



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tennistomten, del av Myggenäs 12:139

Antagandehandling

Upprättad 2023-10-13, Laga kraft 2024-01-10
Tjörns Kommun, Västra Götalands län

Detaljplan för Tennistomten, del av Myggenäs 12:139
Tjörns kommun

Planbeskrivning

Antagandehandling

Beställare:
Tjörns kommun
Krokdalsvägen 1
SKÄRHAMN

Beställarens representant: Frida Carlsson Göransdóttir

Konsult: Norconsult AB
Box 8774
402 76 Göteborg

Uppdragsledare: Karin Edeskog
Handläggare: Paula Widmark
Uppdragsnr: 105 38 91

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING	6
2. HANDLINGAR	6
Planhandlingar	
Övriga handlingar	
3. SAMMANFATTNING	7
4. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	8
Bakgrund	
Syfte och huvuddrag	
5. PLANDATA	9
Areal och läge	
Markägoförhållanden	
6. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
Riksintresse	
Översiktsplan	
Förstudie för centrumutveckling i Myggenäs	
Bostadsförsörjning Tjörn 2014 - 2025	
Detaljplaner	
7. CULTURAL PLANNING WORKSHOP	10
8. BEHOVSBEDÖMNING	10
Avvägning enligt Plan- och bygglagen (PBL) och Miljöbalken (MB)	
9. FÖRUTSÄTTNINGAR	12
Natur	
Gator och trafik	
Friytor	
Offentlig och kommersiell service	
Geotekniska förhållanden	
Miljöförhållanden	
Risk och säkerhet	
Strandskydd	
Fornlämningar	
Teknisk försörjning	

10. BESKRIVNING AV
PLANFÖRSLAGET 16

Ny bebyggelse
Friytor
Allmänna platser
Trafik, parkering, gång- och cykelvägar
Offentlig och kommersiell service
Strandskydd
Geoteknik
Bergteknik
Radon
Förorenad mark
Brandskydd
Buller
Farligt gods
Teknisk försörjning

11. PLANENS GENOMFÖRANDE 26

Organisatoriska frågor
Genomförandetid
Markägoförhållanden
Huvudmannskap och ansvarsfördelning
Avtal
Fastighetsrättsliga frågor
Tekniska frågor
Ekonomiska frågor
Fastighetskonsekvensbeskrivning
Berörda fastigheter
Förslag på fastighetsbildning

12. PLANENS KONSEKVENSER 30

Bebyggelsekonsekvenser
Miljökonsekvenser
Sociala konsekvenser
Nollalternativet

13. MEDVERKANDE 31

1. INLEDNING

Som en del av utvecklingen av Myggenäs tätort syftar denna detaljplan till att möjliggöra nybyggnation av bostäder, trygghetsboende eller förskola på den så kallade Tennistomten. Tennistomten ligger centralt i Myggenäs och inrymmer för närvarande Myggenäs Fritidsklubbs (MFK) klubbstuga samt två tennisplaner som båda är i dåligt skick.

Vad är en detaljplan?

Med en detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden samt gränserna för dessa. Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för exempelvis bebyggelse. Det gäller både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras.

Planprocessen

Detaljplanen upprättas med standardförfarande i enlighet med 5 kap. Plan och bygglagen (SFS 2010:900). I ett första skede upprättas samrådshandlingar. Resultatet av samrådet sammanfattas i en samrådsredogörelse. Därefter upprättas granskningshandlingar. Efter granskningen redovisas resultatet i ett granskningsutlåtande. Planförslaget antas av kommunstyrelsen och vinner laga kraft, om inte beslutet om antagande överklagas. Synpunkter kan lämnas under samråds- och granskningskedena.

Detaljplanen var ute på samråd 2019-10-02 till 2019-10-30. Efter samråd har allmän plats i form av naturmark och gata/gångväg lagts till. Öster om Myggenäsvägen har en yta planlagts för tryckbank. Detaljplanen var på granskning 2023-05-10 till 2023-06-07. Efter granskning har prickmarken i söder utökats och bestämmelse om balkonger tillkommit för att minska risken för insyn. Detaljplanen antogs av Kommunfullmäktige 2023-12-14.

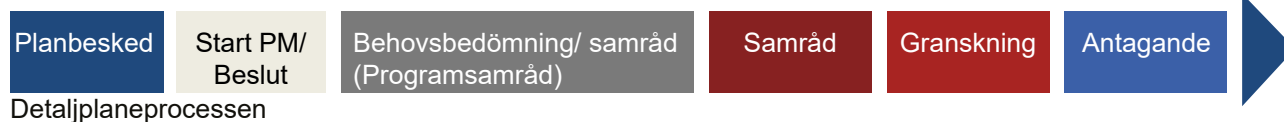
2. HANDLINGAR

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling).
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

- Behovsbedömning, 2017-12-13.
- Trafikutredning Myggenäs, ÅF-infrastructure 2017-10-11.
- Trafikutredning för detaljplan: Tennistomten – Myggenäs 12:130, Norconsult 2020-10-06.
- PM Geoteknik Bergteknik, ÅF-Infrastructure 2018-06-04, reviderad 2023-04-13.
- MUR Geoteknik Bergteknik, ÅF-Infrastructure 2018-06-04.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inför detaljplan, ÅF-Infrastructure, 2018-04-17
- PM Markutredning miljö, Afry, 2021-08-31
- Naturvärdesinventering som underlag för detaljplan Tennistomten Myggenäs, Tjörn. Melica. 2019-02-25
- Groddjursinventering – komplettering till naturvärdesinventering av Tennistomten Myggenäs, Tjörn. Melica. 2019-05-07
- Trafikbullenutredning detaljplan Tennistomten - Tjörns kommun. Akutikverkstan. 2019-02-21, reviderad 2020-07-02
- Riskutredning Dpl Tennistomten Myggenäs, Norconsult AB, 2019-05-28
- VA- och dagvattenutredning, Tennistomten Myggenäs, Sweco Environment AB 2019-07-01, reviderad 2023-02-02
- Kompletterande skyfallsutredning, Sweco Environment AB 2021-02-09, reviderad 2023-03-31
- Förstudie för centrumutveckling i Myggenäs, Tjörns kommun, 2014-10-08



3. SAMMANFATTNING

Planområdet är beläget centralt i orten Myggenäs. I området finns Myggenäs fritidsklubbs (MFK) klubbstuga samt två stängda tennisbanor. Tomten kallas således för Tennistomten. Planförslaget syftar till att möjliggöra för bostäder eller trygghetsboende. Planen möjliggör även för en förskola.

Denna plan är en del av utvecklingen av Myggenäs. Det finns för närvarande ett stort behov av bostäder för äldre och av nya förskoleplatser i orten. Planen är flexibel och möjliggör för flerbo-stadshus eller trygghetsbostäder i upp till fyra våningar alternativt en förskola.

Inom planområdet planläggs allmän plats natur och gata med tillhörande gångväg med kommunalt huvudmannaskap. Inom naturområden ska dels en skyfallsyta med svackdike anläggas väster om Myggneäsvägen, dels en tryckbank öster om Myggenäsvägen.

Planförslaget avses bidra till utvecklingen av tätorten Myggenäs och ger fler möjlighet till att bo nära service och kollektivtrafik. Planförslaget antas inte medföra några större negativa konsekvenser.

4. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG



Orienteringskarta - planområdets läge på Tjörn.

Bakgrund

Aktuell detaljplan godkändes för planstart 2017-06-07.

Planen är en del av utvecklingen av Myggenäs och möjliggör nya bostäder och/eller trygghetsbostäder. Planen möjliggör även ny förskola. Planen ligger centralt i Myggenäs, nära Myggenäs korsväg, en dagligvaruhandel och havet.

Myggenäs är en tätort på Tjörns norra sida, precis invid Tjörnbronns fäste. Orten är en viktig knutpunkt för kollektivtrafik och har goda kommunikationer till andra orter inom kommunen och vidare mot Stenungsund, Orust och Göteborg.

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra komplettering av Myggenäs med antingen bostäder, förslagsvis trygghetsbostäder, eller en förskola. Planen är flexibel och möjliggör för bostäder i upp till fyra våningar eller en förskola för upp till sex avdelningar.



Karta över Myggenäs. Planområdet är ungefärligt ritat.

5. PLANDATA

Areal och läge

Planområdet omfattar cirka 1,35 hektar och avgränsas av gatorna Fågelvägen i väst och Myggenäsvägen i öst. Söder om planområdet finns villabebyggelse i 1-2 våningar. Planområdet ligger nära väg 160 och Myggenäs korsväg.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns fastigheten Myggenäs 12:139 som är i kommunal ägo.

6. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Bohusläns kust är enligt 4 kap miljöbalken (MB) i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns här. Exploateringsföretag får inte komma till stånd om det påtagligt skadar dessa värden. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Inom den östra delen av planområdet, Myggenäsvägen och österut, gäller riksintresse för friluftsliv, 3 kap. 6§: Havstensfjorden.

Översiktsplan

Gällande kommunövergripande översiktsplan är från 2013 (ÖP13). Planområdet ligger inom område som är utpekad för långsiktig tätortsutveckling, Centrum och service. Myggenäs centrum ska utvecklas genom att utöka området och stärka karaktären av tätortscentrum. En variation av bostäder ska tillkomma.

För att bevara öns stora naturvärden och behålla dess attraktivitet som besöksort är kommunens ambition att främst bygga i anslutning till de befintliga tätorterna nära service och kollektivtrafik. Hela Almösund-Myggenäs-Almön ska enligt ÖP 2013 utvecklas med ca 400 bostäder i tätortsområdet, med en variation till storlek, typ, upplåtelseform och tillgänglighet.

Myggenäs är den av kommunens tätorter som ligger närmast grannkommunerna och har goda pendlingsmöjligheter till bland annat Stenungsund och Göteborg.

Det pågår för närvarande arbete med att ta fram en ny översiktsplan. Översiktsplanen var på samråd mellan 25 januari och 10 april 2023. Planområdet ligger i den nya översiktsplanen inom område Centrumnära. 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.

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms överensstämma med både gällande översiktsplan och förslaget för den nya översiktsplanen.

Förstudie för centrumutveckling i Myggenäs

2014 antogs en förstudie för centrumutveckling i Myggenäs med syfte att utreda förutsättningarna att utveckla och förtäta Myggenäs centrum. I studien föreslås att planområdet bebyggs med en ny förskola med tillhörande lekplats. Läget är lämpligt då det är nära till bostäder och centrum samt är lätt att ta sig till.



Utdrag ur Förstudie för centrumutveckling Myggenäs

Bostadsförsörjning Tjörn 2014 - 2025

Andelen småhus i Almösund - Myggenäs - Almön är över 90% och det är brist på lägenheter för pensionärer och boende med särskild service. I kommunens bostadsförsörjningsprogram bedöms att det är stort behov av alla typer av boendeformer utom småhus, framförallt utbudet av lägenheter och särskilt boende där det är stor brist, men även av radhus/parhus.

Ett nytt bostadsförsörjningsprogram är under framtagande.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av en byggnadsplan från 1969. Området är beläget på byggnadsplanens norra del och är planlagt som allmän platsmark: lek-, väg- och naturmark.

7. CULTURAL PLANNING WORKSHOP

I samband med centrumutvecklingsstudien som antogs 2014 genomfördes 2010 en Cultural Planning Workshop på temat *Hur vill du att Almösund, Myggenäs och Almöns framtid ska se ut?* Till detta gjordes också en SWOT-analys, där styrkor, svagheter, möjligheter och hot identifierades.

Deltagarna fick svara på 10 frågor som bland annat handlade om vad man var stolt över, om man ville bli fler, om det fanns något man skämdes över i området och vad man önskar fanns i framtiden.

I workshopen framkom det att invånarna identifierade sig starkt med den fysiska miljön men att Myggenäs är något annat än föreställningen om resten av Tjörn. Vissa menade att Myggenäs är utan variation och tråkigt. Tennisbanan som sjunker var exempel på sådant man skämdes över. Deltagarna saknade äldreboende, förskolor, nya bostäder, promenadstråk och bättre kommunikationer. De menade att ny utbyggnad gärna får ske, men inte på bekostnad av naturområden. Man ville gärna

bygga på höjd för utsikt. Ortsborna var stolta över sådant de åstadskommit tillsammans, exempelvis motionsslingan som passerar strax söder om planområdet. Motionsslingan togs även upp som en styrka då den ökade sammanhållningen på orten.

I analysen framkom det att styrkorna med orten är dess närhet, både till natur och till större städer. Kommunikationerna togs upp som en svaghet, främst bussförbindelser, parkering och cykelbanor. Även brist på lekplatser, badplatser och samlingsplatser togs upp.

I möjligheter lyftes tennisbanorna fram som en möjlig framtida bra samlingsplats, med nackdelen att det inte finns någon eftermiddagssol. Man hoppas på utbyggnad av fler sorters boendetyper och fler barnfamiljer för att få ett generationsskifte.

8. BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap 11 § för detaljplanen för Tennistomten i centrala Myggenäs. Kommunen har bedömt att planområdet är lämpligt för en utbyggnad av exempelvis förskola och/eller bostäder. Kommunen gör bedömningen att ett genomförande av planen inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats och inte ansetts vara uppfyllda.

Behovsbedömningen bedömer att det fortsatta planarbetet bör belysa följande:

En naturinventering och en kartläggning av biotopskyddade landskapselement bör göras, åtminstone för de områden som påverkas av fysiska ingrepp.

- Inom planarbetet måste områdets mark- miljötekniska samt geotekniska förutsättningar utredas.
- En VA- och dagvattenutredning behöver tas fram för att klarlägga områdets vatten-

förhållanden och hur planområdets VA-försörjning ska utformas.

- Det är viktigt att kollektivtrafiken utvecklas i takt med att tätorten Myggenäs utvecklas.
- En trafikbullerutredning ska tas fram för att studera vilken bullersituation som planerad utbyggnad medför för både befintliga och planerade bostäder.
- Skyddsavstånd finns i förhållande till väg 160, vilken är en primär transportväg för farligt gods. Skyddsavståndet behöver iaktas under planarbetet.

Avvägning enligt Plan- och bygglagen (PBL) och Miljöbalken (MB)

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

De förändringar som föreslås i detaljplanen är i enlighet med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser i enlighet med 3 kap. Miljöbalken (MB).

Enligt 2 kap. 2 § i plan- och bygglagen (PBL) ska miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. 3 § miljöbalken (MB) iaktas vid planering och planläggning. Miljö kvalitetsnormerna gäller kvalitet på vatten och luft. Ett genomförande av planförslaget förväntas inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Kommunens kuststräcka omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kap. ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet”. Dessa områden är enligt 4 kap. 1 § i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena. Ingrepp får göras endast om de inte påtagligt skadar dessa värden. Bestämmelserna ska dock inte hindra utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap. MB då den nya bebyggelse avses tillkomma som en utveckling av en befintlig tätort.

9. FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Landskapsbild

Planområdet ligger relativt centralt i tätorten Myggenäs och är omgärdat av skogsbevuxna partier. Planområdet är flackt utöver södra delen som är mer låglänt. Östra delen av planområdet, öster om Myggnäsvägen, utgörs av kuperad lövskog. Nordväst om Fågelvägen är landskapet kuperat med branta backar. Landskapet i närområdet präglas generellt av skogbeväxt kuperad terräng.

Naturvärden, vegetation och djurliv

Melica (2019-02-25) har utfört en naturvärdesinventering i planområdet och omkringliggande område. I södra delen av utredningsområdet finns en före detta björk- och alsumpskog som nu mer liknar ett igenväxande kärr. Objektet ges klass 4 (visst naturvärde) med hänsyn till den fuktiga marken och en äldre stenmur som löper genom området.

Området öster om Myggnäsvägen bedöms också ha naturvärdesklass 4. Området består av ett före detta alkärr som efter dikning mer liknar en lövskog med klibbal, björk och sälg. Tillgången på död ved är relativt god. Även här förekommer äldre stenmurar.



Låglänt område med björk- och alsumpskog. I högra hörnet av bilden syns en äldre brunn.



MFK:s klubbstuga



Villabebyggelse vid Diamantvägen söder om planområdet

Stenmurarna omfattas inte av generellt biotopskydd då de förekommer i skogsmark (även avverkad skogsmark), men de utgör värdefulla strukturer för bland annat reptiler. Marken har troligtvis ingått i ett större sammanhängande sumpstråk, där vägbygge, dikning och avverkning har sänkt naturvärdet i området avsevärt. Som komplettering till naturvärdesinventeringen har en groddjursinventering utförts (Melica, 2019-05-07). Under inventeringen bedömdes vattnet i både diket och kärret vara för lågt för att lämpa sig som lekvatten för grodor.

Planområdet består i övrigt av gräsmattor och en grusplan för parkering. I norr finns två stora tallar i väggkanten.

Bebyggelse

Inom planområdet finns Myggenäs fritidsklubbs (MFK) klubbstuga med tillhörande uthus. Här finns också en utomhusanläggning

bestående av två planer som tidigare använts för bland annat tennis och basket. Planerna är idag i dåligt skick.

Söder om planområdet finns villabebyggelse, övervägande uppförd i tegel i 1-2 våningar. Villorna är byggda mellan cirka 1965 och 1975. Öster, norr och väster om planområdet är det idag obebyggt.

Gator och trafik

Planområdet gränsar i väster till Fågelvägen och i öster till Myggenäsvägen. Båda vägarna har hastighetsbegränsning 30 km/h och förvaltas idag av Myggenäs väg- och samfällighetsförening. Längs Fågelvägen och Myggenäsvägen i höjd med planområdet finns inga gång- och cykelbanor. Där emot finns det anslutning för dessa trafikslag både norr om planområdet, mot Myggenäs centrum, samt österut och vidare söderut mot Myggenäs korsväg.

Målpunkter i närheten av planområdet är bland annat Myggenäs skola (åk F-5), Myggenäs förskola och Myggenäs centrum där det bland annat finns livsmedelsbutik, bank, drivmedelsstation, vårdcentral och gym.

Närmaste busshållplats med hög turtäthet, Myggenäs korsväg, ligger cirka 800 meters gångväg österut från planområdet. Här passerar ett flertal bussar till bland annat Stenungsund, Göteborg, Uddevalla och andra delar av Tjörn. På Tjörn är detta att klassa som en relativt god tillgång till kollektivtrafik.

Genom Myggenäs går de statliga vägarna 160 och 169.

Friytor

Lek och rekreation

Strax söder om planområdet finns en liten lekplats med gungor. I närområdet finns god möjlighet till rekreation. I Myggenäs finns mycket naturmark och havet ligger cirka 600 meter bort med gångavstånd. Söder om planområdet går en motionsslinga.

Offentlig och kommersiell service

I Myggenäs finns Myggenäs förskola och Myggenäs skola. Förskolan består av två enheter, en vid Antilopvägen ca 650 m från planområdet och en vid Myggenäs skola ca 1 km gångväg från planområdet. Myggenäs skola har årskurserna F-5.

Ca 300 meter från planområdet vid Myggenäs centrum finns service som livsmedelsbutik, förskola, apotek, drivmedelstation och vårdcentral.

Geotekniska förhållanden

För detaljplanen har det tagits fram en geoteknisk undersökning (ÅF-Infrastructure AB, 2018-06-04, rev. 2023-04-13.). De ytliga jordlagren i det flacka området längs Fågelvägen utgörs av fyllnadsmassor i form av friktionsjord. Lagret med fyllnadjord bedöms vara cirka 4–6 meter djupt och underlagras av lera ovan friktionsjord på berg. I det lägre belägna området mellan Myggenäsvägen och tennisplanen bedöms jordlagerföljden utgöras av ett tunnare lager fyllnadjord, cirka 1–2 meter, ovan lera underlagrat av friktionsjord ovan berg. Lerlagret bedöms vara cirka 4–6 meter djupt. I sänkan mellan väg 160 och Myggenäsvägen norr om korsningen med Fågelvägen bedöms jordlagerföljden utgöras av ett lerlager om cirka 4–6 meter ovan friktionsjord på berg.

Släntstabiliteten inom större delen av området bedöms vara tillfredsställande i nuläget. Stabiliteten för sektion C-C i nordöstra delen av planområdet uppfyller inte dagens krav på erforderlig säkerhetsfaktor (se figur under avsnitt om geoteknik, beskrivning av planförslaget).

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanen innebär ny bebyggelse med bostäder eller förskola. Inga nya verksamheter som förväntas generera utsläpp möjliggörs. Detta betyder att tillskottet av föroreningar till luft bedöms bli marginella och hänföra sig till den ökning som kommer ske i biltrafik till området.

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten har analyserats i en dagvattenutredning (Sweco 2019-07-01, reviderad 2023-02-02). Flödet från planområdet utgör en mycket liten andel av det totala flödet från delavrinningsområdet som mynnar i Askeröfjorden.

Förorenad mark

Planområdet har tidigare använts för att deponera massor från byggnationen av intilliggande bostadsområden under 1960- och 1970-talet. En översiktlig miljöteknisk markundersökning och ett kompletterande PM har därför tagits fram (ÅF-Infrastructure 2018-04-17, Afry 2021-08-31).

I samband med fältundersökningarna (skruvprovtagning 2018-02-12 och provgropsgrävning 2018-02-13) observerades avfall/byggnadsmaterial i 6 av totalt 58 jordprover. Sjutton jordprover valdes ut för laboratorieanalys avseende metaller, petroleumkolväten och PCB. Dessutom genomfördes två screeninganalyser avseende flyktiga föreningar och ftalater. I 1 av 17 jordprov påvisades halter av tyngre alifater, över riktvärden för Känslig Markanvändning (KM). Provpunkten ligger på tennisbanan. Indikation av ftalatinnehåll påvisades i två jordprover, ett i naturmarken och ett norr om planområdet, dock utan att föroreningsgraden skulle innebära en oacceptabel risk för hälsa och miljö. Övriga analysresultat påvisade halter under riktvärden för Känslig Markanvändning. Sammanfattningsvis påvisas låga föroreningshalter i jord och grundvatten.

Vattenförekomster

I södra delen av området finns ett igenväxt kärr med stillastående vatten. Kärrret har lågt vatten och torkar ut sommartid.

Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)

Planområdet är idag utsatt för buller från väg 160 som tidvis är hårt trafikerat varpå en bullerutredning har tagits fram (Akustikverkstan 2019-02-21, rev. 2020-07-02). På var sida om planområdet går gatorna Fågelvägen och

Myggenäsvägen som båda har busstrafik och lokaltrafik till närliggande villaområden.

Risk och säkerhet

Radon

ÅF-Infrastructure (2018-06-04, rev. 2023-04-13) har inför detaljplan mätt radonhalt i utredningsområdet. Vid mätningar av totalstrålning från berggrund har värden motsvarande lågnormalriskområde uppmätts. Området ska i nuvarande skede betecknas som normalriskområde avseende radonförhållanden.

Vid mätningar av radonhalt i jordluft har värden motsvarande normalriskområde uppmätts i den naturliga jorden i slänten nordväst om Fågelvägen. Mätningar i fyllnadsjorden inom det flacka området mellan Fågelvägen och Myggenäsvägen har visat på radonvärden motsvarande högriskområde.

Blocknedfall

Bergarten i området utgörs av gnejs huvudsakligen bestående av kvarts och fältspat. Ställvis förekommer pegmatit. Berget har få sprickset och det finns inga stabilitetsproblem i området.

Farligt gods

Planområdet ligger på ett avstånd av cirka 33 meter från länsväg 160 som är transportled för farligt gods.

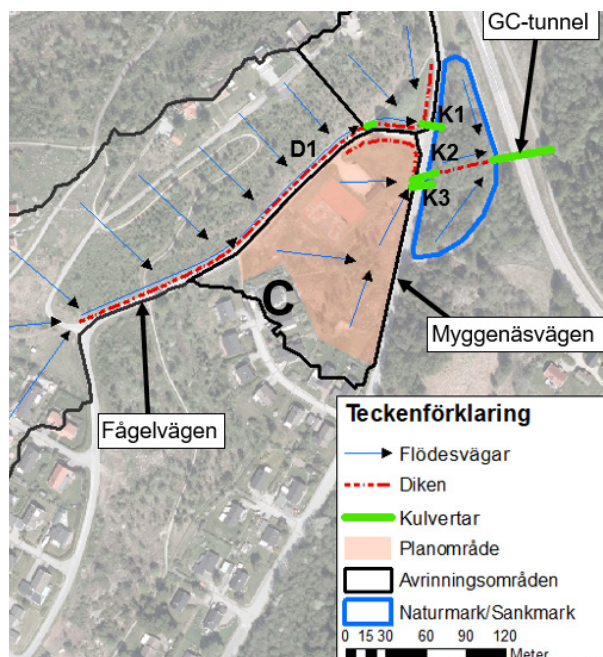
Skyfall

En översiktlig lågpunktsanalys har utförts (Sweco 2019-07-01, reviderad 2023-02-02) för att erhålla uppfattning om var det finns risk för att vatten kan bli stående vid händelse av kraftiga regn. Analysen visar att risken för stående vatten till ett djup om minst 0-2 meter är stor i planområdets sydöstra del. Även öster om Myggenäsvägen finns risk för stående vatten vid kraftigt regn.

En kompletterande skyfallsutredning (Sweco 2021-02-09, rev. 2023-03-31) har tagits fram för att utreda konsekvenserna av intensiva regn

och huruvida funktionen på befintlig avledning av vatten kan hantera intensiva regn.

Det befintliga systemet för avledning av vatten från intensiva regn syns i figuren nedan.



Avrinningsområden med flödesvägar längs markytan samt relevanta diken och kulvertar vid skyfall.

Vid en fältinspektion noterades det att utloppet för kulverten K1 ligger med bakfall och är igenslammad, det är troligt att ledningen gått isär under vägen. K2:s utlopp var igensatt och dämmer (behövdes grävas fram). Utloppet för K3 kunde ej hittas, då slänten har rasat över den. Med befintlig situation är således kulvertarnas kapacitet kraftigt nedsatt.

Strandskydd

Planområdet omfattas av ett upphävt utvidgat strandskydd. Gällande plan är från 1969 vilket medför att återinträdande av strandskydd vid ny plan är 100 meter. Eftersom havet ligger längre bort än 100 meter berörs inte planen.

Fornlämningar

Det finns inga i nuläget kända fornlämningar inom eller i nära anslutning till planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

I planområdets närhet finns två dricksvattenledningar, en i Fågelvägen och en i Diamantvägen. Planområdet är i dagsläget anslutet till dricksvattennätet norrut mot ledningen i Fågelvägen. Dricksvattnet i ledningarna i anslutning till planområdet matas från Myggenäs högreservoar som ligger strax sydost om området.

Under 2023 kommer Tjörns infrastruktur gällande dricksvatten vara utbyggd för att kunna koppla upp sig mot ledningar från Kungälv via Stenungsund. Detta säkerställer kommunens dricksvattenförsörjning. Idag är belastningen cirka 65% av total kapacitet vid Tolleby vattenverk under högsäsong.

Det finns spillvattenledningar i Diamantvägen och Fågelvägen. Bostadsområdena runt planområdet är anslutna till kommunalt spillvatten-system.

Dagvattendiken löper längs Fågelvägens nordvästra kant och Myggenäsvägens västra kant. Vattnet leds till en trumma under Myggenäsvägen, strax söder om korsningen med Fågelvägen, österut från planområdet och vidare mot Almö sund.

De bebyggda delarna runt planområdet är även anslutna till Tjörns kommuns allmänna dagvattenanläggning. Dagvatten från området väster om planområdet avleds idag via en trumma under Myggenäsvägen, norr om korsningen med Fågelvägen, mot Almösund utan att belasta planområdet vid vanligt regn.

El, tele och bredband

Närområdet är försörjt med infrastruktur idag.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns vid dagligvaruhandeln, ca 300 meter nordost om planområdet. Större återvinningscentral finns vid Sibräcka centralt i kommunen.

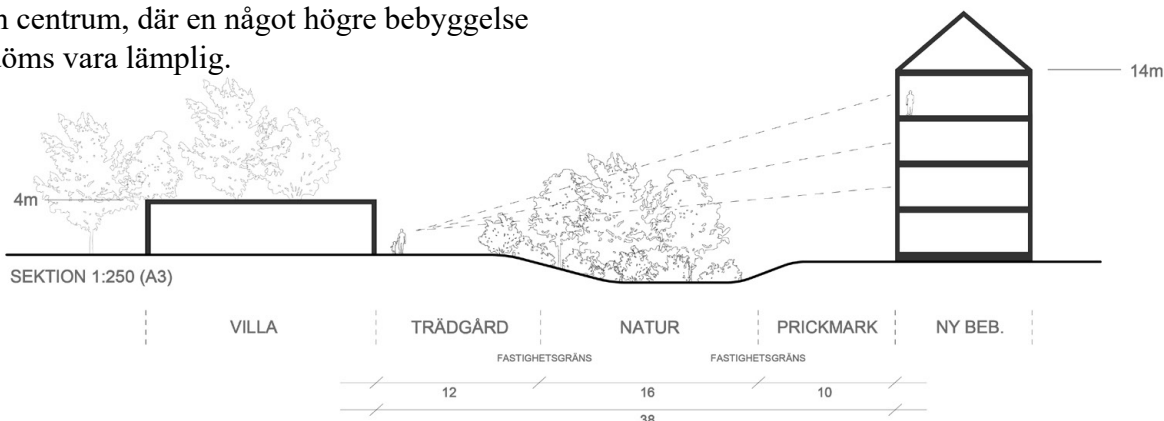
10. BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär en utveckling av tätorten Myggenäs och möjliggör antingen fler bostäder, förslagsvis för äldre i form av trygghetsbostäder, eller en ny förskola.

Ny bebyggelse

Bostäder föreslås uppföras i två till fyra våningar och beräknas rymma cirka 40 lägenheter. Bostäderna avses kunna användas som trygghetsboende. Planen möjliggör även förskola. Sammantaget får 4 000 bruttoarea byggas inom byggrätten. Ingen källare tillåts. För att möjliggöra träkonstruktion har högsta byggnadshöjd satts till 14 meter, då träbyggnation innebär tjockare bjälklag än betongbjälklag. Färdig golvnivå i markplan ska som lägst vara 13,8 meter över kommunens nollplan. Tak får som högst ha 40 grader takvinkel. Planen tillåter därmed en takvinkel som möjliggör att installera solceller.

Efter granskning har avståndet mellan möjlig ny byggrätt och befintliga villor setts över. För att minska risken för insyn mot närmaste villa har byggrätten begränsats med 10 meter prickmark i söder. Över prickmarken tillåts inte balkonger. Mellan ny byggrätt och befintlig villabebyggelse planläggs naturmark. Naturmarken har upp vuxen vegetation vilket har en avskärmande effekt. Sammantaget är avståndet från ny byggrätt till närmaste villa 38 meter vilket kommunen bedömer är ett godtagbart avstånd med hänsyn till planområdets centrala läge i Myggenäs. Planområdet ligger inom område som i bl.a. översiktsplanen pekats ut som centrum, där en något högre bebyggelse bedöms vara lämplig.



Möjligt avstånd mellan ny byggnad och befintlig villa. Exakt placering av ny byggnad är inte fastställd.



Två större tallar i planområdets norra del.

Friytor

Inom planområdet möjliggörs uteplats för boende. Om förskola anläggs ska nyckeltalet 40 m² lekyta per barn användas.

I norra delen av planområdet finns ett befintligt svackdike med två tallar. Tallarna står inom prickad mark och bör bevaras.

Allmänna platser

Planen omfattar allmän plats i form av dels en ny gångbana, dels del av Myggenäsvägen som planläggs längs med planområdet. Dels breddas vägen något, dels säkerställs markens höjd i samband med skyfall (se mer under avsnitt om skyfall). Därutöver planläggs allmän plats natur på var sida om Myggenäsvägen. Dessa områden planläggs som natur och kommer även fylla funktion för stabilitetsåtgärder i form av tryckbank samt översvämningssyta. De allmänna platserna förelås få kommunalt huvudmannaskap.



Illustrationskarta över planförslaget.

Föreslagen ny byggnad

Trafik, parkering, gång- och cykelvägar

Gator, tillfart

2017 genomfördes en trafikutredning av Myggenäs för att undersöka om all planerad exploatering i Myggenäs påverkar vägarna och om ny anslutning söder om Myggenäs behövs (ÅF 2017-10-11). Rapporten visar att planerad exploatering inte påverkar statligt vägnät i cirkulationsplatsen på väg 160 på ett sådant sätt att önskvärd servicenivå överskrids.

Efter samrådet togs en trafikutredning för detaljplanen fram (Norconsult 2020-10-06). Utredningen syftade till att se över trafiksituationen och konsekvenser som exploateringen för med sig, med fokus på hur exploateringsområdet angörs, trafikstring för nya bebyggelse, utredning av ny gångväg inom planområdet samt parkeringslösningar inom exploateringsområdet.

De tillkommande 40 nya lägenheterna beräknas alstra 200 bilrörelser per dygn på Myggenäsvägen oavsett om de används som trygghetsboende eller inte. En eventuell förskola på platsen bedöms alstra ca 3,7 bilrörelser per barn (där personalens bilrörelser är inkluderade). Ett maximalt utnyttjande av byggrätten för förskola, och därmed inga bostäder, beräknas generera ca 400 bilar på dygnsnivå på Myggenäsvägen (utredningen utgår från en förskola med åtta avdelningar och räknar 3,7 bilrörelser per barn. En förskolan med mindre än 8 avdelningar innebär färre fordonsrörelser än i beräkningen). Planerad exploatering med bostäder bedöms, liksom i ÅF:s rapport, inte påverka det statliga vägnätet i cirkulationsplatsen på väg 160 år 2040. Ett maximalt utnyttjande av byggrätten för förskola bedöms endast förändra belastningsgraden i cirkulationsplatsen marginellt under vardagsmaxtimmen. Under den hårdaste belastade maxtimmen, semestertrafik år 2040, bedöms trafikmängden till förskolan vara så låg att den inte alls förändrar ÅF:s tidigare prognostiserade trafikmängder.

Trafiksituationen längs hela Myggenäsvägen inklusive korsningen Myggenäsvägen/Tapirvägen ska ses över med anledning av en ökad trafikmängd, flera nya detaljplaner och övergång till kommunalt huvudmannaskap.

Infart till den nya bebyggelsen ska ske från Fågelvägen. Av trafiksäkerhetsskäl gäller utfartsförbud mot korsningen i norr.

Den del av Myggenäsvägen som ingår i planområdet är planlagd som Gata respektive Gång. Ny gångbana tar cirka 0,5 meter i anspråk av nuvarande körbana. Planen tillför därför 1,75 meter ytterligare vägområde för att möjliggöra en breddning av vägen mot öster. Det möjliggör en körbana om cirka 7,5 meter.

Parkering

I den norra delen av planområdet skapas en yta för parkering som ansluter till Fågelvägen. Kompletterande parkering kan åstadkommas inom byggrätten, företrädesvis i anslutning till utpekad parkeringsyta för att minimera behovet av infarter. Ett scenario med 40 lägenheter medför cirka 40 bilplatser. Trafikutredningen räknar med cirka 30 platser för en förskola med åtta avdelningar. För en förskola med sex avdelningar blir parkeringsbehovet mindre.

Utredningen visar att det går att komma fram med större fordon för exempelvis leveranser om ett sådant behov skulle finnas samt att platser för hämtning/lämning är möjlig om förskola skulle anläggas.

Gångbana

Sträckan längs Myggenäsvägen kompletteras med ett område för gångbana om 2 meter som förlänger den befintliga gångbanan i villaområdet i söder. För att anlägga gångbanan tas 0,5 meter från körbanan på Myggenäsvägen och resterande bredd av gångbanan tas från ytan fram till de befintliga belysningsstolparna väster om vägen.

Gångbanan fortsätter en bit längs Fågelvägen i norr för att möjliggöra en anslutning till den

befintliga gångbanan norr om planområdet som går mot Myggenäs centrum. För att ett bevarande av två tallar i den norra delen av planområdet ska bli möjlig avgränsas området för gångvägen på ett sätt som förutsätter en omdragning av befintlig gångväg norr om planområdet för att skapa ett sammanhängande stråk norrut. Omdragningen innebär att en cirka 15 meter lång gångväg behöver byggas ut utanför planområdet, norr om Fågelvägen, se figur nedan. Det kan ske med stöd av gällande plan.



Föreslagen gångväg som binder samman befintliga gångvägar i området. Planområdet är ungefärligt markerat i svart.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet innebär möjlighet till en förbättrad service genom att möjliggöra en ny förskola eller lägenhetsbostäder för äldre. Övrig offentlig service finns i Myggenäs eller i närliggande orter.

Strandskydd

Eftersom den gällande detaljplanen (från 1969) har upprättats innan 1 juli 1975, inträder strandskydd med 100 meter från strandlinjen när den gamla detaljplanen upphävs. Eftersom havet ligger längre bort än 100 meter omfattas planförslaget inte av strandskyddet.

Geoteknik

Geotekniken för planförslaget har bedömts av ÅF Infrastructure (2018-06-04, rev. 2023-04-13). För sektion A-A, F-F och G-G bedöms säkerheten mot skred vara tillräcklig även för planerade förhållanden (se figur på nästa sida).

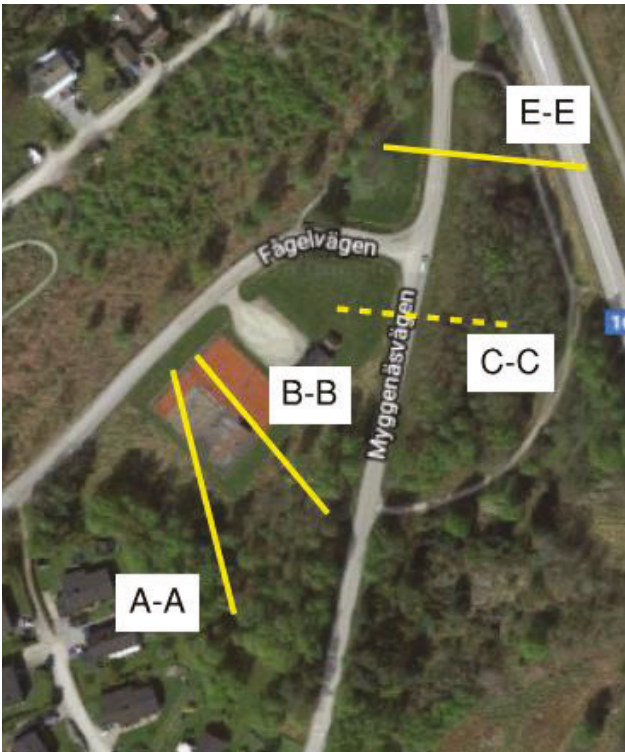
Säkerhet mot skred för planerad slänt C-C bedöms som ej tillfredsställande med dagens krav utan åtgärder. För att erhålla tillfredsställande stabilitet rekommenderas stabilitetshöjande åtgärder. Åtgärden för att uppnå erforderlig säkerhetsfaktor kan utföras genom anläggning av tryckbank nedanför slänten, öster om Myggenäsvägen.

Säkerhet mot skred har beräknats för sektion B-B med en last på 60 kPa för byggnation av 4–5 våningshus samt 10 kPa på övrig mark. Stabiliteten beräknas vara tillfredsställande för sektion B-B under förutsättning att ingen last större än 10 kPa påförs närmare släntrönen än ca 10 m. Området är markerat i plankarta och regleras med bestämmelse n2 som anger att området inte får fyllas med mer än 0,5 meter jord över dagens nivåer för att inte belastas ytterligare.

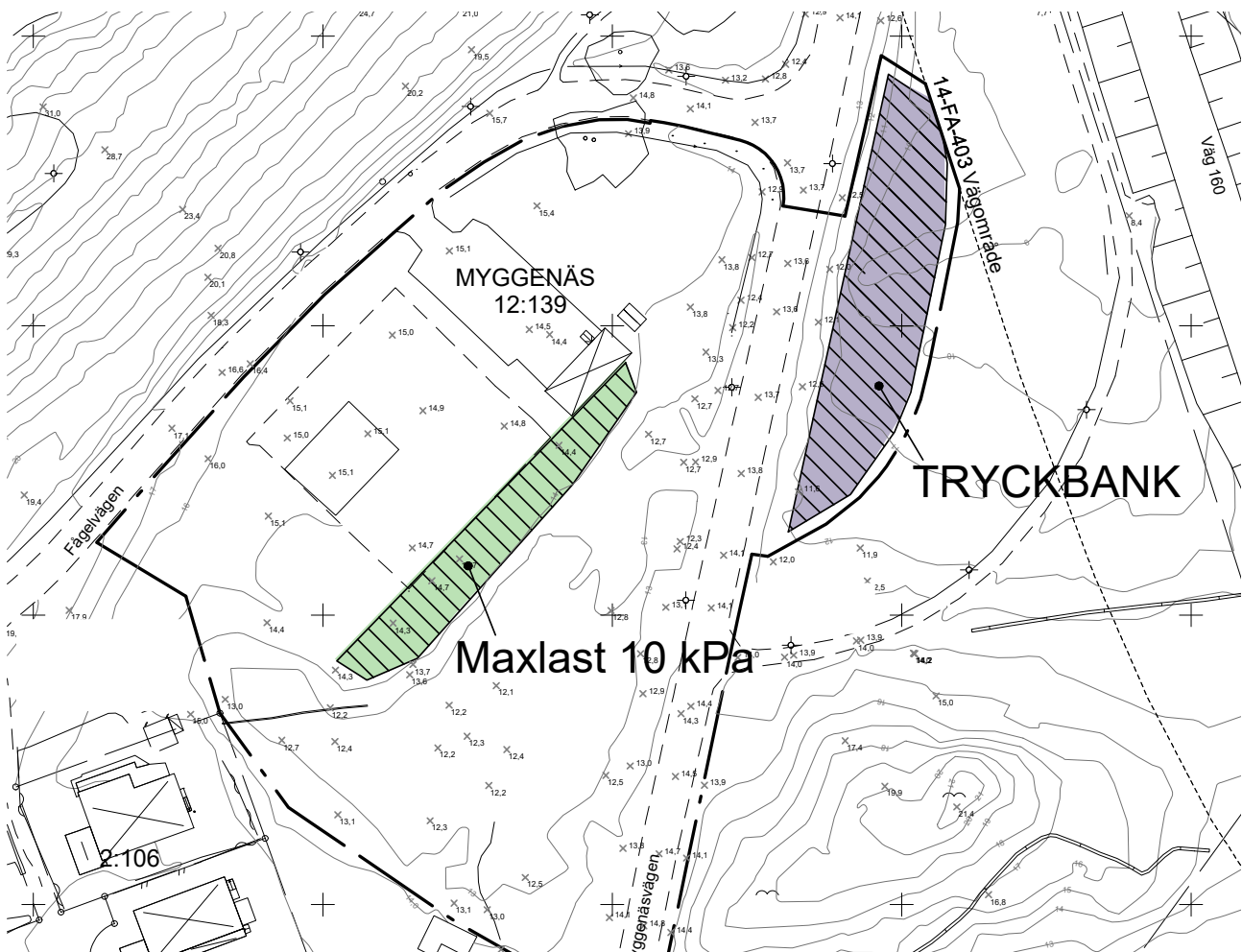
Även med eventuellt framtida fördröjningsmagasin bedöms stabiliteten då vara tillfredsställande.

Grundläggning av byggnader

Stabilitetsmässigt kan byggnaderna grundläggas med platta på mark men ur sättningssynpunkt rekommenderas att lasten från tyngre konstruktioner förs ner till fast botten med spetsburna pålar.



Utsnitt ur geoteknisk undersökning. Beräknade stabilitetssektioner A-A, B-B och E-E samt C-C, G-G och F-F. De senare är utredda inför granskning. Sektion E-E ligger utanför den planerade gränsen för detaljplaneområdet, och har ersatts av sektion C-C.



Område för tryckbank samt maxlast 10 kPa. Tryckbankens utbredning i nordöst har justerats för att inte gå in i vägområdet för väg 160.

Vidare detaljprojektering och kompletterande undersökningar avgör lämplig grundläggningsmetod för respektive byggnad. Vid samtliga uppfyllnader som görs i område för planerad byggnation bör pålningsbara fyllnadsmassor användas.

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markens stabilitet har säkerställts.

Tryckbank

För att säkerställa risk mot skred har område för tryckbank öster om Myggenäsvägen lagts till. Öster om tryckbanken finns yta för översvämning. För att möjliggöra avledning av skyfall ska det finnas ett öppet dike genom tryckbanken. Tryckbanken bör utformas i material som möjliggör infiltration samt vara pålningsbar. Vidare bör den ha en gestaltungs-mässigt god utformning, exempelvis genom att göra den naturlig med planteringar eller träd. Tryckbankens utbredning i nordöst begränsas så att den inte går innanför gränsen för vägområdet tillhörande väg 160. Där så är möjligt är det planlagt en remsa om cirka 2 meter utanför den föreslagna tryckbanken, för att ha viss flexibilitet vid anläggande av tryckbanken. Tryckbankens utformning kommer att studeras närmare i kommande projekteringskede.

Kommunen ansvarar för anläggande av tryckbanken. För att ge kommunen rådighet över tryckbanken anläggs den inom allmän plats natur med kommunalt huvudmannaskap.

Schaktarbeten

Stabilitet för tillfälliga schaktarbeten samt upplag ska verifieras i samband med detaljprojektering.

Bergteknik

De bergtekniska förhållandena medför inga restriktioner för byggnation (ÅF-Infrastructure 2018-06-04, rev. 2023-04-13).

Radon

Fyllnadjorden inom det flacka området mellan Fågelvägen och Myggenäsvägen uppmättes som högriskområde. Vid byggnation på de befintliga byggnadsmassorna bör ytterligare mätning av radon i jordluft utföras på framtagen terrass för att bestämma eventuellt behov av åtgärder.

Vad gäller totalstrålning från berggrund ska slutgiltig mätning göras när slutgiltig position för byggnad är fastslagen. Byggnader kan komma att behöva uppföras radonsäkert.

Förorenad mark

Då utförd miljöteknisk markundersökning påvisar att avfall ställvis har påträffats och fyllnadsmaterialet är av heterogen karaktär kan det inte uteslutas att avfall och högre föroreningshalter kan förekomma inom områden som ännu inte blivit provtagna. Kompletterande miljöteknisk markundersökning behöver därför genomföras då byggnaders och anläggningars lägen och utformning är fastställda.

Inför byggnation av bostäder eller annan ändrad markanvändning ska avhjälpande åtgärder kopplade till lokalt förorenad jord med halter över riktvärde känslig markanvändning (KM) utföras för kvartersmark för förskola eller bostäder. Om risker föreligger med föroreningar och avfall i fyllnadsmassor så ska massor avgränsas och schaktas ur i plan- och djupled. Avfall ska sorteras ut och omhändertaras och kompletterande jordprovtagning utföras i syfte att kontrollera att inga risker kvarstår med förorening i jord. Eventuella efterbehandlingsåtgärder och markarbeten i förorenad jord ska anmälas till tillsynsmyndighet.

Även massorna från användningsområdet NATUR ska bedömas platsspecifikt och lämplig hantering ska fastställas i samråd med berörd tillsynsmyndighet. Det kan bli aktuellt i samband med markarbeten för exempelvis dagvattenanläggning.

I plankartan framgår det att startbesked för byggnation eller markarbeten inte får ges förrän markföroreningar inom område för bostäder och skola har avhjälppts till nivåer som medger känslig markanvändning.

Brandskydd

Befintliga brandposter i Diamantvägen bedöms ha tillräckligt flöde och ligga inom godtagbart avstånd från planområdet. Avståndet från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon till byggnadernas angreppspunkter får maximalt vara 50 meter. Räddningstjänstens insatstid är <20 minuter. Detta behöver beaktas när byggnadernas brandskydd utformas.

Buller

Akustikverkstan har på uppdrag av Tjörns kommun utfört beräkningar av förväntade trafikbullernivåer (2019-02-21, reviderad 2020-07-02).

Av redovisade beräkningsresultat kan man konstatera att trafikbullernivåerna generellt ligger under förordningens riktvärden för bostäder (se kartor på nästa sida).

Framsida bostäder ska placeras och utformas så att de uppfyller riktvärden för buller vid fasad och uteplats. Anordnas uteplatser kan gemensamma uteplatser placeras i de centrala och södra delarna av planområdet och därigenom uppfylla riktvärden för ljudnivåer vid uteplats för bostäderna.

Bullerutredningen har utgått från ett äldre förslag på utformning av området. Nu föreslagna bygggrätt har goda möjligheter att uppfylla riktlinjerna för fasad och uteplats.

Förskolor har inga riktvärden vid fasad utan endast på skolgård. Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer ska de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet ligga under 50 dBA ekvivalent ljudnivå, och övriga vistelseytor på gården ligga under 55 dBA. Vid utformning av skolgård kan det

vara bra att ha bullervärdena i åtanke då delar av skolgården ligger under 50 dBA ekvivalent ljudnivå. För att undvika kostnader för bullerskydd kan verksamhet avsedda för lek, vila och pedagogik förläggas till de mindre bullriga områden. Därigenom krävs inga bullerdämpande åtgärder. Den mest bullerutsatta delen av planområdet avses främst utgöras av parkering.

Farligt gods

Då planområdet ligger inom 150 meter från transportled för farligt gods har en riskutredning tagits fram (Norconsult 2019-05-28). Ny bebyggelse kommer att som närmast ligga 100 meter från Länsväg 160. Vägen ligger på ungefär samma nivå som planområdet, men däremellan är marken lägre vilket bedöms vara gynnsamt ur ett riskperspektiv. Farliga vätskor har ingen möjlighet att rinna hela vägen fram till planområdet.

Den kvantitativa riskanalysen visar att risknivåerna för länsväg 160 förbi planområdet är inom området där ekonomiskt rimliga och tekniskt genomförbara åtgärder bör genomföras. Även en osäkerhetsanalys, där antal transporter av farligt gods enligt nationellt genomsnitt samt en ökning av antalet personer närvarande i planområdet med 25 % används, visar att risknivåerna ligger inom det området. Detta innebär att alla rimliga skyddsåtgärder, sett ur kostnadsperspektiv och praktisk genomförbarhet, ska vidtas.

I plankartan regleras att utrymning ska vara möjlig bort från länsväg 160. Särskild hänsyn bör tas till utrymningsvägar från en förskola då dessa verksamheter brukar klassas som svårutrymda.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

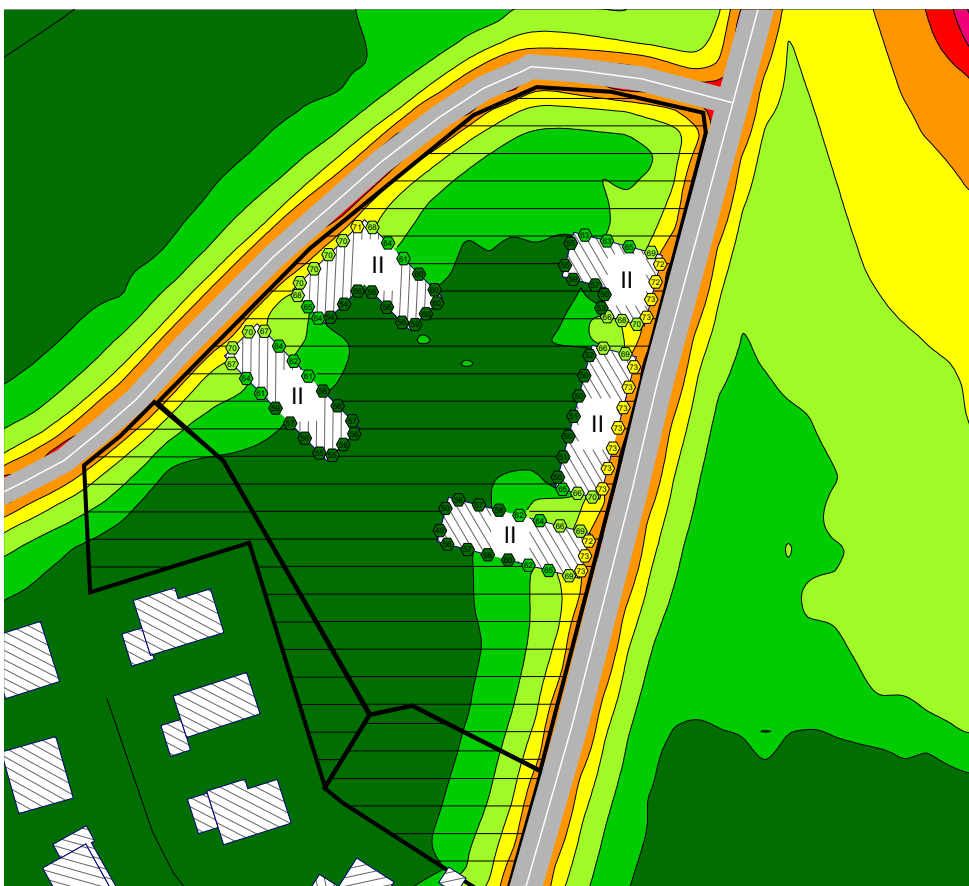
En VA- och dagvattenutredning har tagits fram för planen (Sweco 2019-07-01, reviderad 2023-02-02). Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät, anslutning kan ske



Ekvivalent Ljudnivå

L_{eq} dBA

<= 50
50 < <= 55
55 < <= 60
60 < <= 65
65 < <= 70
70 < <= 75
75 < <= 80
80 < <= 85
85 < <= 90
90 <



Maximal Ljudnivå

L_{max} dBA

<= 60
60 < <= 65
65 < <= 70
70 < <= 75
75 < <= 80
80 < <= 85
85 < <= 90
90 < <= 95
95 < <= 100
100 <

Utdrag ur bullerutredning, Akustikverkstan 2019-02-21, reviderad 2020-07-02. Ekvivalent och maximal ljudnivå för bostäder år 2040. Bilderna är framtagna utifrån ett tidigare förslag.

till Fågelvägen eller Diamantvägen. Befintligt skick på dricksvattenledningen behöver kontrolleras innan anslutning, eventuellt krävs en relining. Om fastigheten inte kan anslutas med självfall till spillvattenledningen behöver fastighetsägaren ett lokalt tryckavlopp, vilket fastighetsägarens själv ansvarar för.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Dagvattnet bör fördröjas innan anslutning till allmänt ledningsnät.

Dagvatten

I utredningen (Sweco 2019-07-01, rev. 2023-02-02) föreslås ett svackdike med ett strypt utlopp längs med Myggenäsvägen anläggas. Dike ska fördröja, visualisera och till viss del rena dagvattnet. Dike- och utloppsledningssystem dimensioneras för att klara av ett 10-års regn, inklusive en klimatfaktor på 30 % med marginal. Redovisade svackdiken i dagvattenutredningen med en översilningsyta antas utgöra en tillräcklig åtgärd för omhändertagande och rening av det dagvatten som planområdet genererar. Inom planförslaget möjliggörs dagvattenhantering inom naturmark väster om Myggenäsvägen.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

VA- och dagvattenutredningen har utgått från en tidigare version av plankartan, men slutsatserna är detsamma.

Skyfall

I den kompletterande skyfallsutredning (Sweco 2021-02-09, rev. 2023-03-31) konstateras det att de tre kulvertarna under Myggenäsvägen har kraftigt nedasatt kapacitet. I utredningen

förutsätts det att åtgärder för förbättrad avledningen av vatten i kulvertarna vidtas.

Utöver åtgärder på kulvertarna föreslås diket på södra sidan av Fågelvägen att byggas ut. Detta regleras med bestämmelse b₁ på plankartan. Färdigt golv för nya byggnader och byggnadsfunktioner rekommenderas att placeras 20 cm över översvänningsnivån vid skyfall. Utifrån lägsta marknivån längs Myggenäsvägen, 13,6 meter över nollplanet, regleras därför lägsta golvnivå till 13,8 meter. I planen regleras även att källare inte får finnas.

Ett naturområde för översvänningsyta säkerställs väster om Myggenäsvägen. Området täcker den yta som underskrider 13,8 meter över nollplanet, vilket ger en fördröjningsvolym om ca 2535 m³. Det regleras i plankartan att det ska finnas en fördröjningsvolym om minst 2535 m³ inom området. Detta för att skyfallssituationen inte ska försämrans nedströms.

Myggenäsvägens norra del inom planområdet regleras till att inte överskrida 13,6 meter, för att säkerställa att bräddning över Myggenäsvägen kan ske när övrig skyfallshantering nått sin maximala kapacitet.

Inom tryckbanksområdet kan vattnet fortsätta genom tryckbanken, företrädesvis i ett öppet dike. Läge och utformning av diket studeras närmare i ett senare skede. Öster om planområdet finns en naturlig lågpunkt.

Tryckbanken bedöms få försumbara effekter på skyfallssituationen i GC-tunneln och marken längre nedströms enligt genomförda tröskelanalyser. Tryckbanken leder inte till minskad fördröjningskapacitet inom naturmarksområdet öster om planområdet vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3.

Ledningar

Kommunala VA-ledningar finns i Fågelvägen, ledningar inom fastigheten ansvarar exploatören/fastighetsägaren för.

Energi

Nya byggnader ska uppföras enligt gällande byggregler men strävan bör i varje enskilt projekt vara att tillämpa så miljöriktiga och energieffektiva lösningar som möjligt. Avseende uppvärmning kan detta exempelvis ske genom till- och frånluftsvärmepump, bergvärme eller gemensamma bergvärmeanläggningar.

Avfall

Kommunen svarar för avfallshantering i området. I projekteringskedet ska plats för avfallshantering säkerställas inom planområdet, förslagsvis vid infarten till området eller parkeringen. Avfallshantering ska följa kommunens avfallsföreskrifter.

El, tele och bredband

Beroende på utformning av området och vilket elbehov exploateringen medför behövs en ny transformatorstation. En transformatorstation möjliggörs därför i den södra delen av planområdet.

För att klara områdets elförsörjning måste nya jordkabelledningar läggas till den nya nätstationen och till de olika huskropparna.

Befintligt ledningsnät för tele och bredband avses nyttjas för ny exploatering.

11. PLANENS GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen är vägledande och har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Denna beskrivning redogör för genomförandet av detaljplan för Tennistomten, Myggenäs (del av fastigheten Tjörn Myggenäs 12:139) för bostäder (exempelvis trygghetsboende) upp till 14 meter i byggnadshöjd eller byggnad för förskola. För området finns sedan tidigare en byggnadsplan från 1969.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. För detaljplanen gäller följande tidplan förutsatt att detaljplanen inte överklagas:

Samråd	3:e kvartalet 2019
Granskning	2:a kvartalet 2023
Beslut om antagande	4:e kvartalet 2023
Laga kraft	4:e kvartalet 2023

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. När genomförandetiden gått ut fortsätter detaljplanen att gälla men då har fastighetsägaren inte rätt till ersättning om den ändras eller upphävs.

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Planområdet består av en fastighet, del av fastigheten Tjörn Myggenäs 12:139, som ägs av Tjörns kommun.

Inom planområdet finns en klubbstuga som måste rivas/flyttas för att möjliggöra ny byggnation, samt två eftersatta tennisplaner.

Myggenäsvägen korsar planområdet och Fågelvägen gränsar till området i väster. Dessa vägar samt övrig mark inom planområdet, som utgörs av allmän plats i för området gällande detaljplaner, ingår i Tjörn Myggenäs ga:2 och förvaltas av Myggenäs Väg & Samfällighetsförening.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Huvudmannaskapet innebär ansvar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats. Med huvudmannaskapet följer en rätt men också en skyldighet att lösa in allmän plats, om fastighetsägare eller rättighetshavare begär det.

Allmän plats inom planområdet omfattar väg, gångbana och natur.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark för bostäder, trygghetsboende alternativt förskola.

Avtal

Marköverlåtelseavtal tecknas med den exploatör som uppför bostadshus, förskola eller trygghetsboende. Om uppförande av förskola/trygghetsboende sker i kommunens regi behövs inget marköverlåtelseavtal då kommunen redan äger marken. Avtalet reglerar förutom markpris också utförande och kostnadsfördelning för anläggningar på allmän

plats, såsom dagvattenmagasin och tryckbank, ansökan om lantmäteriförrättningar m m.

I och med att kvartersmarken (B) inom detaljplaneområdet beräknas överlåtas till exploatör genom marköverlåtelseavtal, får detta till konsekvens att den beräknade köpeskillingen för marken bedöms täcka kostnaderna för utbyggnad av allmän plats, vilket således inte kommer att belasta skattekollektivet eller andra fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att kunna bevilja bygglov är planenlig fastighetsbildning en förutsättning.

Planen möjliggör avstyckning av fastigheten Tjörn Myggenäs 12:139 för bostadsändamål, trygghetsboende eller förskola.

Gemensamhetsanläggningar

Något behov att bilda ny gemensamhetsanläggning föreligger inte.

Dock omfattas planområdet idag av Myggenäs ga:2 vilken skall omprövas, vid lantmäteriförrättning, då allmän plats kommer att ha kommunalt huvudmannaskap i och med ny detaljplan vilket innebär att allmän plats inom planområdet kommer att förvaltas av kommunen.

Vidare skall nybildad fastighet inom planområdet anslutas till Myggenäs ga:2, genom lantmäteriförrättning, då fastigheten kommer att nyttja bl a Fågelvägen och Myggenäsvägen för utfart till allmän väg.

Ledningsrätt

Ledningsrätt får bildas för ledningar med allmänt ändamål om dessa förläggs inom planområdet och ej utgör ett hinder för bygg rätt. Det finns en befintlig allmän ledning i Myggenäsvägen. Det finns även en enskild ledning som förser klubbhuset med el samt enskilda ledningar för vatten- och avlopp.

Kvartersmark för transformatorstation kan antingen avstyckas till egen fastighet eller säkerställas med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen eller exploatör ansöker om erforderlig fastighetsbildning för genomförande av planen. Förrättningskostnaderna bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät, anslutning kan ske till Fågelvägen eller Diamantvägen. Befintligt skick på dricks-vattenledningen behöver kontrolleras innan anslutning, eventuellt krävs en relining.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Tjörns kommun för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Dagvatten

Dagvattenmagasin skall anläggas inom planområdet för att utjämna flödena. Volymen på dagvattenmagasin beror på användning av mark och hur mycket yta som hårdgörs inom kvartersmarken. Magasinet anläggs inom naturmark, allmän plats.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatör/markägare avseende projektets påverkan på ledningsinnehavet. Om så krävs ska avtal avseende omläggning av ledningar tecknas mellan ledningsägaren och exploatören/markägaren.

Längs Myggenäsvägen inom planområdet har Ellevio 10 kV jordförlagd ledning.

Uppvärmning

Uppvärmning sker med enskilda anläggningar eller exempelvis med gemensam bergvärmeanläggning.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning är utförd och den visar generellt på låga halter av föroreningar i jord och grundvatten.

Inga miljö- och hälsorisker bedöms föreligga utifrån de provtagningar som gjorts. Dock är fyllnadsmassorna av heterogen karaktär och därför kan det inte uteslutas att avfall och högre föroreningshalter skulle kunna förekomma i området. Om lokalt förorenad jord över KM påträffas ska förorenade jordmassor schaktas ur och omhändertas inför byggnation. I planen regleras att startbesked inte får ges för byggnation eller markarbeten inom kvartersmark förrän markföroreningar har avhjälpts till nivåer som medger känslig markanvändning. Massorna från användningsområdet NATUR ska bedömas platsspecifikt och lämplig hantering ska fastställas i samråd med berörd tillsynsmyndighet.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning är framtagen och visar att släntstabiliteten för större delen av området för planerad bebyggelse bedöms vara tillfredställande dock med avvikelser i nordöstra delen. I nordöstra delen ska stabilitetshöjande åtgärder utföras i form av en tryckbank. Tryckbank anläggs inom allmän plats, vilken kommunen har rådighet över. Anläggandet av tryckbank regleras i avtal med kommande exploatör.

För tyngre konstruktioner än en våning bör all last föras ner till fast botten med spetsburna pålar.

Mätningar i fyllnadsjorden har visat på radonvärden motsvarande högriskområde inom det flacka partiet mellan Fågelvägen och Myggenäsvägen. Vid byggnation bör ytterligare mätning av radon i jordluft utföras.

En geotekniker bör anlitas för mer detaljerad undersökning inför byggnation och anläggning.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar berör planområdet.

Buller

En bullerutredning har tagits fram som visar att trafikbullernivåerna generellt ligger under riktvärden gällande bostäder. Byggnader kan utformas så att riktvärden för fasad och uteplatser uppfylls. Vid uppförande av förskola kan skolgård placeras på mindre bullriga områden för att undvika krav på bullerdämpande åtgärder.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen har för avsikt att teckna marköverlåtelseavtal/genomförandeavtal med en framtida exploatör.

Plankostnaden kan finansieras genom erläggande av planavgift i samband med bygglov alternativt regleras i överlåtelseavtal.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader för rivning av klubbhus och tennisbanor och eventuella markarbeten kommer att belasta kommunen. Vidare kommer kommunen att få kostnader för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats samt saneringsarbeten.

Kommunen kommer att få intäkter i samband med överlåtelse av kvartersmark för bostadsändamål, trygghetsboende eller eventuellt för förskola. Dessa intäkter förväntas täcka kostnaderna för utbyggnaden av anläggningar inom allmän plats.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören/markägaren

Exploatören/markägaren står för åtgärder och kostnader inom kvartersmark och får betala ersättning för erforderliga markförvärv. Exploatören/markägaren får vidare kostnader i form av bygglovsavgift och lantmäteriförrättning m.m. Anslutningsavgifter för VA, el, tele, m.m. tillkommer.

Myggenäs Väg- och Samfällighetsförening kommer att få ersättning för den mark som frångår dem i samband med planläggningen. Vidare kommer den nya fastigheten inom planområdet att anslutas till föreningen och delta i framtida förvaltning av Myggenäs ga:2.

Framtida driftskostnader

Kommunen kommer att få ökade driftskostnader för förvaltning av anläggningar inom allmän plats inom planområdet.

Nya fastigheter inom planområdet kommer anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning och därigenom svara för framtida drift och underhåll av allmän plats utanför planområdet. Fastigheternas del i befintlig gemensamhetsanläggning prövas av lantmäteriet.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

I denna fastighetskonsekvensbeskrivning redovisas ett förslag på fastighetsåtgärder inom detaljplan för Tennistomten (del av Tjörn Myggenäs 12:139) för att på ett planenligt och lämpligt sätt förbereda inför framtida exploatering.

Fastighetskonsekvensbeskrivningen är vägledande och har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

Berörda fastigheter

Det finns en fastighetsägare inom detaljplanen och markområdet består av gräsytor, klubbstuga, stängda tennisbanor, naturmark och liten lekplats. Planområdet omfattar del av fastigheten Tjörn Myggenäs 12:139 som ägs av Tjörns kommun.

Området förvaltas idag av Myggenäs väg- och samfällighetsförening då det ingår i Myggenäs ga:2.

Förslag på fastighetsbildning

Det finns ett antal sätt att lösa fastighetsbildningsfrågan gällande genomförandet av

detaljplan för Tennistomten. I detta avsnitt redovisas ett förslag på fastighetsbildning som är lämpligt med avseende på syftet med detaljplanen och framtida exploatering. Fastighetsbildningen kan ske i en eller flera lantmäteriförrättningar.

Fastighetsbildning

För att uppnå en planenlig kvartersindelning måste fastighetsbildning ske. Den mark som redovisas som kvartersmark ska styckas av från Myggenäs 12:139 för att bilda en fastighet för bostäder, förskola eller trygghetsboende. Kvarteret kan även styckas i mindre delar efter behov.

Fastigheten för transformatorstation kan avstyckas till egen fastighet.

Myggenäs ga:2 skall ändras då mark inom planområdet som idag ingår i Myggenäs ga:2 antingen bli kvartersmark eller allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Vidare skall nya fastigheter inom planområdet anslutas till Myggenäs ga:2.

12. PLANENS KONSEKVENSER

En detaljplan medför alltid konsekvenser, både positiva och negativa. Oftast påverkar en detaljplan inte bara planområdet utan också till exempel grannar, samhällsfunktioner och miljö. Enligt plan- och bygglagen ska därför all planläggning ta hänsyn till både enskilda och allmänna intressen. Det innebär att detaljplanens konsekvenser måste analyseras och de ställningstaganden som görs i förslaget ska motiveras.

Planförslaget medför också fastighetsrättsliga konsekvenser. Dessa redovisas i planbeskrivningens genomförandedel ovan.

Bebyggelsekonsekvenser

Planförslaget innebär att MFK:s klubbstuga rivs. Klubbstugan bedöms inte vara kulturhistoriskt värdefull.

Planförslaget innebär ett nytillskott av bebyggelsetyper som inte finns i området idag. Idag består närområdet främst av villor. Området får ett tillskott på flerbostadshus med fler våningar än vad de intilliggande villorna har. Konsekvensen blir att karaktären och landskapsbilden i området ändras något. Det omkringliggande landskapet är kuperat och skogbeklätt och därmed mindre känsligt då bebyggelsen möter höjpartierna.

Miljökonsekvenser

En behovsbedömning har tagits fram där kommunen gör bedömningen att ett genomförande av planen inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Riksintressen

Riksintresset för friluftsliv bedöms inte påverkas av planen. Området som sammanfaller med riksintresset utgörs av befintlig väg samt naturmark där tryckbank ska anläggas.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt Miljöbalken 5 kap. 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela

landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljö kvalitetsnormer).

Flödet av vatten från exploateringsområdet utgör en mycket liten andel av det totala flödet från delavrinningsområdet som omblandas med recipientvattnet i Askeröfjorden. Utifrån beräknade halter i dagvattnet, halter i recipienten och flödet från det planområdet är bedömningen att recipientkvalitén inte påverkas av det renade och fördröjda dagvattnet från området. Den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen bedöms inte försämrats och möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i vattenförekomsten Askeröfjorden bedöms inte försvåras.

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 miljömål för en hållbar utveckling i landet som helhet. Tjörns kommun har en miljövision där åtta av dessa miljömål utpekats som speciellt relevanta för Tjörn.

Dessa åtta är *begränsad klimatpåverkan, giftfri miljö, ingen övergödning, grundvatten av god kvalitet, hav i balans samt levande kust och skärgård, ett rikt odlingslandskap, god bebyggd miljö* och *ett rikt växt- och djurliv*.

De miljömål som främst berörs i denna plan är *begränsad klimatpåverkan* och *en god bebyggd miljö*.

Miljömålet för *god bebyggd miljö* berörs på så sätt att den nya bebyggelsen måste uppfylla kraven för utomhus- och inomhusmiljö för att skapa trivsamma livsmiljöer med låg klimatpåverkan. Den föreslagna bebyggelsen ligger kollektivtrafiknära och bedöms uppfylla miljömålet för *god bebyggd miljö* och *begränsad klimatpåverkan* då det hjälper människor att röra sig klimatsmart.

Sociala konsekvenser

Tillgänglighet

Planförslaget medför att fler får möjlighet till boende, alternativt trygghetsboende, centralt i orten Myggenäs med gångavstånd till service såsom livsmedelsbutik, förskola och vårdcentral. Planförslaget ligger i nära anslutning till kollektivtrafik med bussmöjligheter till andra delar av Tjörn och närliggande kommuner. Planen möjliggör också nya förskoleplatser i kollektivtrafiknära läge och för de boende i andra delar av Myggenäs.

Den nya gångvägen bidrar till att binda samman olika delar av Myggenäs gångvägssystem, vilket ökar tillgängligheten.

Barnperspektiv

Anläggs en ny förskola möjliggörs det för fler förskoleplatser samt lekmiljö på förskolegården.

Boende

Myggenäs domineras idag av villabebyggelse, och fler lägenheter skulle skapa en större social blandning. Det är främst grupper med äldre och yngre som är i behov av mindre bostäder till ett lägre pris. Detta möjliggörs i planförslaget genom att det både går att bygga vanliga lägenheter och lägenheter i trygghetsboendeform.

Nollalternativet

Om detaljplanen inte skulle byggas ut innebär det att marken fortsatt skulle innehålla avstängda tennisplaner och MFK:s klubbstuga. Sannolikt skulle byggnationen behöva uppföras på annat ställe i Myggenäs för att tillgodose samhällets behov av bostäder, trygghetsboende och förskoleplatser.

13. MEDVERKANDE

Planhandlingarna är framtagna av Norconsult AB genom planarkitekter Karin Edeskog, Paula Widmark och Veronika Jönebratt. Handlingarna är framtagna tillsammans med tjänstemän på Tjörns kommuns Plan- och byggavdelning. Tjänstemän från andra berörda kommunala förvaltningar har också deltagit i arbetet med detaljplanen.

Genomförandedelen är framtagen av Bergquist Mark o Exploatering AB genom Anders Bergquist.

Kommunens handläggare:

Frida Carlsson Göransdóttir, Planarkitekt
Daniel Rutgersson, Planarkitekt
Planavdelningen.

Deimante Meldaikè, Mark- och exploateringsingenjör, Fastighetsavdelningen.

Norconsult AB

Karin Edeskog, Uppdragsledande planarkitekt
Paula Widmark, Handläggande planarkitekt

