



PLANBESKRIVNING 2010-08-16, reviderad 2011-03-25
NORMALT PLANFÖRFARANDE (ANTAGANDEHANDLING)

Detaljplan för Rönnäng 1:267 Bostäder i Kårevik

Tjörns Kommun, Västra Götaland



PLANBESKRIVNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ANTAGANDEHANDLINGAR	sid 2
2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	sid 2
3. ORIENTERING	sid 2
• Läge	
• Areal	
• Markägoförhållanden	
4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	sid 3
• Riksintressen	
• Översiktsplan	
• Gällande detaljplaner	
• Strandskydd	
• Planarbete	
5. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	sid 4
• Mark, vegetation och topografi	
• Grundförhållanden	
• Radon	
• Kulturmiljö	
• Bebyggelse	
• Service	
• Rekreation	
• Trafik	
• Kollektivtrafik	
• Teknisk försörjning	
6. FÖRSLAG TILL DETALJPLAN	sid 7
• Detaljplanens huvuddrag	
• Bostadsbebyggelse	
• Trafik och parkering	
• Gångtrafik	
• Lek	
• Service	
• Grundläggning och bergteknik	
• Radon	
• Teknisk försörjning	
• Fastighetsreglering	
• Strandskyddsdispens	
7. MILJÖEFFEKTER	sid 10
• Miljöbedömning	
• Utbyggnadsalternativ	
• Nollalternativ	
8. ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE	sid 12
9. TIDPLAN	sid 12
10. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	sid 12
11. REDAKTIONELL ÄNDRING EFTER PLANUTSTÄLLNING	sid 12

1. ANTAGANDEHANDLINGAR

Handlingarna består av:

Planbeskrivning (denna handling)	dat. 2010-12-20
Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser (A3 format, skala 1:1000)	dat. 2010-12-20
Illustrationsritning i skala 1:500 (A3 format, skala 1:1000)	dat. 2010-12-20
Grundkarta i skala 1:500 (A3 format, skala 1:1000)	dat. 2010-12-20
Genomförandebeskrivning	dat. 2010-12-20
Fastighetsförteckning	dat. 2010-12-20
Utlåtande	dat. 2010-12-20

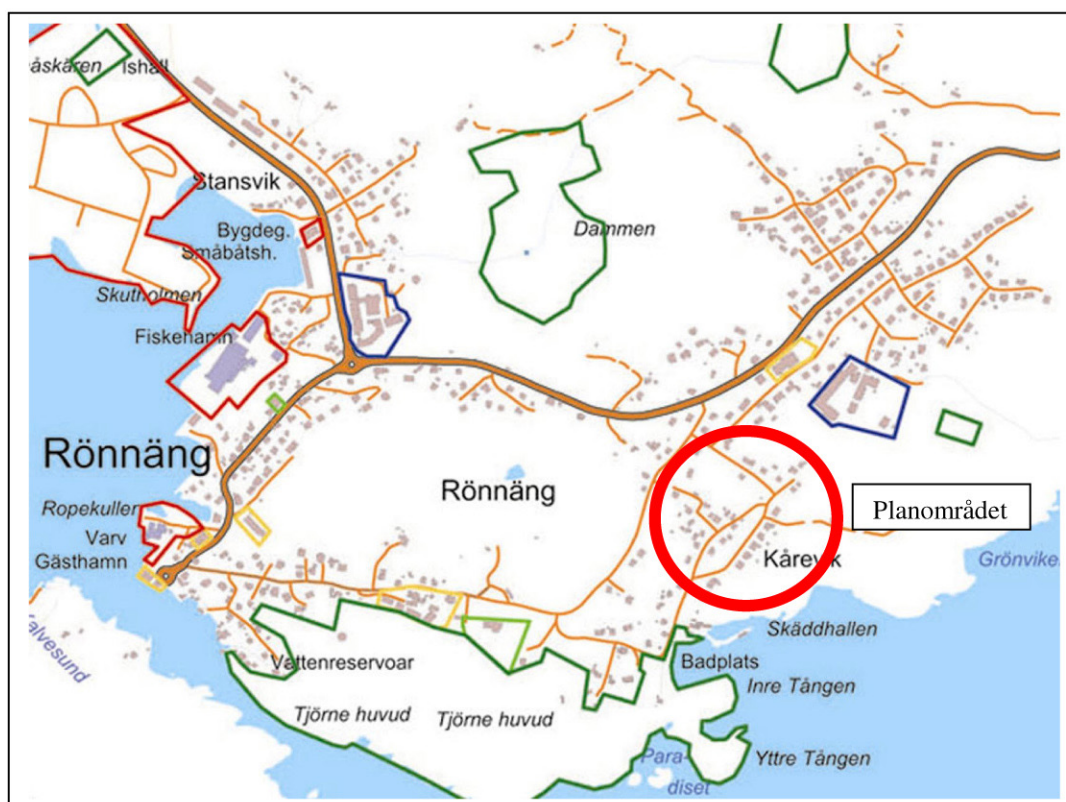
Övriga handlingar är:

Miljökonsekvensbeskrivning	dat. 2010-08-16
Geoteknisk utredning, PM Planeringsunderlag rev	dat. 2010-09-08
Naturinventering	dat. 2010-06-30

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Förslag till detaljplan upprättas genom normalt planförfarande för att skapa förutsättningar för förtätning och komplettering av helårsbebyggelse i Kårevik. Med utökad helårsbebyggelse kan förutsättningarna för att upprätthålla och utveckla såväl allmän som kommersiell service förbättras.

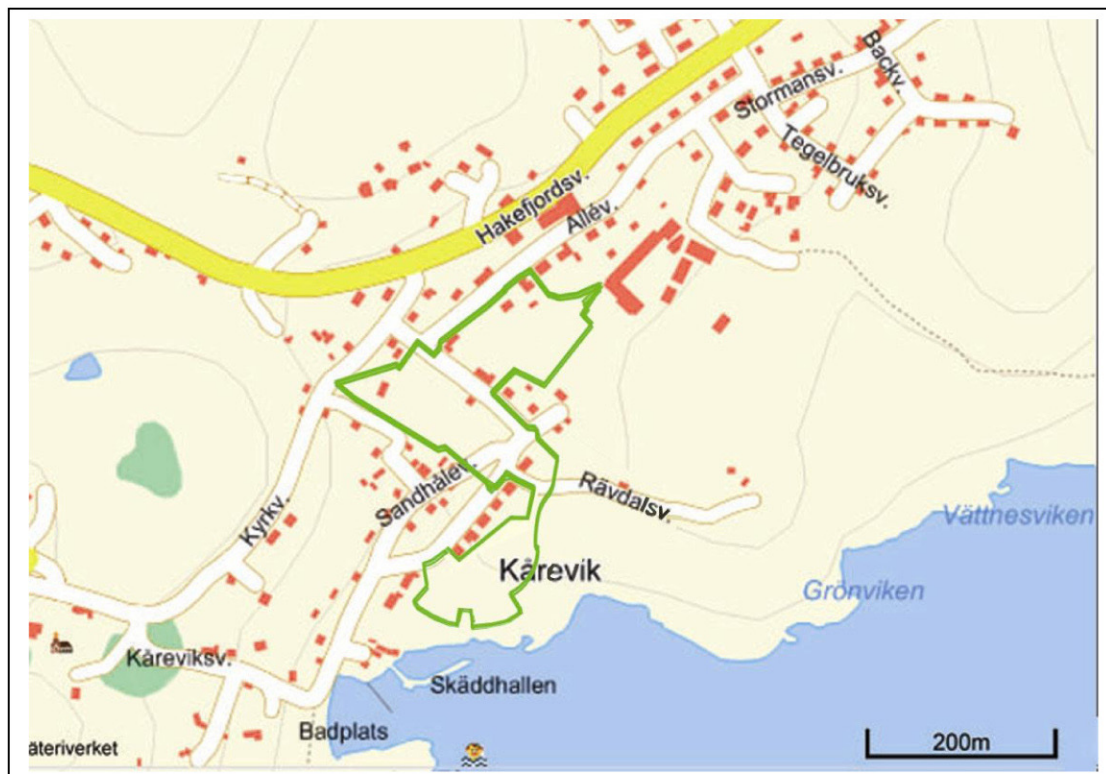
3. ORIENTERING



Läge

Kårevik är beläget i Rönnängs östra del. Planområdet utgör en del av centrala Kårevik, nära butik och skola. Området ingår i och ansluter till befintlig bebyggelse.

Planområdet ligger utmed Kåreviksvägen och Allévägen samt inom oexploaterade delar utmed Rävålsvägen.



Areal

Planområdet omfattar ca 3,8 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Rönnäng 1:267 är i enskild ägo. Rönnängs vägförening förvaltar gator inom planområdet.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet omfattas av miljöbalkens sk geografiska bestämmelser, vilket innebär att fritidsbebyggelse får tillkomma endast som komplettering till befintlig bebyggelse.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, ÖP 03, vilken vann laga kraft 2003-03-13, framgår att det finns en fördjupad översiktsplan i form av aktuell områdesplan för Rönnäng – Bleket, antagen 1980. I Tätortsstudie för Rönnäng, Bleket och Klädesholmen, antagen 2007-11-08, redovisas planområdet som ingående i tätortsområde.

I Tätortsstudien preciseras planområdet som utvecklingsområde för bostäder med närhet till infrastruktur, skola och service. Området beskrivs som förtätningsområde lämpligt för friliggande hus.

Gällande detaljplaner

Områdets omfattas av gällande detaljplan med akt nr 14 RÖN 440 "Byggnadsplan för Rönnängs fiskeläge". Planen vann laga kraft 1963.

Strandskydd

Öster om planområdet finns ett vidsträckt markområde med strandskydd vilket även berör mindre del av planområdet.

Planarbete

Planhandlingarna har varit utsända för samråd under tiden 2009-10-06 - 2009-11-03 och varit föremål för planutställning under tiden 2010-09-14 till 2010-10-12.

5. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, vegetation och topografi

Planområdet utgör en del av Kåreviks samhälle. Kårevik präglas av en blandad bebyggelse med huvudsakligen friliggande enbostadshus med lummiga trädgårdar omgärdade av markanta höjdparter med rikligt av berg i dagen. Närhet till och utblickar mot havet bidrar till Kåreviks särprägel.

Området på sydvästra Tjörn utgör ett kuperat skärgårdslandskap, med karaktäristiskt kala bergspartier och smala vegetationsbevuxna dalgångar. Kala klippor dominerar landskapsbilden tillsammans med insprängd växtlighet i form av örter och mindre träd och buskar. I mer skyddade lägen återfinns grupper av mer högvuxna träd, allt från asp till ek.

Planområdet består från landskapssynpunkt av delar med olika karaktär. Den norra delen av planområdet består en relativt plan trädbevuxen yta, omgiven av bebyggelse på tre sidor. Mot öster reser sig ett ca 10 m högt berg.

Den västra delen utgörs av ett höjdparti omgivet av bebyggelse. På berget finns begränsad lågvuxen vegetation men i omgivningen finns ett flertal uppvuxna trädgårdar med varierande lövträdsvegetation.

Delområdet i öster utgörs huvudsakligen av havsnära kalt berg med viss lägre vegetation i vindskyddade skrevor och lågpunkter.

Grundförhållanden

En geoteknisk utredning har utförts under sommaren 2009 samt reviderats i september 2010. I utredningen konstateras att SGU:s bergartskarta visar att planområdet huvudsakligen består av granodiorit och amfibolit samt att gnejs och kvartsitgångar återfinns ställvis i området.

De östra och västra delområdena består av huvudsakligen berghällar i dagen med undantag för sänkor i terrängen. Undersökningar utförda med manuell sticksondering kunde ej fastställa djup till berg p.g.a. stenig jord.

Det norra området består främst av blockrik, sandig jord under ett ytlager av mulljord. Undersökningar utförda med manuell sticksondering stannade på ca 0,5 m djup. Stopp bedömdes vara block. Djup till berg är dock troligtvis ringa.

I området finns på flera ställen tidigare bergras, varför bergrensning bör utföras och efter detta ska en bedömning om bergförstärkning göras.

Radon

Radonförekomsten som uppmätts innebär att området ska klassas som normalradonmark.

Kulturmiljö

Inom området finns inga kända fornminnen eller kulturminnesskyddade byggnader.

Bebyggelse

Bebyggelsen i Kårevik är traditionellt samlad, och ligger till övervägande del i vindskyddade lägen mellan höjderna. En del av den befintliga bebyggelsen, framförallt i Kåreviks södra och västra delar, är exponerad ut mot havet.

Bebyggelsen präglar väl en kontinuerlig samhällsutbyggnad där generationsskiften i intervall om ca 20-25 år sätter sina spår i bebyggelsen. Äldre trähus med trä- eller eternitfasad i vitt dominerar, men även enstaka nyare villor förekommer. Flertalet byggnader bedöms vara från 1950-talet. I anslutning till planområdet finns längs en del av Kåreviksvägen fristående villor från sjuttioalet med fasad i mörkrött tegel. Under 1990-talet och framåt har nyare bostäder tillkommit ofta i utsiktslägen, exponerade mot havet.

Inom planområdet finns sex bebyggda fastigheter. Av dessa utgör fem helårsbostäder och en nyttjas för fritidsboende.



Befintlig bebyggelse utmed Kåreviksvägen med Dyrön i bakgrunden.

Service

I Rönnäng lever ca 1 500 personer. Här finns ett allmänt och kommersiellt utbud av servicefunktioner; bl a skolor, servicehus, bank, post, butiker, hotell/ vandrarhem samt restaurang. Högstadieskola finns i Bleket och gymnasium i Skärhamn och Stenungsund. Övrig kommersiell och offentlig service finns i Skärhamn och Kållekärr. I hamnområdet finns även ett flertal olika verksamheter med anknytning till havsnäring och friluftsliv.

Livsmedelsbutik finns i planområdets närhet liksom skola med låg- och mellanstadium.

Rekreation

Öster om planområdet redovisar Tätortstudien utvecklingsområde för fritidsanläggning, rekreation.

Området består huvudsakligen av kala klippor med stora nivåvariationer. De

oexploaterade delarna av planområdet bedöms vara förhållandevis lite nyttjade för friluftsliv och rekreation på grund av deras relativt otillgängliga lägen samt stora nivåvariationer.

Ca 200 m söder om planområdet finns en allmän badplats samt en småbåtshamn. Här finns sandstrand, klippor, badbryggor, hopptorn, svikt, handikapptrappa samt handikapptolett.

Trafik

Planområdet nås huvudsakligen via väg 718, Hakefjordsvägen. Fastigheterna inom planområdet nås via Kåreviksvägen och Allévägen. Mot öster leder Rävåsvägen mot två bebyggda fritidsbostäder samt angränsande naturmark.

Gatumarken enligt gällande plan har generellt för Kåreviksvägen och Allévägen tvärsektioner överstigande 7,5 m. Körbanorna är dock utbyggda med varierande bredder, från 3,2 till 5,5 m.

Kollektivtrafik

Busstrafik med Tjörnexpressen passerar området på väg till centrala Göteborg. Till hållplatsen på Hakefjordsvägen är det ca 60 m från områdets västra gräns.

Teknisk försörjning

Vatten-, dagvatten och spillvatten

Allmänna ledningar för vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar finns inom planområdets gatumark. En viss infiltration av dagvatten sker sannolikt i grus och utfyllnadsmassor. I anslutning till Kåreviksvägen finns ett dike som avleder dagvatten mot havet i söder.

Spillvattnet avleds mot reningsverket i Rönnäng.

El och tele

En nätstation finns inom planområdet. I gatumark finns befintliga el- och teleledningar.

6. FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

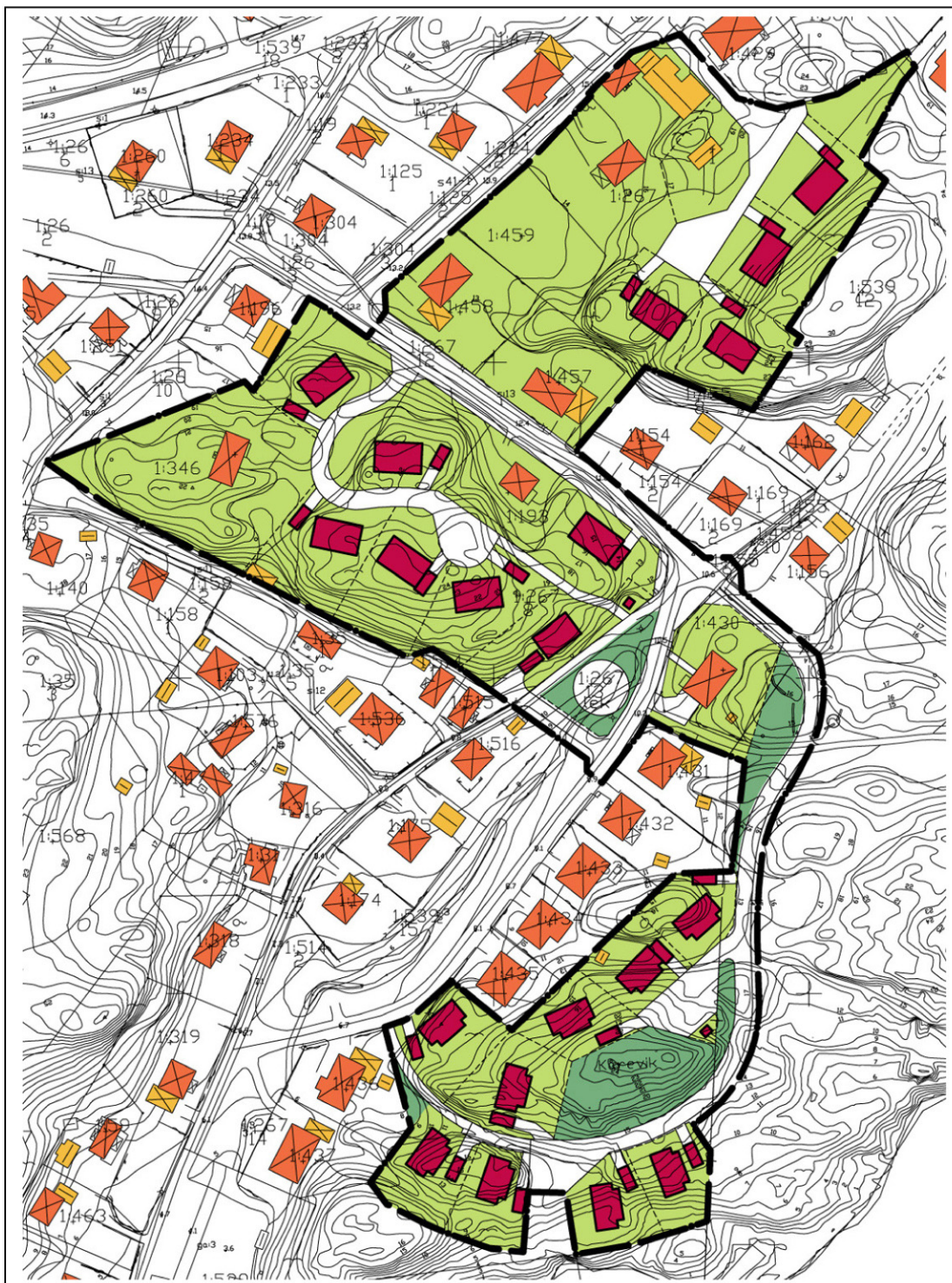


Illustration visar ett av flera möjliga förslag att bebygga området

Detaljplanens huvuddrag

Centralt i Kårevik planeras för nybyggnation av 20 tomter för helårsboende. Att förtäta och komplettera en befintlig stadsstruktur är på flera sätt fördelaktigt för den kommunala ekonomin. Infrastruktur finns utbyggt i området och förutsättningar för kommunal och kommersiell service ökar.

Bostadsbebyggelse

Detaljplanen redovisar byggrätt för bostäder inom tre delområden. Dessa har i handlingarna givits benämningarna: norra delområdet, västra delområdet samt det södra delom-

rådet. Det norra och västra delområdet ingår i nuvarande bebyggelsestruktur och är att betrakta som så kallade "luckområden", d.v.s. de ligger omgärdade av befintlig bebyggelse. I dessa delar planeras för ca 4 respektive 7 tomter. Det södra delområdet, som omfattar ca 9 tomter, ansluter i väster till befintlig bebyggelse och i öster till naturmark inom strandskyddat område.

Bebyggelsen föreslås som friliggande enbostadshus alternativt som byggnader med upp till fyra lägenheter, s.k. fyrbohus. Fördelningen mellan boendeformerna föreslås till ca 2/3 enbostadshus och ca 1/3 fyrbohus.

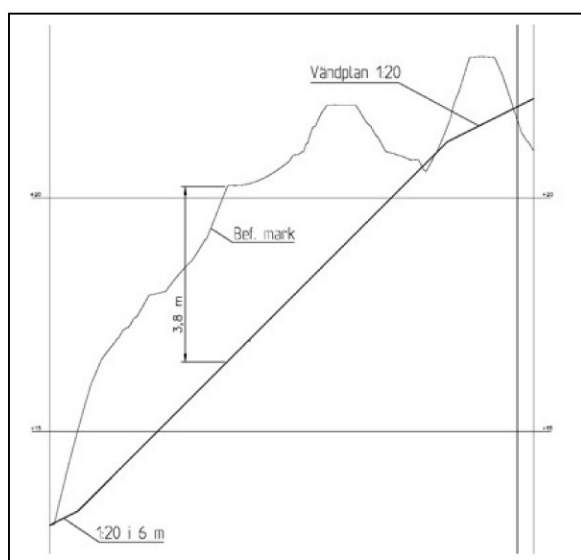
Föreslagna byggnader är tänkta att uppföras som modern bebyggelse anpassade till karaktären i Rönnängs samhälle. Tomterna i norr och väster föreslås bebyggas som klassisk bohuslänsk kustbebyggelse, kännetecknad av ljusa trähus med röda takpannor, med tomtstorlekar på ca 900 kvm. Bebyggelsen i söder föreslås utformas som mer lågmäld modern arkitektur som med dämpade dovt färgsatta fasader i jordpigmenterade toner strävar mot att smälta in i landskapet. Accenter i avvikande färg föreslås användas för att markera särskild byggnadsdel eller funktion. Dessa tomter ska inte understiga 600 kvm i storlek.

Samtliga byggnader inom planområdet skall utföras i tåliga, naturliga material som kan åldras vackert.

Suterrängvåning medges där terrängen så ger möjlighet. Inom ett par tomter bedöms suterrängvåning vara nödvändig för en god anpassning till befintliga förhållanden. Dessa har givits bestämmelsen "v2".

Trafik och parkering

Kåreviksvägen och Allévägen utgör allmän plats. En ny gata inom det södra delområdet föreslås som allmän gata. Nya infartsgator till bebyggelse i det norra respektive västra delområdet föreslås förläggas på kvartersmark.

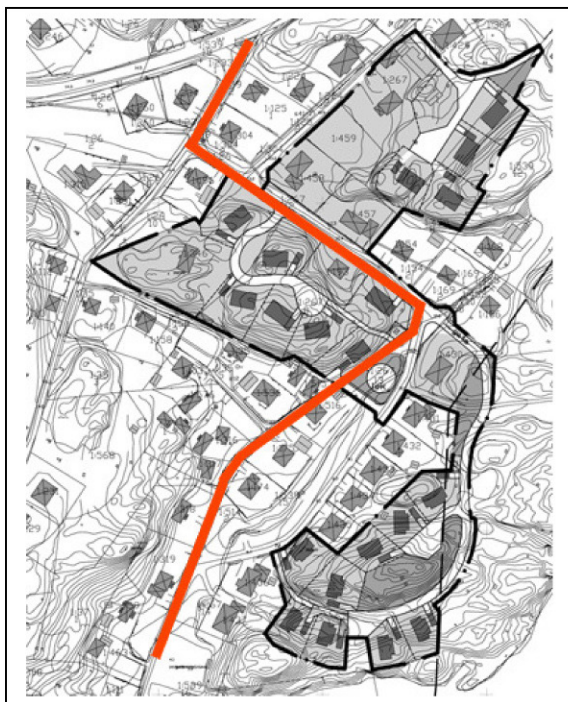


Den enskilda bostadsgatan inom det västra delområdet föreslås utformas med en inledande lutning vid anslutningen till Kåreviksvägen på 1:20. Därefter stiger vägen med lutning 1:10 fram till den avslutande vändplatsen som även den ges lutningen 1:20.

Rävdalsvägens anslutning till Kåreviksvägen föreslås få en ny sträckning via en ny Bostadsgata. Härigenom flyttas Rävdalsvägens utfart mot Kåreviksvägen till nytt läge norr om fastigheten Rönnäng 1:430.

Boendeparkering skall ske på kvartersmark. Garage eller carport ska placeras på tomten minst 6 m från gräns mot gata för att medge att bil kan uppställas framför garaget inom tomtmark.

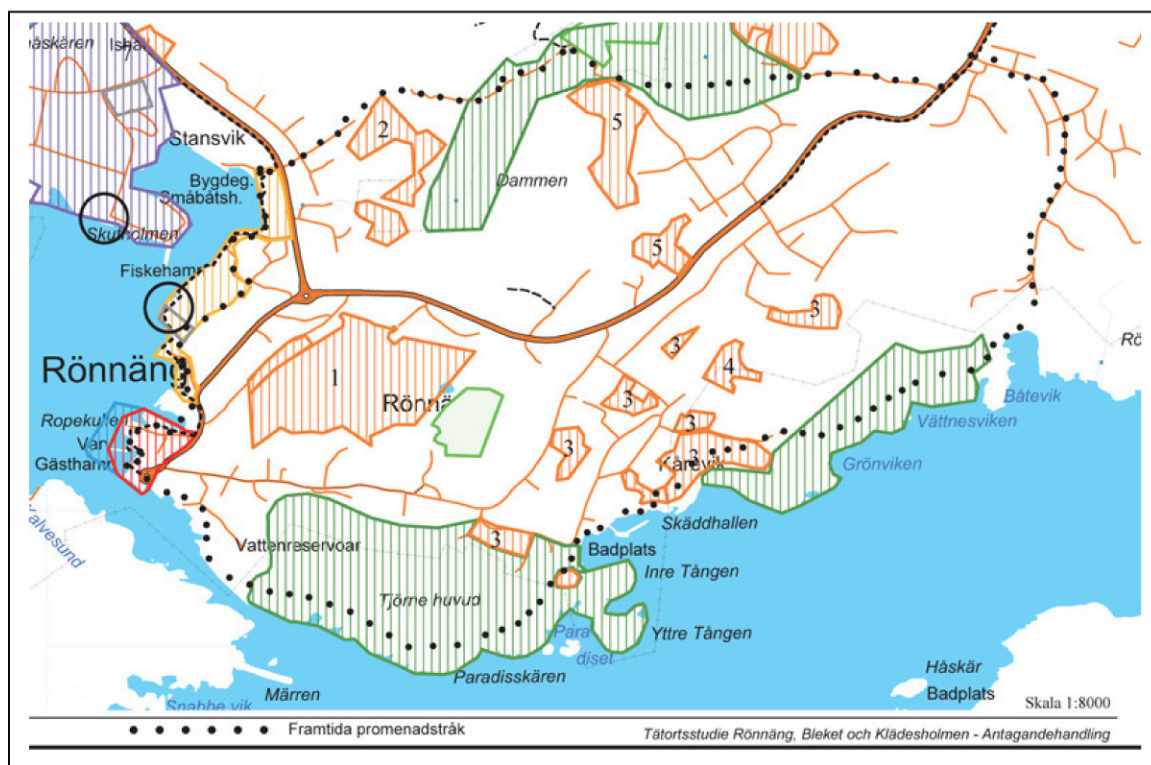
Gångtrafik



Utmed Kåreviksvägen, mellan hamnen och Hakefjordsvägen, föreslås att en gångbana anordnas. Befintliga väg-områden har tillräcklig bredd för en kompletterande gångbana. Erforderlig körbanebredd samt gångbanans bredd innebär att befintlig asfalterad yta behöver utökas.

Utanför planområdet, mellan södra delen av det planområdet och båt-hamnen föreslås en gångförbindelse. Gångvägen ingår som en del av ett större sammanhängande promenadstråk som redovisats översiktligt i Tätortsstudien. Härigenom skapas möjlighet till en promenadslina som förbättrar förutsättningarna för allmänheten att tillägna sig naturområdet.

Förslag till lokalisering av gångväg inom Kårevik



Utdrag från Tätortsstudien. Prickad markering visar förslag till övergripande promenadstråk genom Rönäng och Kårevik.

Lek

Inom planområdet föreslås att en allmän lekplats anläggs i anslutning till Kåreviksvägen.

Service

En ny förskola i närheten av befintlig låg- och mellanstadieskola, omedelbart norr om planområdet, har tagits i bruk under 2010.

Grundläggning och bergteknik

Genomförd geoteknisk utredning visar att grundläggning kan ske direkt på berg eller vid jordförekomst, att berget ligger nära markytan.

Inventering av bergsbranter visar att bergras tidigare förekommit på flera ställen inom och i anslutning till planområdet. Planbestämmelser redovisar att bergbesiktning och bergrensning ska utföras, även inom fastigheter gränsande till planområdet samt om så erfordras bergförstärkning, i samband med bygglovprövning och inför byggskedet.

Radon

Marken inom planområdet utgörs av så kallad normalradonmark. Krav på en radon-skyddande grundläggning finns redovisad på plankartan.

Teknisk försörjning

En utbyggnad av reningsverket på Ängholmen är planerad att stå klar i mitten av 2011. Planerad ny byggnation ska anslutas till befintliga allmänna ledningar för dricksvatten och spillvatten.

Avledning av spillvatten från området föreslås ske genom huvudsakligen utbyggnad av självfallsledningar till allmän platsmark. För tomter i sydöstra delen av planområdet erfordras anordnande av anläggning för pumpning av spillvatten.

Ett "u-område" redovisar att allmän underjordisk ledning kan anordnas inom fastigheten Rönnäng 1:430 för omhändertagande av dagvatten.

Befintlig nätstation invid Kåreviksvägen bedöms ha erforderlig kapacitet för att försörja tillkommande bostäder med elström. Befintliga el- och teleledningar framdrages till nya fastigheters gräns.

Fastighetsreglering

I samband med att Rävåsvägens utfart mot Kåreviksvägen flyttas föreslås att ett markbyte sker. Tomtmark i norra delen av fastigheten Rönnäng 1:430 övergår till allmän plats och ersätts av motsvarande area som tillförs fastigheten i dess södra del.

Samtliga nya byggrätter avstyckas från fastigheten Rönnäng 1:267. Vidare övergår området med planerad lekplats till allmän plats liksom gatumarken.

Strandskyddsdispens

Ansökan av dispens ska inlämnas avseende område med våg invid planområdets östra gräns

7. MILJÖEFFEKTER**Miljöbedömning**

Enligt Miljöbalken 6:11 och PBL 5:18 ska detaljplaner miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till betydande miljöpåverkan. Syftet med en

miljöbedömning är att integrera olika miljöaspekter i detaljplanen, så att en hållbar utveckling främjas.

Inom ramen för programarbetet gjordes en behovsbedömning utifrån ”Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar”, bilaga 2 och 4. Härvid framkom att en betydande påverkan på landskapsbilden och tillika strandskyddat område förväntades om planen, så som den såg ut i programskedet, skulle genomföras. Med anledning härav har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utarbetats och bilagts planhandlingarna.

Efter plansamrådet har planförslaget omarbetats varvid föreslagen exploatering reducerades. Inför antagandet har en marginell justering av vägsträckningen till det södra delområdet utförts. Vägen till dessa byggrätter berör kanten av område med strandskydd. Vägens lokalisering innebär att naturområdet blir mer tillgängligt.

En förtätning och mindre komplettering av bebyggelse i tidigare orörd mark innebär alltid att marken och landskapsbilden påverkas men i nu aktuellt förslag till detaljplan bedöms påverkan inskränka sig till en successiv utveckling och utökning av samhället Kåreviks tätbebyggelse.

Område med strandskydd ingår i begränsad del i det exploateringsområde detaljplanen föreslår. Gränsen för strandskyddet är beslutad nära befintlig tätortsbebyggelse. När samhället nu behöver växa genom att utökas och planförslaget innebär förtätning och komplettering utgör detta särskilda skäl för att dispens från strandskyddsbestämmelserna ska medges.

Inför utställningsskedet har en naturinventering utförts inom berört område med strandskydd. Inventeringen, som utfördes i juni månad 2010, har fokuserat på att lokalisera förekomsten av västkustbjörnbär, knutört och Jungfru Maria nycklar. Vid inventeringen noterades att bergområdet öster om Kårevik som helhet hyser mycket höga naturvärden kopplade till strand- och klippmiljöer. Västkustbjörnbär förekommer på syd- och ostvända sluttningar, knutört återfanns inte vid fältbesöket och Jungfru Maria nycklar påträffades inom en ca 2-3 kvm stor begränsad fuktig svacka (förekomsten är redovisad på illustrationskartan).

Sammanfattningsvis visar miljökonsekvensbeskrivningen och naturinventeringen att den föreslagna exploateringen inte bedöms innebära betydande påverkan på landskapsbilden som helhet. Lokal påverkan, där väg och bebyggelse föreslås, innebär att kompensationsåtgärder kan aktualiseras genom att fuktsvackan med bestånd av Jungfru Maria nycklar genom åtgärder under byggtiden säkras och bevaras. Området ligger utanför planområdet men skulle om inga särskilda åtgärder vidtas kunna bli föremål för uttorkning i samband med byggande av vägen.

Inga miljö kvalitetsnormer förväntas överskridas inom eller i anslutning till planområdet.

Utbyggnadsalternativ

En nybyggnation inom planområdet innebär främst en påverkan på stadsbilden/landskapsbilden i Kåreviks samhälle.

Alternativa utvecklingsområden för Kåreviks utveckling finns redovisade i ”Tätortsstudien för Rönnäng, Bleket och Klädesholmen”. Studien har varit föremål för samråd under tiden 2007-05-30 till 2007-07-13 varefter den antogs 2007-11-08.

Nollalternativ

De konsekvenser på miljön, hälsan, hushållning av mark och vatten och andra resurser som ett genomförande av planförslaget kan medföra ska jämföras med nuvarande förhållanden om ingen utbyggnad sker, dvs ett s.k. nollalternativ. Härvid kan då konstateras att inga nya bostäder tillkommer inom Kårevik och att nuvarande markanvändning bibehålls.

8. ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Marklov krävs för schakt- och fyllnadsarbeten.

9. TIDPLAN

Följande övergripande tidplan redovisar hur planförslagets handläggning fortskridit:

- Beslut om samråd september 2009
- Samrådsremiss, fjärde kvartalet 2009.
- Utställning tredje kvartalet 2010
- Antagande, första kvartalet 2011

10. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tinna Harling, handläggande planarkitekt samhällsbyggnadsförv, Tjörns kommun
 Ida Eriksson, miljöfrågor, Tjörns kommun
 Sten-Ove Dahllöf, VA-frågor, Tjörns kommun
 Tore Järvengren, byggfrågor, Tjörns kommun
 Mari Giers, exploateringsfrågor, Tjörns kommun
 Maria Sandberg, trafikfrågor, Tjörns kommun
 Hasse Wickberg, säkerhetsfrågor, Räddningstjänsten

Hans Jönsson
 Exark arkitekter

11. REDAKTIONELL ÄNDRING EFTER PLANUTSTÄLLNING

Planhandlingen har efter utställning redaktionellt justerats med:

- Planbeskrivningen har kompletterats med redogörelse avseende omhändertagande av spillvatten.
- Plankartan har reviderats avseende lokalgatas läge i anslutning till fastigheten Rönnäng 1:430 samt kompletterats med gatuhöjder och u-områden.

Hans Jönsson
 Exark arkitekter