



PLANBESKRIVNING 2009-01-15
NORMALT PLANFÖRFARANDE
(UTSTÄLLNINGSHANDLING)

DETALJPLAN FÖR "NORDVIKSGÄRDE"
Tjörns Kommun, Västra Götaland

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. PLANHANDLINGAR	sid 03
2. UNDERLAGSMATERIAL	sid 03
3. PLANENS SYFTE	sid 03
4. PLANDATA	sid 03
Lägesbestämning	sid 03
Areal	sid 03
Markägoförhållanden	sid 03
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	sid 04
Översiktsplan	sid 04
Tätortsstudie	sid 04
Detaljplaner	sid 04
Planprogram för området	sid 04
Kommunala beslut	sid 04
Behovsbedömning enligt PBL och miljöbalken	sid 05
5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	sid 05
Natur/landskap	sid 05
Geotekniska förhållanden	sid 07
Fornlämningar	sid 08
Bebyggelseområden	sid 08
Offentlig/kommersiell service	sid 14
Friytor	sid 14
Gator och trafik	sid 14
Kollektivtrafik	sid 14
Parkering, angöring	sid 14
Gång- och cykelvägar	sid 14
Huvudman gator	sid 15
Teknisk försörjning	sid 15
Buller	sid 16
6. KONSEKVENSER	sid 17
7. ADMINISTRATIVA FRÅGOR	sid 18
8. FORTSATT PLANARBETE	sid 18
Tidsplan	sid 18
9. MEDVERKANDE	sid 18

I. PLANHANDLINGAR

Planhandlingar:

- plankarta i skala 1:2000 med tillhörande bestämmelser dat 2009-01-15
- illustrationskarta i skala 1:2000 dat 2009-01-15
- planbeskrivning (denna handling) dat. 2009-01-15
- genomförandebeskrivning dat. 2009-01-15
- fastighetsägarförteckning dat. 2009-03-06

Övriga handlingar:

- Getoteknisk undersökning dat. 2008-03-25, rev. 2008-06-27
- Vägtrafikbulerutredning dat. 2008-07-02
- Bergeologisk/bergteknisk besiktning och rasriskutvärdering dat. 2008-07-02
- Dagvattenutredning dat. 2007-08-31
- Arkeologisk utredning dat. 2007-11-14

2. UNDERLAGSMATERIAL

- Planprogram med behovsbedömning
- Skärhamns tätortsstudie
- ÖP 03
- Landskaps och terränganalys, Nordviks Gärdet oktober 2006

3. PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva frågan om bostäder på del av fastigheten Nordvik 1:54. Reserverande del av fastigheten som ingår i planområdet reserveras för bland annat kontors-, skol-, gatu- och naturändamål.

Inom området har mark avsatts för flera olika byggnadstyper som skall varieras och anpassas efter topografi och naturgivna förutsättningar. Bland annat ska det skapas ett antal kommunala tomter som skall gå till sökande inom den kommunala tomtkön.

4. PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger strax söder om Skärhamn, öster om väg 721. Området ligger i ett typiskt bohusländskt bergslandskap som går under namnet "Nordviksgärde". Detaljplanen berör del av fastigheten Nordvik 1:54.

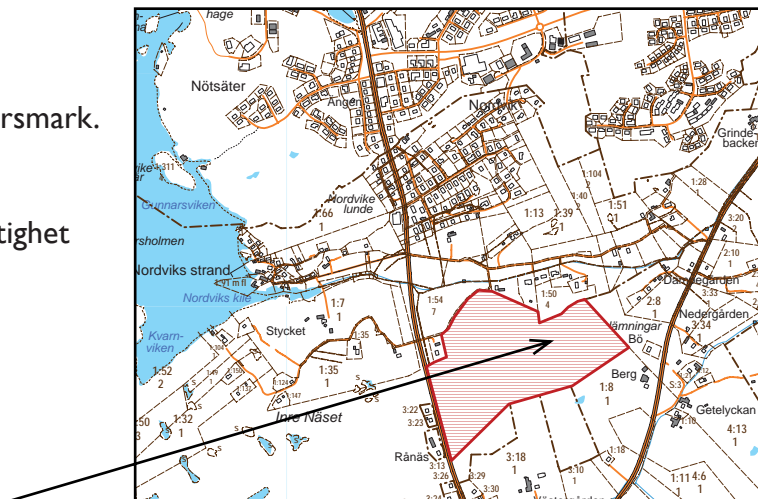
Areal

Planområdets omfattar ca 110 ha kvartersmark.

Markägoförhållanden

Kommunen är lagfaren ägare till den fastighet som ingår i aktuell detaljplan.

Bild 1. Planområdets läge i Skärhamn.



5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens gällande Översiktsplan (ÖP 03) ingår planområdet i område "RI - Utvecklingsområde för bebyggelse". För detta område skall enligt översiktsplanen en fördjupad översiktsplan upprättas. Detta har skett genom en tätortsstudie för Skärhamn.

Tätortsstudie

Aktuellt område är med som ett utvecklingsområde för bostäder i tätortsstudien för Skärhamn. Området anses lämpligt för småhus i blandade former.

Detaljplaner

Aktuellt område är ej tidigare detaljplanelagt.

Planprogram för området

Ett planprogram har upprättats för Nordviksäng mm. Syftet med programmet var att avgränsa och ge riktlinjer för lämpliga detaljplaneetapper inom ett större utvecklingsområde för utbyggnad av bostäder söder om Skärhamn.

Programmet ligger till grund för aktuellt detaljplanearbete. För aktuell etapp anges att en utbyggnad kan ske, dels längs berget mot bäcken, dels söder därom i dalgången (Nordviks Gärde), samt på angränsande bergsplatåer. Avgränsningen av områdena på bergsplatåerna måste studeras inom kommande detaljplanearbete och med hänsyn till möjliga/lämpliga väganslutningar.

Inom nu aktuell etapp finns utrymme för flerbostadshus, gruppbyggda bostäder och tomter som kommer att förmedlas via den kommunala tomtkön. Antalet bostäder beror i hög grad på vilken täthet och bebyggelsestyp som väljs. Överslagsmässigt bedömdes i programmet att denna etapp kunde rymma ca 80 bostäder.

Tydliga riktlinjer för utformning av gator, vägar och byggnader är en viktig del av detaljplanearbetet och en förutsättning för en väl gestaltad och attraktiv boendemiljö.

Väg 721 får inom området rollen av entrégata för Skärhamn med förslagsvis skyltning med 50 km/h. Redan i ett tidigt skede bör en trädplantering göras längs hela vägsträckan. Efter hand bör också gatubelysningen kompletteras. De nya bostadsgruppernas anslutning till väg 721 måste utformas på ett sådant sätt att trafikmiljön i sin helhet visar att man är inne i Skärhamn.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 2005-06-16 att ge plantillstånd till Svenska Designhus AB för bostäder vid Nordviks Äng mm

Detaljplaneläggningen har föregåtts av ett program som antogs av Kommunfullmäktige 2006-06-12.

Behovsbedömning enligt PBL och Miljöbalken:

Kommunen genomförde en behovsbedömning av miljöbedömning i samband med planprogrammet för Nordviksäng mm. Kommunen gjorde då bedömningen att området ur allmän synpunkt är lämpligt för en utbyggnad av bostäder men att bostadsutvecklingen inte medför någon betydande miljöpåverkan varför det inte behöver upprättas någon MKB.

6. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



Natur/Landskap

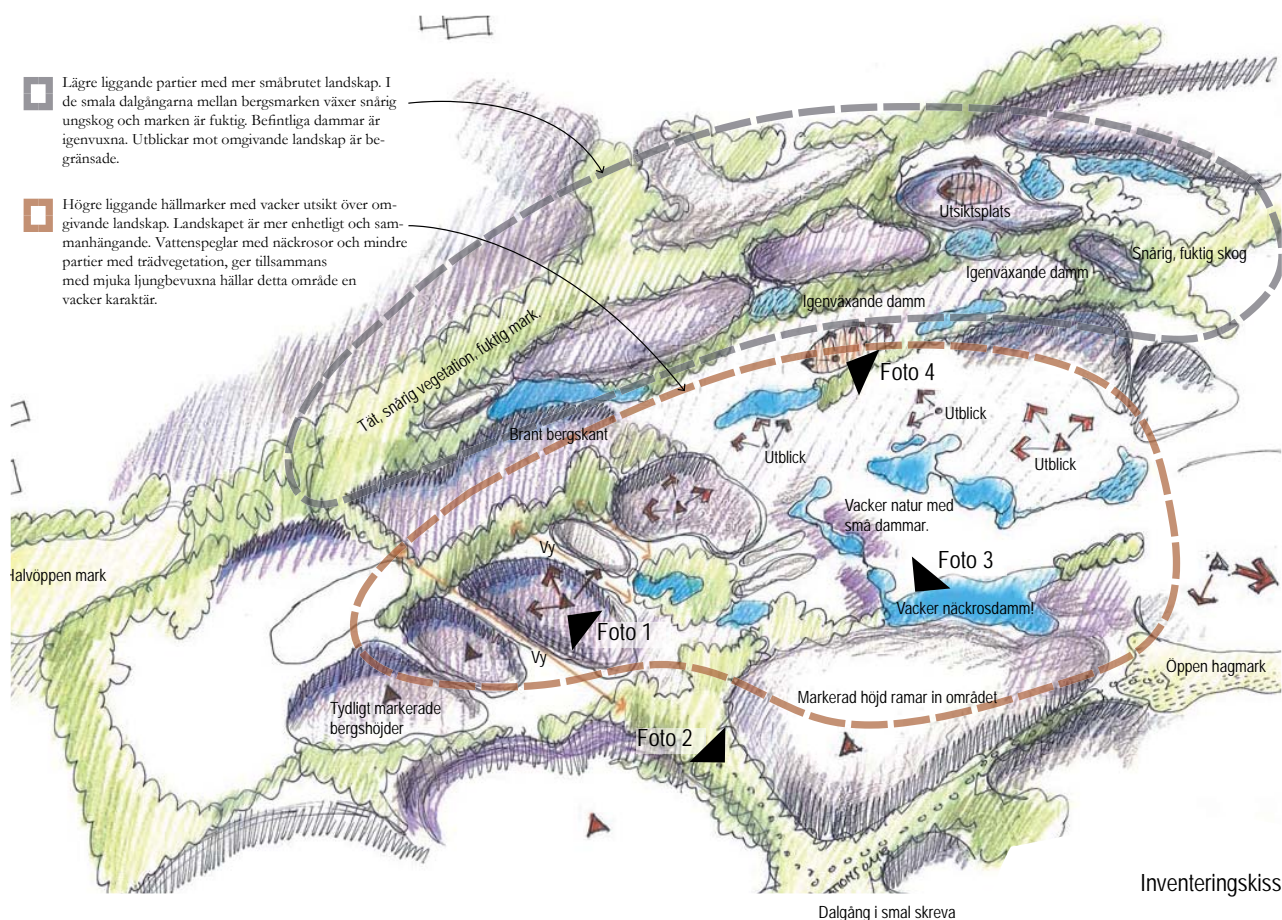
Landskapet är ett typiskt Tjörnlandskap med kuperad terräng i form av kala bergspartier genomskurna av smala vegetationsklädda dalgångar och inslag av små vattendammar.

Hällmarken bildar vidsträckta ytor bitvis klädda med ljung. I lågpunkterna på hällmarkerna finns små, vackra dammar. Över området finns ett flertal stråk med gärdesgårdar.

I områdets sydöstra del finns en större damm med näckrosor, *Havet*. I områdets östra del är landskapet som helhet mer småbrutet.

Dalgångarna är bevuxna med snårig buskvegetation och ung lövskog. Marken är fuktig och de dammar som finns är små och igenvuxna.

En landskaps- och terränganalys, upprättad av GF Konsult AB i oktober 2006, ligger till grund för bedömningen av vilka ytor som är möjliga att exploatera samt vilka som är viktiga att bevara.



Viktiga principer som kom fram i landskaps- och terränganalysen var följande:

- Näckrosdammen i områdets sydöstra del, "Havet," samt anslutande naturmark och berget som ramar in vattenspegeln är ett mycket vackert och karaktärsfyllt inslag i Nordviksgärde som ska sparas. Det ska sparas på ett naturligt sätt och utgöra en fin avslutning på den centrala infartsgatan, som utgör entré för hela området. Viktigt är att det med tiden inte uppförs stängsel runt "Havet".
- Infartsgatan skall följa det branta berget upp till områdets högplatå och därigenom bidra till att skapa en tydlig identitet åt det centrala huvudstråket, som utgör entré till de olika delområdena.
- Högre bergspartier skall bevaras obebyggda
- Gröna kilar mellan olika kvarter skall lämnas orörda

7. Förslag till avgränsning av byggbara ytor



Landskaps- och terränganalysens förslag till avgränsning av byggbara ytor.

Geotekniska förhållanden

Allmänt

Aktuellt planområde utgörs i huvudsak av fastmarksområden med ytligt berg. I områdets centrala del finns dock en mindre dalgång som går från nordost vidare ut på plan lermark i sydväst.

Sättning/Stabilitet

I dalgången förekommer lös lera med varierande mäktighet som sannolikt är sättningskänslig. Anläggningar och byggnader som placeras i detta område kommer att behöva grundförstärkas genom tex urgrävning, lättfyllning eller pålning (gäller främst byggnader. Uppfyllnader som utförs kommer också behöva grundförstärkas för att undvika stora sättningskador. Omfattningen på grundförstärkning kommer behöva utredas vid detaljprojektering.

För planerad ny lokalväg som ska gå upp till bergsområdena kommer förstärkningsåtgärder också behöva utföras. Stora delar av vägen kommer att ligga på berg men där vägen/vägbanken ligger på lermark kommer grundförstärkas genom tex urgrävning eller lättfyllning behöva utföras. Omfattningen på grundförstärkning kommer behöva utredas vid detaljprojektering.

Stabiliteten i området är för befintliga förhållanden tillfredställande med minst 3-faldig säkerhet mot skred. I dalgången planeras omfattande uppfyllnader att utföras och för dessa uppfyllnader har beräknad säkerhet mot skred som lägst beräknats till ca 1,5. Den totala säkerheten för slänten bedöms dock vara än högre med hänsyn till tredimensionella effekter. Om den höjdsättning följs som redovisas på plankartan följs så är stabiliteten i området tillfredställande. Om höjdsättningen däremot ändras bör en stabilitetskontroll utföras. En sådan utredning skall minst uppfylla kraven på detaljerad stabilitetsutredning enligt Skredkommisionens Rapport 3:95 med stabilitetskrav för nyexploatering enligt tabell 8.1 i denna rapport.

För planerad ny lokalväg har otillfredställande stabilitet beräknats en sektion (sektion F enligt PM Geoteknik). För att få tillfredställande stabilitet krävs att en uppfyllnad i dalgången görs till nivån +10,5 vid denna sektion. Planerade uppfyllnadsnivåer ligger här enligt plankartan kring nivån +12 á

+13 och eftersom dessa uppfyllnadsnivåer ligger högre än +10,5 är stabiliteten här tillfredställande för lokalvägen.

Vid uppfyllnader i dalgången bör preliminärt inte släntlutningen vara brantare än 1:2. Om brantare släntlutningar utförs bör en stabilitetskontroll utföras. En sådan utredning skall minst uppfylla kraven på detaljerad stabilitetsutredning enligt Skredkommissionens Rapport 3:95 med stabilitetskrav för nyexploatering enligt tabell 8.1 i denna rapport.

Radon

Aktuellt område kan utifrån utförda mätningar klassificeras som normalradonmark om inte eventuella mätningar i byggskedet visar att lägre grad av radonskydd är möjligt

Blocknedfall

Ingen risk för bergras förekommer. Däremot bör en del ytliga block transporteras bort.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning genomförd. Inom planområdet finns en känd fornlämningar. Denna kan, enligt utredningen, vid exploatering tas bort och undersökas. Ett nyfynd upptäcktes vid utredningen och detta bör, om det berörs av exploateringen, förundersökas (se arkeologisk utredning).

Bebyggelseområden

Bostäder

Området skall till största delen bebyggas med bostäder. Hälften av kvartersmarken är avsatt för tomter till den kommunala tomtkön och hälften är tänkt för grupphusbebyggelse i olika former.

Området uppskattas rymma ca 110 hushåll. Av dessa är ca 42 tomter till den kommunala tomtkön Övrig bebyggelse är en blandning mellan enbostadshus och parhus/kedjehus som Svenska Designhus AB i dagsläget avser bygga



Illustrationen visar på en av flera möjliga utformningar av området. Norra delområdet - omr. 1, södra delområdet - omr. 2

Delområden

Området uppdelat i två delområden. Första området erbjuder en variation mellan grupphusbebyggelse och kommunala tomter. Det första området består av mer låglänt terräng där det kommer att krävas en del massutfyllnad, medan det andra området består av en högre bergsterräng.

Förskola

Området skall bebyggas med en förskola med fyra avdelningar. Kvartersmarken för förskolan har en strategisk placering precis i entrén till området.

Tomtstorlek

Nordviksgärde ligger nästan enbart på berg varför det inte kan bli tal om rena odlingstomter eller trädgårdar i det här området. Av den anledningen har kommunen gjort bedömningen att tomtstorleken kan hållas nere så att berget och den befintliga naturen kommer så nära bebyggelsen som möjligt. Tanken är att bebyggelsen inte ska breda ut sig mer än nödvändigt och att den skall hålla sig innanför de gränser som togs fram i landskapsanalysen som lämplig mark för bebyggelse. För de kommunala tomterna ligger tomtstorleken runt 500 kvm och för grupphusbebyggelsen är den något mindre.

Gestaltning, utformning

För att få ett enhetligt uttryck i ett område med både kommunala tomter och grupphusbebyggelse har ett gestaltungsprogram tagits fram med både reglerade och rådgivande riktlinjer. De reglerade riktlinjerna finns med som planbestämmelser på plankartan.

Minsta avstånd till tomtgräns

Huvudbyggnad och komplementbyggnad skall i huvudsak placeras minst 3 m från tomtgräns eller sammanbyggas med likartad bebyggelse. Alternativt skall det vara minst 6 meter mellan huvudbyggnader.

Garage skall placeras så att biluppställningsplats skall kunna anordnas framför garaget. Övriga byggnader skall placeras 2 m från tomtgräns mot gata.

Topografisk anpassning

En målsättning som funnits med från allra första början har varit att försöka minimera markingrepp.

Nya byggnader och vägar skall i möjligaste mån anpassas efter topografin vilket medför mindre sprängning och fyllning. Marknivån på tomtmarken skall förändras så lite som möjligt och byggnader bör placeras på det ställe på tomten som innebär så litet markingrepp som möjligt. Inom området kan det således förekomma en variation mellan olika grundläggning som t ex platta på mark, souterrängvåning till byggnader på plintar.

Upplåtelseform

Områdets planbestämmelser gör det möjligt att variera mellan olika hustyper vilket också kan leda till olika upplåtelseformer. Denna möjlighet tillmötesgår olika människors behov och önskemål på bostad. En detaljplan kan dock inte reglera upplåtelseform utan endast poängtera ambitionen och behovet av att variera upplåtelseform.

Arbetsplatser

Detaljplanen medger att kontor eller annan icke störande verksamhet får anordnas i enskild villa om högst cirka 50 kvm. Genom att tillåta detta ges möjlighet till att arbeta hemma. En konsekvens av detta kan bli mindre bilpendlande och att området är mer befolkat under dagtid då många åker till arbetet eller skolan.

Norr om infarten till området ges möjlighet till mindre kontorsbyggnader.

Närliggande bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse men området angränsar till äldre gårdsbebyggelse som är typisk för Tjörn. Denna bebyggelse är i dagsläget inte planlagd.

Gestaltning

Allmänt

Vid utformningen av tillkommande bebyggelse skall en god arkitektur skapas. Bebyggelsen hålls samman i skala, material och färgsättning och det förordas att husen anpassas till det kuperade landskapet så att utfyllnad och sprängning undviks så långt möjligt. Bebyggelsen skall eftersträva att ha en sammanhållen arkitektur inom varje del men det kan förekomma variationer mellan enheterna. Eftersom kvartermarken är fördelad mellan kommunala tomter och grupphusbebyggelse skiljer sig gestaltungsprinciperna något åt för de olika kvarteren som tillsammans skall skapa en bra helhet.

Hushöjd

Höjden på husen regleras med en nockhöj samt en begränsning i högsta respektive lägsta tackvinkel. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,2 meter, där ej annat anges. Där tak utformas som sadeltak skall ha de ha en takvinkel mellan 27-38 grader medan pulpettak ska ha en takvinkel som ligger mellan 7-20 grader. Där befintlig terräng medger kan därutöver en souterrängvåning anordnas. Då får nockhöjden uppgå till 9,5 meter.

Fasadmaterial

Fasadmaterialen skall för de olika delarna vara enligt följande:

- Kommunala tomter - träpanel
- Flerbostadshus - träpanel alternativt puts
- Förskola - träpanel alternativt puts
- Grupphusbebyggelse - träpanel med inslag av puts eller olika skivmaterial som t ex cementfiberskiva

Fasadfärg - Område I

Kommunala tomter

Färgsättningen för tomterna i omr I bygger på en färgskala som gör det möjligt att arbeta med kontraster mellan större och mindre volymer. Principiellt kan sägas att större volymer ska målas i vita eller ljusa heltäckande färger men att mindre volymer som sitter ihop med huvudbyggnaden kan målas i samma färgskala som komplementbyggnader för att skapa en variation och bryta upp fasaden.

Huvudbyggnader skall målas i blank, vit eller ljus heltäckande färg. Förslagsvis kan man använda sig av en traditionell obruten vit färg eller en bohusvit färg där man har brutit den vita färgen med grön umbra eller guldockra.

Förslag på färgkoder som stämmer med beskrivningen:

NCS - 1002-Y	Bohusvit - bruten med grön umbra
NCS - 1005-Y30R	Bohusvit - bruten med guldockra

Komplementbyggnader skall målas i matt svart falufärg, matt faluröd, järnvitriolbehandlat eller samma som huvudbyggnad

Förslag på färgkoder som stämmer med beskrivningen:

NCS - 8500 N	motsvarar svart falufärg
NCS - 5040-Y80R	motsvarar traditionell mörkare röd falufärg

Förskolalkontor

Färgsättningen för förskolan och kontor bygger på en färgskala som gör det möjligt att arbeta med kontraster mellan större och mindre volymer. Principiellt kan sägas att större och mindre volymer skall målas i olika kulörer för att skapa en variation och bryta upp fasaden. Det viktiga är att skapa en kontrast mellan huvudbyggnad och komplementbyggnader.

Huvudbyggnad/Komplementbyggnader skall målas i matt svart falufärg, matt faluröd, järnvitriolbehandlat eller blank, vit heltäckande oljefärg

Grupphusbebyggelse

Anpassar färgskalan så att den stämmer med övrig bebyggelse.

Fönster/Foderfärg - Område I

Fönster och foder bör målas i samma färg som fasad alternativt i vitt, guldockra eller ljusgrått, förslagsvis pärlgrå.

Förslag på färgkoder som stämmer med beskrivningen:

NCS 1005-G80Y	Pärlgrå
NCS 3030-Y20R	Guldockra

Fasadfärg - Område II

Kommunala tomter

Färgsättningen för tomterna i omr II bygger på en dovre färgskala än i omr I och som gör det möjligt att arbeta med kontraster mellan större och mindre volymer. Principiellt kan sägas att större volymer kan målas i mattsvart, mattvarmgrå - förslagsvis grå umbra - matt faluröd, vit heltäckande blank färg eller järnvitriol behandlas. Komplementbyggnader bör kontrastera mot huvudbyggnad och målas i annan färg men med samma färgskala som valmöjlighet med ockragult som ytterligare en möjlighet. Mindre volymer som sitter ihop med huvudbyggnaden kan målas i samma färg skala som komplementbyggnader för att skapa en variation och bryta upp fasaden.

Huvudbyggnader bör målas i blank, vit heltäckande oljefärg, matt svart, matt falurött, mattvarm-grå, alternativt järnvitriolbehandlas.

Förslag på färgkoder som stämmer med beskrivningen:

NCS - 8500 N	motsvarar svart falufärg
NCS - 5040-Y80R	motsvarar traditionell mörkare röd falufärg
NCS - 3005-G80Y	Grå umbra
NCS - 1002-Y	Bohusvit - bruten med grön umbra
NCS - 1005-Y30R	Bohusvit - bruten med guldockra

Komplementbyggnader bör målas i blank, vit heltäckande oljefärg,ockragult, matt svart, matt falurött, mattvarmgrå alternativt järnvitriolbehandlas.

Förslag på färgkoder som stämmer med beskrivningen:

NCS - 8500 N	motsvarar svart falufärg
NCS - 5040-Y80R	motsvarar traditionell mörkare röd falufärg
NCS 3030-Y20R	Guldockra

Grupphusbebyggelse

Anpassar färgskalan så att den stämmer med övrig bebyggelse.

Fönster/Foderfärg - Område II

Fönster och foder bör målas i samma färg som fasad alternativt i vitt, ljusgrått eller ockra.

NCS 1005-G80Y	Pärlgrå
NCS 3030-Y20R	Guldockra

Takutformning

Inom området kan det förekomma en variation mellan sadeltak och pulpettak. För sadeltak gäller en takvinkel mellan 27-38 grader och för pulpettak 7-20 grader.

Takmaterial



Kommunala tomter/förskola

För tomterna och för förskolan kan det förekomma en variation mellan takmaterial beroende på vilken takutformning som väljs. För sadeltak gäller rött lertegel eller matta tegel röda betongpannor eller grästak. För pulpettak gäller falsat eller slätt plåttak som antingen målas rött eller aluzinkbehandlas samt grästak. Taken får inte utföras svarta.

Grupphusbebyggelse

Sadeltak och pulpettak med antingen takpannor eller bandfalsad plåt. Det kan förekomma en variation mellan rött lertegel eller matta röda eller grå betongpannor i olika grupphusområden.

Stödmurar

Stödmurar undviks i möjligaste mån men där de inte går att undvika ska de utföras i natursten, som putsade murar eller med släta murstenar. Murarna bör vara grå.

Häckar/staket

Kommunala tomter

För de tomter som ligger i dalgången kan en avgränsning mot gata eller granne med fördel ske med en häck eller ett staket. Häckar ger ett grönt och vackert gaturum där olika häcksorter skapar variation. Väljer man staket skall det ha vertikala pinnar och målas i samma dova färgskala som komplementbyggnader alternativt i traditionell vit färg.

För de kommunala tomter som ligger på berget bör inte staket eller häckar uppföras runt hela tomten. Här är tanken att de naturgivna förutsättningarna skall komma så nära inpå bebyggelsen som möjligt och att tomterna i största möjliga mån skall vara naturtomter. En avgränsning med staket eller plank bör endast ske i anslutning till uteplats vid huvudbyggnad eller komplementbyggnad. För staket eller plank gäller att de ska ha vertikala pinnar och målas i samma dova färgskala som komplementbyggnader alternativt i traditionell vit färg.



Sektionen A-A visar hur förskolan och den nya bebyggelsen på berget kan förhålla sig till den befintliga bebyggelsen.

Kontor/förskola

Avgränsningen av tomten mot gata eller granne kan vara häck eller staket. Häckar ger ett grönt och vackert gaturum där olika häcksorter skapar variation. Väljer man staket skall det ha vertikala pinnar i samma dova färgskala komplementbyggnader alternativt i traditionell vit färg.

Grupphusbebyggelse

Inom grupphusbebyggelsen anses det bohusländska pinnstaketet vara ett bra alternativ. Staketet bör målas i samma färgskala som övrig bebyggelse.

Offentlig/kommersiell service

En huvudentré anordnas till det nya bostadsområdet från väg 721. Vid entrén finns det ett kvarter reserverat för förskola. En central lokalisering innebär korta avstånd från boende och förskola. Närheten till naturmarker ses som en stor tillgång liksom närheten till all den service som Skärhamn kan erbjuda, både offentlig och kommersiell. Barnomsorg, låg- och mellanstadieskola finns i Tubberöd, norr om planområdet, och ligger inom gångavstånd. Även äldreomsorg, tandläkare och barnvårdscentral/distriktsköterska ligger ungefär lika nära området, dvs ca 1 km. Närmaste högstadieskola ligger i Bleket och närmaste gymnasieutbildning, UCT, finns i Skärhamn. Många åker också till Stenungsund för gymnasieutbildning.

Matbutik ligger ca 700 m från planområdet, medan butiker, kiosk och restauranger ligger ca 1 kilometer bort. Inom gångavstånd söderut finns även Röavallens idrottsplats.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet reserveras mark för en större och en mindre lekplats. Den större lekplatsen är lokaliserad i anslutning till "Havet". Lekplatsen kommer att fungera som en mötesplats för både vuxna och barn i Nordviksgärde.

Omgivande natur anses också lämplig för lek och rekreation liksom möjligheten att använda förskolans lekplats under kvällar och helger.

Gator och trafik

Tillfart till området sker från väg 721. Entrégatan in i området går i öst-västlig riktning och är enda in- och utfartsvägen till området. När området är utbyggt beräknas entrégatan och in- och utfarten till väg 721 trafikeras med ca 800 fordon per dygn. Mängden fordon som skall ut på väg 721 innebär att det måste komma till stånd en säker lösning. I planförslaget föreslås en rondell.

Lokalgatorna inne i området ska placeras efter terrängens förutsättningar med ett minimum av sprängningar och utfyllnader.

Vägarna är utformade utifrån räddningstjänstens önskemål om framkomlighet.

Väg 721 är en av huvudvägarna in i Skärhamn och en möjlighet med aktuell detaljplan är att tydliggöra entrén in till Skärhamn söderifrån. Vägen är idag ganska hårt trafikerad, framförallt under sommarmånaderna och det behövs därför en hastighetssänkning till 50 km/h.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns utmed väg 721. Härifrån går buss dagligen till Göteborg / Rönning. En utveckling av området kan leda till ytterligare ett hållplatser läggs närmre planområdet.

Parkering, angöring

Bilparkering sker på den egna tomten på parkeringsplats och/eller i garage. Besöksparkering bedöms kunna ordnas på de enskilda tomterna men det finns även ett antal gemensamma parkeringsplatser för besökare.

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 områdets entré anordnas övergångsställe som tillsammans med en sänkning av tillåten hastighet till 50 km/tim bedöms utgöra en säker skolväg..

Gång- och cykelväg skall anordnas utmed huvudvägen som leder in i området och kopplas ihop med den befintliga cykelvägen.

Inne i de planerade bostadskvarteren får körtrafiken anpassas till gående och lekande, sk gångfartsgator. Gångstråk/naturstigar sammanbinder de olika kvarteren och ger silningsmöjligheter genom området till omkringliggande områden. Detta för att möjliggöra säkra skolvägar och för enkla möjligheterna för alla att ta sig igenom området utan att behöva gå runt den nya bebyggelsen i för stor omsträckning.

Huvudman gator

Enskilt huvudmannaskap gäller för allmän platsmark, samt gator. Kommunen skall teckna ett avtal med Skärhamns vägförening härom.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

All bebyggelse inom området skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. I en förstudie för området avseende vatten och spillvatten redovisas att det i huvudsak klarar sig med självfallsledningar men att det finns behov av två pumpstationer för spillvatten i området. Vissa fastigheter kan dock komma att utrustas med enskild spillvattenpump.

Dagvatten

Ytvatten avbördas normalt i området idag genom naturlig infiltration i mark på lägre höjder. Vid våta perioder sker ytavrinning i terrängenslutning.

Lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms ej som möjligt. Ett öppet dike med fördröjning leder dagvattnet utmed entrévägen till en lägre höjd där det skall skapas ett dagvattensystem med dammar. Förutom den rening av vattnet som sker skapas en trivsammare boendemiljö med porlande vatten i närheten av bostäderna. Alternativt koppla på dagvattnet på det befintliga kommunala systemet längs väg 721.

Bebyggelse och parkeringsytor utformas så att dagvattnet kan infiltreras i marken.

Vid kommande projektering av vägar och parkeringsytor skall dagvattenhanteringen studeras närmare.

Energi

TVå alternativ till energiförsörjning har studerats, närvärme och bergvärme. Ett mindre närvärmeverk skulle kunna vara en hållbar lösning men initialkostnaden bedöms som för stor i förhållande

till antalet hushåll och det alternativet har därav förkastats. Kommunen bedömer att alternativet är bergvärme som kan kombineras med solceller eller till och frånluftsvärmepumpar.

Som komplement lämpar sig individuella möjligheter som biovärme i kakelugn, vedspis eller bras kamin. Denna typ av värme är bra som reservvärmekälla men om den används som huvudsaklig värmekälla i tätbebyggda områden kan det uppstå problem med mycket rök från skorstenar.

I övrigt kan rätt placering, utformning och byggnadsteknik minska energiåtgången för respektive hushåll. Exempelvis kan byggnader exponeras för södersolen och slutas mot norrsidan som är utsatt för skugga och kalla vindar.

El, tele

Generellt kan sägas att en samordning mellan olika ledningsaktörer är en förutsättning för att minska kostnader vid utbyggnad av infrastrukturen i området.

Inom området kommer det att finnas behov av transformatorstationer. Dessa är markerade på plankartan. Aktuellt detaljplaneförslag medger att områden skall reserveras för stationer där så krävs inom bostadsområdet. Erforderlig markyta är 10*10m. För utformningen av elförsörjningen i området skall kontakt hållas med Fortum Distribution AB. Vid lokalisering av transformatorstationer och nedgrävning av större elledningar skall dessa lokaliseras så att det blir mindre än 0,1 uT på tomtmark.

Avfall

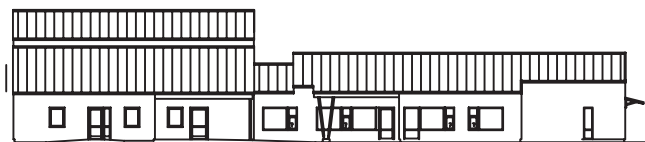
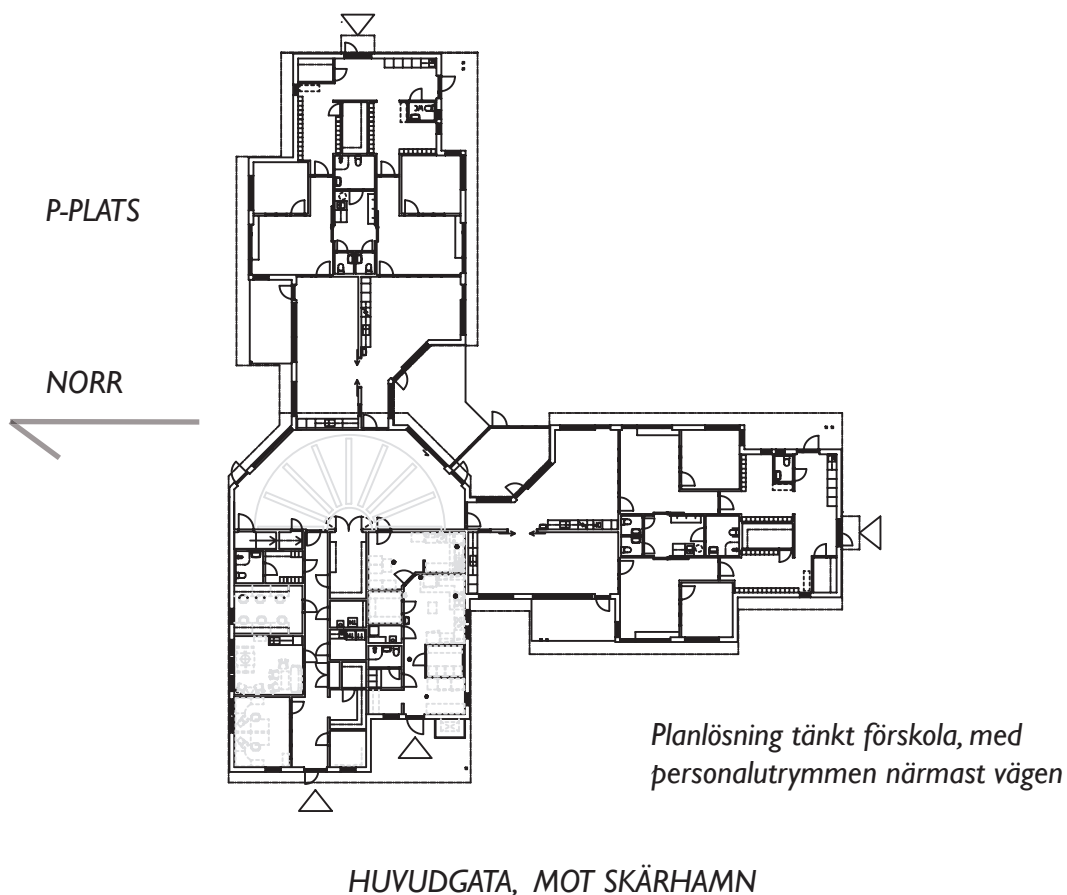
För bebyggelsen inom Nordviksgärde är strategin att lösa sophämtningen gemensamt i ett antal strategiska lägen, varav ett också ska ha återvinningsstation. Platser för gemensam sophantering är markerade på plankartan.

Idag ligger närmaste återvinningsstation vid Styckens bageri.

Buller

En vägtrafikbullerutredning har tagits fram. Den visar att bostäderna och kontoren inte kommer att kräva några bullerskyddande åtgärder. Den delen av förskolan som kan komma att placeras närmast vägen kan dock kräva särskilda åtgärder, beroende på utformning och placering av funktioner. Om kök, förråd eller liknande placeras närmast vägen krävs inga särskilda bullerskyddsåtgärder.

Redovisad placering av förskolan på illustrationsplanen visar att personalentré, varumottagning samt expedition läggs i den del som vetter närmast mot gatan. Denna del markeras i plankartan med ett förbud mot öppningsbara fönster. De delar som utgör utrymmen där barnen vistas ligger indraget från gatan och har en beräknad ljudnivå på maximalt 52 dB. Även en framtida trafikökning ger inga överskridna bullervärden, se bifogad vägtrafikbullerutredning. Förskolans föreslagna placering ger dessutom en bullerskyddad utemiljö som vetter mot en slänt i söderläge och skapar många möjligheter att utnyttja berget som en del av lekmiljön. Då förskolan markerar en entré till Skärhamns samhälle är det viktigt att endast i begränsad omfattning använda sig av bullerreducerande åtgärder som bullerplank eller bullervall. Istället bör förråd och själva förskolebyggnaden användas för att skapa en ostörd lekgård, kompletterat med någon mindre kulle och staket som är genomsiktliga.



Fasad mot väster och vägen mot Skärhamn

6. KONSEKVENSER

Planen omfattar ett antal bostäder i anslutning till ett befintligt samhälle. De sammantagna miljökonsekvenserna bedöms vara tillräckligt små för att ett genomförande av planen skall anses vara lämpligt. Se även ”bedömning enligt PBL och miljöbalken”.

För de som bor i trakten, innebär ett genomförande av planen att ett närliggande friområde tas i anspråk. Marken bedöms inte ha något påtagligt rekreativvärde då den i dagsläget är relativt otillgänglig. Konsekvenserna för det lokala friluftslivet bedöms därmed som obetydliga.

För de som bor norr och väster om planområdet kommer landskapsbilden att förändras.

7. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

8. FORTSATT PLANARBETE

TIDPLAN	
förslagsarbete	hösten 2006
beslut om samråd	januari 2007
samråd	februari - mars 2007
beslut om utställning	feb 2008
utställning	april 2008
utställning 2	april 2009
antagande av detaljplanen	maj 2009

9. MEDVERKANDE

Detaljplanen tas fram av Samhällsbyggnadsförvaltningen och huvudman för arbetet är Samhällsbyggnadsnämnden. Arbetet har utförts av tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och planavdelning i dialog med övriga tjänstemän på förvaltningen samt teknik- och serviceförvaltningen.

Övriga som har bidragit är planarkitekt Sofie Nyström, Tony Johansson BBK, Bo Harlén från GF konsult samt Stig Holmstrand, Kustens arkitektkontor AB, som representant för Svenska Designhus AB. Planillustrationer för den bebyggelse som avses genomföras av Svenska Designhus, har utförts av Stig Holmstrand.

Tjörns kommun
Planavdelningen,
Samhällsbyggnadsförvaltningen
2009-01-15

Elisabet Börlin
planeringsarkitekt/planförfattare

Tinna Harling
Handläggande planarkitekt