

PLANBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING 2015-05-21

Detaljplan för Toftenäs 1:67 m.fl "KOLLUNG"

Tjörns Kommun, Västra Götaland

Innehållsförteckning

1. Planhandlingar	3
2. Planens syfte och huvuddrag	3
- Planens huvuddrag	
- Planområdet	
3. Plandata	4
- Areal	
- Markägoförhållanden	
4. Gällande planer och bestämmelser	5
- Översiktsplaner	
- Detaljplaner	
- Planprogram för området	
- Kommunala beslut	
- Riksintresse och strandskydd	
- Avvägning enligt PBL och miljöbalken	6
5. Planförutsättningar	6
- Platsen	
- Naturmiljö	
- Geotekniska förhållanden	
- Markföroreningar	
- Bebyggelse	8
- Lek och rekreation	
- Offentlig och kommersiell service	
- Kollektivtrafik	10
- Gator och trafik	
- Störningar och risker	
- Angöring och parkering	12
- Gång och Cykeltrafik	
- Buller	
- Teknisk försörjning	
- Klimatförändringar	
6. Beskrivning av planförslaget	13
- Planens innehåll och sammansättning	
- Bebyggelse	
- Gator, trafik och parkering	
- Angöring från storgatan	14
- Trafiksituationen utanför planområdet	
- Huvudman för gator	
- Teknisk försörjning	
- VA-försörjning	16
- Avfallshantering	
- Riskfaktorer	
7. Gestaltning	18
- Allmänt	
- Fasadfärg, fasadmateriell, takutformning	
- Hustypologier och skala	
- Gestaltning av befintliga byggnader inom planområdet	19
- Anpassning till landskapsbilden	20
8. Konsekvenser	21
- Miljökonsekvenser	
9. Administrativa frågor	22
10. Medverkande	

1. PLANHANDLINGAR

Plankarta	2015 04 09
Illustrationskarta	2015 04 09
Planbeskrivning (denna handling)	2015 05 21
Genomförandebeskrivning	2015 04 09
Fastighetsförteckning	2015 03 23
Grundkarta	2015 03 20
Utställningsutlåtande II	2015 05 21

Tidigare planhandlingar

Planprogram	2010 09 20
Programsamrådsredogörelse	2011 01 05
Samrådsredogörelse	2014 03 07
Utställningsutlåtande	2014 01 29

Övriga handlingar

Miljökonsekvensbeskrivning	2014 11 13
----------------------------	------------

Miljöteknisk markundersökning	2011 04 28
-Kompletterand markundersökning (åtgärdsplan)	2012 04 16

Geoteknisk markundersökning	2011 05 05
- Kompletterande markundersökning	2012 04 26

Trafiktekniskt PM	2011 05 02
- Kompletterande trafiktekniskt PM	2012 05 31

Bullerutredning	2012 04 03
VA-utredning	2012 03 22

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att omvandla ett industriområde till ett område för främst bostäder blandat med småskaliga, ickestörande verksamheter. Bebyggelsen skall anpassas till det omgivande naturområdet och skapa goda förutsättningar för friluftsliv och friskvård.

Planens huvuddrag

1. Bilder ifrån planområdet

Planförslaget föreslår ca 120 bostäder i form av radhus, parhus, friliggande hus och flerbostadshus. Inom planområdet finns idag också ett antal verksamheter såsom gym och lager.

Intentionerna med planen är att skapa goda förutsättningar för ett boende på Tjörn året runt samt att tillskapa rimliga bostadsalternativ för familjer, äldre och unga. En av grundtankarna med planen är också att skapa förutsättningar för att det i området skall kunna etableras småskaliga verksamheter, exempel på sådana verksamheter är frisör, konstateljé, hantverk eller kontor. De befintliga lokalerna skapar förutsättningar för små verksamheter att etablera sig i området då hyran kan bli lägre än vid nybyggnation (se bild 3).

Planområdet

Området ligger nordost om Skärhamns centrala delar och har sedan 1960 talet nyttjats för diverse industri, produktion och lagerverksamhet. Under senare tid så har användningen av lokalerna i området fått en mer publik karaktär (se kartbild 3).



2. Översiktskarta Skärhamn med planens läge längst uppe till höger

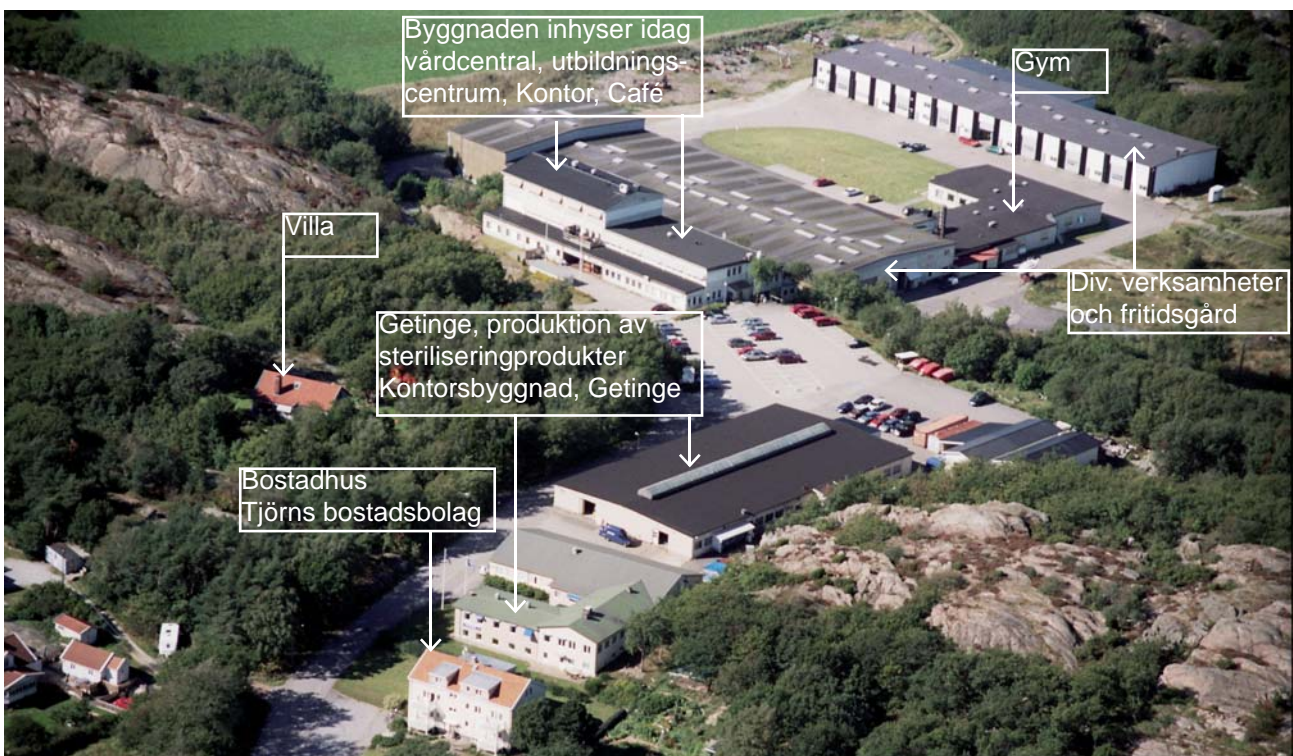
Marken angränsar till åker och ängsmark och ligger i anslutning till naturområde med riksintresse för naturvården och för friluftslivet. Planområdet gränsar också till natura 2000 område, Breviks Kile-Toftenäs, där det typiska landskapet, fågellivet och ängsmarkerna är särskilt värdefullt (se bild 5).

3. PLANDATA

Planens läge

Planområdet ligger i Toftenäs nordost om Skärhamns tätort (se kartbild 2 samt avgränsning bild 4).

Areal



3. Huvuddelen av befintliga byggnader i och kring planområdet

Områdets areal är ca 8 hektar

Markägoförhållanden

Tourane AB äger Toftenäs: 1:67, 1:93, 1:91, 1:92

Inga och Göte Johannisson, Utäng 1:91

Fortum distribution AB, Toftenäs 1:80

Malte Johannisson, Utäng 1:13

Tjörns bostads AB, Utäng 1:49

4. GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER

Översiktliga planer

Planförslaget är förenligt med den gällande översiktsplanen från 2014.

Tätortsstudie för Skärhamn

Tjörns kommun har tagit fram strategiska planeringsunderlag för kommunens tätorter, dessa kallas tätortsstudier. I tätortsstudien för Skärhamn, som antogs i juni 2006 angränsar det aktuella planområdet till område lämpligt för tätortsändamål och bedöms därför stämma överens med tätortsstudiens intentioner.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanlagt idag. Planområdet angränsar dock i väster till detaljplan för "norra och östra delarna av Skärhamn" från 1959.

Planprogram för området

Under hösten 2010 upprättades ett planprogram för det aktuella planområdet. Under denna programsamrådstid hölls ett programsamrådsmöte där intresserade var inbjudan att delta. De synpunkter som skriftligen kom in till kommunen under programsamrådstiden sammanställdes till en programsamrådsredogörelse, godkänd av samhällsbyggnadsnämnden.

Kommunala beslut beträffande planen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2010-05-17 § 94, att planarbete för rubricerat område skulle påbörjas.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2010-09-20 § 297, att godkänna föreslagen behovsbedömning och planprogram för rubricerat område.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2010-09-20 § 297, att godkänna föreslagen programsamrådsredogörelsen för rubricerat område.

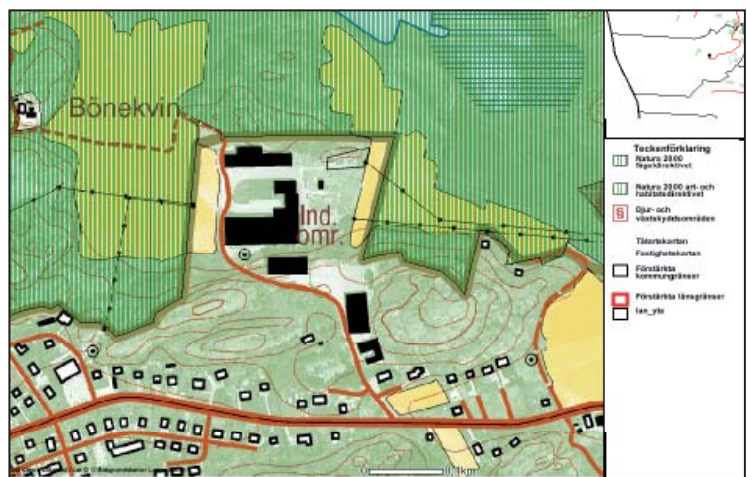
Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2011-10-19 § 285 att godkänna föreslagna samrådshandlingar och att skicka ut handlingarna för samråd.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2012-03-07 § 32 att godkänna föreslagen samrådsredogörelse.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2012-03-07 § 32 att godkänna föreslagen samrådsredogörelse.



4. Flygfoto med planområdets ungefärliga avgränsning



5. Grön skraffering visar gränsen mot natura 2000 område samt riksintresse för friluftsliv, strandskydd och naturvård (Länsstyrelsen).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-01-29 §8 att Ordförande ges i delegation att besluta om antagande av detaljplanen för Toftenäs 1:67 m fl, Kollung, under förutsättning att tillägget till exploateringsavtalet är undertecknat.

Länsstyrelsen beslutade att upphäva antagandebeslutet den 4 juni 2014.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-12-16 § 328 att godkänna utställningshandlingarna för Toftenäs 1:67 m.fl. (utställning II) Planen var utställd under tiden 2015-01-02 - 2015-01-30. Kommunfullmäktige beslutade 2015-05-21 att anta detaljplanen.

Riksintresse och strandskydd

Planområdet gränsar till både natura 2000 område, (se bild nr 5) samt riksintresse för naturvård, friluftsliv, och strandskyddat område.

Tjörns kommun som helhet omfattas av särskilda hushållsbestämmelser enligt miljöbalken. Det innebär att turism och friluftsinressen skall beaktas i samband med planläggning men avser inte att hindra en fortsatt samhällsutveckling.

Avvägning enligt PBL och miljöbalken

Tjörns kommun har i programskedet genomfört en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och miljöbalken (MB) 6 kap 11 § för aktuellt planområde. Ett genomförande av planen bedömdes inte medföra någon betydande negativ miljöpåverkan och därför upprättades ingen Miljökonsekvensbeskrivning under processens gång. Länsstyrelsen har under planens program, samrådsskede och utställningsskede delat kommunens ståndpunkt. Länsstyrelsen beslutade att ej pröva planen vid antagandet.

Planen blev dock överklagad efter antagandet. Klaganden menade att MKB borde ha gjorts. Länsstyrelsens rättsenhet gav bifall till den klagande och upphävde antagandet av detaljplanen. Därav görs nu en andra utställning av planförslaget med tillhörande MKB där en bedömning om huruvida planen medför betydande miljöpåverkan. *MKBn har kommit till slutsatsen att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.* MKBn belyser konsekvenserna för angränsande Natura 2000-område samt för ett flertal andra miljöfaktorer. (se konsekvensavsnitt)

5. PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Platsen



6. Anläggningar inom planområdet, lokalisering redovisas i karta på nästa sida (bild 7).

Planområdet ligger i ett naturskönt område mellan två bergsknallar med utblickar över ängs- och hagmark och mot Säby kile i norr. Växtligheten i området består mestadels av lövträd och ängsmarksvegetation. Bergspartiet i norr består av omväxlande tunt jordtäckte på berg. Bergets topografi utgörs av i huvudsak av flackare hållar och mindre skrevor med brantare bergspartier åt söder. Marknivåerna varierar mellan ca +2 längst ner i dalen och +30 högst upp på berget.

Mot söder bryts området av ett höjdområde som främst består av berg, lokalt däremellan av tunt jordtäckte på berg och med viss växtlighet som träd och buskar. Nordost om planområdet ligger ett låglänt ängsmarksområde med utblickar mot havet. Längre västerut ansluter planområdet till befintlig bebyggelse med gårdar och friliggande hus som förtätas ju närmare Skärhamns centrum man kommer. Planområdet ansluter i söder till villabebyggelse längs Storgatan.

Berget har sprängts på flera ställen för att ge plats åt vägar och lokaler för den industriverksamhet som vuxit fram på platsen sedan 1960 talet.

Naturmiljö

Planområdet ligger i anslutning till Natura 2000-området Breviks kile - Toftenäs. Detta Natura 2000-område är framtaget via både fågeldirektivet respektive art- och habitatdirektivet. Till området finns en bevarandeplan som Länsstyrelsen fastställde 2000-områdets naturvärden omfattar bl.a värdefulla ängs och hagmarker, odlingslandskap, marina grundområden och våtmarker. Området omfattas även av flera andra skyddsbestämmelser såsom naturreservat, fågelskyddsområde, riksintresse för naturvård och friluftsliv och nationella bevarandeområden för odlingslandskapets natur- och kulturvärden.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredningen genomfördes inför samrådet och kompletterades inför utställningen (2011-05-05 kompletterad 2012-04-26). Undersökningarna visar på ett flertal ställen där bergets stabilitet och sammansättning är undermålig och åtgärder krävs innan marken kan exploateras. I den kompletterade utredningen från 2012 redovisas lämpliga åtgärder. Grundläggningsmetod för husen måste också anpassas efter den redovisade sättningsrisken, nedan följer utdrag ifrån utredningarna 2011 och den komplettering som gjordes 2012.

Stabilitetsförhållanden - Berg

Undersökningen av berget är uppdelad i 5 delar, och sammanfattas enligt nedan (se kartbild 7).

Delområde 1. Området utgörs av en bergshöjd som stupar brant åt norr. Vid anläggning av vägen har sprängning utförts utmed höjdens nordöstra del. Här är berget i stort sett lodrät och rejält uppsprucket på grund av sprängningsarbetena. Stor risk föreligger för blockutfall och ras. I utredningen från 2012 rekommenderas att slänten kontinuerligt underhålls-skrotas alternativt efter en första skrotning kan slänten kläs med ett stål nät som bultas fast.

Branten mot norr i delområde 1 är uppsprucken och risk för blockutfall föreligger, nedanför branten övergårdsmarken i en plåtå med träd sly och buskar. Området nedanför branten är att betrakta som ett riskområde och bör inte bebyggas utan att åtgärder vidtas, lämpliga åtgärder är skrotning och bultning.

Den södra sidan av berget i område 1. är relativt flackt och rundslipat av inlandsisen med ganska få sprickor där bedöms det inte föreligga någon potentiell risk för bergsras.

Delområde 2. Vid anläggning av vägen har sprängning utförts och på grund av sprängningsarbetena är berget i stort sett lodrätt och uppsprucket. Här föreligger stor risk för blockutfall och ras. Slänten bör kontinuerligt underhållsskrotas



7. Delområden för geotekniska förhållanden beträffande berg samt lägesbeskrivning av foton sid 6

alternativt kan man efter en första skrotning klä slänten med ett stål nät som bultas fast. Exakt hur slänten är uppbyggd är osäkert. Troligen utgörs slänten av jordtäckt fyllning av sprängsten, eventuellt lokalt med berg. Byggnaden är förmodligen grundlagd på plansprängt berg/packad sprängstensfyllning. Innan området norr om slänten exploateras måste en verifiering av släntens uppbyggnad genomföras.

Mot öster vid befintlig trätrappa, går berget brant i dagen. Sprängningen vid sidan av trapporna har medfört ogynnsam sprickbildning. För att förhindra blockutfall måste blocken bultas fast. Bergstekniska kunskaper måste inventera vilka block som skall bultas fast inför exploatering.

Delområde 3. Bergsområdet utgörs omväxlande av berghällar med skrevor och tunt jordtäckte på berg. Den norra sidan utgörs generellt av flackare hållar, vissa mindre branter förekommer dock. Den södra sidan utgörs till största delen av uppskattningsvis 2-4 m höga branter, lokalt med utfallna block vid släntfot. Berget har relativt få sprickor och utfallna block transporteras inte speciellt långt. Innan exploatering bör bergets södra sida skrotas.

Delområde 4. (*obs, området ingår ej längre i planområdet*). Den norra delen utgörs av en planlagd yta av packad sprängsten och ytan används delvis som upplagsyta för sprängsten. Berget åt öster, mot befintlig bebyggelse i väster, har utsatts för omfattande sprängningsarbeten för att plangöra området för byggnation. Sprängningarna har medfört att berget är mycket uppsprucket samt att lutningen på skärningarna ofta ligger åt fel håll, d.v.s. de lutar in mot bebyggelsen i väster. Området är att betrakta som ett högriskområde. Relativt omfattande åtgärder såsom skrotning, rensning, bultning och eventuellt nätning bedöms redan i dagsläget vara nödvändiga.

Delområde 5. Området består i östvästlig utsträckning av två bergsryggar med en mellanliggande ravin. Marken i ravinen är vattensjuk. Den södra liggande bergslänten är brantare än den norra och det förekommer överhäng, även nedfallna block återfinns, företrädesvis utmed den södra slänten. Vid en exploatering måste bergslänterna besiktigas av en erfaren bergtekniker, skrotning och eventuellt viss bultning bedöms bli nödvändig om exploatering planeras i bergslänternas närhet.

Sättningsförhållanden och markstabilitet

Stabilitetsförhållandena i det låglänta området i norr bedöms vara goda, på grund av de flacka marklutningarna. Med hänsyn till stabilitetsförhållandena i område området längst söderut bör marken maximalt belastas med 25kPa. Eventuell annan belastning kan vara möjlig men skall i så fall detaljstuderas. Kraven på Detaljerad stabilitetsutredning enligt Skredskommisionens Rapport 3:95 skall minst uppnås. Dock bör det beaktas att ur sättnings synpunkt skall uppfyllnader undvikas i största möjliga mån.

Områdena bedöms vara sättningsbenägna och innebär att påförd last kan ge upphov till marksättningar. Utredningen rekommenderar att byggnader i området syd och mitt skall utföras med pålning. Byggnader som planeras uppföras i zoner intill fastmark kan troligen grundläggas på plintar till fast botten eller berg alternativt packad sprängsten. Generellet sett är räknas de områden som är närmast berget fastmarkspartier.

Området bedöms som normalriskområde för radon enligt kommunens kartläggning. Detta innebär att byggnader inom området skall uppföras som radonskyddade.

Kompletteringar av känslighetsanalys

Den geotekniska utredningen kompletterades 2012 04 26 där studerades stabilitetsförhållanden med förhöjda porttryck för bebyggelseområdet längst söderut. Beräkningarna visar på en marginell förändring av stabiliteten om porttryck höjs även med en utbredd markbelastning av 25 kPa (Geoteknisk markundersökning 2012-04-26).

Markföroreningar

Under planprocessen utreds inte bara markförutsättningarna utan förslag till åtgärder för att efterbehandla området kan också tas fram tillsammans med den i planen föreslagna nya bebyggelsen. För att ett område ska kunna anses lämpligt att bebygga krävs att eventuella föroreningar som utgör fara för människors hälsa åtgärdas.

Inom planområdet har det tidigare funnits verksamheter som förorenat marken. Industrihotellet (hallen precis nedanför berget) och kontorsbyggnaden (på höjden), byggdes 1967. I industrihotellet har det förekommit produktion av engångssprutor samt strålsterilisering. Flera tankar med olja och diesel har funnits inom området. Plåthallen uppfördes 1988 där har man producerat tvättmedel och ompackning av färdigförpackade

produkter som lacknafta och etanol.

I den miljötekniska markundersökningen (11-04-28) som gjorts inför samrådet av planen hittades föroreningar i marken. Ytterligare undersökningar har genomförts inför utställningen (2012-04-16) och de föroreningar som finns i marken måste saneras innan byggnation kan påbörjas. Nedan följer ett utdrag ur undersökningen. I utredningen från 2012 finns också åtgärds mål som beskriver planerade åtgärder för att den ändrade markanvändningen skall kunna genomföras.

Undersökningarna som genomfördes i samrådsskedet har kompletterats med mätningar på b.la grundvatt-net med utgångspunkt i det material som Länsstyrelsen i Västragötaland haft registrerat i EBH databasen. Resultatet av dessa undersökningar visar att för de alifater i grundvattnet som funnits bedöms det inte krävas några åtgärder eftersom uttag av grundvatten för dricksvatten inte är aktuellt i området. Enligt de analyser som utförts bedöms föroreningsinnehållet i grundvattnet inte innebära någon risk för miljön.

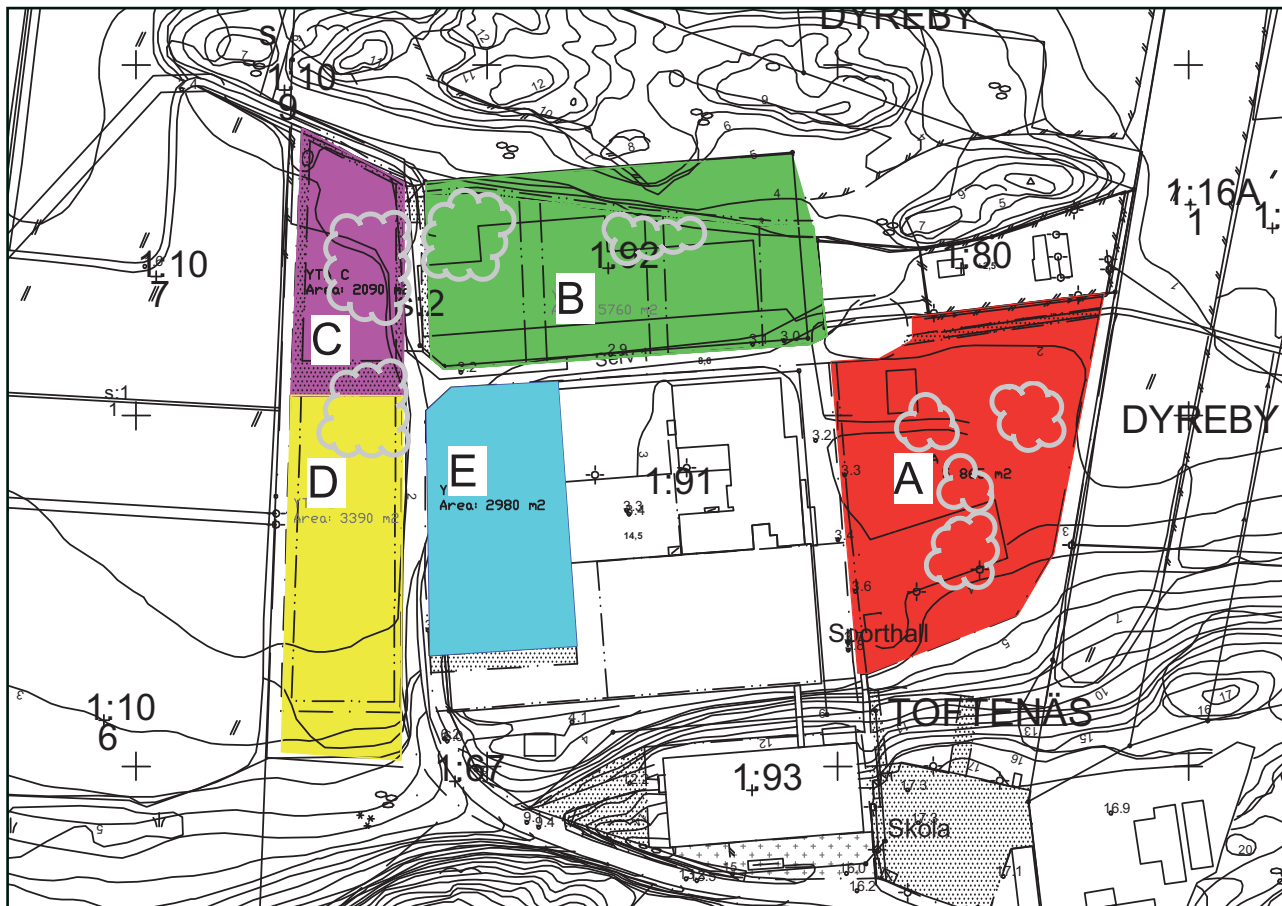
Miljöavdelningen på Tjörns kommun är tillsynsmyndighet för föreliggande område. Miljöinspektör Lina Johansson har varit inkopplad beträffande de krav som ställts i undersökningarna som tagit fram. Yttrande beträffande den information som framkommit i de miljötekniska markundersökningar sammanfattas enl. nedan.

Miljöavdelningen anser att undersökningarna av markföroreningar är tillfylles. Rapportens innehåll har visat översiktligt hur föroreningsförhållanden på fastigheten är, presenterat åtgärdsförslag samt visat på att informationen i EBH-databasen beaktats. Syftet med undersökningen har därmed uppnåtts.

All sanering i områdena bör ske med bästa möjliga teknik så att minsta risken för spridning av föroreningar sker till angränsande och icke förorenade områden. I god tid före start för sanering av förorenad mark ska en anmälan om efterbehandling av förorenat område enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet inlämnas till miljöavdelningen, Tjörns Kommun.

Riskbedömning och åtgärds mål (se kartbild 8)

Nedan följer ett utdrag ur den miljötekniska utredningen från 2012 (för borrhull se bilaga i utredningen 2012 04 26).



8. Åtgärds mål marksanering, se hänvisning i text till karta A-E

Inom området finns spill och deponering av avfall/restprodukter från verksamheterna på fastigheterna. I samband med undersökningarna har inte någon kraftig förorening med stor spridning påträffats. Utifrån utförda undersökningar bedöms det vara mindre punktföroreningar som finns spridda över mindre områden på fastigheterna. Det är därför viktigt att kontrollprovtagning av kvarlämnat eller återanvänt fyllnadsmaterial utförs vid exploatering av fastigheten. Uppmärksamhet på förekomst av missfärgning eller lukt samt inslag av avfall ska hållas vid schaktning i området. Vid länshållning ska partikelavskiljning ske innan vattnet släpps till recipient.

Område A. I område A krävs sanering av de områden som har föroreningar över MKM (mindre känslig markanvändning). Schaktsanering av aktuellt område är ett sätt att sanera båda områdena. Kontrollprovtagning bör utföras för att verifiera att föroreningarna avlägsnats.

Område B. I område B krävs sanering av de områden som har föroreningar över MKM. I området har använda kemikalier hållits ut på marken eller i en grop och det är osäkert var detta skett eller om det alltid skett på samma ställe. Vid exploatering ska schaktning ske med mycket god uppsikt på förekomst av indikation av förorening och jord som ska kvarlämnas bör kontrolleras. Den påträffade förorenade jorden hade tydlig oljelukt. Schaktsanering av aktuellt område är ett sätt att sanera området. Kontrollprovtagning bör utföras för att verifiera att föroreningarna avlägsnats. När plåthallen rivs bör även jorden under golvet kontrolleras.

Område C och D. I området kan inte uteslutas att odling kommer att ske och att jord kommer att blandas vid anläggning av altaner, rabatter eller liknande. I område C och D har föroreningar med mycket hög eller hög farlighet och hög koncentration påträffats. Eftersom område C och D ska bebyggas med bostäder (känslig markanvändning), dvs barn och vuxna kommer att exponeras under lång tid för eventuella föroreningar, krävs åtgärder som gör att risken för exponering reduceras. Stora delar av ytan är idag täckt av ca 1 meter fyllnadsmassor bestående av sprängsten med en del finare jord i samt en del byggnadsavfall. I fyllningen väster om plåthallens västra sida har i provtagning förorening av PAH M, PAH H och aromater >C10-35 över MKM påträffats och har innehåll av zink över MKM samt barium, bly, kadmium och koppar över KM påträffats. Även kopparhalter över KM påträffats. Inom området med förhöjda halter krävs att fyllningen saneras. Ett sätt är att fyllningen harpas så att det finare materialet avskiljs, provtas och vid behov omhändertas. Grövre material kan återanvändas på plats. Genom att som åtgärds mål för område C och D kräva att all jord ska uppfylla kraven för KM, reduceras risken för exponering för förorening. Inga restriktioner bedöms behövas efter att området exploaterats.



9. Trafiklänkar i anslutning till planområdet

Område E. Inom område E har inga föroreningar påträffats. Stora delar av ytan är i dagsläget täckt av en befintlig byggnad (som ska rivras) eller asfalt. När fyllningen i området är tillgängliga bör kontrollprover uttas av jord som ska kvarlämnas. Som åtgärdsåtgärd för område E föreslås att all jord ska uppfylla kraven för KM.

Bebyggelse

Merparten av bebyggelsen inom området består av stora byggnadsvolymer som innehåller lager, kontor, verkstad, gym och småindustri samt fritidsverksamhet för ungdomar i kommunal regi. Inom planområdet finns också en villa och ett flerbostadshus som ägs av Tjörns bostadsbolag (se. bild 3)

Getinge har kontorslokaler i anslutning till planområdet samt en byggnad där de tillverkar steriliseringsprodukter för läkemedelsindustrin.

Lek och rekreation

Inga iordningställda lekplatser finns i direkt anslutning till planområdet. I anslutning till området finns en skogsstig som kallas lövsalen, stigen länkar samman planområdet med idrottsvägen i väster och som i sin tur länkas samman men gång- och cykelväg mot Tubbeskolan. Från planområdet kan man också nå Toftenäsvägen via en åkerväg. Åker och ängsmark runt planen sköts idag av flera markägare i området, det är viktigt att detta inte förhindras av en ändrad användning i området (se bild, 9)

Närområdet bjuder på både vacker och känslig natur som är mycket värdefull både idag, och för framtida generationer. Vandringsleder finns norr och västerut. Inom den västra delen av planområdet finns skyddsvärd växter, blåsippa och åkersyska detta område ligger i planen inom område benämnt allmänplatsmark, NATUR.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger nära Skärhamns centrum som är kommunens centralort med dess utbud av offentlig och kommersiell service. Närmaste livmedelsbutik finns i Kroksdal (se. bild 2) ca. 3 km från planområdet. Livmedelsbutiken når man via Siröd/Utäng eller genom Skärhamns centrum. Vårdcentral och träningslokal finns idag inom planområdet. Närmaste förskola finns i Tubberöd och Kroksdal. Låg- och mellanstadieskola finns i Tubbegatans avslutning (se bild 2) och närmaste högstadieskola finns i Rönnäng, Bleket.

Kollektivtrafik

Vid infarten till planområdet finns en busshållplats (Utäng västra, se. bild 8) där Tjörnexpress passerar ca en gång i timmen, därifrån går också bussen till Rönnäng via Skärhamns centrum samt till Stenungsund och vidare till Göteborg. Till Stenungsund tar det ca 30 min och till Göteborg ca 75 min. Hållplatsen ligger precis i korsningen. Man kan också ta sig till hållplatsen Tubberöd via "lövsalen" eller "åkervägen" lite längre västerut (se bild 9).

Gator och trafik

Gatorna i området saknar trottoar och är anpassade till skrymmande fordon på grund av dess industriella användning. Träningslokalen i den norra delen av planområdet genererar mycket personbilstrafik. En del lastbilstrafik belastar också Getinge som ligger vid infarten till planområdet.

Hastigheten på Industrivägen är 50 km/h närmast korsningen med Storgatan. Invid fastighet 1:71 är hastighetsgränsen 70 km/h. På Storgatan är hastighetsgränsen 50km/h. Korsningen Storgatan/Industrivägen är utformad som en trevägskorsning där Industrivägen angör Storgatan i sned vinkel. Storgatan (väg 721) är Trafikverkets väg (se. kartbild 9).

Industrivägen löper från Storgatan till industriområdet i den norra delen. Gatan är mellan 4,8 – 6 meter bred och ca 430 m lång. Mellan Storgatan och den befintliga verksamheten i norr finns ett par höga höjder (+20 - +26) som Industrivägen skråar. Industrivägens höjdpunkt är vid fastighet 1:71 (ca +17,2) och dess lågpunkt finns vid den norra änden på Industrivägen (ca +3,1). Vid korsningen med Storgatan är nivån ca +7,1. Industrivägen är som brantast (mellan 7,8 % - 9,5 %), och även som smalast, invid fastighet 1:93 och norrut. I den norra delen av området är marken plan.

Störningar, risker

Området saknar idag ytor för fotgängare och cyklister, detta i kombination med att det inom området finns

verksamheter som genererar trafik i form av lastbilstransporter skapar en otrygg trafikmiljö för den oskyddande trafikanten. Dessa förhållanden gäller främst längs industrigatan där transporter till Getinge, skolungdomar och besökare till vårdcentralen delar trafikrummet. Busshållsplatsen är idag placerad mitt i korsningen storgatan/industrivägen vilket hindrar in/utfart för bilar då bussen släpper av eller plockar upp passagerare. Topografin i området skapar branta lutningar på vägarna vilket utgör ett hinder för bl.a rörelsehindrade.

Parkering, angörning

Parkering finns idag till de verksamheter som ligger inom området, dels på höjden centralt i området samt nere i den flacka norra delen av området. Till området finns idag bara en angöring, ifrån Storgatan.

Gång- och cykeltrafik

Inom området finns idag ingen indelning för gång och cykeltrafikanter. En åkerväg finns dock i norra delen av planområdet, denna löper mot Toftenäsvägen "Lövsalen", som är en gångstig utgör också en länk mot Skärhamns tätort (se. kartbild 9). För standardhöjande åtgärder på dessa vägar krävs särskild prövning eftersom de till stor del ligger inom natura 2000 området samt riksintressant område.

Kommunen projekterar just nu en gång- och cykelväg som kommer att gå från Industrivägens anslutning till storgatan för att sen länkas vidare till gång- och cykelvägnätet vid Utäng där man sedan kan cykla längs en sammanhängande gång- och cykelväg till Källekärr och vidare till Höviksnäs och Myggenäs.

Buller

En bullerutredning har tagits fram mellan samråd och utställning av planen (2012-04-03 Ramböll Sverige AB) Utredningen visar på att det ur bullersynpunkt är möjligt att bygga bostäder inom planområdet. De nya verksamheterna som planeras i området skall vara dock vara förenliga med bostäder.

Buller från Getinges industriverksamhet bedöms i utredningen som ringa. Och orsakas främst av transporter påverkan av dessa är medräknat i bullerberäkningen för vägtrafikbuller. Externt industribuller kan även förekomma dagtid vardagar från Getinges verksamhet, i undersökningen görs dock bedömningen att störningar från denna typ av bullerkällor är små, detta baseras på information från näringsidkaren, inga ärenden beträffande störningar från getinges verksamhet finns registrerad hos miljöavdelningen. Getinges verksamhet kategoriseras som lätt industri.

Den byggrätt som redovisas nordost om kontorsbyggnaden på höjden är det område som hamnar närmast Getinges inlastningsområde. Planen medger bostäder och verksamheter inom denna del. Byggnadstekniska åtgärder kan komma att krävas beroende på husen placering och verksamhet. Riktvärden för buller fastslagna av riksdagen 1996/97:53 gäller för området (se. definition sid 4 i bullerutredningen 2012 04 03).

Befintlig teknisk försörjning

Kommunen har en del av VA ledningarna inom området och en pumpstation finns i den nordöstra delen av planområdet. Fortum har också en fördelningsstation i planområdets nordöstra hörn samt högspänningsledning som leds ut ifrån planområdet. Fortum rekommenderar 5 meters skyddsavstånd för bostäder i anslutning till denna typ av anläggning. Telia och Fortum har också ledningar inom planområdet, ledningarna ligger generellt i vägbanan, kostnad för eventuell flytt av ledningar skall bekostas av exploitören.

Klimatförändringar

Vi står inför framtida förändringar av klimatet, varmare temperaturer, kraftiga regn och höjda vattennivåer skapar ett behov av att anpassa och förbereda dagens bebyggelse.

Planområdet ligger till viss del inom områden under den marknivå som kommunen bedömer som lägst för byggnation i förhållande till framtida höjning av vattennivån på 2,7 meter, (RH00) planen reglerar detta.

Att skapa goda förutsättningar för människor som bosätter sig i området skall välja hållbara transportalternativ är en viktig faktor för att främja en hållbar samhällsutveckling. Planen för "Kollung" ligger nära centralorten, service och busshållplatser och bedöms därför ha förutsättningar för detta. Planens intention är också att främja energieffektiva lösningar beträffande byggnadsteknik.

Inför utställningen har en utredning av förutsättningar för utbyggnad av vatten och avlopp tagits fram. Utred-

ningen visar på problematik kring planområdets placering på låglänt terräng. Utredningen visar dock att man med exempelvis genomsläppliga material, öppna dagvattenlösningar och gröna tak kan fördröja vatten och på så vis minska de negativa effekterna av t.ex ökad nederbörd. Anpassningen kan också utgöra ett attraktivt gestaltningselement i den fysiska miljön (se bild 15).

6. BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET (se. Illustrationsplan bild 11)

Planens innehåll och sammansättning

Föreslagen bebyggelse

(Bebyggelsen beskrivs med hänvisning i kartan nedan 1-8)

Planen medger en blandning av byggnadstyper; radhus, parhus och lägenhetshus. Planens bestämmelser syftar till att skapa goda förutsättningar för helårsboende och ett varierat utbud beträffande upplåtelseformer som kan tillgodose olika gruppers önskemål för boende på Tjörn.

Område 1. I den sydöstra delen av planområdet medger planen radhus eller parhus, dessa får byggas i två våningar och har en byggnadsarea på 85 kvm per huvudbyggnad.



Område 2. På den västra sidan om industrivägen strax efter infarten från storgatan föreslås friliggande villor i souteräng. Husen får byggas i två våningar med en byggnadsarea på 120 kvm. Tomterna skall vara minst 500 kvm.

Område 3. Fastigheten Utäng 1:91 får i planen ytterligare byggrätt för två friliggande hus. Strax norr om 1:91 medger planen radhus och/eller parhus i den dal som bildas mellan bergshöjderna. Dessa kan byggas i souteräng men bergets högsta punkt får enligt planen inte ändras. Vägens sträckning in i detta område styrs inte i planen utan är beroende av hur delområdet byggs ut. Sprängning för vägdragning kan bli aktuellt

Område 4. På höjden, centralt i området föreslås två utskjutande byggnader i linje med den befintliga kontorsbyggnaden som idag inhyser vårdcentral och skola, användningen kan komma att bli bostäder alternativt verksamheter. Den befintliga kontorsbyggnaden på fastigheten 2:90 kan enligt detaljplanen innehålla en rad olika typer av användning såsom studentlägenheter kombinerat med vandrarhem samt bostadslägenheter. mm.

Område 5. Nedanför berget på den platta ängsmarken föreslås radhus i väster och mindre flerbostadshus på motsatt sida av den lokalgata som leder in i området. Vissa byggnader som idag finns inom planområdet kommer att rivas för att ge plats till den tillkommande bostadbebyggelsen (se bild 16). Centralt i området nedanför berget finns en del av hallarna kvar, bl.a den lokal där träningskliniken i dag har sin verksamhet. Planen medger också att man i framtiden skall kunna omvandla detta område till bostäder.

Område 6. Längst i norr avgränsas planområdet med flerbostadshus som tar stöd mot det bakomliggande berget. Här tillåter planen 4, och 3 våningar beroende på det bakomliggande bergets höjd. Längs planområdets nordöstra gräns föreslås flerbostadshus med inriktning på seniorboende i lägenheter. Här medger också planen att lokaler för centrumverksamheter byggs ut.

Område 7. I den centrala delen av området medges centrumendamål och bostäder, intentionen är att de verksamheter som finns på platsen dag skall finnas kvar och ev. utöka sin verksamhet. Området kan också i framtiden bebyggas med bostäder.

Område 8. Inom detta delområdet medges också verksamheter och bostäder. En buffertzona är inlagd mot fördelningsstationen, här förläggs parkeringar och/eller garage.

Gator, trafik och parkering

Vägutformningen skall vara anpassad för den trafik som är tänkt att röra sig i området. Både för gång- och cykeltrafik, samt motorfordon. Hänsyn måste också tas till de servicefordon och räddningsfordon som beräknas använda gatusystemet.

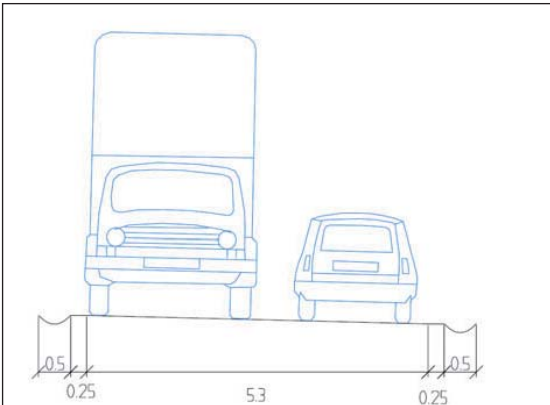
Gång-och cykelväg följer längs industrivägen in i området. Detta för att skapa en säker väg för de som besöker vårdcentral och skola mm. Industrivägen är den enda vägsträckan inom planområdet som i större grad belastas av lastbilstransporter, detta till Getinges verksamhet, därför är det viktigt att denna vägsträcka utformas med ett tydligt gång- och cykelstråk. Detta gång- och cykelstråk länkas samman med det planerade stråket mot Utäng (Se bild 10 och 13).

Lokalgatorna i området skall utformas som bostadsgator med en bredd på ca 5,3 meter och trottoar på 2,2 m, tillfarter till mindre grupper av hus kan dock vara smalare.

Parkering skall i huvudsak tillskapas inom kvartersmark. Tjörns kommun har ingen fastslagen parkeringsnorm men räknar vanligtvis med ca 2 parkeringsplatser per friliggande hus och ca 1,5 parkeringsplatser för en lägenhet. En allmän parkering för bl.a besökare föreslås i den västra delen av planområdet nedanför backen.

Angöring till området går via Storgatan

Förslaget innebär att korsningen byggs om genom att Industrivägens anslutning rätas upp och nya hållplatser anläggs (se bild 13). En mittrefug anläggs för att gående ska kunna passera ett körfält i taget. För att stora fordon ska kunna svänga in och ut på Industrivägen föreslås refugen göras överkörningsbar med beläggning av storgatsten eller markbetong med sänkt kantstöd samt utan skyltar. Gångvägen från hållplatsen och föreslagen passage tar ny mark i anspråk som i dag inte är hårdgjord. Den ligger dock på samma fastighet som dagens väg. Korsningen är utformad enligt gällande VGU och kontrollerad mot den nya remissutgå-



12. Exempel på tilltänkt lokalgata inom planområdet (bild VGU)

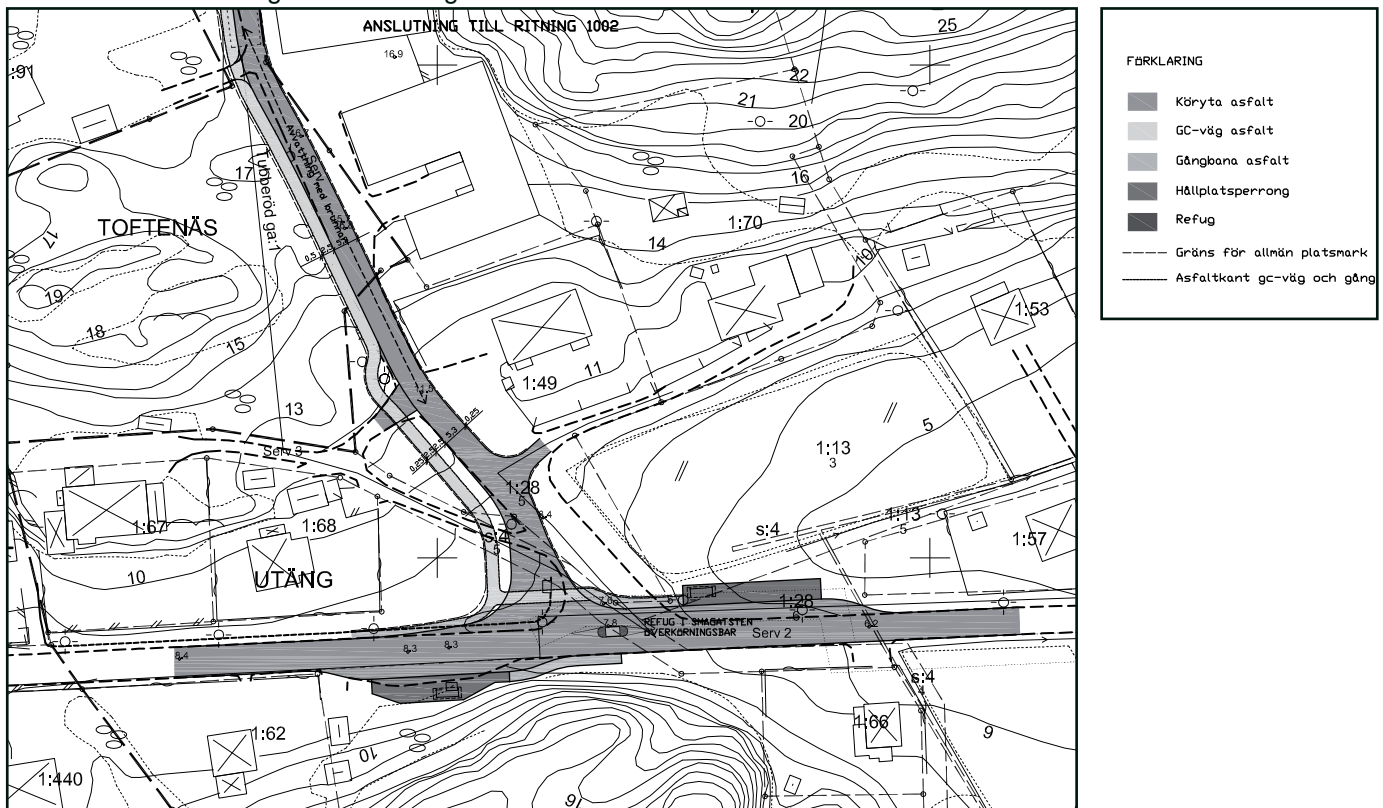
van för VGU.

Förslaget för ny anslutning mellan Storgatan och Industrigatan utformat enligt VGU och innebär en säkrare trafiksituation för de oskyddade trafikanterna samt bättre placering av busshållsplatserna (se kartbild th) Industrivägen föreslås bli 5,3 m bred med 0,25 m stödremsa på vardera sidan. Denna sektion är anpassad för möte på raksträcka mellan lastbil och personbil i 50km/h. Utanför stödremsan krävs ett utrymme på en bredd av minst 0,5 m för ett grunt dike, samt elskåp, belysning eller dylikt Utrymmet för diket bör vara bredare om det även ska inrymma ett vanligt öppet dike utan dränering.

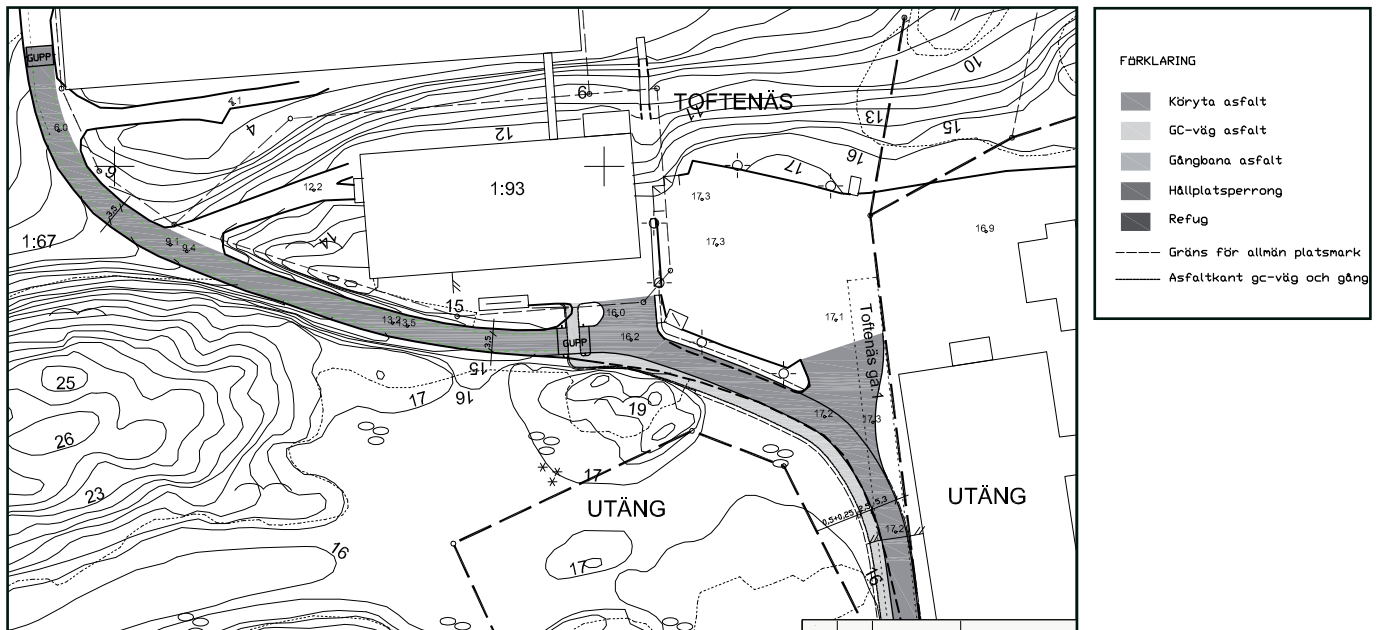
En körbanebredd på 5,3 m ger då ett 6,8 m brett vägområde. Där djupa bergskärningar förekommer och det inte finns möjlighet att spränga berget i flack lutning, bör dock området utanför stödremsan utökas till 1,5 - 2 m, för att öka trafiksäkerheten, samt att undvika att vägorridoren upplevs som trång. Vägarna bör ha en längslutning på maximalt 10-12 % och i förslaget anpassar vi oss till befintlig förhållanden vilket innebär uppemot 10%. Gatuanlutningarna till korsningspunkter ska luta maximalt 2,5 %. För att tydliggöra eventuella korsningspunkter kan de göras något upphöjda och markeras med avvikande beläggning. Hastigheten förutsätts bli låg eller gångfartsområde. Lutningsmässigt är Industrivägen bitvis av låg standard (7,8 - 9,5 %) på den här delen och detta kommer inte att förändras.

Den inre delen av Industrivägen från parkeringen ner till det planerade området, har en smal sektion mellan bergskärningarna. På denna sträcka är det svårt att bredda vägen och skapa utrymme för gångbana, än mindre en gång- och cykelbana. Eftersom trafikflödet är begränsat föreslås att sträckan utformas som en blandgata som hastighetssäkras till i det närmaste gångfart. Detta sker genom att två farthinder anläggs, ett som en naturlig avslutning på cykelvägen och ett strax före den planerade parkeringsplatsen (se. bild 13) Vidare föreslås att gatusektionen smalnas av till 3,5 meter mellan den båda farthindren. De kvarvarande sidoområdena, cirka 1 meter på vardera sidan ska dock vara körbara och kunna användas vid ett eventuellt möte.

En ny in- och utfart till fastighet 1:71 bör vara åtminstone 5,3 m bred och utformas med en radie som möjliggör infart med 24 meters lastbil (minsta radie ca 15m). Om utrymme tillåter, på grund av trafiksäkerhetsskäl, bör in- och utfarten angöra Industrivägen i rät vinkel.



13. Föreslagen korsning och ändring av hållplatsläge (Kompletterande PM för trafikutformning, SWECO. 2012-06-01)



14. Föreslagna farthinder och utformning av backen som förbinder det södra och norra bebyggelseområdena (Kompletterande PM för trafikutformning, SWECO. 2012-06-01)

Trafiksituationen utanför planområdet

Bebyggelsestrukturen i Skärhamns gamla delar härstammar från en tid då bilen inte hade samma plats som den har i dagens samhälle. De smala gator som vi idag är en kvalitet för boende och besökare stämmer inte överens med de krav vi ställer för tillgänglighet med bilen. Att skapa trygga trafikmiljöer för de oskyddade trafikanterna och att göra tillgängligheten med bil och buss acceptabel i denna typ av miljö är en viktig uppgift för kommunen. Nyexploatering av områden som "Kollung" skapar fler trafikrörelser genom samhället. Kommunen kommer därför utreda trafiksituationen övergripande för hela Skärhamn. Utredningen skall utgå ifrån den undersökning som gjordes 2006 av SWECO. Arbetet med utredningen startas upp under 2012. Huvudsyftet med denna utredning är att skapa trygga och attraktiva stråk för de oskyddade trafikanterna i Skärhamns tätort, detta arbete pågår redan idag med det så kallade "hamnstråket", en gång- och cykelväg genom Skärhamn (från Södrahamnen till Malagakajen).

Vägarna i centrala Skärhamn är hårt belastade under sommarhalvåret och exploateringen i Kollung kommer i viss mån öka denna belastning ytterligare. Ett trafiktekniskt PM har tagits fram i ett tidigt skede för planen där följande antaganden finns. Den uppskattade trafikallsträngen från föreslagna nya lägenheter, hus, verksamheter inklusive den befintliga verksamheten och boende beräknas till ca 800 fordon per dygn.

Då det med exakthet ej kan sägas vilken andel av trafiken, från nybyggnationerna vid Kollung, som åker in mot respektive ut från Skärhamns centrum får denna fördelning antas. Här antas att hälften åker in mot centrum, och den andra hälften åker ut från centrum.

Flödena på Storgatan, in mot och ut från Skärhamn centrum, förväntas stiga något. En ökning på ca 13 % (ca 300 f/d ådt) in mot centrum respektive 14 % (ca 300 f/d ådt) ut från centrum förväntas. Däremot blir ökningen på Industrivägen avsevärt högre (ca 330 %).

Huvudman för gator

Skärhamns vägförening är huvudman för de allmänna gatorna inom planområdet. Storgatan (väg 721) förvaltas av Trafikverket. Åtgärder kopplade till denna väg skall samordnas med Trafikverket.

Teknisk försörjning

All bebyggelse inom området kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Möjlighet att lägga ner fiberkabel skall undersökas i projekteringsarbetet.

Föreslagen VA försörjning

VA- utredningen

I arbetet med att ta fram en utställningshandling så har en VA - utredning utarbetats. Utredningen syftar till att

klarlägga befintliga VA- och dagvattenförhållanden i området samt föreslå system för framtida VA-försörjning och dagvattenhantering. En förutsättning för dagvattenhantering inom området är att dagvatten från befintliga byggnader separeras från spillvattensystemen. I enlighet med en av Tjörns kommuns policyer, skall system utformas så att risken för skador på planerad bebyggelse under nivån + 2,7 m (RH 00) minimeras med hänsyn till förhöjda havsvattennivåer.

I området har en inventering av spill- och dagvattenledningsnäten genomförts. Inventeringens syfte var att undersöka hur anslutningar för stuprör, brunnar, hårdgjorda ytor samt spillvatten fungerar och identifiera eventuella felkopplingar. Det PM som upprättades i samband med inventeringen (SWECO, 2011) utgjorde underlag till föreliggande utredning.

Anslutning till befintligt VA-ledningsnät skall ske vid Industrivägens anslutning till Storgatan.

VA- utredningen är detaljerad och med tanke på de framtida osäkerheter kring hur området skall byggas ut så skall de lösningar som presenteras i utredningen betraktas som principiella och beaktas i projekterings-skedet.

Spillvatten

Spillvatten från bebyggelsen i planområdets södra del bedöms kunna avledas med hjälp av självfall till en huvudledning längs industrivägen som ansluter till befintligt ledningssystem för spillvatten vid angiven anslutningspunkt.

I den låglänta norra delen av planområdet föreslås spillvatten avledas med hjälp av s.k LTA-system för spillvatten vid angiven anslutningspunkt. LTA system innebär att spillvattenledningarna är trycksatta med en pumpstation för varje fastighet eller en begränsad grupp av fastigheter.

Dagvattenhantering

Exploateringen av området kommer att resultera i en ökning av andelen hårdgjord yta, detta resulterar i att ytavrinningen ökar p.g.a minskade infiltrationsmöjligheter. Därför förordas starkt öppna dagvattenlösningar för att reducera sårbarheten i samband med höga flöden, samt minimera behovet av schaktning då förorenade massor finns i området.

I den norra delen av planområdet som ligger lägst, krävs åtgärder för att minimera risken för skador detta hanteras med en kombination av höjdsättning, öppna system för avledning av dagvatten samt byggnadstekniska åtgärder. Gator och fastigheter skall i möjligaste mån harmonisera med varandra. Fastigheter utmed gator föreslås höjdsättas så att byggnader placeras högre än intilliggande gata. Då marken i delområdet är mycket flack kan det vara svårt att vid höjdsättning helt undvika lågpunkter. Där så är fallet är det viktigt att tillse att det som inhyses på platsen kring en lågpunkt kan tillåtas utsättas för vatten. Exempelvis kan s.k. översvämningsytor anläggas. För att minska avrinningen av dagvatten från takytor kan byggnader förses med s.k. gröna tak (se bild 15). Vegetationsklädda takytor minskar den totala avrinningen jämfört med konventionella, hårdgjorda tak. Gröna tak, med t.ex. sedum, kan minska den totala avrunna mängden på årsbasis med ca 50 %.

Byggnader som planeras uppföras på nivåer lägre än + 2,7 m (RH 00) förutsätts grundläggas med vattentät betong för att skydda byggnaderna mot höga vattenstånd. Där möjlighet finns, föreslås entréer placeras på nivåer högre än + 2,7 m. Om möjlighet till detta inte ges, föreslås berörda byggnader högvattenskyddas.

Brandvattenförsörjning av området föreslås ske med hjälp av konventionellt brandvattensystem med brandposter. Avståndet mellan brandposterna föreslås uppgå till maximalt 150 m.



15. Förslag på gröna tak och genomsläppligt material i gatumiljö (VA- utredning, norconsult 2012-03-22)

Avfallshantering

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för sophantering. Detta innebär att kommunen är huvudman för avfallshantering. Planen är utformad så att sophämtningsfordon skall kunna köra ner i området och vända på den vändplan som ligger i det nordöstra hörnet av planområdet. Utbyggnad av system för sophantering skall samrådaskommunen i projekteringskedet.

Riskfaktorer

Delar av planområdet ligger inom den lägsta nivå som kommunen har fastlagt som lägsta möjliga beträffande byggnation, 2,5 meter. Vid bygglovsprövning skall hantering av marknivåer särskilt beaktas.

Risk föreligger för blocknedfall vid exploatering i berg, detta regleras i bestämmelse om att undersökning och åtgärd skall genomföras innan bygglov kan beviljas. Föroreningar i marken skall också åtgärdas innan bygglov kan medges, detta regleras också med administrativ bestämmelse i planen. Till planhandlingarna fogas ett åtgärdsprogram för hantering av föroreningarna.

7. GESTALTNING

Allmänt

Planområdet ansluter inte till någon sammanhållen bebyggelse utan ligger som en lucka i ett naturlandskap. Därav blir naturen och omgivningarna den viktigaste faktorn att förhålla sig till vid byggnation i området. Den blandade användningen i området ställer också krav på samordning beträffande utformningen, både vad gäller bebyggelse och trafik miljöer.



15. Referensexempel för bebyggelse inom området

Fasadfärg, fasadmaterial, takutformning

Flerbostadshusen i norr föreslås bli fyra våningar och en byggnadshöjd på högst 12 meter. De delar av bebyggelsen inom planområdet som blir synligt ifrån det omgivande naturområdet regleras i plankartan till en färgskala som ansluter till den omgivande naturen. Detta genom dova jordpigmenterade färger och naturmaterial, tak i mörk färg och/eller organiska med t.ex sedum (se exempel bild 15).

Energieffektiva lösningar beträffande materialval och tekniska lösningar uppmuntras, som exempelvis solpaneler, planen medger att byggnadsarean får ökas om passivhus med tjockare väggar föreslås.

Hustypologier och skala

Planen reglerar vilken typ av bostäder som får byggas i området, inom området tillåts radhus, parhus, friliggande hus och mindre flerbostadshus. Radhusen föreslås bli i två våningar, flerbostadshusen får högst byggas i fyra våningar och placeras med stöd av bergen i området.



Gestaltning av befintliga byggnader inom planområdet

Vissa byggnader inom planområdet kommer att rivas (se bild 16). De industribyggnader som blir kvar kommer att inhysa olika typer av publik verksamhet och föreslås anpassas till området nya karaktär med förändrad färgsättning, fasadmaterial, fönster-

16. Byggnader markerade i orange färg kommer rivas enligt planförslaget.



17. Exempel på exteriör förändring av de befintliga byggnaderna inom planområdet, gröna tak/solpaneler på hallen i norr och träfasad på kontorsbyggnaden på höjden (efem arkitekter 2012).



18. Byggnaden är väl synlig västerifrån, dess exteriör bör i framtiden bättre smälta in i landskapet.

sättning. Exempel på exteriör förändring av befintliga lokaler presenteras i bildserie 17.

Anpassning till landskapsbilden

Landskapsbilden påverkas idag av den stora kontorsbyggnad på höjden centralt i området, byggnaden idag inhyser bland annat utbildningscentret UCT. Byggnad finns kvar i planförslaget och är den mest iögonfallande inslaget i landskapsbilden (se bild nr 18). Huset är synligt från långt håll och bryter upp landskapvyn ifrån bla. Kyrkesund och Säby kile. Med exteriöra förändringar av det befintliga huset kommer detta att på ett bättre sätt smälta in i landskapet.

Bilderna nedan visar på hur området kan komma att bebyggas utifrån detaljplanens bestämmelser.



19. Vy från öster, observera att bilderna endast visar ett sätt av flera på vilket området kan komma att bebyggas inom ramen för detaljplanens bestämmelser (Ramböll 2012)



20. Vy från söder, med radhusen på höjden i förgrunden (Ramböll 2012)

8. KONSEKVENSER

En förändring av områdets användning till bostäder istället för industriverksamhet skapar en boendemiljö med närhet till naturen och tätorten Skärhamn. På Tjörn finns ett behov av ett varierat utbud av bostadsformer, planförslaget innehåller en rad olika typer av boende och överensstämmer där med efterfrågan. Planen tillåter också att mindre verksamheter kan inhysas i många av de tillkommande byggnaderna. Genom att vissa av de befintliga byggnaderna finns kvar kan billigare lokaler också erbjudas.

Miljökonsekvenser

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram som underlag till Utställning nr 2.

Beskrivningen av miljökonsekvenserna har i huvudsak inriktat sig på berört natura 2000 område. Hänsyn har dock även tagits till förhållanden i angränsande områden i den mån de varit av betydelse.

MKBn har kommit till slutsatsen att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Planens genomförande medför dock konsekvenser för de omgivande naturområdena och ger förslag på diverse åtgärder som kan minimera den negativa påverkan. Flera åtgärder kommer att hanteras i byggskedet gällande exempelvis byggnadsteknik och ytterligare geotekniska undersökningar och förfarande vid rivning av befintliga byggnader. Rekommendationer kring marksanering kommer att hanteras av kommunens miljöavdelning som är tillsynsmyndighet för detta område (detta är också uppsäkrat i plankartan).

En av åtgärderna är att de mest bullrande arbetena vid byggnation skall undvikas under häckningsperioden för att minimera den negativa påverkan för fågellivet inom natura 2000 området. Åtgärden ställs som ett krav i exploateringsavtalet inför antagande av planen.

Konsekvenser för naturmiljön i allmänhet

Planerad utbyggnad medför främst att redan exploaterad mark utan några högre naturvärden omvandlas från ett industriområde till ett bostadsområde, därtill kommer att viss naturmark försvinner eller påverkas negativt. Vidare ökar slitaget på kvarvarande naturmark i planområdet genom ökad närrecreation. Under själva byggtiden sker viss störning på vegetationen, och bullret från anläggningsarbetena påverkar tillfälligt djurlivet både inom planområdet och i närmast omgivande naturmark negativt. Sker de mest bulleralstrande åtgärderna utanför häckningsperiod bedöms dock konsekvenserna för naturmiljön i planområdet som små. Konsekvenserna på omkringliggande naturmarker rör sig främst om ett ökat utnyttjande av naturmarken för rekreation genom att det blir fler boende i området. Slitaget på vegetationen och störningsrisken för främst häckande fåglar ökar genom att fler människor rör sig i naturmarkerna. Generellt rör sig dock människor främst längs befintligt stignät och inte i de svårtillgängliga delarna av naturmarken.

Förbättras befintligt stignät och skyltningen kan människors rörelser i naturmarken tydligare styras och den negativa påverkan bedöms då bli liten. Under byggtiden kan bullret från anläggningsarbetena i viss mån verka störande i direkt angränsade delar av naturmarken. Den ökade ekvivalenta ljudnivån (medelljudnivå över dygnet) på grund av trafikökningen på Industrivägen och Storgatan efter genomförd utbyggnad bedöms inte påverka omgivande naturmarker och fågelskyddsområdet i någon större utsträckning. Eventuella störningar från belysning bedöms minska då dagens stora och höga strålkastare som lyser upp området nattetid ersätts av fler men ljussvaga ljuskällor. Utbyggnaden innebär fortsatt en viss indirekt påverkan på recipienten Breviks kile och de värdefulla naturmiljöerna via dagvatten, men medför en tydlig förbättring jämfört med befintliga förhållanden genom planerad marksanering, översvämningssäkring och dagvattenhantering. De sammantagna konsekvenserna för naturmiljön bedöms bli svagt negativa.

Natura 2000

Under själva byggtiden ökar bullret från planområdet (höga, stötvis ljud, dvs maximal ljudnivå) som kan ha en viss tillfällig negativ effekt på fågellivet inom närliggande delar av Natura-2000 området. Om de mest bullrande arbetena förläggs utanför häckningsperiod bedöms störningseffekten bli liten. Detta då planområdet ligger ca 300 m från fågelskyddsområdet, vilket är den del av Natura 2000-området som särskilt viktigt för häckande fåglar.

Utbyggnaden medför att fler människor kommer att röra sig både i planområdet och i Natura 2000-området. Sannolikt kommer människor liksom idag främst komma att utnyttja befintliga stigar för rekreation. Ingen stig finns eller planeras österut in i Natura 2000-områdets mer känsliga delar (fågelskyddsområdet), utan vandrare måste korsa inhägnade åker- och betesmarker, diken, stenmurar och vassbälten för att nå områden som kan vara känsliga för ökade rörelser. Ökat utnyttjande av Natura 2000-området för rekreation bedöms

inte medföra att störningen på Natura 2000-områdets utpekade naturtyper och arter ökar till skadliga nivåer. Risken för kumulativa effekter bedöms som liten då inga andra utbyggnader etc vid Natura 2000-området är kända.

Friluftsliv

Utbyggnaden innebär att ett industriområde utan några högre rekreativvärden ersätts med bostäder. Viss naturmark, gräsmattor och odlingsytor tas i anspråk, men befintlig stig i sydväst sparas som en grön länk mellan planområdet och Idrottsvägen. Planerad och kvarvarande bebyggelse, och då särskilt kontorshuset på bergshöjden, kommer fortsatt att synas från angränsande naturområden men kommer genom anpassad färgsättning och utformning smälta in bättre i landskapet än befintligt industriområde. Planområdet bedöms inte verka störande för de som rör sig i anslutande naturområden. Sannolikt ökar förutsättningarna för friluftsliv och allmänhetens tillgänglighet till riksintresset då nya gång- och cykelvägar sammanbinder planområdet med andra delar av tätorten. Både boende i området allmänheten kommer sannolikt att utnyttja anslutande naturmarker för rekreation i större utsträckning än idag och då främst befintligt stignät och de lättillgängliga delarna i norr och nordväst. Däremot bedöms inte de mer svårtillgängliga delarna i nordost utnyttjas för rekreation mer än idag, utan människor kommer liksom nu att främst utnyttja befintliga stigar öster om planområdet för att ta sig till naturområdet och fågelskyddsområdet Brevik kile. Störningen på anslutande naturmarker till följd av ökad rekreation bedöms bli liten om föreslagna åtgärder genomförs. Konsekvenserna för friluftslivet till följd av utbyggnaden bedöms som relativt små, men i huvudsak positiva.

Fler människor kommer att röra sig i det omgivande naturområdet, något som i grunden betraktas som positivt. Att området omvandlas till främst bostadsändamål kommer säkerställa att industriverksamheten inte kommer att fortgå på platsen samt att området kommer att saneras, därmed minskar riskerna för att föroreningshalterna blir högre och farliga ämnen sprider sig ut i omgivningarna. Gestaltningen av befintliga bebyggelsen kommer anpassas så att de visuellt smälter in bättre i landskapet. Den tillkommande bebyggelsen kommer att synas men höjer sig inte över den bergskam som ligger i norr ut mot havet.

9. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

10. MEDVERKANDE

Detaljplanen är utarbetad av Planavdelningen på Tjörns kommun.

Planarbetet har skett i samarbete med berörda sakägare, myndigheter och berörda tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen samt övriga berörda förvaltningar på Tjörns kommun och Tea Cole mfl på Ramböll.



UPPRÄTTANDE
PROGRAM

PROGRAM-
SAMRÅD

GODKÄNNANDE
PROGRAM



PROGRAM

SAMRÅD

UTSTÄLLNING

ANTAGANDE