



ANTAGANDEHANDLING 2009-12-14

*Detaljplan för*

## **ÖSTRA KLÄDESHOLMEN, KLÄDESHOLMEN 1:1, 1:109 mfl**

Tjörns kommun, Västra Götalands län

### **PLANBESKRIVNING**

Arkitekterna Krook & Tjäder

Ref: 08126

|  |           |
|--|-----------|
| <b>BAKGRUND</b> .....                              | <b>3</b>  |
| <b>HANDLINGAR</b> .....                            | <b>4</b>  |
| <b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b> .....           | <b>5</b>  |
| ÄNDRAD MARKANVÄNDNING INOM MAGASINSOMRÅDET .....   | 5         |
| TILLSKAPANDE AV BYGGRÄTTER FÖR ARRENDETOMTER ..... | 5         |
| ALLMÄN TILLGÄNGLIGHET TILL BRYGGZONERNA.....       | 5         |
| EFFEKTIV REGLERING AV BEFINTLIG BEBYGGELSE.....    | 5         |
| <b>AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN</b> .....        | <b>6</b>  |
| BEHOVSBEDÖMNING .....                              | 6         |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....           | <b>6</b>  |
| ÖVERSIKTLIGA PLANER.....                           | 6         |
| TÄTORTSSTUDIE.....                                 | 6         |
| DETALJPLANER .....                                 | 7         |
| PROGRAM .....                                      | 7         |
| RIKSINTRESSEN.....                                 | 7         |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b> .....      | <b>8</b>  |
| HUVUDFRÅGOR.....                                   | 8         |
| MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....                          | 8         |
| BEBYGGELSE.....                                    | 8         |
| FRIYTOR.....                                       | 13        |
| TRAFIK.....  | 15        |
| SERVICE .....                                      | 16        |
| KLIMAT- OCH RISKFAKTORER .....                     | 17        |
| <b>KONSEKVENSER</b> .....                          | <b>20</b> |
| KULTURHISTORISKA VÄRDEN .....                      | 20        |
| STADS- OCH LANDSKAPSBILD.....                      | 20        |
| SOCIALA KONSEKVENSER.....                          | 20        |
| EKONOMISKA KONSEKVENSER .....                      | 21        |
| RISKER OCH STÖRNINGAR .....                        | 21        |
| MILJÖKVALITETSNORMER.....                          | 22        |
| 0-ALTERNATIVET .....                               | 22        |
| <b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</b> .....                 | <b>23</b> |
| <b>MEDVERKANDE</b> .....                           | <b>23</b> |

## BAKGRUND

I Tjörns kommun finns flera äldre kustsamhällen där gällande planer är inaktuella och behöver uppdateras. Ett exempel är Klädesholmen; ett samhälle med höga kulturhistoriska värden och stark identitet, men där gällande planer härrör huvudsakligen från en tid när sillindustrin var en dominerande näring i samhället. Under senare decennier har sillindustrin i stort sett försvunnit, och orten har utvecklats mer mot renodlat boende, med en stor andel sommarboende.

Inom östra Klädesholmen finns ”Magasinsområdet”, ett område med före detta sillindustrifastigheter. Åtta fastighetsägare inom området har gemensamt ansökt om plantillstånd för sina fastigheter (Klädesholmen 1:109 m fl), och fick detta tillstyrkt av Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun 2006-08-28, § 160. I samband med detta gavs också Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utarbeta en ny detaljplan för övriga delar av östra Klädesholmen. Planen har utarbetats i samarbete mellan Tjörns kommun och fastighetsägarna inom Magasinsområdet.



Orienteringskarta över Klädesholmen, källa [www.tjorn.se](http://www.tjorn.se)

## HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- plankarta i skala 1:500 (A0) / 1:1000 (A1) med tillhörande bestämmelser (2009-12-14)

Planhandlingarna består i övrigt av:

- planbeskrivning (denna handling, 2009-12-14)
- genomförandebeskrivning (2009-12-14)
- fastighetsförteckning (2009-xx-xx)
- samrådsredogörelse (2009-03-04)
- utställningsutlåtande (2009-12-14)
- grundkarta (2009-10-15)

Övriga handlingar i ärendet är:

- Kulturmiljöunderlag Östra Klädesholmen (Archidea 2008)
- Riskbedömning – Brandrisker på Klädesholmen (WSP 2008)
- Förslag om fasta msp-platser vid brand (Räddningstjänsten 2009)
- PM – Utlåtande avseende översvämningsrisker (WSP 2008)
- Parkeringssammanställning (Klädesholmens vägförening 2007, Arkitekterna Krook & Tjäder 2009, reviderad 2009-11-20)
- Gestaltungsprogram för bryggmiljöer (GF Konsult 2007)
- Gällande Byggnadsplan för del av Klädesholmen (Tjörns kommun 1964)
- Gällande Detaljplan för Sillgränd (Tjörns kommun 1999)

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

*Detaljplanen syftar till att genom moderna planbestämmelser reglera området utifrån dagens förutsättningar, och att möjliggöra en rimlig och hållbar utveckling av samhället både avseende funktioner och utformning.*

### **Ändrad markanvändning inom magasinsområdet**

Inom Magasinsområdet är huvudändamålet industriverksamhet i gällande planer. Idag förekommer att magasinsbyggnaderna brukas som bostäder trots att gällande plan inte medger bostadsändamål. Då sillindustrin inom området numer är nedlagd behöver nya ändamål för bebyggelsen prövas. Den nya planen ger bland annat möjlighet att inom magasinsbebyggelsen skapa flerbostadshus med lägenhetsbostäder.

### **Tillskapande av byggrätter för arrendetomter**

Idag finns ett antal bostadshus som ligger inom allmän platsmark, där brukarna arrenderar marken av kommunen. I den nya planen skall dessa hus få byggrätter inom kvartersmark, och möjlighet skall ges brukarna att köpa ut marken deras hus står på.

### **Allmän tillgänglighet till bryggzonerna**

En följd av att den industriella verksamheten har försvunnit från östra Klädesholmen är att användningen av bryggzonerna förändras. Tendensen är idag att bryggorna inte längre behövs för nytoskäl och arbete, något som tidigare gav dem en offentlig karaktär, och på det sättet har den allmänna tillgängligheten successivt minskat. Den nya detaljplanen säkrar allmän tillgänglighet till delar av bryggzonerna genom gångvägar för att bevara ett för samhället viktigt karaktärsdrag.

### **Effektiv reglering av befintlig bebyggelse**

Under 1950-talet fastställdes en ny byggnadsplan för den äldre bebyggelsen på Klädesholmen och Koholmen. Inriktningen var att bevara den gamla miljön men bilvägar drogs dock fram över flera äldre hus. Syftet med den nya detaljplanen är att säkerställa det redan byggda på ett sätt som också understödjer en framtida utveckling av samhället och bebyggelsen. En anpassning av gränser görs för att bekräfta den befintliga bebyggelsens verkliga läge.

## AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

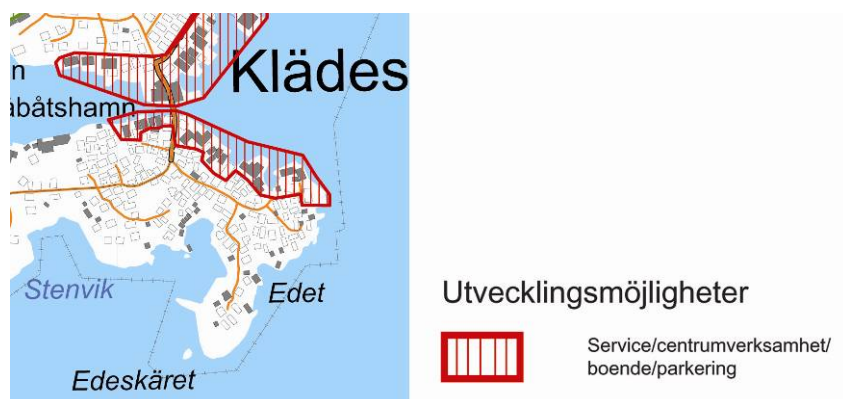
### Behovsbedömning

Tjörns kommun har i programskedet genomfört en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och miljöbalken (MB) 6 kap 11 § för aktuellt planområde. Kommunens bedömning kvarstår; ett genomförande av planen bedöms inte medföra någon betydande negativ miljöpåverkan och föranleder därför inte upprättande av en Miljökonsekvensbeskrivning.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I Tjörns kommuns översiktsplan ÖP 03 är Klädesholmen betecknat som utvecklingsområde för helårsbebyggelse, och som område av primärt intresse för kulturmiljövården. Översiktsplanen rekommenderar att äldre gällande planer stegvis ersätts av nya detaljplaner som dels tillgodoser behovet av utveckling, och dels bättre säkrar områdets kulturhistoriska värden.



Karta från Tätortsstudie för Rönnäng, Bleket och Klädesholmen

### Tätortsstudie

Klädesholmen ingår i Tätortsstudie för Rönnäng, Bleket och Klädesholmen, godkänd av kommunfullmäktige 2007-11-08. Tätortsstudien pekar ut möjligheten att omvandla magasinsområdet på Klädesholmen till boende, service, centrumverksamheter och parkering. Vidare lyfter studien fram frågor rörande bevarande av kulturmiljö, tillgänglighet till vattnet, avveckling av verksamheter och bristen på ytor för bostadsutbyggnad. Hyreslägenheter behövs för att möjliggöra kvarboende för unga, ensamstående och äldre.

## Detaljplaner

Äldre gällande planer inom planområdet är ”Byggnadsplan för del av Klädesholmen” från 1968 och ”Detaljplan för Sillgränd” från 1999.

## Program

Under 2006 och 2007 utarbetades ett *planprogram* för hela Klädesholmens samhälle. Programmet godkändes 2007-11-05 av Samhällsbyggnadsnämnden. Huvudfrågorna i programmet var utveckling för att upprätthålla ett levande samhälle (flexiblare användning av befintlig bebyggelse, fler bostäder för att öka serviceunderlaget, främjande av helårsboende), kulturhistoriska värden, allmän tillgänglighet till vattnet samt trafik- och parkeringsfrågor. Till programmet hör en bilaga i form av Gestaltningsprogram för bryggmiljöer.

Den äldre bebyggelsen på Klädesholmen är utpekad som värdefull kulturmiljö och ingår i kommunens *kulturminnesvårdsprogram* från 1988-06-09. Det är den täta bebyggelsen och de stora beredningsmagasinen mot sjösidan som anses viktiga att bevara.

## Riksintressen

Inom grundområdena ner till 6 meters djup kan riksintresse för yrkesfisket komma att hävdas. Sådana områden skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra yrkesfiskets bedrivande.

Liksom övriga kommunen omfattas området av miljöbalkens så kallade geografiska bestämmelser, vilket innebär att fritidsbebyggelse får tillkomma endast som komplettering till befintlig bebyggelse. Annan fritidsbebyggelse kan aktualiseras om det finns särskilda skäl, och då företrädesvis för det rörliga friluftslivets behov. Då Klädesholmen redan är väldigt tätt bebyggt bedöms detta dock inte bli aktuellt inom denna planen.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Huvudfrågor

Planens huvudfrågor är:

- Prövning av ändrad markanvändning inom magasinsområdet
- Tillskapande av byggrätter för arrendetomter
- Säkrande av allmän tillgänglighet till delar av bryggzonerna
- Effektiv reglering av befintlig bebyggelse med hänsyn till dess kulturhistoriska värden
- Anpassning och aktualisering av gränser till bebyggelsens verkliga läge

## Markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 4 ha mark och ca 2 ha vattenområde. Kvartersmark för bebyggelse är huvudsakligen i privat ägo, och quartersmark för hamn är i huvudsak i kommunal ägo. Allmän platsmark ägs av Tjörns kommun och förvaltas av Klädesholmens vägförening.



*Kommunägd mark i rött.*

## Bebyggelse

### *Befintlig bebyggelse*

Klädesholmens bebyggelse är brokig, men ger tack vare en traditionell bas och vissa starka karaktärsdrag ett enhetligt intryck. Byggnaderna på östra Klädesholmen ligger tätt i ett oregelbundet, organiskt mönster. De äldre bostadshusen är nästan uteslutande anlagda på de inre delarna av ön, där de ligger skyddade från havsvindarna. I norr finns de större magasinsbyggnaderna, och i söder har ett flertal sjöbodan byggts på kommunal mark. Sjöbodarna och magasinerna är uppförda vid vattenlinjen och bildar därmed en inramning av bostadsbebyggelsen. Den befintliga bebyggelsen betraktas som planenlig trots eventuella avvikelser från bestämmelser i den nya detaljplanen.

Detaljplanens reglering av den befintliga bostadsbebyggelsen syftar till att säkra befintlig karaktär och kulturhistoriska värden, men samtidigt möjliggöra viss utveckling och komplettering av bebyggelsen, bl a för att skapa bättre förutsättningar för helårsboende. I de äldre, tätbebyggda delarna finns dock inte utrymme för så stora förändringar



och tillbyggnader, inte minst med hänsyn till utsikt och utblickar. Planen medger dock viss utbyggnad av befintliga hus där utrymme finns. Utbyggnadsmöjligheterna definieras i planen genom avståndsbestämmelser, exploateringsgrad samt reglering av byggnadernas volymer.

Bostadshusens traditionella volymer, dubbelhus och enkelstugor, bör bevaras. En varsamhetsbestämmelse är införd som säger att generell varsamhet bör iakttas vid underhåll och ändring av byggnadernas exteriörer, i avsikt att bevara bebyggelsens särart. Bebyggelsens särart består i bl a traditionell byggnadsvolym och takform, ursprungliga och lokalt förankrade materialval samt en ljus traditionell färgsättning.

Inom bostadsbebyggelsen finns tre bostadshus med särskilda kulturhistoriska kvaliteter (fastigheterna Klädesholmen 1:118, 1:148 och 1:150). De beläggs med en ytterligare varsamhetsbestämmelse som syftar till att bevara deras kulturhistoriska värden i fråga om verandor, originalfönster, snickeridetaljer och -utsmyckningar. Vid eventuell renovering av taken på dessa hus skall rött lertegel väljas som takmaterial.



#### *Fastigheterna Klädesholmen 1:118, 1:148 och 1:150*

I dagsläget stämmer gällande fastighetsgränser dåligt överens med verklig situation på flera ställen på så vis att byggnadsdelar, murar och staket delvis ligger utanför fastighetsgräns och överlappar allmän plats. På ett antal ställen har också allmän plats tagits i anspråk för privata anläggningar som altaner, uthus och trappor. I den nya detaljplanen dras nya användningsgränser mellan kvartersmark och allmän plats så att gränserna i möjligaste mån skall stämma överens med den bebyggda miljöns verkliga beskaffenhet. Detta innebär att markbyte/fastighetsreglering kommer att bli aktuellt på ett flertal ställen. Detta beskrivs utförligt i till planen hörande genomförandebeskrivning.

### *Magasinsområdet*

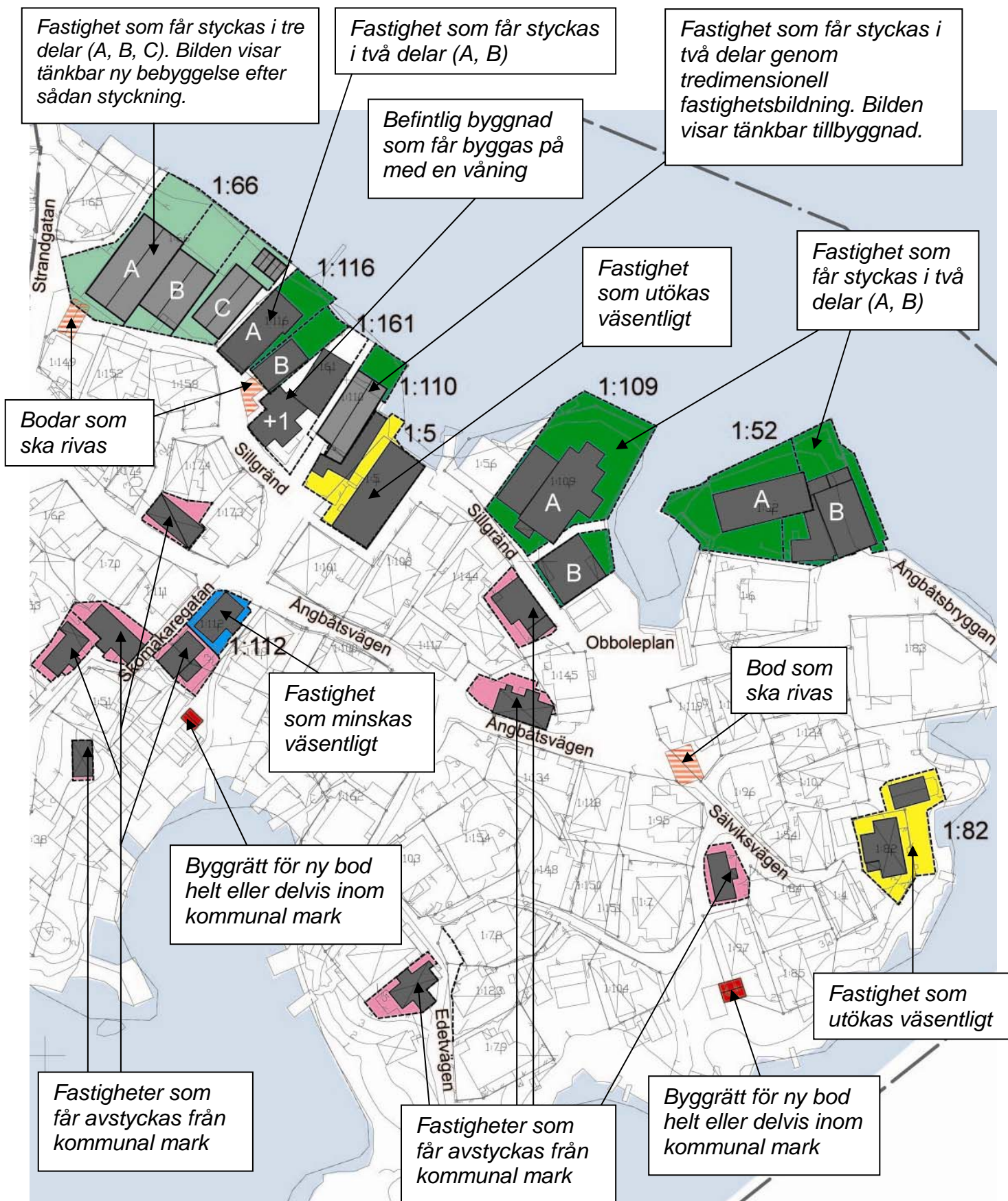
Magasinsbebyggelsen karaktäriseras av relativt stora, enkla byggnads-volymer med få fönster, enkla fasadutformningar och traditionell färg-sättning. I tidigare byggnads- och detaljplan betecknas magasinerna med industriändamål. Då ingen aktiv industriverksamhet finns kvar skall alternativ och flexibel användning prövas för magasinsbebyggelsen i den nya detaljplanen. De ändamål som anges är boende, handel, kontor och kultur. Den förväntade utvecklingen är att området omvandlas till främst bostäder, men möjlighet till inslag av olika företags- och kulturverksamheter är önskvärt.

Det skall vara möjligt att bygga om magasinsbyggnaderna till flerbostadshus med lägenhetsbostäder. De flesta bostäderna inom Klädes-holmen idag är villor och det finns ett behov av lägenhetsbostäder som komplement. Dessutom är magasinsbyggnaderna generellt sett större än de flesta bostadshusen, och kan därmed lämpa sig som flerbostads-hus. Inom en av magasinsfastigheterna medger planen att befintlig byggnad höjs med en våning för att den enklare kunna byggas om till lägenhetsbostäder (se illustration på nästa sida). I övrigt medger planen utbyggnad av magasinsfastigheterna i motsvarande utsträck-ning som resten av områdets bostadsbebyggelse där utrymme finns. Ur kulturhistorisk synpunkt är det dock viktigt att bebyggelsen i magasinsområdena även i framtiden får karaktären av magasin. Detta regleras med utformnings- och varsamhetsbestämmelser i planen. En utformningsbestämmelse som är gemensam för bebyggelsen i maga-sinsområdet anger att större glasytor (fönster, glasdörrar, fasta glas-partier) i fasad mot vattnet skall förses med utvändiga stängbara trä-luckor.



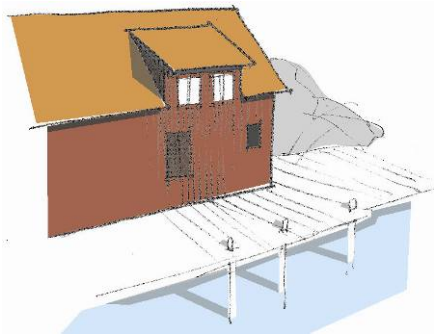
*Träluckor och portar framför större glaspazier, exempel från Göteborg och Skärhamn.*





**Karta med redovisning av de större förändringar som medges i planen. Observera att illustrationen visar på ett av många möjliga sätt att bebygga området.**

Utförningsbestämmelsen anger också att frontespiser (taklyft) får uppföras på magasin med långsidan mot vattnet eller gatan. Planen medger även frontespiser på bostadshus.



*Frontespiser i traditionellt utförande*

En generell bestämmelse i planen säger att avstyckning av fastigheter endast får ske, där så särskilt anges. Inom magasinsområdet finns fyra fastigheter som bedöms lämpliga för avstyckning, om behov och intresse finns. Det gäller Klädesholmen 1:66, 1:116, 1:109 och 1:52. Planen medger avstyckning inom dessa tomter, exempelvis enligt illustration på föregående sida. Inom Klädesholmen 1:110 medges att fastigheten styckas i två genom tredimensionell fastighetsbildning, dvs att byggnadens två våningar kan fördelas på var sin fastighet.

Inom magasinsområdet finns två särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader; Bremerska villan (Klädesholmen 1:5, äldre köpmanshus) och fd Strömfjordens konservfabrik (Klädesholmen 1:52, funkismagasin). Bremerska villan med anslutande trädgård och ekonomibyggnader betecknas i detaljplanen med Q, som innebär att användningen av byggnaden och omgivande miljö skall anpassas till dess kulturhistoriska värden. Byggnaderna får ej rivas och deras utseende får ej heller förvanskas utvändigt. Strömfjordens stora magasinsbyggnad beläggs med varsamhetsbestämmelse som syftar till att bevara dess kulturhistoriska värden i fråga om byggnadsvolym, färgsättning och fasadens utseende.



*fd Strömfjordens konservfabrik*



*Bremerska villa*

### *Arrendetomter*

Inom planområdet finns nio bostadshus som står på allmänplatsmark med arrendeavtal. Huset ägs alltså av brukaren, men marken ägs av kommunen. I detaljplanen prövas att omvandla marken under dessa hus till kvartersmark med byggrätter. Detta ger brukarna möjlighet att köpa marken som deras hus står på, samt stöd i detaljplan för att ersätta huset vid skada.

De nya byggrätternas utformning och kvartersmarkens avgränsning görs med hänsyn till omfattningen på befintligt hus och förhållanden kring huset, avstånd till grannar och gata etc. Marken betecknas som kvartersmark istället för allmän platsmark, och ges en bestämmelse som anger att den skall vara avstyckningsbar (se illustration på sidan 11).

I ett fall ligger ett bostadshus på allmänplatsmark placerat så att det utgör hinder för räddningstjänstens framkomlighet längs Edetvägen. I gällande plan har avsikten varit att riva detta hus, och därför har det inte givits byggrätt tidigare. Den nya planen föreslår en byggrätt som medger att vissa delar av huset står kvar, men att den del som utgör hinder i gatan rivs för att förbättra framkomligheten. Ett alternativ kan vara att flytta hela huset så att det hamnar inom kvartersmark.

För förbättrad framkomlighet och ökad brandsäkerhet genom öppning av brandgator föreslås också rivning av två förrådsbodas som idag står på allmän plats. Det gäller en bod mellan Obboleplan och Sälviksvägen samt en bod mellan Sillgränd och Strandgatan. Två ytterligare bodar inom allmän plats i Sillgränd hindrar tillfart till en magasinsfas-tighet, och den föreslås också rivas. För att i viss mån kompensera rivningen av dessa bodar möjliggör planen byggnation av en ny bod vid Vadviken och en vid Sälviksvägen (se illustration på sidan 11). Avsikten är att platserna för nya bodar skall nyttjas av samma brukare som idag har de bodar som pga detaljplanen blir föremål för rivning. I genomförandebeskrivningen redogörs för förfarandet avseende uppsägning av arrenden, rivning etc. Enligt kommunens sjöbodspolicy är det endast personer skrivna i kommunen som kan ges möjlighet att arrendera mark för sjöbod.

## **Friytor**

### *Naturmark*

De större friytor som finns inom planområdet består av naturmark i öns södra ytterområde samt en bergsknalle i västra delen av planområdet. Det är viktigt att bevara dessa ytor öppna, och att den allmänna tillgängligheten till dem kvarstår. I detaljplanen betecknas ytorna som allmän plats, "NATUR". Planområdet rymmer också ett antal mindre naturmarksytor i anslutning till gata.

### *Vattenområde*

I Vadviken i planområdets södra del finns en fornlämning (förlist fartyg), RAÄ Klädesholmen 44, som har markerats i plankartan.

### *Brygg- och hamnmiljöer*

Östra Klädesholmens bryggmiljöer omfattar privata och offentliga bryggor som utgör zonen närmast vattnet i anslutning till magasinsbyggnader, sjöbodas och förråd. Råd för utformning och möblering av bryggor finns i "Gestaltningssystem för bryggmiljöer" som togs fram i samband med planprogrammet för Klädesholmen. Programmet har knutits till planen genom en planbestämmelse, och dess riktlinjer bör följas.

Bryggorna i magasinsområdet ligger huvudsakligen inom privat mark. I detaljplanen betecknas magasinsområdets bryggzon som vattenområde (WV), då bryggorna och magasinsbyggnaderna i stor utsträckning är grundlagda på pålar i vattnet. Inom bryggzonerna får byggnader ej uppföras och utfyllnader får ej ske. Avsikten är att området skall fortsätta att användas till båtplatser för angränsande fastigheter. På ett antal ställen skall det också vara möjligt för allmänheten att komma ut till vattnet via magasinsområdets bryggor. I detaljplanen säkras denna tillgänglighet med passager betecknade som allmän plats, "GÅNGVÄG".

Såväl besökare som boende anländer fortfarande i viss mån till ön från havssidan. Ångbåtsbryggan har i detaljplanen betecknats med allmänplatsändamålet "HAMN", vilket bl a innebär tillgänglighet för båtanföring.

### *Småbryggor och förråd*

Den öppna marken längs vattnet i planområdet södra del är kommunal mark, som idag till viss del brukas för småbåtsbryggor och förråd. Avsikten är att denna användning skall få fortsätta, men att ytterligare exploatering ej skall medges (undantag beskrivs i tidigare kapitel angående kompensationsåtgärd avseende bodar som rivs). Idag är delar av området privatiserat och informellt ianspråktaget, trots att det är kommunal mark. I den nya planen bekräftas befintliga förråd och småbryggor med kvartersmarksbeteckningarna "V<sub>1</sub>" och "V<sub>2</sub>", vilket står för hamnområde med förrådsbyggnader resp. bryggor. Detta innebär att förrådsbyggnaderna får byggrätt och därmed stöd i planen för återuppbyggnad vid skada. Bryggorna skall vara tillgängliga för allmän passage. Marken ska inte kunna styckas av eller regleras till annan fastighet och kommer därmed inte att kunna köpas ut av brukaren. Omgivande mark är betecknat som allmän platsmark "NATUR", vilket innebär att den skall vara allmänt tillgänglig och att privata anläggningar som altaner och bryggor inte får uppföras.

## Trafik

### *Biltrafik och parkering*

Klädesholmens infrastruktur härrör från en tid när bilar inte fanns; gatorna är smala, krokiga och sikten är begränsad. Sommartid, när Klädesholmens befolkning är som störst, är trafik- och parkeringssituationen problematisk pga platsbrist. Gatornas småskaliga och enkla karaktär har dock stor betydelse för helhetsintrycket av den fysiska miljön, och eventuella förändringar för att skapa fler bilplatser skall ske med varsamhet och enkelhet som ledord i materialval och detaljer.

I detaljplanen eftersträvas på sikt en breddning av vissa gatuavsnitt för att förbättra framkomligheten. På två ställen (Edetvägen och Obboleplan/Sälviksvägen) föreslås flytt/rivning av byggnadsdelar som sticker ut i gatan. Detta motiveras allra främst av framkomligheten för räddningstjänstens fordon, men också för övrig trafik.

Bristen på plats motiverar också en sänkning av parkeringsnormen från 1,8 p-platser/hushåll till 1 p-plats/hushåll inom kvartersmark för tillkommande bostäder. Inom magasinsområdet är fastigheterna förhållandevis stora, och det kan vara lämpligt att anlägga parkering i bebyggelsens bottenplan, i synnerhet vid etablering av flerbostadshus. Vid eventuell etablering av besöksintensiv verksamhet inom magasinsområdet rekommenderas att en fördjupad studie görs för att lösa parkeringsfrågan. Bestämmelse införs att erforderlig plats för verksamhetsparkering skall säkerställas inom kvartersmark.

Detaljplanen reglerar inte parkeringsförhållanden för befintliga bostäder, men rekommenderar anordnande av bilplats inom kvartersmark även för befintliga bostäder, där utrymme finns. En sammanställning av befintlig parkeringssituation och förslag till åtgärder har arbetats fram under planarbetet. Flera befintliga bostäder saknar idag bilplats inom kvartersmark eftersom många tomter är trånga, och nyttjar befintliga allmänna parkeringsplatser inom gatumark.

### *Gångtrafik*

Kvartersmarken mellan husen på Klädesholmen består i viss mån av trädgårdar med privat karaktär, men också till stor del av klipphällar, stigar och trånga gränder som historiskt sett har varit allmänt tillgängliga. I detaljplanen betecknas de gångvägar som ligger inom allmän plats som "GÅNGVÄG" och ett antal viktiga passager över kvartersmark (inom holmen såväl som ut till vattnet) säkras för allmän tillgänglighet genom x-markering. Utöver dessa finns idag en mängd smitvägar, passager och små trappor som adderar till miljöns karaktär och som bör vara kvar även om de inte regleras i detaljplanen.

Skolväg inom och från området går längs lokalgator och gångvägar fram till skolan på Koholmen (markerad i kartan på sidan 3) och till Bleketskolan i Bleket. De flesta eleverna promenerar till skolan. Skol-



skjuts till Klädesholmens skola (för elever som kommer längre bort ifrån) stannar vid hållplats vid bron mellan Klädesholmen och Koholmen.

## **Service**

### *Offentlig och kommersiell service*

Klädesholmens samhälle har ett lokalt bibliotek, en mindre livsmedelsbutik samt två restauranger. Inom tätortsområdet Rönnäng-Bleket-Klädesholmen finns skolservice för F-9. I Rönnäng och på Klädesholmen finns F-6 skolor, båda med överkapacitet i dagsläget.

Generellt för södra Tjörn är att det finns ett underskott på antalet förskoleplatser. Äldreboende finns i Rönnäng.

Om lägenhetsbostäder byggs inom magasinsområdet kan invånarantalet komma att öka något inom Klädesholmen, med ett förbättrat elevunderlag för skolan som följd.

Ingen ny mark för offentlig service reserveras i planen. Däremot skapas förutsättningar för att företagande och kulturverksamhet skall kunna uppstå inom magasinsområdet.

### *Kollektivtrafik*

Tjörnexpressen till Göteborg och busslinjerna 350 till 354 till Stenungsund utgör stommen i kollektivtrafiken på den här delen av Tjörn. Busslinjerna trafikerar Rytterholmen/Hamnplan på Koholmen (Klädesholmen Östra) med nitton turer om dagen på vardagar, nio turer på lördagar och fem på sön- och helgdagar. Hållplatsen ligger ca 0,7 km från planområdet.

Skolskjutsar till Klädesholmens skola går morgon och eftermiddag och stannar vid bron mellan Koholmen och Klädesholmen.

Tjörns kommun avser att verka för en bättre kollektivtrafikförsörjning av hela Tjörn, med tätare turer och snabbare förbindelser. En förbättrad kollektivtrafik är betydelsefull för att minska bilberoendet, reducera störningar från trafiken samt skapa bättre förutsättningar för arbetspendling.

### *Teknisk försörjning*

Såväl vattenförsörjningen som spillvattenhanteringen på västra Tjörn kan under sommarmånaderna bli mycket ansträngd. Parallellt pågår arbete med att öka befintlig vattentäkt vid Bö Tjärn och att bygga en ny VA-anläggning på Ängholmen. Diskussioner om ett samarbete mellan STO-kommunerna och andra kommuner i VA-frågan pågår också.

Klädesholmens spillvatten leds idag via en sjöförlagd ledning till reningsverket i Rönnäng, och vattenförsörjningen sker via en sjöför-



lagd ledning från Bleket och en tryckstegringsstation vid vattentornet på Koholmen. Med tanke på att delar av bebyggelsen inom planområdet som tidigare varit livsmedelsindustri planeras för omvandling till bostäder, så bedöms den totala belastningen på ledningsnätet inte öka pga planen.

El, tele och bredband (ADSL) finns utbyggt i hela planområdet.

## **Klimat- och riskfaktorer**

### *Klimatförändringar*

Pågående globala klimatförändringar förväntas medföra höjda vattennivåer samt kraftigare och frekventare oväder. Hela Klädesholmen är av naturliga skäl utsatt för väder och vind, men i vissa delar av planområdet bedöms klimatrelaterade risker vara större. Ett PM avseende översvämningsrisker har tagits fram för detaljplanen.

De karakteristiska vattenstånden för Klädesholmen idag kan med ledning av vattenstånden längs sträckan Hällö-Hätteberget antas vara följande:

- Högsta högvatten + 1,50
- Medelhögvatten +0,95
- Medelvatten +0,00

Enligt FNs Klimatpanels och SMHI's bedömningar blir trolig höjning av medelvattennivån vid Tjörn ca 50 cm de närmsta hundra åren (ökande västliga vindar och landhöjning beaktad). Dagens högsta högvattennivå plus förväntad höjning ger att rekommenderad lägstanivå för färdigt golv bör ligga på nivån ca +2,0 meter exklusive säkerhetsmarginal. Säkerhetsmarginalens höjd regleras inte nationellt utan är upp till varje kommun att avgöra med hänsyn till de specifika förhållanden som råder vid aktuellt område. För att få ett bättre beslutsunderlag avseende detaljplanering kan översvämningskarteringar utföras. Länsstyrelsen rekommenderar en lägsta tillåtna golvnivå på minst 2,5 meter över nollplanet, men med hänsyn till bevarande av kulturhistoriska värden i bebyggelsen föreskriver detaljplanen en lägsta tillåtna golvnivå på minst 2,2 meter över nollplanet inom magasinsområdet.

Inom magasinsområdet regleras vidare byggnadernas nockhöjder. I nockhöjdsbestämmelsen har ett förbehåll lagts in som anger att högre nockhöjd, dock högst 50 cm, kan medges om en särskild utredning visar att det behövs för att bebyggelsen skall kunna anpassas till höjd högsta högvattennivå. Anpassningen skulle kunna ske genom att man lyfter ett befintligt hus så att bottenbjälklaget kommer på en acceptabel nivå. Vid nybyggnad skulle det kunna handla om att utökad nockhöjd behövs för att utnyttja byggrätten på ett effektivt sätt när krav ställs på upphöjt bottenbjälklag.

## *Brandrisk*

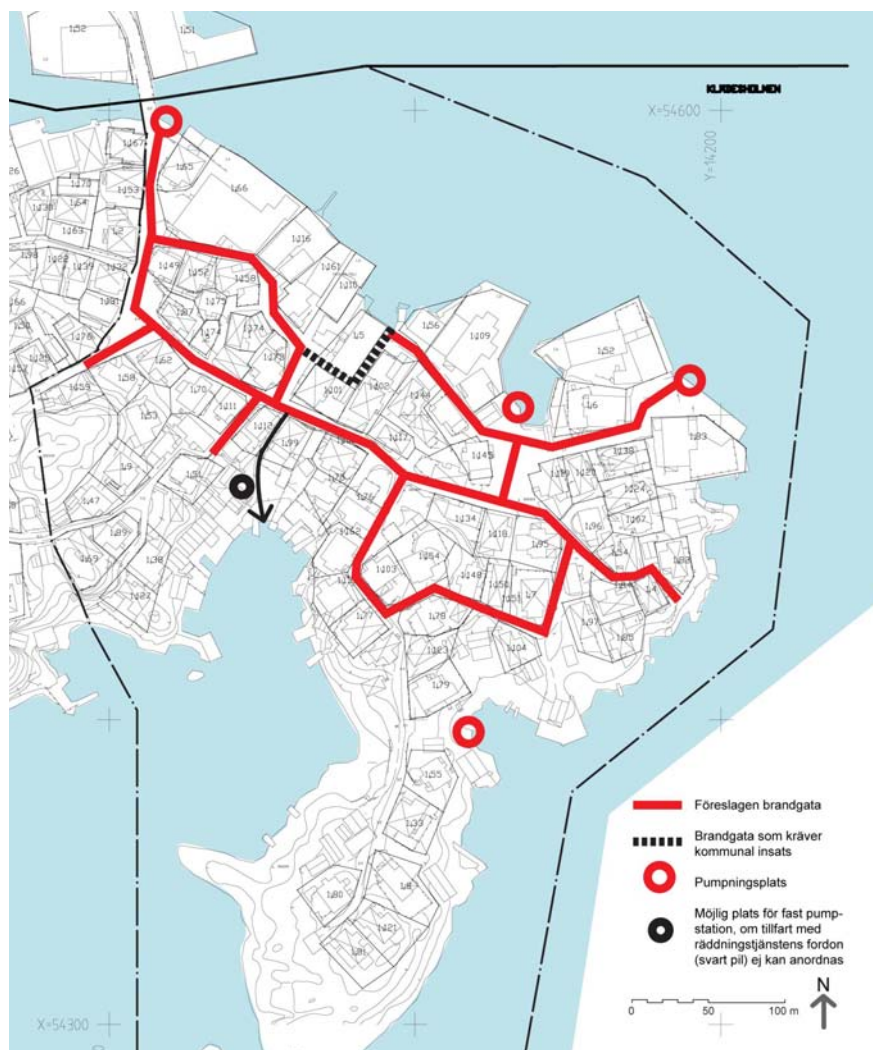
En särskild riskbedömning för brandrisk har utförts i detaljplanearbetet. Klädesholmens bebyggelse betraktas som särskilt brandfarlig bebyggelse (tätt mellan byggnader och nivåskillnader innebär hög spridningsrisk, befintliga fasader med låg teknisk brandskyddsstandard, etc), tillgängligheten för hjälpinsatser är dålig pga begränsad framkomlighet med stora fordon. Släckvattenkapaciteten är dålig pga långt till närmsta brandvattenpost och lågt tryck i vattenposterna. Konsekvenserna av en tänkbar brand på Klädesholmen bedöms bli stora ur ett samhällsperspektiv eftersom spridningsrisken är stor och möjligheterna till effektiva räddningsinsatser begränsade.

Risikutredningen föreslår ett antal åtgärder för bättre brandsäkerhet på Klädesholmen:

- Åtgärder på enskilda hus som fönsterbyte, tätning av fasadventiler, installation av fasadsprinklers, brandvarnare och -släckare
- Upprättande av brandgator (öppna stråk genom bebyggelsen) för att begränsa spridning och konsekvenser av en brand. Se karta på nästa sida.
- Upprättande av bredare räddningsvägar (tillfart för räddningsfordon) för att underlätta räddningsinsatser
- Utbyggnad av befintligt kommunalt brandvattensystem alternativt möjlighet att från fastställda pumpplatser pumpa brandvatten via slang eller fast rörsystem. Tillfart till dessa pumpplatser sker med räddningstjänstens fordon alternativt med inhyrda båtar med pumpkapacitet.
- Utverkande av en särskild insatsplan för räddningsinsatser på Klädesholmen
- Direktriktad information och utbildning kring brandriskerna på ön till de boende
- Kontroll av befintliga eldstäder, lokala eldningsförbud, elrevisioner, restriktioner kring lagring av brännbart material, restriktioner kring var heta arbeten/reparationsarbeten får ske och hur pyrotekniska varor får användas

Detaljplanen stödjer förslaget om upprättande av brandgator och räddningsvägar, bland annat genom förbättrad framkomlighet för räddningstjänsten vid särskilt trånga partier av Edetvägen och Sälviksvägen, samt upprättande av öppen passage mellan Strandgatan och Sillgränd.

Planen medger anordnande av pumpstation för havsvatten i Vadviken.



*Förslag på var brandgator/brandskyddsgränder kan upprättas, samt lägen för pumpning av släckvatten från havet. Baserat på Riskbedömning (WSP 2008) och Räddningstjänsten Tjörns åtgärdsförslag 2009-04-22.*

Tillsynsfrågor, informationsrutiner och utbyggnad av brandvattenförsörjning regleras inte i detaljplanen. Planen reglerar inte heller genomförandet av brandskyddsåtgärder på enskilda hus, men understryker att utredning kring brandskydd för separata byggnader alltid bör utföras vid bygglovsansökningar på Klädesholmen. Villkor för bygglovgivning har lagts in som bestämmelse i planen, så att lov ej kan ges förrän erforderliga brandskyddsåtgärder redovisats. Det är viktigt att dialog förs med räddningstjänsten och att brandfrågorna lyfts upp även i mindre om- och tillbyggnadsärenden. För att på lång sikt skapa ett bättre brandskydd på Klädesholmen krävs en kontinuerlig bevakning av brandskyddsfrågan och att lämpliga tillfällen att genomföra förbättrande åtgärder tas tillvara.

### *Geoteknik*

Klädesholmen karaktäriseras av kala, sluttande bergspartier. Marknivåerna inom planområdet varierar och är som högst ca 13 meter över havsytan. Släntstabiliteten kan lokalt vara otillfredsställande då gjorda utfyllnaderna vilar på okänt underlag.

### *Radon*

Området är betecknat som normalriskområde för radon. Inom normalriskområde för radon skall byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utföras med radonskyddande konstruktion, såvida inte särskild undersökning visar att radon förekommer endast i ringa omfattning. Särskild bestämmelse om detta har införts i detaljplanen.

## **KONSEKVENSER**

### **Kulturhistoriska värden**

Risken för att byggnader längs vattenlinjen förfaller motverkas av att annan användning än för magasin, sjöbodrar och fiskberedning medges, exempelvis boende.

All förvanskning av byggnadernas yttre karaktär är mycket negativ ur kulturmiljösynpunkt. Förändring av magasinsbyggnadernas yttre måste göras med stor varsamhet.

Privatisering av bryggmiljöerna och inskränkning av möjligheten att passera längs vattenlinjen påverkar kulturmiljövärdena negativt. Ett säkerställande av ett antal tillgänglighetspunkter mellan olika fastigheter kan dock anses mildra de negativa konsekvenserna.

### **Stads- och landskapsbild**

Klädesholmens utseende och siluett från sjösidan är karaktäristisk och en del av holmens identitet. Ett bevarande av bebyggelsens traditionella volymer och täthet innebär att holmens siluett kan bevaras vilket är positivt ur landskapsbildssynpunkt.

Bevarade utblicksmöjligheter och säkrad tillgänglighet till vattnet innebär att det även i fortsättningen kommer att vara möjligt att uppleva skärgårdsmiljön på ett enkelt sätt. En inskränkt tillgänglighet skulle vara negativt ur landskapsbildssynpunkt.

### **Sociala konsekvenser**

Ökat helårsboende ger bättre serviceunderlag vilket bidrar till bestående service och ett attraktivare samhälle.

Nya verksamhets- och kontorslokaler i de gamla magasinerna kan ge ett ökat serviceutbud, ett ökat offentligt liv samt mer folkliv dagtid på holmen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Möjlighet att köpa ut arrendetomter skapar belåningsmöjlighet för brukarna.

Justering av användningsgränser mellan kvartersmark och allmän plats ger vid ett genomförande av planen upphov till fastighetsregleringar med förrättningskostnader för enskilda. Fastighetsregleringarna ger också möjlighet att öka tomtvärdet genom utökad tomtyta, alternativt realisera tomtvärdet genom att mot betalning avstå mark.

Omvandling av kvartersmark till allmän plats inom Magasinsområdet ger ökade underhållskostnader för huvudmannen för allmän plats, dvs Klädesholmens vägförening.

De ekonomiska konsekvenserna av en eventuell översvämning i magasinområdet antas bli värre när bebyggelsen ändrar användning från "vattentålig" verksamhet som sjöbod/lager/sillindustri till bostad/kontor/handel. Krav på höjda bjälklagsnivåer ställs vid bygglovansökan, men det är viktigt att skyddsåtgärder vidtas även i befintliga byggnader.

### **Risker och störningar**

Ändrad användning inom magasinområdet från fiskberedningsindustri till bostadsändamål innebär troligen en ökning av brandrisken, då bostäder generellt innehåller fler riskfaktorer som elektronik och öppna eldstäder. Planen ger möjlighet till förtätning av den bebyggda miljön vilket också kan innebära en ökad brandrisk. Det får dock förutsättas att eventuell förtätning sker med beaktande av gällande brandskyddsregler. Positivt ur brandrisksynpunkt är att planen innebär en förbättrad framkomlighet för räddningstjänsten och säkerställande av brandgator.

Ökat bostadsbestånd kan innebära viss ökad biltrafik i jämförelse med dagläget, vilket är negativt ur störningssynpunkt. Å andra sidan är delar av planområdet idag planlagt för industri, som vanligen genererar lastbilstransporter. I det perspektivet innebär planering för bostäder en trafiklättning, och kan ses som positivt ur störningssynpunkt.

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) finns framtagna dels för utomhusluft, dels för fisk- och musselvatten och anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor eller miljön eller naturen kan utsättas för utan olägenheter av betydelse. Enligt miljöbalkens 5 kap skall myndigheter och kommuner vid myndighetsprövning mm säkerhetsställa att fastställda miljö kvalitetsnormer inte överskrids. Vid planering och planläggning ska myndigheter och kommuner iaktta miljö kvalitetsnormerna. Kommunen bedömer att gällande miljö kvalitetsnormer inte kommer att överskridas pga ett genomförande av aktuell detaljplan.

## 0-alternativet

0-alternativet är ett jämförelsealternativ till detaljplaneförslaget. Det illustrerar vilka konsekvenser som kan vara att räkna med om ingen planering/reglering genomförs och utvecklingen tillåts att fortgå på samma sätt som den gör idag.

- Omvandlingen till fritidshus fortsätter, helårsboendet minskar.
- Underlag för service, kollektivtrafik och skola minskar, med följd att dessa samhällsfunktioner reduceras eller försvinner – negativ spiral.
- Olagligt boende i industrifastigheter fortsätter
- Privatisering av bryggor och strand fortsätter.
- Kulturhistoriska värden hos bebyggelsen riskerar att gå förlorade vid underhåll, rivning eller ombyggnad.
- Magasinsområdet fortsätter att vara industriområde, och kan behålla den karaktär som riskerar att gå förlorad vid omvandling till bostäder
- Hus på allmänplatsmark som brinner ned har inte stöd i detaljplan för återuppbyggnad.
- Problem med trängsel på allmänna parkeringsytor under sommarmånaderna fortsätter.
- Kommunägd mark/allmänplatsmark längs vattnet samt friytor och passager inom holmen privatiseras allt mer.
- Brandrisken fortsätter att vara oförändrat hög.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten är att beskriva detaljplanens syfte och förklara dess innehåll.

Genomförandetiden är 15 år från det att planen vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Utökad lovplikt gäller för omfärgning av en- och tvåbostadshus.

Bygglövgivning är villkorad med avseende på brandskyddsåtgärder.

## **MEDVERKANDE**

Detaljplanen är framtagen av Tinna Harling, planarkitekt och handläggare på Tjörns kommun, i samarbete med arkitekt Karin Löfgren på Arkitekterna Krook & Tjäder. Lantmätare Anders Bergquist på Norconsult har utarbetat genomförandebeskrivningen.

Tinna Harling  
Planarkitekt  
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Tjörns kommun