



**DETALJPLAN FÖR GAMLA SALTERIET
RÖNNÄNG 1:139, 1:153 M.FL.
RÖNNÄNG SAMHÄLLE**

PLANBESKRIVNING, NORMALT PLANFÖRFARANDE
ANTAGANDEHANDLING 2014-04-15

LAGA KRAFT 2014-05-22

Tjörns Kommun, Västra Götaland

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. PLANHANDLINGAR	sid 2
2. PLANENS SYFTE OCH MÅLSÄTTNING	sid 3
3. PLANDATA	
• planens läge och omfattning	sid 3
• markägoförhållande	sid. 4
4. GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER	
• översiktliga planer	sid 5
• gällande detaljplan	sid 5
• kommunala beslut	sid 6
5. PLANFÖRUTSÄTTNINGAR	
• natur	sid 6
• kulturhistoriska värden	sid 6
• bebyggelseområden / anläggningar	sid 7
• markbeskaffenhet, geoteknik	sid 8
• fornlämningar	sid 8
• offentlig och kommersiell service	sid 8
• trafik	sid 9
• befintlig vatten och avloppslösning	sid 9
• el och tele	sid 9
• avfall	sid 9
6. BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET	
• avgränsning av planområdet	sid 9
• planens innehåll och sammansättning	sid 9
• hus / byggnader / miljöer	sid 10
• kvartersredovisning	sid 11
• gestaltning	sid 14
• trafik	sid 14
• parkering	sid 15
• gångstråk	sid 15
• vatten och avlopp	sid 15
• övrig teknik	sid 16
• riskanalys	sid 16
• geoteknik	sid 17
• miljökonsekvensbeskrivning	sid 18
• etapputbyggnad	sid 19
8. PLANPROCESSEN	
• programskede	sid 19
• samrådsskede	sid 19
• utställningskede	sid 19
• planeringsmetodik	sid 19
• tidplan	sid 19
• medverkande	sid 20
• justering av planförslaget	sid 20

PLANBESKRIVNING

1. PLANHANDLINGAR

1. Planbeskrivning		dat. 2012-02-01- just. 2014-04-15
2. Formell plankarta	bilägges	dat. 2012-02-01- just. 2014-04-15
3. Illustrationskarta	bilägges	dat. 2012-02-01- just. 2014-04-15
4. Genomförandebeskrivning		dat. 2012-02-01- just. 2014-04-15
5. Miljökonsekvensbeskrivning		dat. rev. 2012-02-03- just. 2014-04-15
6. Fastighetsförteckning		dat. 2012-02-06

ÖVRIGA HANDLINGAR

7. Riskbedömning		dat. rev. 2011-05-11
8. Riskanalys Astrids Fisk AB		dat. 2006-06-01
9. Miljöteknisk utredning		dat. 2010-05-24
10. Geoteknisk utredning		dat. rev. 2011-12-09
11. Va-utredning		dat. rev. 2012-01-10

2. PLANENS SYFTE OCH MÅLSÄTTNING

Planens syfte är att ersätta den gamla verkstadsindustrin (*Rönnängs Motor AB*), med tidigare inriktning av service för fartygsmotorer, mot en småskalig bostadsbebyggelse.

Målsättningen är en exploatering, som skall skapa tillgänglighet också för allmänheten och ingå i Rönnängs stora besöksvärde.

Till detta skall fogas ett regelverk som garanterar omsorg om, miljön, gestaltningen och god funktion.

3. PLANDATA


Planens läge och omfattning

Planområdet är beläget i Rönnäng på det gamla verkstadsföretaget – nuvarande industritomt.

Området är en del av det "gamla" Rönnäng, som begränsas i söder av Kalvesund och Tjörnekalv.

Det begränsas i Öster av Dalenvägen och i norr av industriföretaget – Astrids Fiskexport AB.

I väster utgör vattenområdet mot Skutholmen gräns och i söder ansluter det tidigare verksamhetsområdet för Rönnängs varv. Se fig. 1, sid 4



planområdets läge
i Rönnäng

fig.1 planområdets läge i rönnäng

Planområdet, med mark och vattenområden omfattar totalt ca 1,9 ha.

Markägoförhållande

Planområdet omfattar primärt del av fastigheten Rönnäng 1:139, 1:153, som ägs i sin helhet av exploatören. Vidare ingår visst vattenområde, park- och parkeringsområden som tillhör fastigheten Rönnäng 1:539 och ägs av Tjörns kommun. Viss gatumark tillhör fastigheten Rönnäng 1:9, som ägs av enskild markägare. Till detta kommer 4 privatägda fastigheter (Rönnäng 1:149, Rönnäng 1:54, Rönnäng 1:80, Rönnäng 1:55), vars fastigheter ingår i detaljplanen.

4. GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER

Översiktliga planer

För planområdet gäller formellt ännu översiktsplan – ÖP-03. Men planområdet behandlas i kommunens antagna översiktsplan, som ännu inte vunnit laga kraft – ÖP 13, som utvecklingsområde för helårsboende, vilket är samma markanvändning som tidigare. Området finns dessutom behandlat i en särskild fördjupningsstudie – (tätortsstudie Rönnäng, Bleket och Klädesholmen 2007-11-08), som omfattar det nu aktuella planområdet. Området redovisas som område med inriktning mot – *service / centrumverksamhet / boende / parkering*.

Riksintressen- kap 4. Tjörn utgör i sin helhet riksintresse på grund av dess natur- och kulturvärden enligt MB 4:4 och omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser.

Detaljplaner

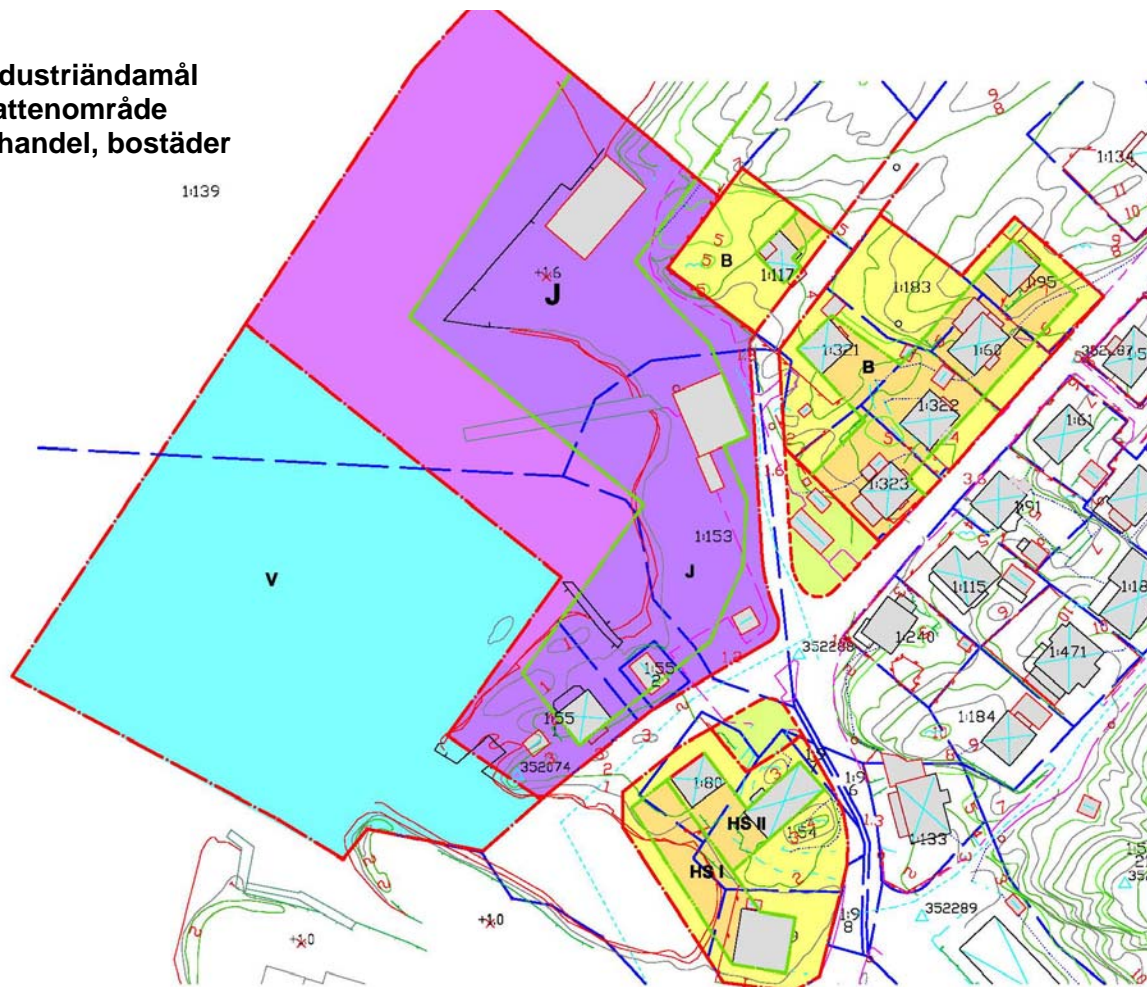
För planområdet gäller följande planer och förordningar:

1. detaljplan för Rönnäng 5:24, Rönnängs fiskeläge, upprättad 1969-03-03
2. Hela planområdet omfattas av riksintresse enl. 4 kap MB
3. Sydväst om planområdet ansluter detaljplan för Rönnäng 1:75 m fl, antagen 2012.

I den till detaljplanen hörande miljökonsekvensbeskrivningen, finns en mera fullständig redovisning av de förordnanden, bestämmelser, som är kopplade till gällande lagstiftning - miljöbalken (MB)

Gällande detaljplaner och bestämmelser, se fig. 2, nedan.

J – industriändamål
V – vattenområde
HS – handel, bostäder



Kommunala beslut

De kommunala beslut som lett till detaljplanens tillblivelse kan sammanfattas enl. följande:

- | | | |
|---------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| 1. Miljö- och byggnämnden | 2005-02-21, § 43 - | avvakta tätortsstudie för Rönnäng |
| 2. Kommunstyrelsen | 2005-03-31, § 64 - | plantillstånd efter tätortsstudie |
| 3. SBNAU | 2009-06-08, § 186 - | planen ges prioritet |
| 4. SBNAU | 2010-05-03, § 156 - | planarbetet påbörjas |
| 5. SBN | 2010-08-16, § 273 - | beslut om miljöprovning |
| 6. SBN | 2010-11-08, § 217- | beslut om samråd PBL 5:20 |
| 7. SBN | 2012-02-01, §10 | beslut om utställning PBL 5:23 |

5. PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Planområdet domineras av industriområdets olika utbyggnader och tekniska anläggningar. Det återstår inte särskilt mycket av den ursprungliga natur, som utgör själva industriområdet idag. Mindre bergspartier återfinns kring bebyggelsen i söder. Se flygbild av industriområdet nedan.



bild 1 - verksamhetsområdet från norr (foto Hydrogis AB 2007)

Kulturhistoriska värden

Planområdet som det byggts ut från 70-talet har ingen direkt knytning till en egen kulturhistorisk miljö. Däremot ansluter området till befintlig bostadsbebyggelse, som innehåller hus i varierande ålder från bohuslänska dubbelhus från förra sekelskiftet till hus från 70-talet. Många hus har genomgått omfattande renoveringar och förändringar i förhållandet till ursprunget.

Bebyggelse / anläggningar

De befintliga byggnaderna och anläggningarna inom verkstadsområdet, har i hög grad prägel av den tidigare verksamheten. se bilder sid 7 och 8.

Centralt i området ligger den tidigare motorverkstaden, med en liten kontorsflygel.



bild 2 – motorverkstaden

I den norra delen återfinns den större båthallen med sina rangerytor för uppställning och för transporter av skilda slag.



bild 3 – bef varvshall

I anslutning till områdets infart från Dalenvägen ligger kommunens bef. avloppspumpstationen, som är en del av kommunens va-utbyggnad i Rönnäng



bild 4 – bef. avloppspumpstation



bild 5 – den stora dominerande centrala bryggan, som var tilläggsplats för framförallt fiskebåtar, vittnar om tidigare verksamhet

Markbeskaffenhets, geoteknik, radon

En geoteknisk utredning har tagits fram under planarbetet (Rönnäng 1:153, tekniskt PM geoteknik -Norconsult 2010-05-26, rev och kompletterad 2011-12-09), och finns med som övrig planhandling. Den redovisas närmare i planbeskrivningen under kap.6 – Beskrivning av planförslaget.

Fornlämningar

Förslaget till exploatering berör ej kända fornlämningar.

Offentlig och kommersiell service

I norra delen av Rönnäng, ca 1,5 km norr om planområdet, finns en större dagligvarubutik.

Rönnängs förskola, ligger i anslutning till nuvarande Rönnängs skola. Denna verksamhet har byggts ut med en ny förskoleanläggning, som togs i drift 2012. Ett nära samarbete sker inom kommunen, som följer behovsutvecklingen inom förskolans verksamheter, när det gäller lokalisering och behov av ytterligare kapacitet.

Skolor finns för låg- och mellanstadiet i Rönnäng dit det är ca 1,5 km. Gångväg till skolan går via Dalenvägen, som är en gata med hastighetsbegränsning till 30 km/tim. På den ombyggda Dalenvägen är gatubeläggning uppdelad i zoner för väg- och gångtrafik. Efter rondellen vid Dalenvägens slut utgör skolvägen av en separat GC-väg längs Hakefjordsvägen. I Bleket, som ligger ca 2,5 km från planområdet, ligger en av kommunens två högstadieskolor. Någon gymnasieskola finns för närvarande inte i kommunen.

I Rönnängs centrum finns, bank, tandläkare, restauranger mm. Omfattande utbud av fritidsaktiviteter finns på närhåll, som fotbollsplats, ishall, bygdegård, badplatser och båthamnar för fritidsändamål mm.

Kommuncentrum ligger i centralorten Skärhamn, ca 6 km bort, med ett omfattande utbud av handel, serviceföretag, kultur och annan samhällsservice. Kommunens vårdcentral ligger centralt på Tjörn i Kållekärr.

Trafik

Planområdet nås från Dalenvägen, som sträcker från Rönnängs hamn, vid Kalvsund, norr ut mot vägen mot Bleket (väg 169). Härifrån når man vidare mot Skärhamn, Stenungsund Uddevalla med flera målpunkter.

Kollektivtrafiken passerar planområdet på väg från Rönnängs Brygga till Skärhamn, Stenungsund / Göteborg med flera platser – Tjörn express och linje 355

Befintligt vatten och avloppslösning

Vatten och avlopp finns utbyggt till området. Huvudstammarna är förlagda i anslutning till vägen från Bleket. Se va-utredningen

Befintlig el och tele

Elförsörjning är utbyggt till området och eldistributör är Fortum Distribution AB.

För telenätet ansvarar Telia Sonera genom Skanova network AB

Avfall

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för sophantering. Det innebär att kommunen är ansvarig för avfallshanteringen, enligt gällande reglemente och taxebeslut.

6. BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Avgränsning av planområdet

Planen har avgränsats med utgångspunkt från den tidigare industrifastigheten och företaget *Rönnängs Motors verksamhetsområde* .

Till detta har också fogats 4 enbostadsfastigheter i södra delen av planområdet. Dessa fastigheter gränsar i sin tur till den nyligen framtagna detaljplanen för *tidigare Rönnängs Varv – Rönnäng 1:75*.

På detta sätt sker nu en heltäckande reglering av de äldre detaljplaner som ligger väster om Dalenvägen. I denna reglering, dateras markanvändningen och byggregler upp, i förhållande till tidigare detaljplaner. Se fig 2, sid 5 – gällande detaljplan. Genom planen ges dessa befintliga hus möjligheter till utveckling och förnyelse till förutsättningar och möjligheter som gäller idag.

Med i den formella planen ingår också delar av Dalenvägen, som omfattar själva anslutningen från det nya bostadsområdet, infartsområden och parkering mm.

planens innehåll och sammansättning

Detaljplanen omfattar mark för bostäder, allmän platsområden, vattenområden, infartsgata, teknikområden, parkering och angöringszoner.

Redovisningen av detta framgår av detaljplanens regleringsområden. Planens regleringsområden är delområden i detaljplanen som har särskilda bestämmelser om vad marken får användas till för ändamål och villkoren för hur den rätten skall tillämpas. – se fig. 3 nästa sida.



fig. 3, detaljplanens områdesindelning

Hus / byggnader / miljöer

Planområdet är ett väl sammanhållet, vattenanknutet kvartersområde i sydvästläge. Dessa karaktärsbärande egenskaper, finns lite överallt i våra bohuslänska kustsamhällen. Med den skillnaden att de vattennära områdena ofta upptogs av sjöbodar, med bostadsbyggnaderna placerade innanför.

Inriktningen för utformningen av bebyggelsen, är att ta tillvara det historiska arvet och bygga tätt, med omistliga stildrag från bohuslänsk kustbebyggelse. Detta utan att vara imiterande med gamla stillån utan sammanhang. Intentionen är att "vår egen tid" skall speglas i gestaltning,

husens organisation och funktion. Förslaget bygger på 9 hus på egenägda tomter, grupperat i två kvartersområden. Husen är tänkta att uppföras i en och ett halvt våningsplan, för att markera den lilla skalans byggande och ta skäligen hänsyn till omkringliggande bostadsbebyggelse. Samtliga hus är förlagda med gavlarna vända mot havet.

Ett viktig utformningstanke har varit att medge allmänheten tillträde till planområdet, för att ha kvar öppenhet och tillgänglighet till framförallt till planens olika vattenområden – strandzoner, bryggor. Förhoppningen är att planområdet på detta sätt kan bli ett inspirerande besöksmål.

Planområdet med sitt nya innehåll, kan sägas åter ta kontakt med omgivande befintlig bostadsbebyggelse, i och med att industriverksamheten försvinner och ersätts med nya bostäder med öppenhet och tillgänglighet.

KVARTERSREDOVISNING

Norra kvarteret

Genom att använda samma gestaltungsprincip i de bägge bostadskvarteren, fås en lugn sammanhållen skala utan stora störande kontraster i storlek och utformning. I det norra kvarteret planeras 6 hus, som orienteras mot nordväst och väst. Dessa hus avses att uppföras i 1 ½ plan. (det vill säga husen byggs med ett entréplan och ett vindsplan med förhöjda väggliv. Det innebär, per definition, att husen klassas som två våningar, tack vare att det förhöjda vägglivet är högre än 70 cm.).

Planens bestämmelser medger att husen kan ges en viss variation i utformningen, som är typiskt i våra samhällen – Rönäng, Klädesholmen, Bleket m.fl.

Området trafikmatas via en "gångfartsgata" direkt nordost om de nya bostäderna. Denna gata ansluter till de gemensamma parkeringsplatser, som gäller för bostäderna.

På detta sätt kan alla bostäderna nås bekvämt och handikappanpassat med transporter mm, utan att ha parkering på den egna tomten.

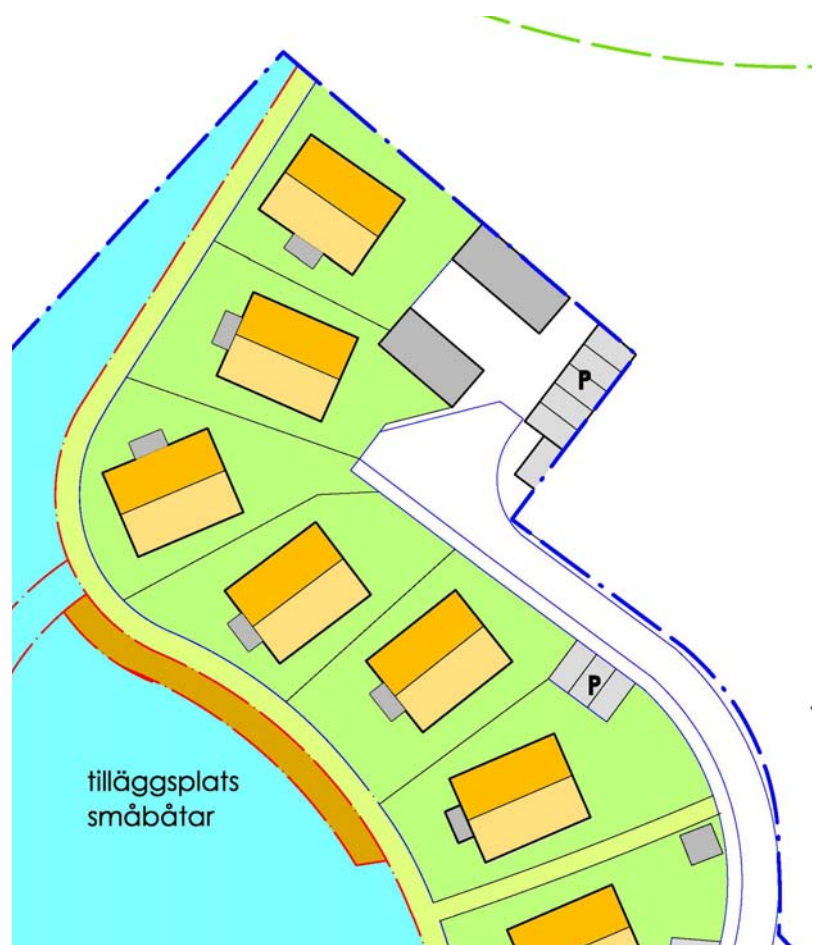


fig 4 norra kvarteret - principupplägg

Södra kvarteret

I det södra kvarteret planeras 3 fristående hus i huvudriktning mot sydväst. Även dessa hus föreslås byggas i 1 ½ plan – (ett entréplan och ett vindsplan)

Parkering finns förutom i norr också utmed "gångfartsgatan" och i söder inom de tidigare p-områdena.

Tanken är också att medge att en del av parkerings-platserna görs som garage/carportar. På detta sätt kommer det att finnas ca 35 p-platser inom planområdet. Dessa skall kunna erbjudas inte bara till de nya bostäderna, utan också till andra nyttjare boende i området.



fig 5 södra kvarteret - principupplägg

Öster om "gångfartsgatan", i anslutning till den befintliga avloppspumpstationen, finns ett antal p-platser – dessa platser ligger på kommunens mark och tillhör inte exploateringsfastigheten.

Vågbrytaren

En mindre vågbrytare föreslås kunna bli utbyggd från norr mot söder. Detta för att ge skydd åt en liten tilläggsbrygga, för ett mindre antal fritidsbåtar.

Vägar, kommunikationer, platser - Genomgående för området är de offentliga gångstråk/gångzoner, som ligger utefter vattenstråket och till vilka allmänheten kommer att ha fri tillgång. Vissa av dessa utformas som gångbryggor, och på sina ställen anordnas kajplatser/soldäck där boende och besökande kan njuta av sol och hav.

Till den gemensamma allmänna marken – gångstråken, vågbrytaren – ansluter i sydväst ett öppet markområde. Från detta medges att en gångbro kan anläggas över vattnet mot *gamla varvsområdet (fd. Lövfbergs varv)*. Detta bygger på att den angränsande, nya detaljplanen för varvsområdet har med denna möjlighet, att koppla ihop gångkontakterna mellan de olika boendeområdena. Detta uppfattas också kunna bli ett framtida uppskattat gångstråk i Rönnäng.

Att köra in med bil på området sker på de boendes villkor. Organisationen att bilda en – "gångfartsgata" - innebär att biltrafiken helt underordnar sig de oskyddade trafikanterna – de gående. Detta betyder bl.a. att hastigheten reducerats till endast 10 km/tim.

Vägar in på området fungerar uteslutande som service- och tillfartsvägar till bostäder.

Naturområden – För planområdet finns inga större samlade opåverkade naturområden kvar efter industriepoken. Några partier finns ännu kvar och skall bevaras, främst i den södra delen av planområdet.



fig. 4,illustrationskarta

(Obs! att illustrationen ovan bara är ett av många exempel på hur byggrätten kan utnyttjas inom ramen för planens bestämmelser.)

GESTALTNING

Vision - Visionen för gestaltningen av det nya bostadsområdet är ett nutidsorienterat formspråk med rötter i vår egen byggtradition här på Tjörn. Det innebär att genomförandet skall präglas av "nytänkande", som speglar vår egen samtid, med tillvaratagande av platsens egenart och kulturhistoriska omgivning.

Gestaltungsprinciper

Gestaltungsprinciperna har, som nämnts, velat ta sin utgångspunkt, historiskt, i de bohuslänska kustsamhällena. Här finner man många exempel på kunskapen att bygga – tätt, individuellt, ändå samordnat med varandra.

Planen vill på ett modernt sätt omtolka dessa karaktärsdrag. När det gäller husen kan då ambitionen vara att ge dem en typisk grundform med byggnadselement som verandor, entréer, kupor och sadeltak mm. Men när det gäller t.ex. fönster, dörrar, teknislösningar, materialval, socklar mm, kan dessa med fördel vara hämtade från- och "spegla" vår egen tid.

Särskilda gestaltungsbestämmelse har tagits med i detaljplanen, som säkerställer färgval, utformningen av tak och takfärg och husens storlek och höjd mm. Bestämmelserna är en ramhandling som skall förhindra att inte "artfrämmande" och olämpliga hus blir byggda i området.

Den illustrerade bebyggelsen i de olika bebyggelsekvarteren är att betrakta som **en möjlig utformningsidé**. Således kommer byggnadsrätten inte att exakt låsas till den utformningen som illustrerats i planbeskrivningen. Vad som dock låses är exploateringens omfattning, läge och höjd mm. I arbetet med planen har inte gjorts någon förprojektering av de tänkta byggnaderna. Detta arbete kommer att göras i nära anslutning till själva genomförandet av byggnationen.

Trafik

Planområdet trafikmatas från Dalenvägen, som är den centrala gatan, som leder genom det "gamla" Rönnäng till hamnen i Kalvsund. Denna gata har relativt nyligen byggts om med bl.a. gatstensbeläggningar, till kanske Tjörns vackraste gatuavsnitt. För denna centrala gata gäller numera 30 km/tim.

Från Dalenvägen ansluter planområdet i samma punkt som nuvarande Salterivägen. Denna infartsgata skall utformas som en sk – gångfartsgata. Det innebär en gatubyggnad / funktion, som utgår från de boendes villkor och dimensioneras för att prioritera de gående – de oskyddade trafikanterna.

Stor omsorg skall visas utformningen av gatan, med avvikande beläggning, anpassad belysning, vändmöjligheter mm. Syftet är skapa en "trevlig", bostadsnära gata, där man endast medger trafik med "gångfart" för att öka säkerheten och minska störningar.

Genom planen tillkommer 9 nya enbostadshus, vilket innebär ca 50-70 fordonsrörelser per dag. Samtidigt innebär detaljplanen att en industriverksamhet avvecklas från samma område.

Så planen i sig innebär knappast någon ytterligare trafikarbete. Detta om man tar i beaktande att nu försvinner all tung industritrafik från platsen. Eftersom man på Dalenvägen idag har ca 1200 fordon/åmd, med reducerad fart till 30 km/tim kommer inte något vägtrafikbuller menligt inverka på de nya bostäderna. Till detta kommer också att den interna trafiken ordnas/styrs med gårdsgata, som medger max 10 km/tim.

Parkering

Parkeringen för de tillkommande husen skall organiseras så att den sker på särskilda parkeringsområden/platser utanför den egna tomten, men inom de gemensamma bostadskvarteret. Dessa parkeringsområden skall vara gemensamma för de boende.

Till detta kommer de parkeringsytor, som ligger i anslutning till befintliga avloppspumpstationen. Dessa ägs av kommunen och kommer att hyras ut genom kommunens försorg.

Dessutom finns parkeringsplatser också för de tidigare boende i området, som haft sina trafikentréer från Salterivägen. Syftet är att så långt möjligt hålla samman trafik och parkering, till välfungerande system för god tillgänglighet, funktion och säkerhet.

Området tillförs 9 nya lägenheter, vilket ger ett parkeringsbehov på ca 14-18 platser. Planen som den redovisas innehåller totalt ca 35 platser.

Gångstråk

En grundprincip har varit att skapa goda möjligheter att gå och vandra inom området. Särskilda gångbryggor skall anläggas utmed strandlinjen för att möjliggöra för boende och besökande att fritt röra sig inom planområdet. Det innebär att ingen privatisering kommer att ske av strandzonen av den tillkommande bebyggelsen. Denna princip har också säkerställts i planen genom krav på att strandzonen skall vara tillgänglig för allmänheten.

På detta sätt har skapats ett gångsystem som binder samman planområdets olika delar och leder ut i väster till den lilla båthamnen, med sin miljö.

När det gäller möjligheten att röra sig och ta sig fram i området skall särskilt kravet på handikappanpassning beaktas.

Vatten och avlopp

Utdrag ur va-utredningen:

Allmänt

Området har senast använts för industri med marin anknytning. Markområdet gränsar direkt mot havet i sydväst och är beläget på nivåer mellan +1,5 m och ca + 2 m mot befintliga bebyggelsen i den norra kanten.

Detaljplanen redovisar 9 nya byggnader som bostadshus samt införlivar ytterligare 4 befintliga fastigheter inom den södra delen av området. Entré till området sker från öster och Dalenvägen som utgör huvudförbindelsen genom den södra delen av Rönnäng.

Befintliga anläggningar

Inom planområdet finns en befintlig större avloppspumpstation, betecknad i planen som E1, som betjänar en större del av va-anslutna fastigheter inom den södra delen Rönnäng. Avloppspumpstationen är försedd med en nödutloppsledning som är förlagd rakt västerut sett från avloppspumpstationsbyggnaden och avslutas ca 50 m ut i havet mätt från strandkanten.

Övriga va-anordningar är anslutande spillvatten och vattenledningar till fyra av de befintliga husen inom planområdet i söder samt till två befintliga hus utanför planen inom fastigheterna 1:117 och 1:321 på den norra sidan av området.

Befintliga dagvattenledningar kan ej utläsas av erhållna relationshandlingar men det bör finnas dagvattenledningar som avbördar dagvatten bl.a. från den ombyggda delen av Dalenvägen där vägens lågpunkt befinner sig strax öster om föreslagna p-yltor inom den södra delen av planområdet. Dagvattenledningarna kan då mynna i havet inom det föreslagna hamnområdet. Dagvatten kan även nå planområdet via naturmarken norr om och via fastigheterna 1:117 och 1:321.

Kvarvarande livslängd och kvalitet på befintliga va-ledningar inom planområdet kan ej säkerställas för närvarande men kan antas ha uppnått hög ålder.. Samtliga befintliga spillvattenledningar är inkopplade till avloppspumpstationen inom området. Avloppspumpstationen ingår i Tjörns kommuns verksamhetsområde och är därmed via ett antal pumpöverföringar ansluten till Ängholmens reningsverk. Vattenledningen invid pumpstationen är inkopplad till verksamhetsområdet och ledningen i Dalenvägen vilken utgör en av huvudvattenledningarna för södra Rönnäng och har därmed god kapacitet .

Förslag till va-anläggningar inom området

För att säkerställa funktionen och minimera ev. underhållsarbeten inom det planerade området föreslås en nyanläggning av va-anordningar, ledningar, brunnar mm inom hela planområdet. Då kommer även dagvattenhanteringen att kunna lösas på ett tillfredställande sätt med bl.a. nya dagvattenserviser även till befintliga fastigheter. Nya ledningar förläggs från intagsbrunnen vid pumpstationen och längs den föreslagna Salterivägen ut till husen längst i väster och kan då betjäna både nya och befintliga byggnader längs den nya gatan.

Självfallsledningar för spillvattenhanteringen kan lösas på ett godtagbart sätt då planen redovisar lägsta byggnadshöjd för färdigt golv till + 2,50 m. Sträckan för självfallsledningar från husen längst ut i väster till den befintliga pumpstationen är ca 100 m och med 0,7 % lutning på ledningen bör en godtagbar anslutningsnivå till pumpstationen kunna ordnas.

Ledningarna kommer då att vara förlagda inom gatuområdet och vara tillgängliga för drift och underhåll.

Då den befintliga avloppspumpstationen omhändertar ett större område inom den södra delen av Rönnäng kan man anta att spillvatten från ytterligare 10 hus ryms inom den befintliga kapaciteten i stationen. En beräkning visar att medelvattenflödet inom området kan uppgå till ca 0,05 l/s.

Den befintliga nödutloppsledningen från avloppspumpstationen bör kunna fungera även i fortsättningen. Den brunn som finns på ledningen en sträcka ut från pumpstationen bör höjas och förses med en tät betäckning. Nödutloppets lägsta nivå bör ses över så att detta passar in på övriga höjdsättningen inom området. Ett u-omr. skall skapas över nödutloppsledningen för drift och underhållsarbeten.

Inför genomförandet skall gatu- och va-anläggningar utredas vidare och redovisa ett ledningssystem för samtliga nya och efter behov befintliga byggnader. Även uppkomna frågor kring dagvattenhanteringen bör belysas. En höjdsättning av hårdgjorda ytor bör redovisas så att nivåer för konstruktioner och övriga anläggningar kan säkras för vatten inträngning. En översiktlig inventering, inmätning, av befintliga anläggningar bör därför utföras så att en höjdanpassning av det nya planområdet även kan göras till befintliga servisledningar, pumpstationens driftlägen, nödutloppssystemet, havsnivåer, m.m.

Övrig teknik

Eldistributör är Fortum Distribution AB.

För telenätet på ön ansvarar Telia Sonera genom Skanova network AB

Värmeförsörjningen skall baseras på enskilda anläggningar med teknik som bygger på värmeåtervinning.

Risakanalys

Norr om planområdet ligger fisberedningsföretaget Astrids Export AB. För deras verksamhet gjordes en omfattande riskanalys – 2006-06-01 AJ Risk Engineering AB / Anders Jacobsson. (denna utredning bifogas som planhandling)

Samma riskutredare har anlåtats i den nu aktuella planen, för att bestämma, utbredningen av den riskzon, som föreligger, med avseende på den amoniakanvändning som förekommer inom fiskberedningsföretaget.

Ett särskilt utlåtande har tagits fram – Utlåtande om risknivåer kring Astrids Fisexport AB inför planerad nybebyggelse av bostäder-2010-02-01, AJ Risk Engineering AB / Anders Jacobsson, kompl. 2011-05-11 med särskild besiktning av kyl-och frysanläggning (Inspecta 2011-04-25).

Slutsatser citat

För att anses tolerabel skall risken vara under ett visst värde vad gäller den sk. Individrisken (den årliga risken för dödsfall för en oskyddad person, som uppehåller sig i omgivningen) och den sk. samhällsrisk (den ackumulerade sannolikheten för dödsfall hos en eller flera människor)

Förslag till kriterier för dessa finns i rapporten från 2006. Om man anlägger en sträng syn på vilket riskkriterium som skall användas, kan man kräva att risken för 3:e man skall vara mindre än 10^{-6} per år för dödsfall för individrisken (används för nyetableringar)

Detta krav uppfylls med den planerade lokaliseringen av de nya husen. Det närmaste planerade huset ligger med god marginal utanför 10^{-6} –kurvan (dvs med en lägre risk än 10^{-6} per år, nästan på 10^{-7} –kurvan).

Vad beträffar den sk samhällsrisk, som i basfallet 2006 var mycket låg, är det inte att förvänta sig att tillägget i populationen runt Astrids Fisexport genom de nya bostäderna kommer att ge något som helst utslag på denna risk.

Baserat på riskanalysens resultat kan man alltså säga att risken för människor i det nya bostadsområdet får anses vara tolerabelt. För full förståelse för riskbedömningen som görs här, hänvisas till rapporten för Astrids Fisexport AB, daterad 2006-06-01.

Slut citat

Geoteknik

Efter samrådet har den geotekniska utredningen (2010-05-26) kompletterats (2011-12-09), i enlighet med de krav som framförts av SGI-Statens Geotekniska institut. Utredning finns med i planmaterialet, som övrig handling. Ur den omfattande utredningen kan följande sammanfattning återges:

Citat

Stabilitet

Stabiliteten för området bedöms som fullgod under förutsättningar att lastrestriktionerna inte överskrids. Fyllningens släntlutning, nuvarande och framtida, skall aldrig överskrida lutning 1:2 samt att laster bör undvikas i anslutning till släntröner. Annan markbelastning kan vara möjlig men bör då detaljstuderas.

Markarbeten

Vid ändrad höjdsättning av området bör släntlutningarna ut mot havet anpassas så att lutningen inte överskrider 1:2 samt att den tillförda lasten av fyllningen ej överskrider föreslagna lastrestriktioner.

Det bedöms att fyllningen i området kan vara relativt svårskaktad pga dess stora blockinnehåll. Fyllningen bedöms även vara mycket permeabel vilket gör att vattentillströmningen vid schakt under havsnivån väntas ske i snabb takt. Släntlutning vid schakt i fyllningen bör inte överstiga 1:1,5 för att undvika blockutfall i schakten.

Grundläggning

Mindre byggnader kan grundläggas med platta på mark, förutsatt att den befintliga fyllningen är väl packad. Stora huslaster bör foras ner till berg med pålar/plintar. Vid grundläggning med platta på mark direkt på berg bör bergschakt utföras till minst 0,3 m under grundläggningsnivån och återfyllas med packat friktionsmaterial.

Radon

Området bedöms som låg- till normalradonmark. Det rekommenderas att alla planerade byggnader dimensioneras för normalradonmark, dvs. utfors radonskyddande. Som radonskyddande utförande räknas en väl utförd betongplatta
Slut citat

Miljökonsekvensbeskrivning

Till detaljplanen har utarbetats en Miljökonsekvensbeskrivning, som bifogas planärendet som planhandling – MKB – detaljplan Rönnäng 1:153, Gamla Salteriet, HydroGis dat. rev. 2012-02-03- just. 2014-04-15

Ur den omfattande utredningen kan följande sammanfattning återges:

citat

Ett förslag till detaljplan över industri fastigheten Rönnäng 1: 153 har upprättats, som omfattar industriområdet till fd Rönnängs motor med bl a en byggnad som tidigare varit sillsalteri. Tjörns kommun har beslutat att planen kan medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skall upprättas enligt Plan- och bygglagens krav. Enligt genomfört samrådförfarande mellan kommunen och Länsstyrelsen skall avgränsningen av MKB:n innefatta frågor som rör geoteknik, påverkan på riksintressen, föroreningar samt påverkan på marin miljö.

Geoteknik

Enligt genomförda geotekniska utredningar bedöms stabiliteten i området som fullgod under förutsättningar att angivna belastningar inte överskrides. Fyllningens släntlutning, nuvarande och framtida, skall aldrig överskrida lutningen 1: 1,5 samt att laster bör undvikas i anslutning till släntkrön. Mindre byggnader kan utan problem grundläggas med platta på mark om fyllningen packas noga och grundläggningen ijälskyddas.

Riksintressen

enligt 4 kapitlet i Miljöbalken: Planområdet berörs ej av några riksintressen (se fig4).

Föroreningar. *Då f d Rönnängs motor bedrivit mekanisk verkstad inom området finns förhöjda halter av koppar och bly på land. Då kopparhalten överstiger gränsvärdet för känslig markanvändning rekommenderas sanering av förorenade jordlager ovanpå befintliga fyllandsmassor. Havsbottnens sediment är däremot rena.*

Påverkan på naturmiljön. *Inom planförslagets land- och vattenområde finns inga särskilt bevarandevärda marina växt- eller djursamhällen, som skulle förhindra en detaljplanering som omfattar utbyggnad av området med bostäder samt med en småbåtshamn skyddad även vågbrytande pir. Här finns dessutom tillräckligt vattendjup, vilket innebär att ingen muddring behövs.*

Vid genomförande av detaljplanen avses följande åtgärder vidtagas: Befintliga verkstadslokaler rivs för att marken och omgivande ytor skall kunna användas för bostäder. Markytor med förorenad jord schaktas därvid av och förorenade massor transporteras bort för omhändertagande vid lämplig avfallsanläggning.

Befintlig brygga rivs och en pir anläggs av stenmassor för att kunna bilda vågskydd till en mindre hamnanläggning. Mindre och ojämnade fyllnader längs strandkanten utförs för att kunna beklädas med trädäck eller liknade. Detta skall kunna användas som gångdäck försett med förtöjningsanordningar för ca 10-15 fritidsbåtar.

*Utanför planerade anläggningar i vattenområdet och vid norra respektive södra plangränsen finns sammanhängande större ålgräsbestånd av högt marinekologiskt värde. Dessa bedöms inte påverkas negativt.
slut citat*

Etapputbyggnad

I detaljplanen finns inget krav på någon etapputbyggnad eller utbyggnadsordning. Exploateringens ringa omfattning har inte gjort det meningsfullt att dela exploateringen i anpassade utbyggnadsetapper.

Detta hindrar givetvis inte att man i genomförandet prövar möjligheten till en mera långsam (anpassad) utbyggnad. Samtidigt som man önskar en varsam utbyggnad, vill man inte heller ha en "byggarbetsplats", som sträcker över orimligt många år.

7. PLANPROCESSEN

Programskede

Planarbetet är baserat på den särskilda fördjupningsstudie – (tätortsstudie Rönnäng, Bleket och Klädesholmen 2007-11-08), som omfattar de nu aktuella planområdet. Detta planarbete har således ersatt ett separat programarbete i enlighet med reglerna i PBL 5:18.

Samrådsskede

Detaljplanen har varit föremål för samråd enl. PBL 5:20, under tiden 2010-11-12 – 2011-01-21. Inkomna synpunkter finns redovisade och kommenterade i en s.k. samrådsredogörelse – dat 2011-03-21. Denna handling ingår i planprocessen som särskild handling och redovisar de ändringar och kompletteringar som gjordes som en följd av samrådet

Utställningsskede

Detaljplanen har varit föremål för utställning enl. PBL 5:23, under tiden 2012-02-16 – 2012-03-15. Inkomna synpunkter finns redovisade och kommenterade i en s.k. utställningsutlåtande – dat 2014-04-15. Denna handling ingår i planprocessen som särskild handling och redovisar de ändringar och kompletteringar som gjorts efter utställningen.

Planeringsmetodik

Planarbetet har skett i samarbete mellan Tjörns kommun och ansvariga på Rönnängs Motor. Arbetet bygger på plan- och bygglagens bestämmelser om s.k. normalt planförfarande.

tidplan

- | | | |
|-----------------------------|------------|------|
| • Förslagsarbete | våren | 2010 |
| • Beslut om samråd | nov. | 2010 |
| • Samrådskede | dec. | 2010 |
| • Beslut om utställning | feb. | 2012 |
| • Utställning | feb, mars. | 2012 |
| • Antagande av detaljplanen | april. | 2014 |
| • Byggstart | våren. | 2015 |

medverkande

I planarbetet har främst deltagit

Elisabet Ejeborn	Samhällsbyggnadsförvaltningen – planhandläggare tom 2014-02
Tinna Harling	Samhällsbyggnadsförvaltningen – ansvarig planhandläggare
Sten-Ove Dahllöf	Tjörns kommun – va-frågor
Hans Wikberg	Tjörns kommun – räddningsfrågor
Ralf Johansson	Exploatör
Kjell Johansson	Exploatör
Stig Holmstrand	Plankonsult / planförfattare / Kustens arkitektkontor AB

justering av detaljplanen 2014-04-15

Under utställning av detaljplanen i enlighet med reglerna i PBL 5:23, inkom synpunkter / krav från bl.a. länsstyrelsen. Dessa finns redovisade i det särskilda utställningsutlåtande dat. 2014-04-15, som finns upprättat.

Följande justeringar av detaljplaneförslaget har gjorts som en följd av framförda kompletteringskrav i planens utställningsskede:

plankarta/planbestämmelser

Den laga kartan / bestämmelsekartan har kompletterats / justerats i följande avseenden:

- Det tidigare parkeringskvarteret i söder av planområdet, i anslutning till infarten från Dalenvägen har ändrats till allmän platsmark. Viss justering av det genomgående GÅNG-området har gjorts som en följd av detta.
- Södra delen av det tidigare WV1-området (fritidshamn), har ändrats och redovisas nu som W-område (öppet vattenområde)
- För fastigheten Rönnäng 1:80, har byggrätten (egenskapsgränsen) vidgats, och tillåten byggarea för huvudbyggnad justerats från 150 till 165 m².
- Användningsbeteckningen WV1-småbåtshamn har ändrats till WV1-tilläggsplats för småbåtar.
- För att säkra att exploateringsområdet har sanerats från eventuella föroreningar, har en särskild villkorsbestämmelse införts. Denna bestämmelse kräver att särskild utredning skall redovisa, att området har blivit sanerat i enlighet med de bestämmelser som gäller för bostadsändamål. Detta skall göras innan frågan om bygglov kan prövas.

planbeskrivning

Planbeskrivningen har kompletterats i respektive avsnitt med förklarande text och justerade kartor.

Då dessa justeringar innebar att exploateringsvillkoren i vissa fall reduceras i förhållande till den utställda detaljplan och man därigenom har kunnat tillmötesgå de önskemål om förändringar, bedömdes ett nytt utställningsförfarande inte som nödvändigt.

Kustens arkitektkontor AB
Skärhamn

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Tjörns kommun, 2012-02-01
Justerad 2014-04-15

.....
Stig Holmstrand
planarkitekt / planförfattare

.....
Tinna Harling
planarkitekt / handläggare

beslut om samråd	2010-11-08
beslut om utställning	2012-02-01
beslut om antagande	2014-04-15