



Starthandling

Detaljplan för del av Nötsäter 1:311 och 1:911 m.fl.
”Dunkavlemyren”

Innehåll

Innehåll	2
Inledning	3
Aktuellt område	3
Tidigare planarbete	3
Tidigare beslut	4
Nytt beslut om start	5
Förslaget	6
Planeringsförutsättningar	8
Översiktsplan	8
Planprogram	8
Gällande detaljplaner	8
Befintlig bebyggelse	8
Natur och rekreation	9
Kulturmiljö	9
Trafik	9
Kommunal service	9
Tekniska förutsättningar	9
Geotekniska förhållanden	10
Riksintressen	10
Miljö, hälsa och säkerhet	10
Översvämningsrisk	10
Planläggning	11

Inledning

Aktuellt område

Planområdet ligger i centrala Skärhamn och omfattar cirka 10 hektar. Planområdet omfattar del av fastigheten Nötsäter 1:311, Nötsäter 1:253, Nötsäter 1:199 och Nötsäter 1:134.

Planområdes utbredning kan komma att justeras under planarbetets gång.

Kommunen är fastighetsägare till samtliga fastigheter inom planområdet.

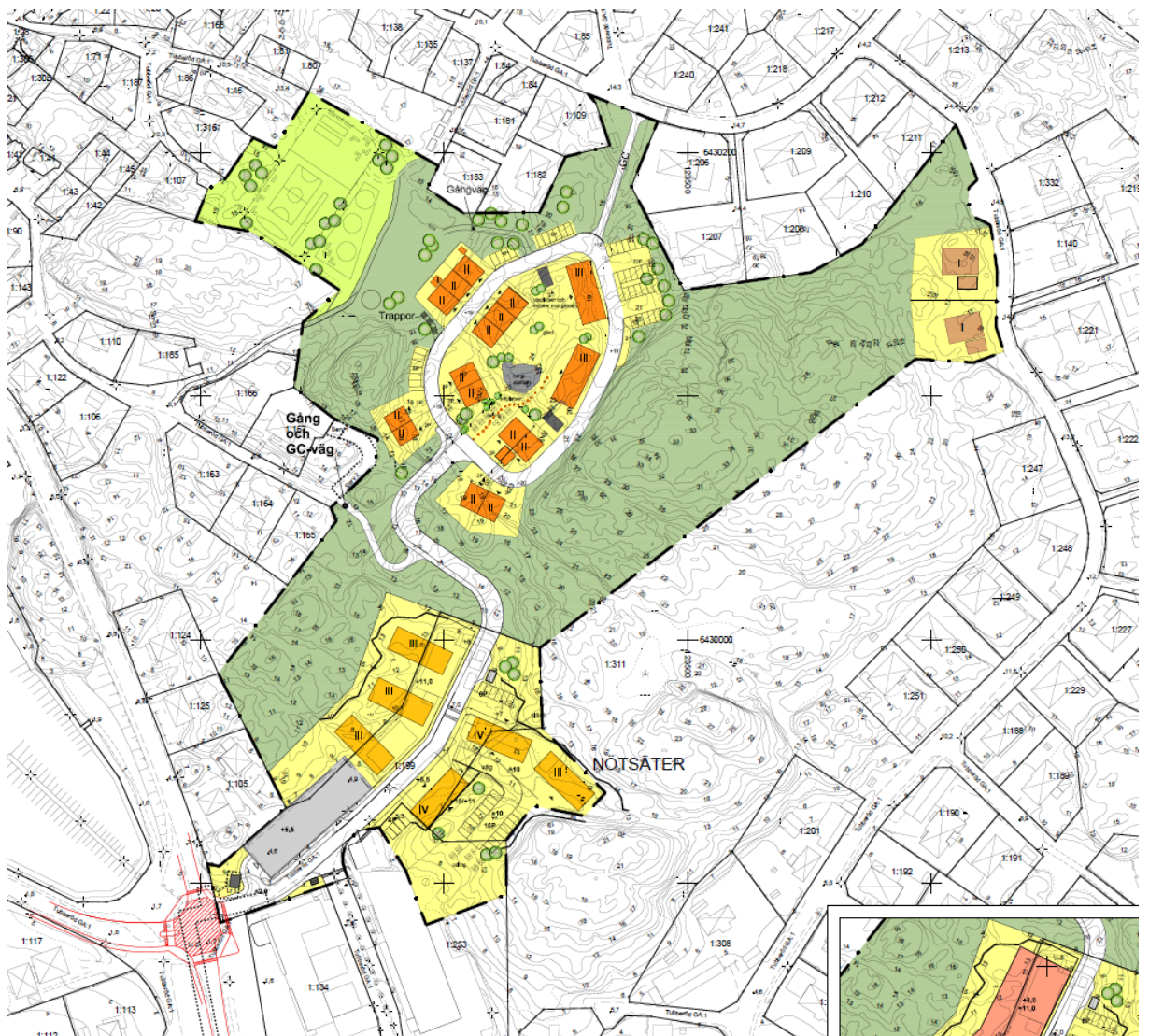


Den röda cirkeln visar planområdets placering i centrala Skärhamn.

Tidigare planarbete

Planarbetet inleddes 2009 med ett planprogram. När planarbetet startade 2009 var Tjörns bostad (TBAB) avtalspart för planarbetet. TBAB hade för avsikt att upplåta 40–60 lägenheter i flerbostadshus. Eftersom efterfrågan av självbyggartomter i Skärhamn är stort var det initiala uppdraget att titta på möjligheterna för kommunala tomter integrerade i befintlig bebyggelse.

Detaljplanen ställdes ut på samråd 2009 och utställning 2014. Under 2016 togs ett nytt förslag fram som skulle ställas ut på en ny granskning (tidigare kallat utställning). Förslaget från 2016 innehöll ca 100 bostäder, 35 bostäder på berget och 55 bostäder vid kommunhuset.



Planförslag från 2016.

Tidigare beslut

2018-05-31 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att säga upp planavtalet med TBAB eftersom Kommunstyrelsen skulle ta över som beställare. KSAU tog 2023-05-17 beslut om följande:

1. Hemställa till Samhällsbyggnadsnämnden att planarbetet ska återupptas med Kommunstyrelsen som beställare i enlighet med kommunstyrelsen beslut 2018-05-31, § 116.
2. Kommunstyrelsen hemställer till Samhällsbyggnadsförvaltningen om en redogörelse för alternativa genomföranden av planarbetet.

Nytt beslut om start

I överrensstämmelse med KSAUs beslut 2023-05-17 ska planarbetet återupptas med kommunstyrelsen som beställare. Detta görs lämpligast med beslut om ny starthandling.

Ett nytt beslut om start är lämpligt i hänseende till att lång tid har förlöpt sedan sakägare och andra berörda fick information och möjlighet att yttra sig över planarbetet. För den demokratiska processens skull är det därför lämpligt att ta om den formella processen från början.

Länsstyrelsen granskar planhandlingarna utifrån gällande lagstiftning. För att undvika tveksamheter kring tidigare lagstiftning och undvika formaliafel är det lämpligt att ta ett nytt beslut om att starta planen, eftersom det är lagstiftningen vid startbeslutet som gäller.

Planområdet består av kommunal mark i ett centralt läge. Inom planområdet planeras även allmänna ytor i form av en park- och aktivitetsyta. Utifrån dessa förutsättningar är det angeläget att kommunen, med fastighetsavdelningen som beställare, driver planarbetet. Under planprocessen kan det bli aktuellt med till exempel markanvisning.

En överenskommelse om plankostnader kommer att tecknas med fastighetsavdelningen efter nytt startbeslut.

Förslaget

Planförslaget föreslås ta utgångspunkt i det tidigare planförslaget med några förändringar kring bebyggelsen.



Bild 2. Schematisk bild över förslag till exploatering.

Intill den gamla hockeyrinken ligger dunkavlemyren som är ett låglänt område där vatten samlas vid snösmältning och skyfall. Här föreslås området utvecklas till en park och aktivitetsyta, som bidrar till en attraktiv boendemiljö och mötesplats i centrum av Skärhamn, på en yta som inte är lämplig för bebyggelse.

För bebyggelsen på berget föreslås att utreda möjligheten att tillskapa tomter för enfamiljshus alternativt mindre flerfamiljshus som placeras efter terrängen. Syftet är att minimera påverkan på landskapsbildningen genom att skapa en bebyggelse som klättrar på berget och anpassas efter terrängen.

Vid bebyggelsen intill det tidigare reningsverket föreslås flexibel markanvändning för bostäder, centrum och särskilt boende för äldre (säbo) eller liknande, samt parkering i bottenplan.

För att skapa en helhet i området föreslås även kommunhuset och hamnhuset att innefattas i planen. Möjligheterna att utöka användningarna och byggrätterna föreslås undersökas under planarbetet för att bidra till ytterligare utveckling i centrala Skärhamn. Genom att utöka planområdet kan även parkeringsfrågan studeras i ett större perspektiv.

Inom planområdet är det viktigt att utveckla gång- och cykelkopplingar, både för planområdet och för Skärhamn i stort. Om och hur biltrafik ska röra sig mellan de två delområdena behöver studeras närmre i planarbetet.

Planeringsförutsättningar

Översiktsplan

Översiktsplan 2013

I gällande översiktsplan 2013 ligger planområdet inom Skärhamn tätort och inom område för utveckling av bostäder och delvis inom område för service/centrumverksamhet/boende. Utvecklingen av Skärhamn ska gynna näringslivet, framför allt turistnäringen och de tillkommande bostäderna ska komplettera med boende för yngre och äldre.

Samrådsförslag ny översiktsplan

Planområdet ingår i markanvändningen "centrumnära" i samrådsförslag till ny ÖP (2022).

"Centrumnära områden ska förtätas och kompletteras med ytterligare bebyggelse och mötesplatser. Blandade funktioner med handel, kontor, samhällsservice och bostäder i varierande boendeformer ska eftersträvas. Vid planläggning av nya bostäder ska flerbostadshus och särskilda boendeformer prioriteras. Hänsyn ska tas till kringliggande bebyggelse, trafikutformning och påverkan på landskapsbilden. Exponerade lägen mot havet ska undantas från exploatering. Ingrepp i landskapet i form av omfattande sprängning, utfyllnad, stödmurar och dylikt ska undvikas. Gröna stråk och områden som är viktiga för rekreation, den biologiska mångfalden eller omhändertagande av dagvatten ska värnas. Allmänna platser, stråk och offentliga miljöer ska värnas och utformas så att de är trygga, säkra och tillgängliga för alla."

Planprogram

Ett planprogram togs fram i början av planarbetet för att undersöka möjligheterna för att ta fram en detaljplan i området i form av flerbostadshus och kommunala tomter. Samrådsförslaget till planprogrammet innehöll flertalet flerbostadshus i 1-4 våningar samt områden där självbyggartomter skulle utredas. Bebyggelsen skulle placeras i "skrevor" för att bebyggelsen skulle följa berget.

Planprogrammet föreslog även en gång- och cykelväg tvärs genom planområdet

Gällande detaljplaner

För större delen av planområdet, del av Nötsäter 1:311, gäller Byggnadsplan 14-STE-3047 (1972-02-05) som anger allmän plats - park.

För norra delen av planområdet gäller byggnadsplan 1419-PM85/7 (1986-09-25) som anger park eller plantering för del av Nötsäter 1:311.

Byggnadsplan 14-STE-3468 (1982-04-06) gäller för Nötsäter 1:253 (kommunhuset som är planlagt för allmänt ändamål) och del av Nötsäter 1:134 (Hamnhuset och parkeringen som är planlagt för Bostäder och handel samt väg).

För de västra delarna av planområdet och det före detta avloppsreningsverket gäller byggnadsplan 14-STE-2279 (1961-06-20) som till största del anger park- och plantering men del av planområdet är planlagt avloppsverk samt bostadsändamål och garage.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är till största del obebyggt. Inom planområdet finns ett tidigare avloppsreningsverk som tagits ur bruk men byggnaderna finns kvar.

Den intilliggande bebyggelsen består av friliggande villor i en till två våningar. Väster om planområdet finns äldre bebyggelse i traditionell skärgårdsbebyggelse, med vita träfasader och röda tegeltak. Bebyggelsen öster om planområdet, längs med Krokdalsliden och Nötsätervägen är från 60- och 70-talen med varierande fasader både i trä och tegel.

Natur och rekreation

Planområdet består till största del av orörda bergspartier med stora höjdskillnader och slänter. Inom planområdet finns flertalet dammar och våtmarker. Ingen naturvärdesinventering är utförd i det tidigare planarbetet.

Inom planområdet finns en större bollplan/hockeyrink och en mindre bandyrink som nyttjas som skridskobana vintertid.

Landskapsbild

Planområdets placering uppe på berget gör området synligt på långt avstånd. Påverkan på landskapsbilden och kulturmiljön behöver studeras inom planarbetet.

Strandskydd

Strandskyddet är i nuläget upphävt inom planområdet. I samband med upprättandet av ny detaljplan återinträder strandskyddet inom 100 meter från strandlinjen, förutsatt att strandskydd tidigare har funnits på platsen sedan strandskyddet inträdde 1975. Det krävs därför att strandskyddet upphävs på nytt inom delar av planområdet.

Kulturmiljö

Planområdet angränsar till Skärhamns äldre bebyggelse som karaktäristiskt har vuxit fram på bergen, med ljusa fasadkulörer och rött taktegel.

Trafik

Planområdet nås idag via Hamngatan i befintlig fyrvägs korsning Hamngatan-Södra Hamnen. Korsningens utformning behöver studeras i planarbetet för att förbättra trafiksäkerheten och flödet.

Gatusträckningen inom och kring planområdet behöver studeras. Då planområdet är kuperat behöver gatorna anpassas till lämplig lutning och tillgänglighet säkerställas.

Närmsta busshållplats ligger vid Krokdalsvägen vid kommunhuset.

Kommunal service

Kommunhuset och biblioteket ligger precis intill planområdet. Inom planområdets närhet ligger bland annat Skärhamns skola, kulturskolan och vårdcentralen.

Tekniska förutsättningar

Vatten och avlopp

Del av planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA. Verksamhetsområdet behöver utökas i och med genomförandet av detaljplanen.

I tidigare framtagna VA-utredning (2017) framgår att spillvatten från norra delen av planområdet måste pumpas då topografin inte möjliggör självfall hela vägen till anslutningspunkten och kapaciteten inte tillåter att den nya bebyggelsen kopplas till befintligt spillvattennät på Krokdalsvägen.

Dagvatten och skyfall

Större delen av planområdet utgörs av berg i dagen vilket starkt begränsar möjligheterna till infiltration då berget inte heller inrymmer några kända sprickzoner. Inom planområdet finns ett antal punkter där dagvatten samlas. En av lågpunkterna är Dunkavlemyren i nordvästra delen av planområdet. Vid skyfall samlas vatten även på de två bandy/hockeyrinkarna. Höjdsättning av ny bebyggelse bör anpassas så att avrinning sker på lämpligt sätt.

Inom planområdet finns en större naturlig damm som vid höga nivåer rinner ner mot det tidigare avloppsreningsverket.

Elförsörjning

Ellevio har en befintlig ledning i nordvästra delen av planområdet. Ellevio planerar att förstärka nätet genom att lägga nya ledningar i befintliga gator kring planområdet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram 2009 och reviderats 2013. Risken för sättningar bedöms som försumbar då det aktuella området saknar sättningkänsligt material. Det föreligger dock en risk för blocknedfall vid exploatering i berg och i ett fåtal områden finns dock viss risk för ras eller blocknedfall. Dessa block föreslås bortforslas alternativt bultas innan byggnation.

Riksintressen

Tjörns kommun ingår i sin helhet i riksintresset för högexploaterad kust.

Miljö, hälsa och säkerhet

Föroreningar

Marken där reningsverket står i dag innehåller med all säkerhet någon form av förorening. Vilka föroreningar och i vilken mängd är svårt att utröna innan verket är rivet. Undersökningar av marken bör genomföras under planarbetet.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten behöver studeras under planarbetet.

Sol- och dagsljusförhållanden

Med avseende på det kuperade området och höga bergspartier bör bostäder placeras i terrängen så att de får tillräckligt sol- och dagsljusinsläpp.

Översvämningsrisk

Befintliga gator kring planområdet riskerar att översvämmas vid höga havsvattenstånd.

Tillgängligheten via befintlig korsning Hamngatan – Södra hamnen kan därför bli begränsad vid framtida högvatten.

Planläggning

Detaljplanen kommer handläggas med utökad förfarande eftersom det centrala läget i Skärhamn innebär att planen utgör ett allmänt intresse.

Överenskommelse ska tecknas med fastighetsavdelningen inför fortsatt planarbete.

Frågor som behöver utredas vidare under planarbetet är bland annat:

- Dagvatten och skyfall
- Förorenad mark
- Trafik
- Naturvärdesinventering
- Påverkan på landskapsbilden