

Detaljplan för
Nordviksgärde, del av Nordvik 1:54
 Tjörns kommun
 - normalt planförfarande

UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDE

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade vid sammanträde 2008-02-18 § 50 att sända rubricerad detaljplan på utställning. Detaljplanen har varit utställd under tiden 2008-04-01 – 2008-05-05.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, Kommunens eventuella kommentarer redovisas i *kursiv stil*. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Remissinstans	Anmärkning	Kvarstående synpunkter
Myndigheter, organisationer m fl		
1. Länsstyrelsen	Geoteknik, buller, biotopskydd, arkeologi	Nej.
2. Vägverket	Rondellavtal, säkra skolvägar	Nej.
3. Fortum Distribution AB	Min 5 m mellan transf.st. och byggnad	
4. Tjörns Naturskyddsförening	Bevara dammar och höjder, inventera ängslost.	Ja.
5. Vattenfall	Ingen erinran	
Kommunala instanser		
6. Teknik- och servicenämnden	Ansl. Till kommunalt VA	Nej.
7. Socialnämndens arbetsutskott	Behov av bostäder för unga och äldre	Nej.
8. Barn- och utbildningsnämndens arbetsutskott	Plac. av förskola, säkra skolvägar	Ja.
9. Kommunstyrelsens arbetsutskott	Ingen reinran	
10. Räddningstjänsten Tjörn	PM	Nej.
11. Miljöavdelningen Tjörn	Bevara dammar, grönomr. och knallar + fornlämn. Vattensituationen	Ja.
Sakägare eller motsvarande		
12. Sten Ljungström och Ann-Sofie Körner	Ej beb. Höjder, ta bort hus!	Ja
13. Birgit och Per Kilsmark	Ta bort hus! Färgskala, buller/avgaser	Ja
14. Maj-Britt Berndtsson, Elon Berndtsson Märta Johansson, Sven Johansson	Buller/avgaser – förskolans placering. Brunn/vattentäkt	Ja
15. Börje Johansson, Annika Andersson	Brunn/vattentäkt (provtagning av vattenkvalitet)	
16. Allan Arvidsson, Helena Arvidsson	Djupborrad brunn (provtagning av vattenkvalitet) förbud mot bergvärme	Ja
17. Inger och Ann Eriksson	Djupborrad brunn (provtagning av vattenkvalitet)	Nej.

INKOMNA SYNUNKTER OCH KOMMENTARER

1. Länsstyrelsen

Yttrande över detaljplan för Nordviksgärde, Nordvik 1:54 i Tjörns kommun

Utställningshandlingar daterade 2008-02-18 för yttrande enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen (PBL)

Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att planhandlingarna måste förtydligas och kompletteras avseende det som anges under rubriken, ”Sådant som kan aktualisera prövning”.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att det som föreslås kan bli olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet.

Sådant som kan aktualisera prövning

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Länsstyrelsen finner med stöd av Statens Geotekniska institut, att markens geotekniska förutsättningar ytterligare behöver studeras för att klargöra hur marken på lämpligaste sätt kan användas. Vad som framkommer ska om behov finns återspeglas i planbestämmelser.

Av den geotekniska undersökningen som genomförts framgår att stabiliteten i delar av området inte blir tillfredställande vid utbyggnad. Det måste framgå av planhandlingarna vilka områden som inte ska bebyggas av hänsyn till detta samt hur utformning av uppfyllnader kommer att göras. En detaljerad stabilitetsutredning behöver göras i planskedet och en kartläggning av portrycket inom dalgången som underlag för stabilitetsutredningen.

En bergtekniskt sakkunnig bör komplettera den undersökning som gjorts för att klarlägga behov av åtgärder och restriktioner.

Se vidare i bifogat yttrande från SGI.

Geotekniken har studerats ytterligare, portrycksmätningar har genomförts och en bergtekniskt sakkunnig har studerat området. Materialet från dessa utredningar kommer att arbetas in i planhandlingarna och planbestämmelser om att Geoteknisk utredning och Berggeologisk/bergteknisk besiktning och rasriksutvärdering ska följas införs på

Synpunkter i övrigt

Buller

Den trafikbullerutredning som hör till planområdet utgår ifrån dagens trafikflöde. I Skärhamn och på Tjörn i övrigt planeras det för en stor inflyttning. Detta bör medföra att trafik och bullernivåer ökar. Planeringen bör utgå ifrån prognostiserat framtida trafikflöde. På Tjörn finns det också mycket sommartrafik. Därför bör beräkningarna utgå ifrån sommartrafiken och planen utgå ifrån resultatet av den.

Daghemmets fasad kommer att ha bullervärden som överstiger riktvärdet 55 dBA ekv. Det viktigaste är att lekgården blir tyst, alltså under 40-45 dBA för att trygga att barnen får bra utveckling. Bullerreducerande åtgärder ska framgå av plankartan.

Enligt ”Barns miljö & hälsa i Västra Götaland”, Västra Götalandsregionen, Miljömedicinskt centrum påverkas förmågan att uppfatta och förstå tal negativt av bullriga miljöer. Särskilt barn är känsliga eftersom de är i färd med att utveckla språket och behöver tysta miljöer för att uppfatta tal. Höga ljudnivåer verkar även stressande på olika sätt. Länsstyrelsen anser att det är mycket viktigt att barnens miljö värnas från trafikbuller. Lämpligast placering bör alltid även eftersträvas för att tillgodose barnens behov av lek och rörelse. Bullerutredning för lekgården bör finnas i planmaterialet och mål för vad som ska uppnås samt åtgärder.

Biotopskydd

Många betesmarker på Tjörn är av just den karaktär som planområdet vid Nordviksgärde. Länsstyrelsen vill därför höra kommunens bedömning om ifall de stenmurar och småvatten som finns inom området kan tänkas omfattas av det generella biotopskyddet? I så fall måste dispens från lagstiftningen sökas för att genomförande av planen.

Kultur

En arkeologisk utredning har genomförts. Länsstyrelsen finner det svårt att se hur föreslagen exploatering ligger i förhållande till fornlämningarna. Fornlämningarna ska synas på plankartan och Länsstyrelsen anser att de i möjligaste mån ska bevaras med ett skyddsområde runt.

plankartan

Bullerutredningen har kompletterats med en bedömning utifrån prognostiserade värden samt analyserats utifrån eventuella variationer mellan säsongerna (Vägtrafikbullerutredning 2008-07-02).

Planbestämmelse har införts om förbud mot öppningsbara fönster enligt Vägtrafikbullerutredning 2008-07-02.

Kommunen bedömer att detta inte omfattas av det generella biotopskyddet.

Fornlämningarna, förundersökningsområden och skyddsbestämmelser införts på plankartan.

Administrativa synpunkter

Plankartan som helhet behöver förtydligas så att inga missförstånd kan uppstå. Planbestämmelsen, *prickad mark*, återfinns inte på plankartan. Det anges att komplementbyggnad placeras minst 6 m från *körbana*, en benämning som inte återfinns på kartan. Ett par områden saknar bestämmelser samt användningen av egenskapsgräns och användningsgräns är inte konsekvent.

En översyn och förtydligande av hela plankartan och samtliga bestämmelser kommer att göras före antagande.

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.

Detaljplan för Nordviks Gärde, Tjörns kommun

Yttrande över utställningshandling daterad 2008-02-18:

Syftet med detaljplanen är att pröva frågan om bostäder på del av fastigheten Nordvik 1:54. Inom planområdet ryms även mark för kontors-, skol-, gatu- och naturändamål.

Statens geotekniska institut, SGI, har 2006-05-02 avgett yttrande, dnr 5.2-0604-0247, över "Program för Nordviks Äng" daterat 2006-02-27. Detaljplanen för Nordviks Gärde utgör den sydöstra delen av programmet för Nordviks Äng. Sammanfattningsvis fann SGI att programområdet hade besvärliga geotekniska förhållanden och vi rekommenderade därför att de geotekniska förutsättningarna skulle klarläggas detaljerat i planskedet. Vidare att utredningsresultaten bör inarbetas i planförslaget, i vilket även restriktioner/åtgärder behöver säkerställas.

SGI har nu från Länsstyrelsen, Västra Götaland, erhållit:

- Plan- och genomförandebeskrivning samt plan- och illustrationskarta upprättade av Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tjörns kommun 2008-02-18
- Geoteknisk PM inkl Rapport: Fält- och laboratorieresultat, upprättade av GF Konsult AB, 2008-03-25 respektive 2007-10-30

Inledningsvis noterar vi att den geotekniska utredningen färdigställts efter det att planhandlingarna upprättats och värdefull kunskap om områdets geotekniska förutsättningar har därför inte tillförts handlingarna. SGI finner inte förfarandet tillfyllest och planbeskrivning och plankarta behöver därför kompletteras, se även nedanstående.

GF bedömer att stabiliteten för nuvarande förhållanden är tillfredsställande. Mot bakgrund av de resultat som redovisas i GF:s utredning, och att markytan idag är flackare än 1:10, delar SGI konsultens bedömning. Ur GF:s utredning framgår dock att stabiliteten inom delar av området kan bli otillfredsställande vid utbyggnad. SGI finner därför att det med hänsyn till stabiliteten, lämplig utformning av uppfyllnader (höjdsättning, släntlutningar etc) i dalgången i områdets centrala delar behöver klarläggas och regleras, förslagsvis med planbestämmelser.

Vi noterar härvid att förslag till höjdsättning redovisats på illustrationskartan samt att planbestämmelse som medger möjligheten att föreskriva höjder för utformning av allmän plats finns på plankartan. Höjdsättning av allmän plats har dock inte utförts på kartan och vi rekommenderar att så, åtminstone översiktligt, sker. Att föreskriven höjdsättning medför tillfredsställande stabilitet behöver verifieras i planskedet med en detaljerad stabilitetsutredning som uppfyller de rekommendationer som ges i Skredkommissionens Rapport 3:95 för nyexploatering. Noteras bör dock att delar av området är sättningsbenäget vilket måste beaktas vid uppfyllnad (belastning).

Vi vill också uppmärksamma att inga portrycksmätningar har utförts i dalgången. SGI bedömer att det, med hänsyn till topografi och geologi, inte kan uteslutas förekomst av förhöjda portryck som kan påverka stabiliteten. Vi rekommenderar därför att portryckssituationen klarläggs inom den aktuella dalgången, som underlag för ovannämnda stabilitetskontroll.

Ur GF:s utredning framgår att branta bergssidor förekommer, som i delar av området kan vara mer än 10 m höga. Ytliga block, företrädesvis i form av stengårdsgårdar, finns även inom planområdet. GF bedömer att ingen risk för bergras förekommer men att en del ytliga block behöver bortforslas. SGI kan bedöma att berg- och blockbesiktningen är av mera översiktlig karaktär vilket inte är tillfyllest i planskedet. Vi rekommenderar därför att besiktning utförs av bergtekniskt sakkunnig och att resultaten dokumenteras i protokoll och med foto. Föranleder besiktningen behov av åtgärder/restriktioner behöver dessa säkerställas med planbestämmelser. Som underlag till detta behöver vid behov, den bergtekniska besiktningen även omfatta principförslag till åtgärder, behov av ytterligare besiktning efter åtgärder etc.

Beträffande markradonsituationen har mätningar utförts som visar att området utgörs av normalradonmark, med reservation för att mätningar bör utföras på färdig terrassbotten för val av slutligt utförande av grundkonstruktion ur radonskyddssynpunkt. I bestämmelse på plankartan föreskrivs radonsäker grundläggning. Mot bakgrund av GF:s rekommendationer föreslår vi att bestämmelsen kompletteras med möjlighet till lägre grad av radonskydd om mätningar i byggskedet visar att så är möjligt.

Sammanfattningsvis finner SGI att det för planens genomförande kvarstår ett antal viktiga frågeställningar med avseende på stabiliteten efter utbyggnad samt risk för ytliga berg- och blocknedfall. Vi avråder därför från att anta planen innan dessa frågor klarlagts och behov av åtgärder/restriktioner säkerställts i planen på lämpligt sätt.

2. Vägverket

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i samband med utställning översänt rubricerad detaljplan för yttrande. Planområdet är beläget söder om Skärhamns samhälle och öster om Lv 721. Planförslaget har upprättats för att möjliggöra att en förskola kan anläggas inom den västra delen av planområdet samt att bostäder byggs i de östra delarna. Sammantaget bedöms området komma rymma ca 110 lägenheter med olika upplåtelseformer. Norr om infarten till området redovisas mark för kontor.

Inom den västra delen av planområdet (förskola och kontor) redovisas byggrätt ända intill kvartersgränsen, vilken är placerad ca 12 m från vägområdet.

När det gäller "huvudmannaskap, avtal och ansvarsfördelning" skall det framgå att ett avtal skall träffas mellan Tjörns kommun och Vägverket när det gäller genomförandet av cirkulationsplatsen. Denna skall vara påtecknat innan detaljplanen antas av kommunen. Vidare är Vägverket inte huvudman för Lv 721. Däremot är vi väghållare.

Vägverket och länsstyrelsen har diskuterat vikten av att kommande bebyggelse anpassas till K 2020 och att alla nya detaljplaner

Handlingarna revideras så att det kommer att framgå att ett avtal skall träffas mellan Tjörns kommun och Vägverket när det gäller genomförandet av cirkulationsplatsen samt att Vägverket är

borde i planbeskrivningen ha en rubrik "K 2020" med en kort beskrivning om hur kollektivtrafiken ser ut år 2020-2025. Det vore bra om Tjörns kommun var först med denna rubrik i en planbeskrivning.

Den bifogade bullerutredningen redovisar bullersituationen med dagens trafikmängd. Vägverket anser att bullerberäkningen bör utföras med uppskattade trafiksiffror för år 2020.

3. Fortum Distribution AB

Fortum Distribution har tagit del av handlingarna rörande detaljplan för Nordviksgärde, se tidigare yttrande 2007-03-29.

OBS! min 5 meter till närmaste byggnad

4. Tjörns Naturskyddsförening

Vi vidhåller vårt tidigare yttrande som lämnades över samråds-handlingarna 2007, se nedan:

Synpunkter

Tjörns Naturskyddsförening anser att man skall sträva efter att bygga i låglänta lägen och inte på bergtoppar eftersom det skapar irreversibla ingrepp i naturmiljön. Landskapsbilden på Tjörn är skyddsvärd. Att man inne i själva Skärhamn bygger på berget har sin tradition men nu när samhället växer är det viktigt med val av rätt plats för byggnation. Den planerade byggnationen kommer att synas tydligt både från "Bö-vägen" vägsträckan mellan Märkesten och Röa samt från vägen mellan infarten Nordviksstrand och Röa.

Den omfattande sprängning för väg och vatten och avlopp som krävs för att genomföra föreliggande planförslag kan medföra att de fina dammsystemen i området avvattnas och därför bedömer vi hela projektet som riskabelt.

Dammarna bidrar till hög biologisk mångfald med dess grodor och salamandrar. Dessa arter är dessutom fridlysta. Det är viktigt att behålla ett stort sammanhållet dammsystem för att bevara grodorna.

Om kommunen ändå har för avsikt att planlägga området vill Tjörns Naturskyddsförening vill poängtera att:

- området inventeras avseende på ängslost som är en utrottningshotad art som finns representerad på Tjörn. Sakkunnig botanist på området är Ingemar Jonasson son; för övrigt är kommunansvarig för Tjörn för inventeringen av Bohusläns flora.
- om de höglänta områdena ändå bebyggs är det viktigt att ett större område runt dammarna bevaras som naturområde, se bilagd

"väghållare".

Kommunen har noterat synpunkten.

Bullerutredningen har reviderats utifrån uppskattade framtida trafiksiffror.

Kommunen har noterat synpunkterna. Plankartan revideras för att beakta kravet.

Kommunen har noterats Tjörns naturskyddsföreningens synpunkter. Plankartan har sedan samrådet förändrats och en del av det östra området omfattas inte längre av detaljplaneförslaget. Övriga delar har inte kunnat minskas i samma omfattning.

Förslaget ligger på ett berg, men de högsta partierna har man valt att inte föreslå för planläggning för bostäder, för att bevara dessa

markering på plankartan.

Sammanfattning

Anläggandet av väg, vatten och avloppsledningar kommer förändra förutsättningarna för de dammar som finns i området därför vill vi att andelen naturområde utvidgas och andel kvartersmark för bostäder minskas i föreslagen detaljplan enligt bilagd situationsplan som lämnades i samrådsskedet.

Det är även av största vikt att den ursprungliga landskapsbilden och bergsilhuetten framförallt från Bö-vägen bevaras eftersom den är unik för Tjörn

Kommentar till energibrunnsutredningen:

Det finns en ny normbrunn -07 utarbetad av SGU. För att förenkla handläggningen av värmepumpansökningar är det bra att upprätta en borrhåplan för området som visar att alla fastigheter har möjlighet att anlägga ett borrhål med tillräckligt skyddsavstånd. Ett energiborrhål idag för en villa dr på 130-190 m.

6. Teknik- och servicenämnden

Teknik- och servicenämnden beslutar: Att områdets va-utbyggnad ska anslutas till kommunens allmänna va-system och för området ska bildas ett va-verksamhetsområde. I övrigt har nämnden inget att erinra mot föreslagen detaljplan för

7. Socialnämndens arbetsutskott

Socialförvaltningens synpunkter

Socialförvaltningen vidhåller sina synpunkter från tidigare yttrande över detaljplanen för Nordviksgärde, daterat 2007-03-26 där handikappomsorgen föreslår att bostäder med särskild service enligt LSS (Lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade) uppförs på Nordviksgärde för att tillgodose behovet av bostäder för personer med psykiska och fysiska funktionsbinder:

- En trappuppgång i ett hyreshus; fem tvårumslägenheter samt en trerumslägenhet (med två toaletter) för gemensam disposition.
- En fristående gruppbostad av det slag som finns i Toftenäs.

Behovet av lämpliga bostäder för äldre samt för ungdomar och ensamstående bör beaktas och tillgodoses i det planerade bostadsbeståndet. Här avses mindre lägenheter och handikappanpassade lägenheter i bottenplan alternativt med hiss.

Socialnämndens arbetsutskott föreslog 080409, § 135, socialnämnden besluta att överlämna synpunkterna till samhällsbygg-

Dammarna har i så stor utsträckning som möjligt bevarats. Underlag till förslaget är den landskapsanalys som togs fram under 2006

Kommunen tar till sig förslaget om att upprätta en borrhåplan för området inför exploateringen.

Detta kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Synpunkterna noteras.

nadsförvaltningen.

8. Barn- och utbildningsnämndens arbetsutskott

Byggnationen av ny förskola i området bör starta så snart det är möjligt efter det att planen är antagen.

Placeringen av förskolan är ur miljösynpunkt olämpligt. Ligger för nära vägen.

Skolvägen till och från Skärhamns skola och Bleketskolan utformas på ett för eleverna trafiksäkert sätt. Detaljplanen bör kompletteras med en beskrivning av hur man planerat elevernas skolväg.

9. Kommunstyrelsens arbetsutskott

Ingen erinran

10. Räddningstjänsten Tjörn

Utöver vad som anges i Tjörns räddningstjänst PM 1 (bifogas) har räddningstjänsten inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

11. Miljöavdelningen

Miljöavdelningen är positiv till planerna på en förtätning av Skärhamn med vissa förbehåll. Även om området är obebyggt är det lämpligt att placera nybyggnationer nära befintlig bebyggelse för att inte utbyggnaden av servicen ska bli alltför omfattande.

Området är av en speciell Tjörnkaraktär med dammar, bergsknallar och gårdsgårdar. Att förlora alltför mycket av denna naturtyp nära Skärhamn vore synd. Att bevara så många av dammarna, grönområdena och bergsknallarna som möjligt är viktigt, särskilt som fridlysta och utrotningshotade arter finns i området. I planen beskrivs principer för byggandet i en landskaps- och terränganalys. Miljöavdelningen vill att dessa utvecklas mer, och att fler mindre dammar bevaras på grund av salamandrar och groddjur, och att gårdsgårdar bevaras. Miljöavdelningen tror att ett boende med naturtomter och hus som anpassas till omgivningen kommer att vara en populär boendetyper i Skärhamn i framtiden.

Att också bevara fornlämningarna är viktigt, och Miljöavdelningen ställer sig bakom Länsstyrelsens och Bohusläns museums yttrande att lämningarna ska bevaras på plats istället för att flyttas. De kan bli ett fint inslag i boendemiljön om de bevaras på ett lämpligt sätt.

Om upp till 110 bostäder byggs är det lämpligt att anpassa kollektivtrafiken och flytta/anlägga hållplatser så att bilanvändning till och från området inte ska vara nödvändigt.

Släckvatten från bränder tas inte upp i utställningshandlingen. Dagvattnet ska avledas genom dammar utan rening enligt plan-

En bullerutredning har tagits fram som visar att platsen kan bebyggas med en förskola enligt gällande riktvärden. Hastigheten förbi området kommer att sänkas från 70 km/h till 50 km/h.

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med en beskrivning av skolväg.

Synpunkterna noteras

Synpunkterna noteras. Planförslaget bygger på den landskapsanalys som beskrivs och man har försökt att bevara så mycket som möjligt av de dammar m.m. som finns i området.

Enligt arkeologisk utredning utförd av Bohusläns museum är det inte möjligt att bevara registrerad fornlämning inom planområdet på grund av att den till stor del redan är förstörd. Den bör enligt utredningen tas bort och undersökas..

En dialog förs kring kollektivtrafiken och möjligheten att utöka/flytta turer förbi området.

Synpunkterna kring släckvatten noteras, dialog förs med Räddningstjänsten.

handlingarna, släckvattnet kommer att ta samma väg. Detta måste utredas för att miljöpåverkan inte ska bli stor vid en brand.

Kommunens dricksvattensituation är idag mycket ansträngd vid full belastning på sommaren. Att utöka med fler bostäder i dagsläget kan leda till allvarliga problem med kvaliteten på och tillgången till dricksvatten i den nära framtiden vilket kan inverka på turismen och kvaliteten på året-runt-boende.

Då vi måste vara rädda om berggrunden på Tjörn är det att föredra att göra några gemensamma större anläggningar för bergvärme än att alla fastigheter har en egen anläggning. Om bergvärmehål borras för tätt eller i för stor omfattning i samma berggrund riskerar borrhålen att stjäla värme av varandra och minska bergvärmeanläggningarnas effekt. Tomterna är små och det bör vara omöjligt i många fall att hålla skyddsavstånden 10 meter till tomtgräns och 20 meter mellan varje hål. Bergvärmebrunnar kan vid borrhålen orsaka försaltning i befintliga dricksvattenmagasin och kan avvattna de för djur- och växtlivet värdefulla dammarna även om slutna system väljs. Miljöavdelningen är alltså av en något annan åsikt i fråga om bergvärme än konsulten som gjort den geohydrologiska undersökningen.

Braskaminer och kakelugnar kan ge en negativ påverkan på området med avseende på VOC. Rening av rökgaserna krävs, det bästa vore om husen byggs såpass energisnålt att ingen extra värme behövs förutom de gemensamma bergvärmeanläggningarna.

Vad gäller förskolan måste man bygga med bullerhänsyn. Bullerutredningen har inte funnits med i utställningshandlingarna men det antas att en sådan har gjorts.

12. Ann-Sofie Körner, Sten Ljungström (Nordvik 1:109)

Det står uttryckligen i planbeskrivningen 2008-02-18 under rubriken "6. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR" att en av de fyra viktiga principerna är att "Högre bergspartier skall bevaras obbyggda".

- Det strider alltså mot planen om man tillåter byggande av de nordligaste fristående husen uppe på berget kring det nordligaste "lilla torget". Vi motsätter oss byggloven, om det blir sådana. Vi har svårt att tänka oss att högre instanser, vid ett överklagande, inte kommer att ändra beslut om bygglov.

I den Bohusländska traditionen byggs husen utmed berget. Här skulle landskapsbilden förändras markant.

- En indragning på enbart 2 — 4 meter av husen närmast oss minskar inte nämnvärt insynen hos oss.

Kommunen är medveten om vattensituationen och arbetar för att långsiktig lösa frågan för hela kommunen, med såväl lokala förbättringsåtgärder som samarbetslösningar med grannkommuner.

Möjligheten till större anläggningar studeras och även annan energiförsörjning har diskuterats.

Synpunkterna noteras

En bullerutredning har tagits fram som visar att platsen kan bebyggas med en förskola enligt gällande riktvärden.

Inför antagande kommer plankartan att förändras genom att delen längst norr ut kommer att prickas så att byggnader inte kan komma att placeras längst ut utan måste dras in på berget.

Kommunen har beslutat om att planlägga berget, men också medvetet valt att inte medge byggnader på de högsta höjderna.

Vi står alltså med det bestämdaste fast vid vårt tidigare yttrande om "Detaljplan för Nordviksgärde":

I detaljplanen är inritat 15 fristående hus som Svenska Designhus AB önskar att bygga. Enligt vad Rune Olsson sa vid rundvandringen den 14 februari skall de ha mellan 100 och 200 kvm bostadsyta, byggas som 1,5 plans eller 2 plans hus, några med källare. Placeringen av några av dessa hus motsätter vi oss. De som är placerade längst åt norr förändrar landskapsbilden markant. I detaljplanen står att "Högre bergspartier skall bevaras obebyggda". Dessa hus kommer att ligga högt upp på berget och vara synliga t o m ute till havs. Det bohuslänska sättet att låta husen ligga utmed bergen frångås helt. Såvitt vi kan bedöma av ritningen ifrågasätter vi oss byggnation av åtminstone hälften av dessa hus, framförallt samtliga hus kring det nordligaste "lilla torget". Dessutom måste de hus som planeras byggas så att de inte får insyn hos oss.

Noteras. Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte orsaka olägenheter för grannfastigheter, t. ex. i form av insyn.

13. Birgit Kilsmark, Per Kilsmark (Stenkyrka-Bö 3:22)

Angående: synpunkter på planförslaget för detaljplan för Nordviksgärde:

- **Bra med enplans förskola**
- **Ta bort de närmsta husen öster om förskolan / husplacering / husgestaltning**
- **Ökad trafik, hastighetsdämpande åtgärder**

FÖRSKOLA

Det är bra att förskolan blir i ett plan utan övervåning.

TA BORT DE NÄRMSTA HUSEN ÖSTER OM FÖRSKOLAN

Nya bostadsområden ska smälta in i landskapsbilden. Men i förslaget till detaljplan bygger man ett område på bergstoppar som kommer att dominera och förstöra landskapsbilden söder om Skärhamn. Skulle inte dessa hus bli de högst belägna husen i Skärhamn? De kommer att synas vida omkring. Samtidigt står det i "Planbeskrivningen 2008-02-18", sidan sex, att: "Högre bergspartier skall bevaras obebyggda." Naturvärden förstörs om hus skulle byggas på bergstopparna. De kommer att vara synliga från de omgivande bostadsområdena och länsväg 721. För Tjörn är det utan tvivel viktigt att bevara sin särprägel och långsiktigt bevara sin attraktionskraft. Såväl bofasta som sommargäster kommer hit för att uppleva atmosfären och naturen. Tjörns landskapskaraktär förändras mycket negativt genom att bygga hus uppe på berget öster om förskolan. Dessutom kommer dessa nya grannar att sitta och titta rakt ner på oss som bor nedanför. De fem-sex närmaste

I förslaget lämnas de allra högsta delarna av området obebyggda med syfte att anpassa bebyggelsen till terrängen så mycket som möjligt.

För att husen inte skall komma för nära den befintliga bebyggelsen kommer marken att prickas västerut på de tomter

gråmarkerade husen bör helt tas bort. Även det högst belägna gulmarkerade huset på högsta bergstoppen bakom dessa grå hus bör också tas bort. Dessa grå och gula hus ligger definitivt på "högre bergspartier" som skall bevaras.

Om dessa hus mot vår bestämda åsikt ändå byggs, bör de vara enplanshus med låga tak och fönster västerut endast i bottenvåningen. Husen ska byggas så långt österut på tomten som det är möjligt, alltså nära lokalgatan. Allt för att inte onödigt störa landskapsbilden och grannarna.

Det är skandalöst att föreslå "dovare färgskala" för hus som ligger i ytterkanterna av området mot Skärhamn och väg 721. Vi förordar ljus färgkulör på de hus som syns från väg 721. Svarta eller mörka hus som "hänger" över grannarna ger ett mycket dystert intryck
ÖKAD TRAFIK

Med ett sådant stort nytt område kommer trafikmängden att öka avsevärt. Efter rondellen, speciellt södergående trafik, kommer att accelerera/gasa på ordentligt, med ökat buller som följd. Som bullerdämpande åtgärd bör vägen söder om rondellen smalnast av eller eventuellt förses med farthinder. Det är väl känt och beprövat att smalare vägar håller nere hastigheten. Sådana vägar/gator uppfattas som stadsgator. Nuvarande väg inbjuder till höga hastigheter.

14. Maj-Britt och Elon Berndtsson (Nordvik 1:35, 1:192) samt Märta och Sven Johansson (Stenkyrka-Bö 1:10)
(2008-05-05)

Väg 721 är redan idag starkt trafikerad och med ett sådant stort nytt område kommer trafiken att öka avsevärt.

All forskning visar att avgaser och buller är skadligt för barns lungor. Lungorna kan stanna i växten och det kan leda till sjukdomar senare i livet. Med tanke på barnens framtid anser vi att förskolan skulle placeras längre in i området.

15. Börje Johansson, Annika Andersson (Stenkyrka-Bö 1:18)
(2008-05-05)

Bifogar vår överklagan från den 26 mars 2007 då vi inte fått svar på våra frågor angående vår vattentäkt.

Ni skriver att närmaste fastighet ligger 100 meter eller mer öster om planerat område. Men vår brunn och vattentäkt ligger inte vid fastigheterna Stenkyrka Bd 1:8 eller Stenkyrka Bd 1:18 utan ca 60 — 65 meter från planerad byggnation. Dessutom ca 13 meter från nya området slutar marken nedåt mot vår vattentäkt. Vid fältvandring i området våren 2007 ville ej kommunens politiker och tjäns-

som ligger på berget längst västerut. På så sätt kommer bebyggelsen att läggas in mot gatan istället.

Möjlighet till att måla exempelvis falurött m.m. medges framförallt på komplementbyggnader. Mörkare färger på huvudbyggnader medges enbart inne i området och inte ute vid huvudvägen.

Fartdämpande åtgärder kommer att studeras. En rondell i sig dämpar hastigheten för trafiken. Hastigheten kommer också att sänkas från 70 km/h till 50 km/h.

Synpunkterna noteras. En vägtrafikbillerutredning har tagits fram, för att studera hur trafiken kommer att påverka miljön. Den visar, både utifrån dagens värden och utifrån en bedömd, framtida trafikökning, att riktvärden inte kommer att överskridas.

Synpunkterna noteras. Planområdets gräns har ändrats så att den nu ligger längre ifrån beskriven vattentäkt.

temän gå hela vägen upp för att på plats bilda sig en uppfattning om hur området kring vattentäkten såg ut. Vilket visar sig nu då bl.a. BBK Teknik och miljökonsulter uppenbarligen bara tittat på kartan var fastigheterna ligger och ej fått upplysningar om var vattentäkten ligger.

Beträffande hur ni tänker ta hand om dagvattnet i området löser det bara problem med förorenat vatten från asfalt och andra hårdgjorda ytor. Från övriga ytor t.ex. grusgångar, plattgångar, gräs, rabatter mm, kommer förorenat vatten från t.ex. bil-båt-fasad tvätt och dylikt att rinna från fastigheterna i öster till vår vattentäkt. Till detta kommer allt gift mot ogräs, mossa, skadedjur samt konstgödsel som används i stor mängd i hemträdgårdar idag. Rester av Round Up (ogräsgift) har hittats i dricksvatten på många håll i Sverige och är alltså fullt tillåtet att sprida obegränsat som privatperson i hemträdgårdar, vilket vi befarar kommer att ske även i detta område.

När vi får problem med vår vattentäkt är möjligheterna obefintliga att borra en ny brunn med tjänligt vatten, eftersom flera grannfastigheter har borrat och fått salt inslag. Dessutom står ett hus obebott p.g.a. att vattenfrågan ej är löst.

Vår önskan om kostnadsfri anslutning och tillgång till kommunalt vatten kvarstår, och då direkt vid byggstart.

Bilagor:

Överklagan ang. Samråd detaljplan för "Nordviksgärde" från den 26 mars 2007. Karta.

Emotser skriftligt svar

(26 mars 2007)

Ang. SAMRÅD DETALJPLAN FÖR "NORDVIKSGÄRDE"

Med hänvisning till Meddelande daterat 2007-02-05 inkommer undertecknad sakägare härmed med följande synpunkt på rubricera; Detaljplaneförslag.

Strax sydöst om den östra delen av det planerade området ligger sedan 1935 en vattentäkt som förser två fastigheter, Bö 1:8 och Bil 1:18, med full vattenförsörjning (se bifogad karta). Avståndet mellan den närmsta planerade byggnationen och aktuell vattentäkt är 60-65 meter. Cirka 13 meter från den närmsta planerade byggnationen sluttar marken vidare nedåt mot vattentäkten.

Risken för att aktuell vattentäkt kommer att påverkas av exploateringen av Nordviksgärde är uppenbar, inte minst av erforderliga

Synpunkterna noteras. Berörda brunnar samt vattentäkt kommer att testas före och efter exploatering för att säkerställa att vattenkvaliteten inte försämrats och att exploateringen inte orsakar några skador. Skulle så vara fallet kommer fastighetsägarna att erbjudas en likvärdig ersättningslösning för sin vattenförsörjning. Alternativ som är möjliga kan vara borra för ny brunn eller anslutning till kommunalt vatten.

Synpunkterna noteras. Berörda brunnar samt vattentäkt kommer att testas före och efter exploatering för att säkerställa att vattenkvaliteten inte försämrats och att exploateringen inte orsakar några skador. Skulle så vara fallet kommer fastighetsägarna att erbjudas en likvärdig ersättningslösning för sin vattenförsörjning. Alternativ som är möjliga kan vara borra för ny brunn eller anslutning till kom-

sprängningsarbeten. Härutöver är det vidare sannolikt att planerad bebyggelse medför en avsevärd risk för förorening av vattentäkten.

Av Detaljplaneförslaget framgår inte huruvida någon bedömning av exploaterings påverkan på vattentäkten gjorts eller varifrån berörda sakligare skall få sin vattenförsörjning skulle vattentäkten komma att påverkas. Det sistnämnda skulle förslagsvis kunna vara kostnadsfri anslutning och tillgång till kommunalt vatten.

Kommunens bemötande emotses.



munalt vatten.

För den öppna vattentäkt som brevet syftar på har det vid tre tillfällen under 2007 tagit vattenprovet för att undersöka vattenkvaliteten. Alla tre vattenproverna visar på att detta vatten är ur mikrobiologisk avseende otjänligt och bör inte användas som dricksvatten.

16. Allan Arvidsson, Helena Arvidsson (Stenkyrka-Bö 4:14)

Vi översände synpunkter 2007-03-20, dessa översänder vi igen, denna gång med följande tillägg.

De samråd vi deltagit i och de experter vi hört har på inget sätt lugnat oss i våra farhågor angående vår djupborrade brunn, det vill säga vårt vatten som vi dagligen är beroende av.

De svar och argument som kommunens- och byggföretagets representanter gav på informationsmötet den 21 april 2008 i kommunhuset, kändes inte tillfredställande och förtroendeingivande. Våra farhågor tas inte på allvar. Det är ju vi, som bor runt området, som verkligen har något att förlora.

Vad vi kräver är, fulla garantier för att vårt vatten inte kommer att försämrans i något hänseende, inte nu och inte i framtiden.

Skulle vattnet försämrans förutsätter vi att Ni omedelbart och utan dröjsmål ser till att vi, utan kostnad nu eller i framtiden, har fullviktig vatten i våra kranar.

Skärhamn 2008-04-26

Yttrande för både samråd/utställning

Vi har studerat Planbeskrivningen för Nordviksgärde.

Vi är djupt oroadade för kommunens energiplaner (uppvärmning av husen). Kommunen ställer krav på att bergvärme installeras i husen. Detta innehar att ca. 120 stycken hål på 150-200 m djup skall borrar i berget.

Det finns fastigheter i närområdet som har sin vattenförsörjning genom egna djupborrade brunnar. Vi är en av dem.

Vår brunn är borrade ca. 110 m djup, vattentillgången var vid första mätningen, 1983, ca. 55 liter/tim. Vattnet är färskt och inga filter behövs.

Andra villaägare i närområdet har inte samma goda kvalitet, de har inslag av salt och andra ämnen.

Borrningsfirman som borrade åt vår granne för ett år sedan, garanterade inte färskvatten djupare än 60 m

För bergvärme horns det mer än dubbelt så djupt vilket riskerar att saltvatten trängen in i färskvattenådrorna genom sprickbildningar och naturliga sprickor i berget. Sprickor i berg kan leda vatten mycket långt.

Vi fick borrdamm och grått vatten i vårt dricksvatten vid en borring ca. 150-200 m bort.

Vi tycker att Tjörns kommun skall kartlägga alla fastigheter med djupborrad brunn i närområdet, vattentillgång och kvalitet mm.

Detta skall naturligtvis ske innan detaljplanen och planbeskrivningen godkänns. Vi är mycket förvånade över att detta inte redan skett, med tanke på det omfattande sprängnings- och borrningsarbete detta projekt medför.

I planbeskrivningen framgår det att kommunen kräver att de nya fastighetsägarna skall ha bergvärme som värmekälla.

Vi har motsatt uppfattning i den frågan. För att inte vår vattenförsörjning skall äventyras vad gäller mängd och kvalitet, vill vi se ett förbud mot bergvärme i området.

Vårt minimikrav mot Tjörns kommun är att provtagning av dricksvattnet sker före, under och efter projekt Nordviksgårde.

Skulle det ske någon förändring, till sämre, med vårt vatten, kräver vi att Tjörns kommun omgående och utan dröjsmål förser vår fastighet med vatten från det kommunala nätet helt kostnadsfritt i våra vattenkranar i huset och utan framtida debitering för anslutning och förbrukningen till fastigheten.

Synpunkterna noteras. Berörda brunnar kommer att testas före och efter exploatering för att säkerställa att vattenkvaliteten inte försämrats och att exploateringen inte orsakat några skador.

Skulle så vara fallet kommer fastighetsägarna att erbjudas en likvärdig ersättningslösning för sin vattenförsörjning. Alternativ som är möjliga kan vara borra för ny brunn eller anslutning till kommunalt vatten.

Ett förbud mot bergvärme är inte möjligt att reglera i en detaljplan.

Kontakt kommer att tas med fastighetsägare, runt planområdet samt de som begärt provtagning, innan planen tas upp för antagande. Sedan kommer provtagning att ske under hösten.

Detta är en synnerligen viktig fråga för oss och vi avser att överklaga om vi inte får skriftliga garantier på att våra begärda krav tillgodoses.

17. Inger och Ann Eriksson (Stenkyrka-Bö 2:16 och Stenkyrka Bö 2:7)

Betr. fastighet Stenkyrka Bö 2:7 och Stenkyrka Bö 2:16 som berörs av nybyggnad "Nordviksgärde"

Vi har gemensam djupborrad brunn och önskar få kontroll av vattenkvalité och brunnskapacitet, före byggstart och borrning av vatten och värmebrunnar för nya området.

Vi önskar också få reda hur ni kommer att behandla avvikelser från tidigare kvalité och kapacitet på de ingreppen vid nybyggnationen.

Synpunkterna noteras. Kontakt kommer att tas med fastighetsägare, runt planområdet samt de som begärt provtagning, innan planen tas upp för antagande.

Berörda brunnar kommer att testas före och efter exploatering för att säkerställa att vattenkvaliteten inte försämrats och att exploateringen inte orsakat några skador.

Skulle så vara fallet kommer fastighetsägarna att erbjudas en likvärdig ersättningslösning för sin vattenförsörjning. Alternativ som är möjliga kan vara borra för ny brunn eller anslutning till kommunalt vatten.

Förslag till ändringar av planförslaget inför prövning av antagande:

I enlighet med kommentarerna till de inkomna synpunkterna och utifrån vad som framkommit vid en övergripande översyn av samtliga handlingar, föreslås följande ändringar/kompletteringar av planförslaget inför prövning av antagande.

Ändringarna, som huvudsakligen är av mindre omfattning och inte

påverkar planförslagets omfattning och syfte, har gjorts för att tillgodose inkomna synpunkter, rätta till felaktigheter och öka tydligheten och läsbarheten.

Plankarta

Materialet från kompletterande Geoteknisk utredning samt Berggeologisk/bergteknisk besiktning och rasriskutvärdering arbetas in i planhandlingarna och nödvändiga planbestämmelser införs.

Den kompletterande vägtrafikbullerutredningens resultat arbetas in i planhandlingarna och nödvändiga planbestämmelser införs.

Fornlämning och förundersökningsområde redovisas på plankartan och nödvändiga skyddsbestämmelser införs.

En översyn och förtydligande av plankartan och samtliga planbestämmelser görs.

"Prickmark" införs på plankartan för att reglera att avstånden mellan byggnad och transformatorstationer blir minst 5 meter.

"Prickmark" införs på plankartan i den norra delen samt den västra delen för bostadsbebyggelse, så att byggnaderna dras in från berget.

Område med förbud mot anordnande av öppningsbara fönster införs sydväst vid förskolan.

Bestämmelser (kursiverad stil anger ny/ändrad text)

Bestämmelse e3 ändras – Största byggnadsarea för huvudbyggnad är *130 kvm per tomt, 15 kvm för uterum* samt 40 kvm för förråd/garage. *För envåningsbyggnad får byggnadsarean för huvudbyggnad uppgå till 180 kvm per tomt, 20 kvm för uterum samt 40 kvm för förråd/garage.*

Bestämmelse v1 ändras – *Därutöver* får en souterrängvåning anordnas där befintlig terräng så medger.

Nya bestämmelser e5 och e6, för ett av de centrala kvarteren, som medger att, som ett alternativ till friliggande hus kunna uppföra samlade byggnadskroppar innehållande hyres- eller bostadsrättslägenheter, med samma totala byggnadsarea som för friliggande hus.

Ny bestämmelse v4 – *Öppningsbara fönster får inte anordnas.*

Bestämmelsetext f3 tas bort, ersätts med text till bestämmelse f4.

Bestämmelse f4 tas bort

Bestämmelse "Ny bebyggelse bör i huvudsak utformas enligt aktuellt gestaltungsprogram....." tas bort.

Ny rubrik "*Utförande*"

Ny bestämmelse under "utförande" – *Geoteknisk undersökning PM beträffande detaljplan, 2008-03-25, rev 2008-06-27 ska följas vid exploatering.*

Ny bestämmelse under "utförande" – *Berggeologisk/bergteknisk besiktning och rasriskutvärdering 2008-07-09 ska följas vid exploatering.*

Illustrationsplan

Ett bostadshus i norra området borttaget.

Utformning av förskolan ändrad.

Planbeskrivning (kursiverad stil anger ny/ändrad text)

Planbeskrivningen ändras under avsnitt "Fornlämningar"; En arkeologisk utredning är genomförd. *Inom planområdet finns en känd fornlämning, Stenkyrka 70:1, som enligt utredningen kan tas bort och undersökas vid exploatering.*

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av skolväg, under avsnitt "Gång- och cykelvägar". Från Skärhamn går en asfalterad, ej belyst, gång- och cykelväg till Bleket utmed den västra sidan av väg 721, *som bl. a. utgör skolväg för barn och ungdomar boende i planområdet.* I den nya rondellen vid området entré anordnas övergångsställe, *som tillsammans med en sänkning av tillåten hastighet till 50 km/tim bedöms utgöra en säker skolväg.*

Ändring av text sid 18 – tidplan. Antagande av detaljplan *april 2009.*

Genomförandebeskrivning (kursiverad stil anger ny/ändrad text)

Genomförandebeskrivningen ändras under avsnitt "Inledning"; Denna beskrivning redovisar hur detaljplan för "Nordviksgärde

antagandehandling 2009-01-15, ska genomföras.

Genomförandebeskrivningen ändras i tabell under avsnitt "Huvudmannaskap, avtal och ansvarsfördelning"; Vägverket - *väghållare* för väg 721, framtida förvaltning av planerad cirkulationsplats

Genomförandebeskrivningen ändras under avsnitt Tekniska frågor/vägar, gator; Kommunen och Vägverket, som är *väghållare för väg 721, ska träffa ett avtal kring detta innan detaljplane antas.*

Genomförandebeskrivningen ändras under avsnitt "fornlämningar"; Inom detaljplaneområdet finns *en känd fornlämning, Stenkyrka 70:1. Denna ska tas bort och dokumenteras innan andra markarbeten får påbörjas.*

Tinna Harling
Planarkitekt