



Utställningshandling
2008-10-20

Detaljplan för bostäder inom fastigheten Habborsby 2:2

Olovs Hage

Tjörns kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLL

BAKGRUND	3
HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	4
BEHOVSBEDÖMNING	4
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTLIGA PLANER	5
DETALJPLANER	5
RIKSINTRESSE	5
PROGRAM	5
PLANSAMRÅD	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
HUVUDFRÅGAN	6
MARK OCH VEGETATION	6
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	8
FORNLÄMNINGAR	9
BOSTÄDER	9
SKYDDSZON	9
FRIYTOR	10
TRAFIK	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
ÖFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE	14
KONSEKVENSER	14
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	14
FORTSATT PLANARBETE	15
MEDVERKANDE	15

BAKGRUND

Hällingsjö Hus och Byggvaror AB har för avsikt att bygga ca 20-25 bostäder inom fastigheten Habborsby 2:2. Fastigheten ligger strax öster om Kållekärr, en tätort med ca 500 invånare. Här finns Tjörns vårdcentral och apotek. Kållekärr är också den stora busknuten på Tjörn, med goda förbindelser till bland annat Stenungsund och Göteborg.

De nya bostäderna avses attrahera unga personer och familjer till ett område som anses lämpligt för bostadsutveckling på Tjörn i och med sin närhet till kollektivtrafik och service i Kållekärrs centrum.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning, 08-10-06

Övriga handlingar i ärendet är

- Fastighetsförteckning, 08-08-29
- Behovsbedömning, 08-08-28
- Trafikbulerutredning, 08-10-20
- Habborsby 2:2, PM beträffande geotekniska förhållanden, 08-10-07
- Geoteknisk undersökning: Fält- och laboratorieresultat (Rgeo), 08-10-07
- VA-utredning, 08-09-30
- Naturinventering och skötselansvisning, 08-09-09
- Program, 07-05-07
- Programsamrådsredogörelse, 07-10-03
- Samrådsredogörelse, 08-09-15

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ca 20-25 bostäder inom fastigheten Habborsby 2:2. Planen gäller för den del av fastigheten som ligger norr om väg 723.

Karaktäristiskt för platsen är öppna stenhällar, klippor och ängsmarker. Stenmurar, klippor, enar och träddungar som omgärdar fastigheten blir viktiga element när fastigheten bebyggs, som då inordnas i den planerade utformningen.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Detta med anledning av att planen inte innefattar någon verksamhet som kan antas störande och att planinnehållet inte heller påverkar något Natura 2000-område. En utbyggnad enligt förslaget medför inte att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

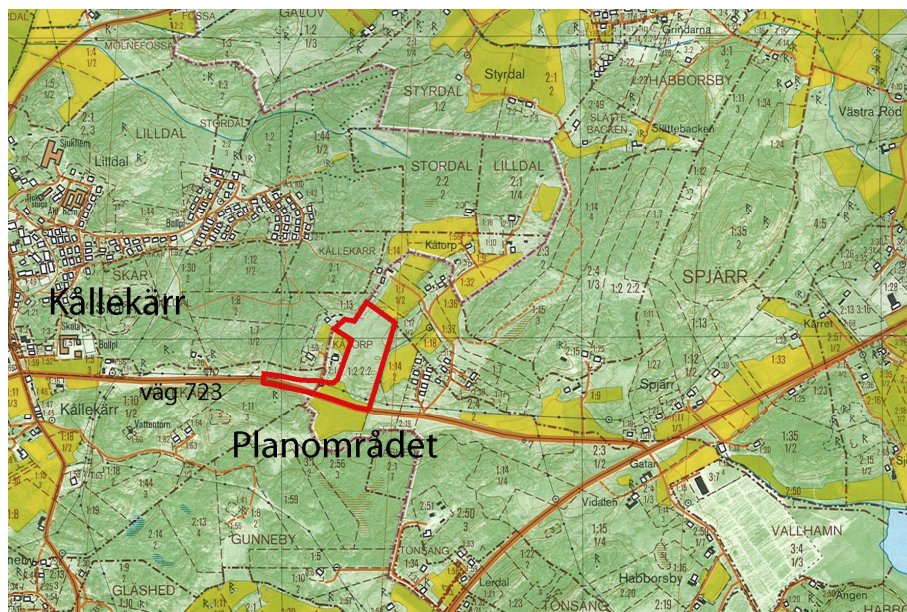
Bedömningen i sin helhet redovisas i en bilaga till planen.

PLANDATA

Planområdet ligger centralt på Tjörn, endast 0,5 km öster om Kållekärr.

Området omfattar ca 5 hektar och avgränsas i söder av väg 723 vilken i viss utsträckning ingår i planområdet. I områdets västra del löper en bäck/dike.

Planområdet omfattar förutom Habborsby 2:2 även Kållekärr 1:11. Habborsby 2:2 ägs av Ewa Jensen och Lena Engelsen, Kållekärr 1:11 ägs av Lennart Morgan Berntsson och Ingela Berntsson. Vägverket är väghållare för väg 723. Gång- och cykelvägen längs väg 723 ägs av Tjörns kommun.



Översiktskarta med planområdet inom det rödmarkerade området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Översiktsplan 2003 (ÖP 2003) omnämns Kållekärr som tätortsområde med omgivande närströvområden. En områdesplan för Kållekärr antogs 1980, i vilken den norra delen av planområdet ingår. Platsen beskrivs i översiktsplanen som ett område med viss betydelse för friluftsliv och närrekreation.

Detaljplaner

För området finns ingen gällande detaljplan. Öster om Habborsby 2:2 finns en detaljplan för fritidshus, antagen den 24 april 1965.

Riksintresse

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Program

Ett program för området upprättades den 7:e maj 2007. Programmet var ute på samråd och fungerar nu som grund för denna detaljplan.

Ett inledande informationsmöte hölls genom exploatörens försorg den 9:e januari 2007, till vilket fastighetsägarna kring fastigheten Habborsby 2:2 var inbjudna. På mötet presenterades projektet och den förestående processen. De synpunkter som framfördes vid mötet bekräftades senare i inkomna skrivelser. Synpunkterna är sammanställda och kommenterade i en programsamrådsredogörelse.

Plansamråd

Ett planförslag upprättades 28 januari 2008 och var föremål för samråd.

I samrådsskedet har berörda, sakägare med flera haft möjlighet att komma med synpunkter på förslaget. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse. Bearbetningar har gjorts med ledning av vad som framkom vid samrådet. Se vidare i samrådsredogörelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Huvudfrågan

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av ca 20-25 bostäder i form av villor eller parhus. Tillfarten har utretts, så att angöring kan ske på ett säkert sätt från väg 723. En förutsättning är att denna kan samordnas med infart till de befintliga bostäderna på de intilliggande fastigheterna.

Mark och vegetation

Området består huvudsakligen av ängs- och betesmark och i vissa partier av berg i dagen. Vid infarten till området är marken sank. Ett antal stora enbuskar växer inom området, främst vid de bergigare partierna bl a på slänten upp mot den föreslagna bebyggelsen. Nivån varierar inom området från ca +8 till ca +25.

Två höjdparter omger entrén till området. Mellan dem löper ett dike från områdets inre delar. Ett antal stenmurar finns i området. Fastigheten kringgärdas av murar i alla vädersträck, undantaget söderut. Dessa ingår i planområdet och ska bevaras. En öppning för planerad väg får dock göras i den stenmur som korsar denna.

Marken mellan kullarna i södra delen av området lutar ner mot vattendraget med lutning 1:5 till 1:10. Där berget går i dagen är lutningen brantare mot bäcken och vägen i söder. I norra delen av planområdet är marken generellt flackare och lutar med 1:5 till 1:10 ner mot diket.

En brant klippvägg och en skogsdunge är andra element som gränsar till området och utgör naturliga avgränsningar mot omgivningen. Dessa, liksom den ursprungliga hällmarkskaraktären, bör bevaras och tas hänsyn till i utformningen av området.



Klippartiet i planområdet nordvästra del bevaras

Naturinventering

Då en naturinventering genomfördes av GF Konsult (numera Norconsult) 2008-08-18 kunde inga rödlistade eller fridlysta arter hittas. Däremot hittades flera mindre ytor med relativt intressanta, för naturliga ogödslade fodermarker vanliga, arter såsom ängsvädd, blåklocka, brokförgätmigej och grå ögontröst. Dessa arter hittades på ytor som låg i de mer höglänta eller sluttande delarna av området. Dessutom hittades ett exemplar av den typiska hagmarksväxten svinrot.

I den sydöstra delen av området ligger ett område med mycket berg i dagen och ett stort inslag av enar. Här fanns också ett visst inslag av ljung och tall. Detta område bedöms i första hand ha betydelse för landskapsbilden.

Ängs- och hagmarken har framförallt vissa botaniska naturvärden kopplade till ogödslade fodermarker i de mer höglänta delarna av området. Även om denna typ av natur är relativt vanlig på Tjörn, kan den anses som värdefull ur naturvårdssynpunkt och inte minst för landskapsbilden.

Naturinventeringen som har gjorts har lett fram till ett antal skötselansvisningar för delar av området. Hur dessa bör skötas finns redovisat i *Naturinventering och skötselansvisningar*.

Geotekniska förhållanden

Förhållandena redovisas utförligare i *PM för geotekniska förhållanden 2008-10-07*, som även innehåller ett antal rekommendationer för grundläggning mm.

Sättningar och stabilitet

Inom området där ny tillfartsväg till väg 723 utgörs jorden i huvudsak av gytta vars hållfasthets- och sättningsegenskaper kan klassas som mycket ogynnsamma. Stabiliteten i det södra området är dock tillfredställande för befintliga förhållanden samt med en med en last på 30 kPa. Ur sättningssynpunkt bör uppfyllnader undvikas i den mån det går, då i stort sett all last som påförs marken kommer leda till sättningar.

I norra området är stabiliteten för nuvarande förhållanden samt för en last på 10 kPa tillfredställande. En känslighetsanalys har även utförts med förhöjda portryck och beräkningsresultaten visar tillfredställande stabilitet även här. De två områden där marken maximalt får belastas med 10 kPa redovisas i plankartan.

Eventuell annan belastning kan vara möjlig i det norra området men ska i så fall detaljstuderas. Kraven på detaljerad stabilitetsutredning enligt *Skredkommisionens Rapport 3:95* ska minst uppnås. Stabilitetskraven för nyexploatering enligt tabell 8.1 i nämnd rapport ska gälla.

Radon

Utifrån utförda gammastrålningsmätningar på markytan så kan området klassas som normalradonmark. Vid sådana radonmängder ska byggnader uppföras radonskyddade.

För byggnader där bergschakt ska utföras bör kompletterande radonmätning utföras på terrassbotten innan grundläggning. Byggnation utförs sedan enligt dessa undersökningsresultat.

Blocknedfall

I nuläget finns ingen risk för vare sig bergras eller blocknedfall inom planområdet. Om exploateringen kräver bergschakt så ska alla markarbeten föregås av en kompletterande bedömning som vid ändrade markförhållanden kan medföra risk för block- och bergras. Åtgärder skulle då kunna vara bergrensning och bultning av lösa block för att säkerställa bergets stabilitet. Aktuella områdena finns markerade i *PM för geotekniska förhållanden 2008-10-07* tillhörande detaljplanen.

Fornlämningar

En särskild utredning beträffande fornlämningar inom planområdet har genomförts av Arkeologiceentrum AB. Utredningen har inte påvisat förekomst av fornlämningar inom området som ger anledning till ytterligare arkeologiska insatser, vilket bekräftas genom länsstyrelsens beslut, 2008-06-05.

Bostäder

Direkt väster om den aktuella fastigheten ligger tre bostadshus. 100 meter öster om planområdet ligger ett område med ca 10 fritidshus.

Inom planområdet avser exploatören bygga ca 20-25 bostadshus i form av lågenergihus. De ska anpassas till terrängen och ta till vara solförhållandena på platsen genom sin placering på tomten och genom placering av fönster på fasaden. Tomterna får bebyggas med en huvudbyggnad om maximalt 150 m² och komplementbyggnader till en största byggnadsarea om sammanlagt 50 m². Huvudbyggnaderna får uppföras till maximalt 9 meter i nockhöjd, i högst två våningar. I del av området får huvudbyggnader endast uppföras i en våning, och då med en maximal nockhöjd om 6,0 meter. Komplementbyggnader får uppföras till maximalt 4 meter i en våning.

I området finns det möjlighet att bygga parhus där det lämpar sig ur terrängsynpunkt. Då parhus byggs får tomten vara minst 500 m². Annars gäller att minsta tomtstorlek ska vara 700 m².

Skyddszon

Vid samrådet framkom att det inom grannfastigheten Kåtorp 2:1, vilken är registrerad som bostadsfastighet, eventuellt kan förekomma djurhållning. Detta har lett till särskilda restriktioner i planen. Ett skyddsavstånd om 30 meter tillämpas från plangräns mot Kåtorp 2:1 till uteplats på planerade bostadshus. Måttet 30 meter är det som tillämpas i motsvarande situationer enligt kommunens policy för skyddsavstånd. Byggnation av bostadshus får således inte ske närmre än detta.

I fastighetsgräns mot Kåtorp 2:1 står idag en rad med träd och buskar, vilka fungerar avskärmande i viss utsträckning. En tät, vintergrön skyddsplantering ska uppföras mellan planerad gata och gräns mot Kåtorp 2:1, för att skydda från allergena partiklar vid eventuell hästhållning på denna fastighet.

Friytor

Kring fastigheten finns stora skogsområden att ströva i samt öppna ängsmarker. Ängsmark inom området benämns ÄNG och ska skötas enligt den skötselanvisning som hör till planen.

I planområdets nordvästra del finns en tomt (C) avsatt för gemensamma ändamål för de boende i området. En byggrätt finns på denna tomt för uppförande av ett gemensamhetshus, om maximalt 50m². Vidare föreslås här en naturanpassad lekplats med lekanordningar.

Ängen söder därom kan också nyttjas för lek och bollspel.

Trafik

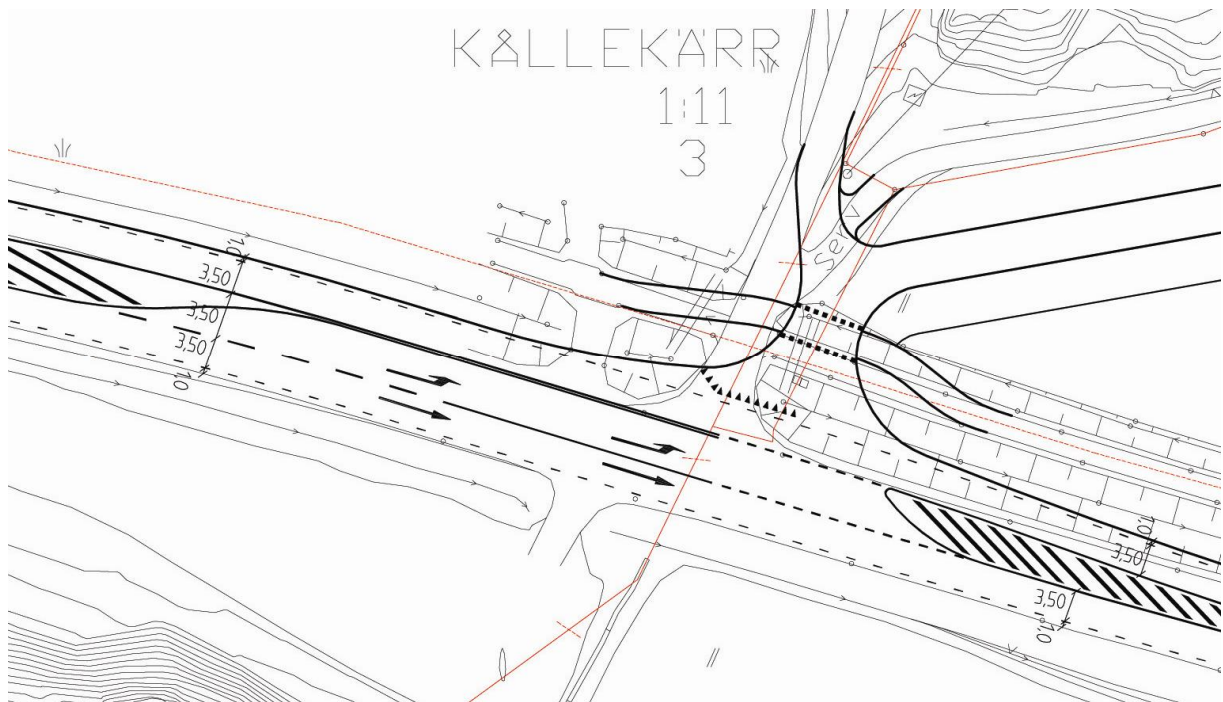
Söder om planområdet går väg 723 mot Skärhamn. Vägen är här en 90-väg, som trafikeras med ca 5 200 fordon/årsdygn. Parallellt med vägen sträcker sig en nyanlagd gång- och cykelväg där man enkelt tar sig in till Kållekärr.

Angöring till det planerade området sker via en ny avfart med vänstersvängfält från väg 723. Denna ersätter den befintliga infarten och sammankopplas med de mindre vägarna till respektive befintlig fastighet. Dessa får i och med denna åtgärd en säkrare utfart till väg 723. Vid utformningen av korsningen har hänsyn tagits till att större lastbilar ska kunna komma till och från Skår 1:59. Väg 723 kommer att breddas ut över befintligt dike. Breddningen sker dels inom Habborsby 2:2, dels inom Kållekärr 1:11.

Gång- och cykelpassagen i korsningen placeras där passagen blir som kortast. Det innebär att gång- och cykelvägen viker av från den annars raka linjeföringen, vilket har en hastighetsdämpande effekt på cyklister.



Den nya infarten till området från väg 723

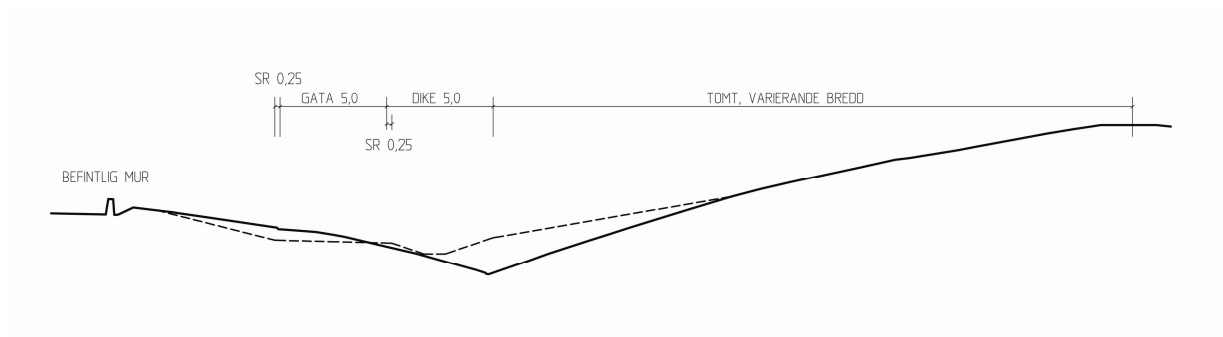


Detalj av den nya infarten till området

Gatan inom området anpassas till terrängen. Parkering sker inom respektive fastighet. Ett antal passager, i form av gångvägar, hålls öppna genom området för att man enkelt ska kunna röra sig genom detta och ut i omgivande naturområden.

Då området består av lera i vissa partier så bör vägen i området anordnas utifrån de riktlinjer som anges i *PM för geotekniska förhållanden 2008-10-07*, som hör till planen.

Gatan och infarten utformas för att uppfylla Räddningstjänstens rekommendationer beträffande framkomlighet. Rundkörning i området ska vara möjlig.



*Principsektion över vägen upp i området, i fastighetens västra del
Föreslagen vägsektion är streckad i bilden*

Buller

En trafikbullerutredning har gjorts av Norconsult, för att utreda vilka bullerstörningar som väg 723 kan innebära för området.

Idag trafikeras väg 723 av ca 5 200 fordon/årsdygn, andel tung trafik är ca 5 % och skyltad hastighet är 90 km/h. Sommartid ökar trafiken, och enligt Vägverkets trafikmätning ökar trafiken som mest i juli då upptill 6 400 fordon passerar aktuellt vägavsnitt per dygn. Vägverket har gjort en uppskattning av framtida trafik, år 2020. Enligt denna uppskattas trafiken öka upp till 6 200 fordon/årsdygn. I bullerberäkningarna har sommardygnsstrafiken (6 400 fordon/dygn) förutsatts dvs de dygn då flest antal fordon passerar på väg 723 förbi planområdet.

Ekvivalenta och maximala ljudnivåer har beräknats för husen belägna närmast vägen och resultatet visar att riktvärdena för trafikbuller klaras för husen utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Ljudnivåerna inomhus klaras med normala treglasfönster.

Kollektivtrafik

Ett antal busslinjer passerar området. Den närmsta hållplatsen, Kåtorp, ligger strax öster om planområdet, intill det befintliga stugområdet. En passage österut mot stugområdet möjliggör en alternativ gångväg mot hållplatsen. Här stannar bussar på väg mot bland annat Stenungsund, Göteborg, Rönnäng och Kyrkesund. Med god turtäthet på vardags morgnar (varje halvtimme/timme) så lämpar sig hållplatsen för arbetspendling.



Väg 723 samt gång- och cykelväg i riktning mot Källekärr

Teknisk försörjning

Värme

Husen ska uppföras som lågenergihus. Uppvärmningsformen är inte ännu bestämd.

El

Vid infarten till området, på fastigheten Kåtorp 2:1, finns en transformatorstation med kapacitet att försörja området med el. Den tänkta byggnationen bedöms inte komma i konflikt med dessa anläggningar, däremot kommer infarten till området att korsa de markförlagda kablar som matar transformatorstationen.

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Ledningar finns längs väg 723 och en anslutningspunkt kan ordnas där den nya lokalgatan möter denna.

En tryckavloppsledning går från Lilldals avloppspumpstation i Kållekärr mot avloppspumpstationen i Svanvik och vidare mot Hökviksnäs avloppsreningsverk. Eftersom det endast finns en tryckavloppsledning som ansluter till planområdet behövs det en ny pumpstation för att ansluta områdets spillvatten med det kommunala nätet. Pumpstationen föreslås trycka spillvattnet från planområdet till den befintliga tryckavloppsledningen i väg 723. Inom planområdet bedöms spillvattnet kunna avledas med självfall till den nya avloppspumpstationen.

Dagvatten

I anslutning till planområdet finns inget kommunalt dagvattennät. Dagvattnet får därför tas omhand lokalt. Vägen in i området kommer att gå över befintligt dike, vilket föreslås delvis få en ny sträckning och delvis läggas i kulvert. Dagvattnet från huvuddelen av planområdet föreslås avledas till en dagvattendamm för utjämning av flödet innan det når diket utefter väg 723.

I dagsläget finns det inga rekommendationer i Sverige för hur framtida regn och flöden med hänsyn till klimatförändringen ska uppskattas eller modelleras. Eftersom ingen säker data finns på hur stor klimatförändringen blir går det inte att avgöra hur stor risken för översvämningar blir i området. Genom att huvuddelen av det föreslagna dagvattensystemet är ett öppet system med diken bedöms möjligheten att hantera höjda flöden som relativt god.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen ska dimensioneras och utföras enligt Svenska vatten- och avloppsverksföreningens publikation VAV P83. I områden där det kommunala vattenledningsnätet byggs ut ska brandvattenförsörjningen säkerställas genom konventionellt brandpostsystem. Brandposter ska placeras med max 150 meter emellan, d v s från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör det inte vara längre än 75 meter till närmsta brandpost.

Offentlig och kommersiell service

I Kållekärrs centrum finns ett relativt stort serviceutbud, såsom livsmedelsbutik, apotek och öns vårdcentral. Här finns även en skola för ca 200 barn (7-12 år) förskoleklass t o m år 6 och ett fritidshem med tre avdelningar.

KONSEKVENSER

Den praktiska konsekvensen av utbyggnaden blir att ett antal nya bostäder skapas i god närhet till service mm i Kållekärr och för Tjörns del även med god anknytning till de regionala trafiklederna.

Med stöd av genomförda utredningar bedöms att konsekvenserna av planen inte blir betydande för miljö och hälsa.

En konsekvens av den nya uppfartsvägen in i området är att befintligt dike behöver flyttas. Det kan bli fråga om viss kulvertering. Ansökan om dispens från biotopskydd har lämnats, se nedan.

Den ökade ytvattenföringen genom området innebär att en våtmark/dagvattenmagasin kommer att anläggas i områdets nedre del.

För de som bor i anslutning till området idag medför nybyggnationen att närliggande friområden tas i anspråk och att befintlig infart byggs om med en förbättrad standard.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. En samfällighet ska bildas och vara ansvarig för allmän platsmark.

FORTSATT PLANARBETE

Detaljplanen är nu i utställningsskedet och planförslaget ställs ut för granskning och synpunkter kan lämnas. I ett utställningsutlåtande kommer man att redovisa kommunens ställningstaganden.

Efter eventuella justeringar kommer planen härefter att antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Lämnas inga besvär över planbeslutet (antagandet) så vinner planen laga kraft efter ca en månad. Härefter kan kommunen lämna bygglov.

En ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelserna har lämnats in till Länsstyrelsen. Förslag till skydds- och kompensationsåtgärder för stenmurar och dike redovisas i planen.

MEDVERKANDE

Hällingsjö Hus & Byggvaror AB har gett Norconsult (fd GF Konsult) i uppdrag att ta fram planhandlingar.

Detaljplanen har utarbetats av arkitekterna Bo Harlén och Sofia Larsson i samarbete med fysisk planerare Elisabet Börnin och senare även arkitekt Katarina Carlsson, Tjörns kommun.

Trafikanalys och vägutredning har utförts av Karin Gamberg. Vägtrafikbullerfrågan har utretts av Anna-Lena Frennborn. För de geotekniska frågorna svarar Mikael Lindström och Bengt Askmar. Genomförandebeskrivningen har upprättat av Stefan Unger och fastighetsförteckningen av Gunilla Olsson. Samligt nämnda vid Norconsult.

Avstämningar av projektets/planens utveckling har skett med exploatören Hällingsjö Hus & Byggvaror, genom Jan Svensson, Roger Elmerson och Pär J Ekholm samt även exploatörens arkitekt Lars Winnell.

Katarina Carlsson
Tjörns kommun

Bo Harlén
Norconsult

Sofia Larsson
Norconsult