamheter. Även den befintliga fastigheten Hövik 3:67 inkluderas i denna del men får endast bestämmelser som motsvarar den byggrätten som



fastigheten har idag.

I den centrala delen blir det bostäder i 2 våningar. Markvåningen blir av typen trygghetsbostad med fokus på äldre personer. Det blir även utrymme för gemensamhetslokaler som kan ha olika funktioner som t.ex. gemensamma matplatser, utrymmen för personal, sociala aktiviteter, etc.

Antalet bostäder blir ca 35 stycken.

Inom denna del av planområdet tillåts också kontor och handel.

Trafik

Trafiken i området går in genom korsningen från Höviksnäsvägen via en ny gårdsgata som ansluter söderut till Östra Tångerödsvägen.

Parkering

På den nya gatan föreslås kantparkeringar i anslutning till byggnaderna vid torget. Inom området finns även större parkeringsytor för besökare, förskolan och boende samt parkeringar vid de privata tomter.

Odlingslotter

Odlingstomter föreslås bli ca 150 kvm. Till odlingsområdet hör en större byggnad med toaletter och förråd. I den centrala delen av området tillåts maximalt 20 förråd.

Torg

En gemensam yta där boende ska kunna samlas med till exempel, grönska, sittbänkar, boulebana, och lekplats.

Den södra delen (se kartbild nedan)

Mark och bebyggelse

Här omfattar detaljplanen mark för bostäder, lek och ett område för förskolan. Bostäderna blir max 2 våningar och hustypen blir parhus, flerbostadshus med ca 4 lägenheter var och/eller radhus. Antalet bostäder blir ca 40 stycken. Bebyggelsen längs Östra Tångerödsvägen blir självbyggartomter.

Trafik

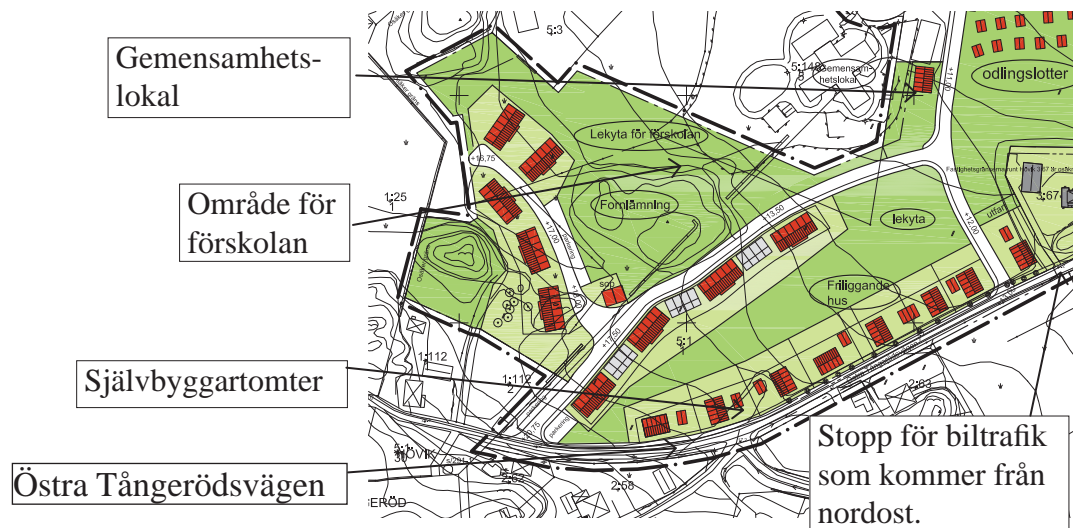
Trafiken i den södra delen leds via en ny lokalgata på ängen. Villorna i söder har tillfart via Östra Tångerödsvägen. Vägstrukturen medger att sophämtningsfordon kan köra igenom området och slipper då backa eller vända.

Parkering

Till enbostadshusen längst Östra Tångerödsvägen medges garage på tomten. Till de övriga bostäderna så kan man ha öppna parkeringsytor eller garageförråd. Det finns även större parkeringsyta med plats för flera bilar. Det blir totalt ca 50 parkeringsplatser i det här området.



Lekplats Rosendals trädgårdar, Stockholm



Lek

Planen medger att en lekplats byggs centralt i området. Lekplatsen föreslås få en rustik karaktär, se bild sidan 16.

Område för förskolan

Tångeröds förskola har visat intresse för att kunna ha kullen som vistelseområde för barnen. Därav tillåter planen att förskolan får tillgång till en del av området sydväst om förskolans tomt. Kommunen har för avsikt att bygga en ny förskola i anslutning till den befintliga.

Stenmuren

Stenmuren återställs och bildar en fin avgränsning mellan bostäderna och den nya vägen. Murarna inom planområdet är biotopskyddade och ges planbestämmelser som säkerställer dess bevarande.

Omgivning

En grundläggande tanke med planen är att bevara den lantliga karaktären som denna del av Hövik har idag, genom att bevara stora grönytor, odlingsmöjligheter och utblickar mot havet. Planen syftar också att skapa goda förutsättningar för gemenskap och aktivitet i området genom odlingslotter som kan användas som utbildningssyfte av förskolebarn samt för de äldre som bor i trygghetsbostäderna.

Hustypologier

Parhus

Hustypen parhus är i 2 våningar. Varje sådant kan innehålla t.ex. 4 lägenheter eller 2 lägenheter i två plan. Upplåtelseformen kan bli hyresrätt och eller bostadsrätt. Planen medger också att mindre flerbostadshus byggs, med ca. sex lägenheter i varje.



Exempelhus i Källekärr.

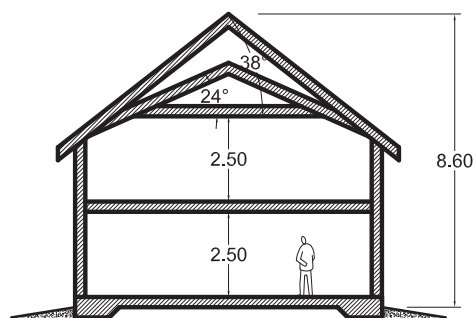
Radhus

Hustypen radhus är i 2 våningar. Varje radhus blir en bostad. Upplåtelseformen kan bli hyresrätt och eller bostadsrätt.

Trygghetsbostäder

Bottenvåningen på husen kan innehålla så kallade trygghetsbostäder. Begreppet innebär att de blir bostäder för äldre. Trygghetsbostäderna ska uppfylla höga krav på tillgänglighet, tillgång till gemensamhetslokaler, servicevärd/-värdinna eller motsvarande och trygghetslarm. Det här är bostäder som ska upplåtas med hyresrätt och med begränsningar i överlåtelse.

Bostäderna ska ha tillgång till gemensamhetslokaler. Hyresgästerna beslutar själva om hur gemen-



Exempel på hushöjden i meter



Exempel på gaturum och arbete med markbeläggning

samhetslokalerna får användas, när kostnaderna för dessa lokaler slås ut på hyrorna. Kommunen kan välja att subventionera gemensamhetslokalerna och på så sätt låta dem vara tillgängliga också för andra. I gemensamhetslokalerna ska det vara möjligt att äta tillsammans.

Hyresgästernas eventuella behov av vård och omsorg tillgodoses av behovsprövad hemtjänst och/eller hemsjukvård på motsvarande sätt som i ordinärt boende.

Personal som resurs till alla hyresgäster bör finnas tillgänglig vissa tider och dagar i veckan för gemenskapsbefrämjande och aktiverande insatser. Kostnaderna för personal som är en resurs för alla hyresgäster bekostas av kommunen som en förebyggande och stödande insats. Bostäderna ska vara tillgängliga och uppfylla de högre kraven för svensk standard för bostadsutformning.

Odlingslotter

Tanken är att Tjörns kommun arrenderar ut odlingsmarken till en förening som i sin tur arrenderar ut till respektive medlem. Förrådet byggs och ägs av kolonisten.

Odlingslotternas storlek kan blir ca 150 kvm utan vatten och avlopp. Kommunalt vatten, avlopp och el är dock framdraget till en gemensam stuga som kan innehålla toaletter. Förråd till odlingslotterna får inte vara större än 15 kvm och de ska byggas i traditionell utformning med sadeltak och fasad med



Lövekulle, Alingsås, Glantz Arkitektstudio.



Exempel på garage och förråd. Kvartersstaden Viken. Ritad av Vandkusten arkitekter.

stående träpanel. Nockhöjden ska inte överstiga 3 meter.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelsen kommer att ha ett utseende som passar in i den befintliga bebyggelse i området. Taktypen skall vara sadeltak mellan 24-38° vinkel.

Fasaderna kan kläs med träpanel eller skivmaterial men färgskalan bör ha en traditionell anknytning.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader såsom förråd, garage, carportar, soprum, etc. ska ha ett gemensamt utseende. Taket kan ha en flackare taklutning och kan beläggas med plåt, papp eller sedum.

Tillgänglighet/säkerhet

Hela området matas in via Höviknäsvegens föreslagna korsning. De nya bostäderna ligger som längst 1 kilometer från busshållplatsen. Förskola, skola, rekreationsområden kan nås i Höviknäsområdet inom en kilometers avstånd via gång- och cykelvägar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

All bebyggelse inom området ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten inom området kommer att omhändertas via intagsbrunnar längs gatorna samt från bebyggelsen via serviceledningar anslutna till huvudledningarna som mynnar i bäcken norr om Höviknäsveggen. Spillvattnet från byggnaderna i planområdet kommer att ledas med självfall till kommunens befintliga spillvattenledningar.

För mer detaljerad information se VA-utredningen daterad 2010-05-17.

El

För elförsörjning i området svarar Fortum distribution.

Telefoni

Telia sonera svarar för telefonledningar i området.

Energi

Byggnaderna är tänkta att uppföras på ett miljömässigt och energieffektivt sätt, exempelvis med till- och frånluftsvärmepump, bergvärme eller närvärmeverk.

Avfall

Kommunen svarar för avfallshantering i området. Det blir två nya sopanläggningar med gemensamma miljörum i anslutning till bostäderna och är utformade för att uppfylla kommunens normer för sophantering.

8. KONSEKVENSER

Allmänt

Planen innebär en förtätning av Höviksnäs tätort. Bebyggelsen ansluter till redan befintlig bebyggelse. De sammantagna miljökonsekvenserna bedöms vara tillräckligt små för att ett genomförande av planen skall anses vara lämpligt.

Naturmiljö

Delar av befintligt område utmärkt som rekreationsområde tas i anspråk för byggnation i samband med den nya planen men då denna del idag är otillgänglig kommer tillgängligheten för allmänheten finnas kvar och i viss mån öka.

Landskapsbild

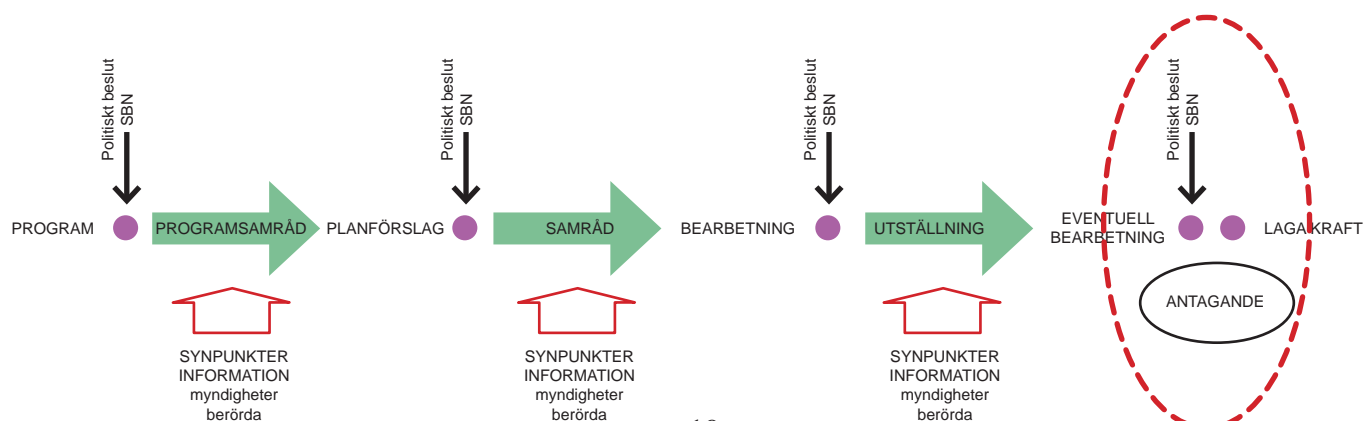
Den nya bebyggelsen kommer att hålla en skala och utformning som passar väl in i det befintliga landskapet.

Störningar och risker

Den nya bebyggelsen kommer att alstra något mer trafik i området jämfört med dagsläget. Men redan i dagsläget finns ett behov av utökad infrastruktur och bättre kommunikationer i området, inte minst sommartid. Med ett större underlag av helårsboende finns större möjligheter till en sådan utveckling.

Om Höviksnäs inte byggs ut kommer underlaget för samhällsservice minska samtidigt som trycket

12. PLANPROCESSEN



från besökande sommartid med största sannolikhet kommer att öka. Detta kommer att medföra större belastning på befintliga strukturer och ett mindre ekonomiskt underlag att åtgärda det.

9. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Planens genomförandetid är 10 år.

10. FORTSATT PLANARBETE

Synpunkter ifrån utställningsskedet har sammanställts i ett utställningsutlåtande, detta utlåtande godkänns av samhällsbyggnadsnämnden i samband med att planen i sin helhet antas. Tre veckor efter att samhällsbyggnadsnämnden beslutat att anta planen (och protokollet justerats) vinner planen laga kraft (se. figur nedan, 12 planprocessen).

Tidsplan

Godkänt program, 2008

Beslut om samråd, maj 2010

Samrådsskede, juni-juli 2010

Beslut om utställning, fjärde kvartalet 2010

Utställningsskede, andra kvartalet 2011

Antagande, första kvartalet 2012

11. MEDVERKANDE

Detaljplanen är utarbetad av Planarkitekterna Marcelo Arancibia, Tinna Harling samt Frida Forsman på Tjörns kommun. Planarbetet har skett i samarbete med berörda sakägare, myndigheter och berörda tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen samt övriga berörda förvaltningar på Tjörns kommun.