



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling, 2009-12-14, reviderad 2010-07-14

Laga kraft, 2010-08-30

DETALJPLAN FÖR RÖNNÄNG 1:75 m fl

Tjörns kommun, Västra Götalands län

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. UTSTÄLLNINGSHANDLINGAR.....	sid 3
2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	sid 3
3. ORIENTERING.....	sid 3
• Läge	
• Areal	
• Markägoförhållanden	
4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	sid 4
• Riksintressen	
• Översiktsplan	
• Gällande detaljplaner	
• Strandskydd	
• Planarbete	
5. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	sid 5
• Mark, vegetation och topografi	
• Grundförhållanden	
• Radon	
• Geohydrologi	
• Kulturmiljö	
• Bebyggelse	
• Service	
• Trafik	
• Kollektivtrafik	
• Parkering	
• Teknisk försörjning	
• Markmiljö	
6. FÖRSLAG TILL DETALJPLAN.....	sid 10
• Detaljplanens huvuddrag	
• Bostadsbebyggelse	
• Lek	
• Verksamhet	
• Båtplatser	
• Bryggor	
• Trafik och parkering	
• Gångtrafik	
• Utfyllnad	
• Översvämningsrisk	
• Grundläggning	
• Radon	
• Markföroreningar	
• Teknisk försörjning	
7. MILJÖEFFEKTER.....	sid 15
• Behovsbedömning	
• Utbyggnadsalternativ	
• Nollalternativ	
8. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER.....	sid 16
9. TIDPLAN.....	sid 16
10. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	sid 16
11. REDAKTIONELL ÄNDRING EFTER PLANUTSTÄLLNING.....	sid 17
12. LÄNSTYRELSEBESLUT, 2010-07-14.....	sid 17

1. UTSTÄLLNINGSHANDLINGAR

Handlingarna består av:

Planbeskrivning (denna handling)	dat. 2009-12-14
Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser (A3 format, skala 1:1000)	dat. 2009-12-14
Illustrationsritning i skala 1:500 (A3 format, skala 1:1000)	dat. 2009-12-14
Grundkarta i skala 1:500 (A3 format, skala 1:1000)	dat. 2009-12-14
Utlåtande	dat. 2009-10-26
Genomförandebeskrivning	dat. 2009-12-14
Fastighetsförteckning	dat. 2009-10-29

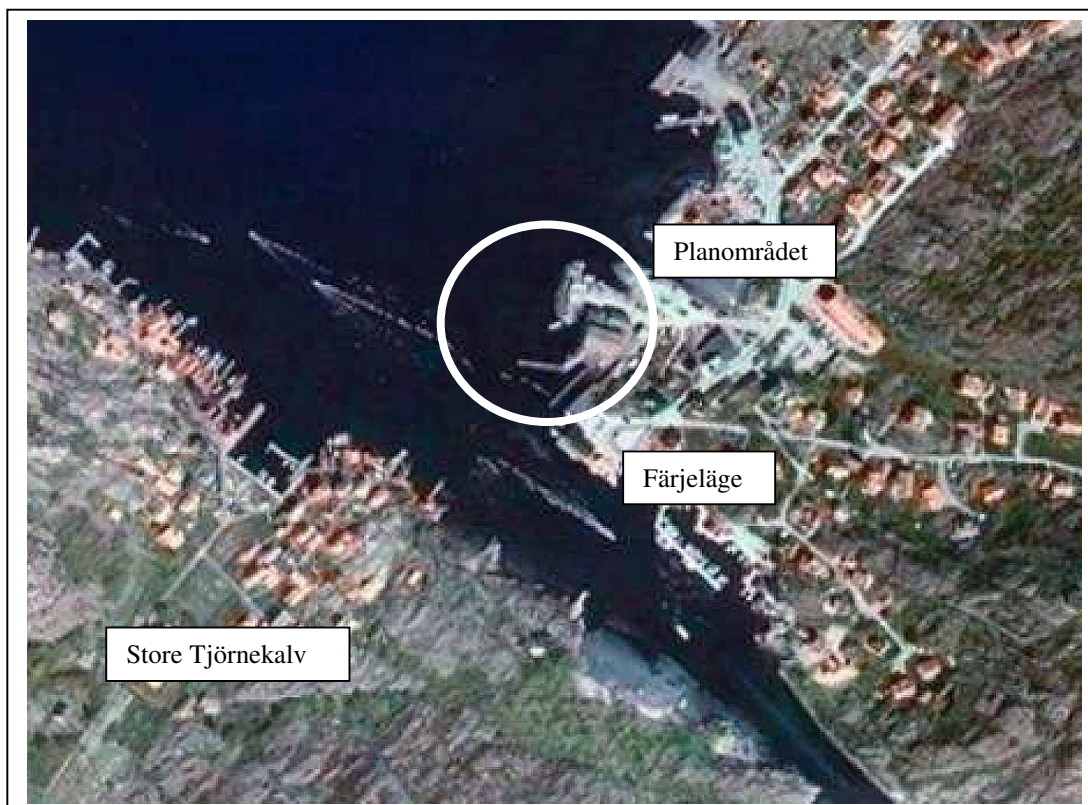
Övriga handlingar är:

Miljökonsekvensbeskrivning	dat. 2008-05-19
Geotekniskt PM	dat. 2008-11-28, rev 2009-09-18
VA-utredning	dat. 2008-05-15 rev 2009-01-15
Markmiljöteknisk utredning	dat. 2009-01-23

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Förslag till detaljplan upprättas genom normalt planförfarande för att skapa förutsättningar för nybyggnation av bostäder i Rönnängs hamn. I samband med genomförandet av detaljplanen kommer nuvarande varvsverksamhet att upphöra.

3. ORIENTERING



Läge

Planområdet är centralt beläget i Rönnäng på Tjörns sydvästra spets, ca 100 m från färjeläget till Store Tjörnekalv. Fastigheten ligger inom hamnområdet, i direkt anslutning till hav och bryggor.

Planområdet avgränsas, från nord till sydväst, av havet samt i öster av ett markerat höjdparti bebyggt med tre fastigheter. I sydost gränsar planområdet till hamnplanen där Dalenvägen har sin avslutning invid färjeläget.

Areal

Planområdet omfattar ca 2,1 ha varav ca 1,2 ha utgörs av vattenområde.

Markägoförhållanden

Fastigheten Rönnäng 1:75 är i enskild ägo. Kommunen äger fastigheten Rönnäng 1:539 som ansluter till exploateringsområdet både i nordost och sydost och utgör allmän plats för trafik och parkeringsändamål. Ägaren till vattenområdet söder om fastigheten Rönnäng 1:75 är samfälligheten S32-7.

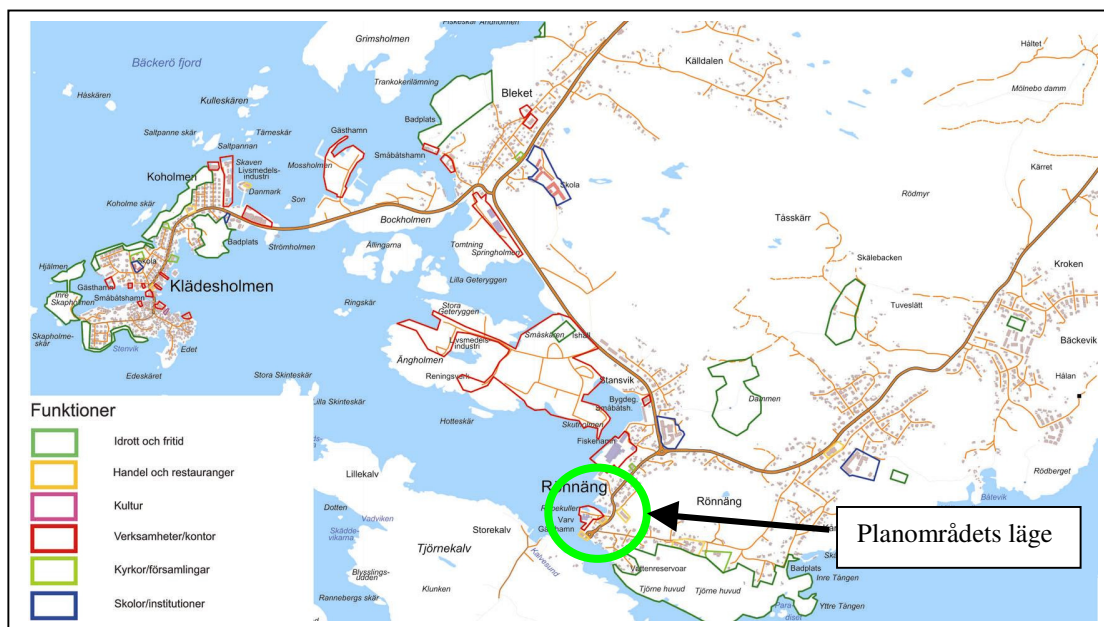
4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Inom grundområdena ner till 6 m djup kan riksintresse för yrkesfisket komma att hävdas. Planområdet bedöms dock ej påverka riksintresse för yrkesfisket, omfattande skydd av fisks lek och uppväxtområden, eftersom planområdet är del av ett tidigare exploaterat område i anslutning till hamn och farled i centrala Rönnäng.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, ÖP 03, vilken vann laga kraft 2003-03-13, framgår att det finns en fördjupad översiktsplan i form av områdesplan för Rönnäng – Bleket, antagen 1980. I tätortsstudie för Rönnäng, Bleket och Klädesholmen, antagen 2007-11-08, redovisas planområdet som tätortsområde där ny bebyggelse ska anpassas till omgivande miljö.



Utdrag ur tätortsstudien

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner utgörs av byggnadsplan B440 från 1954 samt B524 från 1969. Planernas huvudsyften innebär markanvändning för handel och industri. För området i söder finns en detaljplan för Rönnängs färjeläge, Ropekullen, från 1999, akt nr 1419-P9.

Strandskydd

Förordnande om strandskydd gäller inte inom planområdet.

Planarbete

Vid Samhällsbyggnadsnämndens möte den 10 december 2007, §230, beslutades om att detaljplan för Rönnäng 1:75 är ett prioriterat planuppdrag. Tätortsstudie för Rönnäng, Bleket och Klädesholmen, antagen 2007-11-08, utgör tillika planprogram. Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 2008-07-01– 2008-08-29 och utställt under tiden 2009-04-07– 2009-05-05.

5. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, vegetation och topografi

Planområdet består av ett hårdgjort område bebyggt med lokaler för varvsverksamhet. Varvet grundades 1919 men större delen av området utgörs av utfyllnader från 1960-talet. Anläggningen ligger inom befintligt hamnområde, i direkt anslutning till kaj och bryggor.



Bild tagen mot väster med befintliga varvsbyggnader till höger.

Planområdet saknar i stort sett vegetation. Markytan är huvudsakligen plan med svag lutning mot havet. Nivåerna inom området varierar mellan ca +1,8 m till ca +0,7 m över havet. Området ansluter i öster till ett begränsat bergsparti vars topp ligger ca 9 m över havet. Vattendjupet vid befintliga bryggor varierar mellan ca -0,5 m och -4,0 m.

Grundförhållanden

Inom planområdets sydöstra del förekommer ytligt berg som ställvis är jordtäckt. Mindre uppsprickning förekommer men kartering i bergslanter visar att ingen risk för blocknedfall föreligger. För nuvarande förhållanden föreligger ej heller någon risk för berggras.

Planområdet utgörs till största delen av ett utfyllnadsområde. En geoteknisk undersökning som utförts inom ramen för planarbetet redovisar att jorden överst består av fyllnadsmassor som i huvudsak utgörs av sprängsten. Fyllningens tjocklek varierar mellan ca 3 och 6 m. De naturliga jordlagren under fyllningen består överst av skalgrus och lera som i sin övre del är gyttjig. De naturliga jordlagrens tjocklek uppgår till som mest ca 15 m. De största djupen har registrerats i norra delen av planområdet medan det i den södra delen förekommer ytligt berg.

Undersökningar har även utförts i havsområdet. Här består de naturliga jordlagren överst av gyttja och skaljord som sedan övergår till lera. Djupen varierar mellan 1-25,5 m.

Utförda stabilitetsberäkningar visar att stabiliteten för befintliga förhållanden i stort sett är tillfredställande. För framtida förhållanden har dock låga säkerhetsfaktorer framräknats. För att få tillfredställande stabilitet krävs förstärkningsåtgärder. (Se avsnitt, grundläggning).

Utförda belastningsförsök visar att leran är normal- eller t.o.m. underkonsoliderad vilket innebär att sättningar fortfarande pågår till följd av äldre uppfyllnader. Från sättnings-synpunkt krävs förstärkningsåtgärder om ytterligare uppfyllnader ska göras. (Se avsnitt, grundläggning).

Radon

Radonförekomsten som uppmätts innebär att området ska klassas som normalradonmark.

Geohydrologi

De karakteristiska vattenstånden kan med ledning av vattenstånden längs kuststräckan

Hällö-Hätteberget antas vara följande:	Högsta högvatten +1,5
	Medelhögvatten +0,95
	Medelvatten ±0,0
	Medellågvatten -0,7
	Lägsta lågvatten -1,15

Vid de tillfällen då högsta högvatten förekommit bedöms delar av området ha översvämmats.

Kulturmiljö

Området finns ej upptaget som kulturmiljö i kommunens kulturmiljöprogram. Det finns heller inga kända fornminnen, vare sig på land eller i det berörda vattenområdet.

Området har genomgått stora förändringar sedan varvet etablerades 1919. Platsen har redan under 1800-talet använts för båtupptagningar. Området var då inte utfyllt och viken norr om varvet var betydligt större. I samband med uppförande av båthallen 1948 gjordes utfyllnader i området. Under början av 1950-talet tillkom bryggor och verkstaden byggdes samman med båthallen. I slutet av 1950-talet tippades sprängsten i området då kommunen sprängde för vatten- och avloppsledningar i Rönnäng. Under åren fram till 1964 utökades området ytterligare genom utfyllnader och varvområdet fick det utseende det har idag.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ett flertal byggnader som används för varvsverksamheten. De är av vitt skilda storlekar och har utnyttjats för såväl båtbyggeri som lager och förråd. Dominerande är den 12,1 m höga båthallen vilken uppfördes 1948. Hallen är uppförd över en stapelbädd och på södra gaveln försedd med stora portar där båtar kunde tas in och ut. För närvarande används hallen mest för förvaring av fritidsbåtar under vintertid.

1955 uppfördes den mekaniska verkstaden som även inrymmer smedja, kontor o dyl. Den är sammanbyggd med båthallen och vilar delvis på betongpålar stående i vattnet. Snickeriverkstaden och sliphuset uppfördes 1964. På 1970-talet byggdes ett virkesförråd. Förrådet utgörs av en hög hallbyggnad sammankopplad med båthallen.



Befintlig bebyggelse inom planområdet

På området finns även upplag av äldre båttillbehör, båtvaggor mm samt under vintern uppställda båtar. Sommartid utnyttjas delar av området som bilparkering.

Service

I Rönnäng lever ca 1500 personer. Här finns ett allmänt och kommersiellt utbud av servicefunktioner; bl a skolor, servicehus, bank, post, butiker, hotell/ vandrarhem samt restaurang. Högstadieskola finns i Bleket och gymnasium i Skärhamn och Stenungsund. Övrig kommersiell och offentlig service finns i Skärhamn och Kållekärr. I hamnområdet finns även ett flertal olika verksamheter med anknytning till havsnäring och friluftsliv.



Dalenvägen med dess vackra stenbeläggning

Trafik

Planområdet angörs via Dalenvägen, dels vid vändplanen invid färjeläget och dels i ett nordligare läge där huvudinfarten till varvsområdet idag är beläget. Längre norrut på Dalenvägen, som har en skyltad hastighet på 30 km/h, har Vägverket räknat antalet fordon som trafikerar vägen. År 2003 gjordes den senaste mätningen; då passerade 1340 fordon per dygn varav 120 var lastbilar eller bussar.

Kollektivtrafik

Ett flertal busslinjer trafikerar planområdet. Hållplats finns vid Rönnängs brygga. Här

vänder linjerna 350, 371 samt TjörnExpressen. Färja angör Rönnängs brygga från Åstol, Dyrön eller Tjörnekalv.



Rönnängs brygga med färjeläge och ändhållplats för buss

Parkering

I anslutning till planområdet finns ett trettiotal parkeringsplatser, dels vid butikshuset nordost om plangränsen och dels vid Rönnängsbrygga. Sommartid är Rönnäng hårt trafikbelastat då fritidsboende och turister i övrigt besöker samhället eller ämnar ta sig vidare med färjan mot angränsande öar.

Teknisk försörjning

Inom ramen för planarbetet har en VA-utredning utförts. I utredningen konstateras att varken vatten- eller spillvattenledningar finns inom planområdet samt att dagvatten avrinner ut i havet. En viss infiltration sker dock sannolikt i grus- och utfyllnadsmassor.

Allmänna ledningar för vatten och spillvatten finns i Dalenvägen-Kyrkvägen, i direkt anslutning till planområdet. Vatten kommer från vattenverket vid Tolleby. Befintliga ledningar har erforderlig kapacitet och tryck. Avledning av spillvatten sker mot Dalens avloppspumpstation för att sedan vidarebefordras till Ängholmens avloppsreningsverk, ca en kilometer norr om planområdet.

En utökad kapacitet för omhändertagande av spillvatten planeras genom utbyggnad av reningsverket.

El och tele

I områdets närhet finns befintliga el- och teleledningar.

Markmiljö

Översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts i december-januari 2008/2009.

Höga halter av organiska tennföreningar och halter av PCB över Naturvårdsverkets generella riktvärden för "Känslig Markanvändning" (KM) har konstaterats i samtliga analyserade prover. Slipområdet är generellt kraftigt förorenat med avseende på metaller och PAH. Jordmassor i anslutning till slipområdet skall saneras genom att förorenade jordmassor transporteras till deponi för behandling. Vid efterbehandlingsåtgärder inom slipområdet bör petroleumförorenade massor inkluderas.

Båtuppläggningsplatsen i söder har undersökts i en punkt, varvid framkom höga halter av metaller, PAH-er och tennorganiska föreningar samt en PCB-halt över riktvärden för känslig markanvändning. De två båtuppläggningsplatserna i väst och nordväst har halter eller medelhalter understigande KM vad det gäller metaller och petroleumprodukter. Höga halter av tennorganiska föreningar och halter av PCB överstigande KM finns dokumenterat i ytligt tagna jordprover.

Resultaten ger inte tillräckligt underlag för att kunna dra några säkra slutsatser avseende föroreningsutbredning. Mot bakgrund av ovanstående resultat bedömer Geosigma AB att kompletterande undersökning bör utföras för att kontrollera om de ytliga jordlagren, även utanför båtuppläggningsplatser och slipområde, är generellt förorenade.

Det kan inte uteslutas att höga halter av påvisade ämnen även förekommer mer allmänt i havsområdet utanför varvsområdet. Geosigma rekommenderar att en diskussion inleds med tillsynsmyndigheten angående eventuella ytterligare undersökningar och ansvarsförhållanden.

Vid upptäckt av förorening på en fastighet är det fastighetsägarens eller verksamhetsutövarens skyldighet att underrätta tillsynsmyndigheten.

6. FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

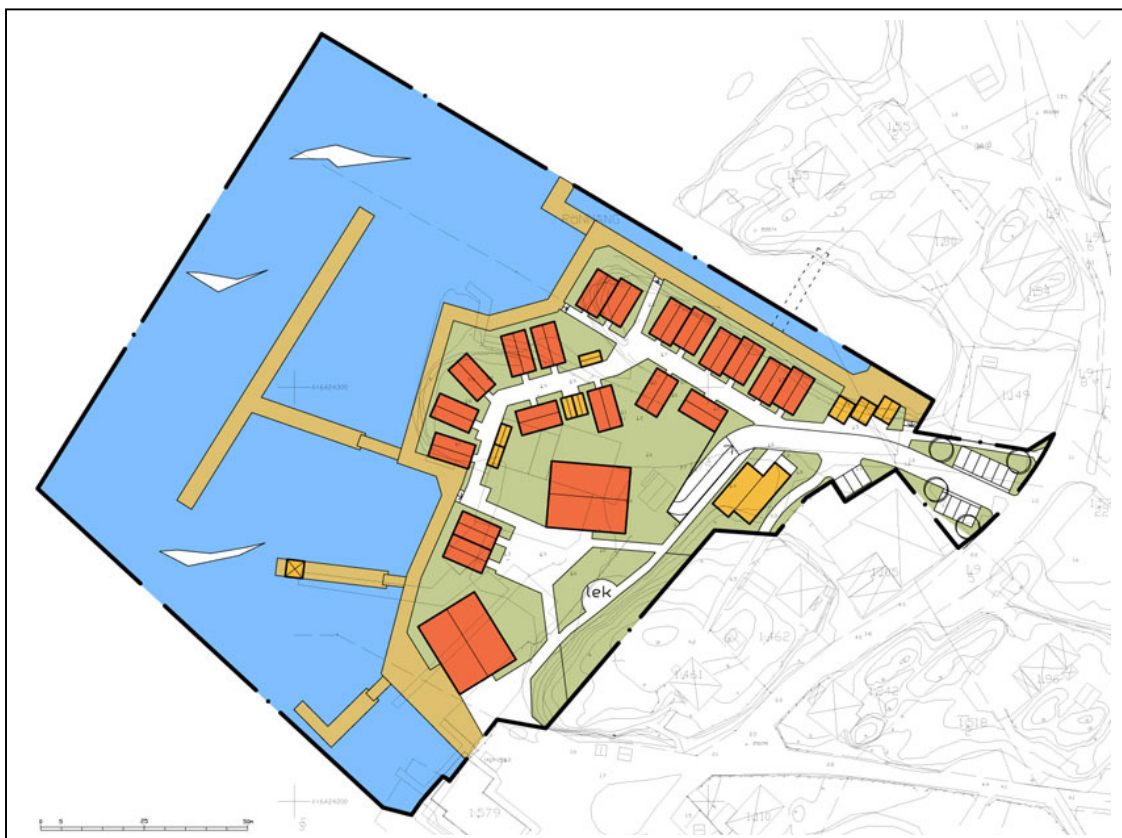


Illustration av ett förslag bland flera som tagits fram inom ramen för planarbetet.

Detaljplanens huvuddrag

I Rönneängs hamn planeras för nybyggnation av ca 35 bostäder inom det före detta varvsområdet. Här är tänkt att en varierad bebyggelse av lägenheter i småskaliga trähus och enkla volymer ska kompletteras med mindre flerbostadshus i byggnader som påminner om traditionella hamnmagasin.

Alla tillkommande bostäder avses kunna ges tillgång till båtplats. Bryggor föreslås anläggas för allmänhetens tillträde så att befintliga bryggor vid hamnplanen kan utökas till att utgöra en del av en sammanhängande offentlig kajpromenad.

Bostadsbebyggelse

Detaljplanen redovisar byggrätt för bostäder i en traditionell bohuslänsk bebyggelsestruktur. Byggnader med olika storlek och riktning skapar en varierande stadsbild.

Föreslagna byggnader är tänkta att uppföras som modern bebyggelse anpassade till Rönneängs samhälle. Mindre enbostadshus om ca 120 kvm i två plan med träpanel i dämpade jordpigmenterade kulörer ackompanjeras av ljusa hamnmagasin i två till två och ett halvt våningsplan med ca sex till åtta lägenheter. Byggnaderna ges sadeltak med traditionell bohuslänsk taklutning på 32 grader.

Enbostadshusen ges en mindre uteplats och flerbostadshusen får balkonger med utsikt i soliga väderstreck.

Byggnaderna föreslås något vridna och förskjutna i förhållande till varandra. Syftet är att åstadkomma möjligheter till utblickar mot olika väderstreck samt en varierad miljö där förhärskande sydvästliga och västliga vindar kan brytas för att åstadkomma behagliga vistelsezoner vid både låga och starka vindar.

Bostädernas nedre plan föreslås uppföras något förhöjda mot omgivande marknivåer. Avsikten är att skapa en marginal mot framtida högvattennivåer samtidigt som insynsskydd åstadkoms där bostäderna ansluter till den allmänt tillgängliga strandpromenaden.



Illustrationen visar ett av flera möjliga sätt att bebygga området: Arkitektbyrån AB

En byggrätt för ett bryggförråd föreslås på en av de nya flytbryggor som redovisas på plankartan. Förrådets storlek maximeras till 18 kvm.

Lek

Inom området skall finnas en mindre lekplats.

Verksamhet

Invid områdesentrén från Dalenvägen föreslås att en lokal om ca 140 kvm för en mindre snickeriverkstad. Verksamheten avses ha en omfattning som inte ska vara störande för omgivningen, vare sig avseende ljud eller utsläpp till luft eller vatten. Upplag av material ska anordnas inomhus och i god ordning.

I föreslagna magasinbyggnaders entréväning medges att mindre lokaler kan inredas för handels- och/eller serviceändamål.

Båtplatser

Nya båtplatser ska anordnas i anslutning till de bryggor som föreslås. En båtplats föreslås till varje bostad inom området. Om behov föreligger kan även angränsande fastigheter beredas möjlighet att utnyttja förankringsplatser i mån av plats.

I syfte att skapa säkra och attraktiva båtplatser ska bryggornas utformning studeras med vågbrytande enheter som kan "ta sjön" vid västliga och nordvästliga vindar.

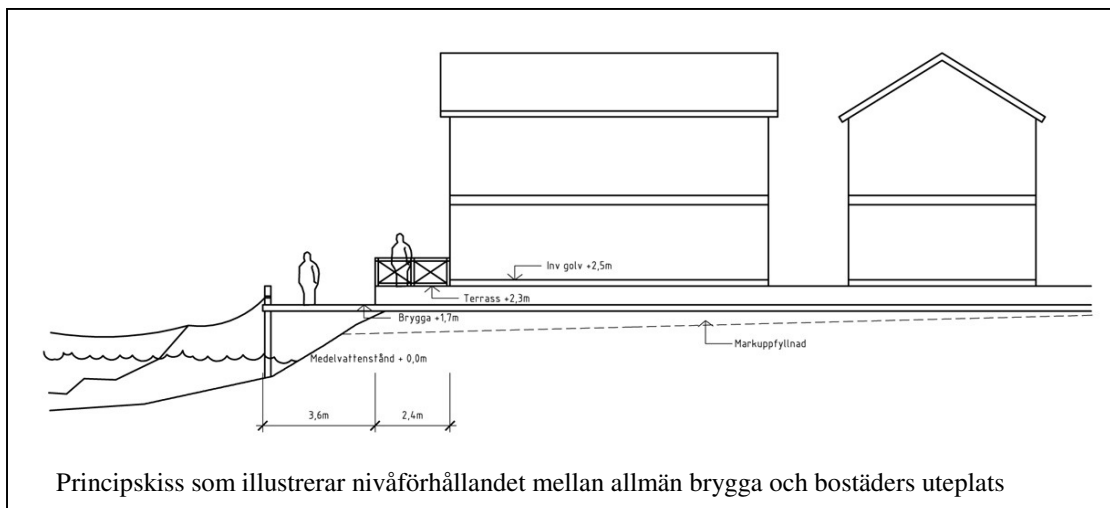
Muddring till ett djup av ca 2,5 m strax utanför bryggorna ger möjlighet för flertalet vanligt förekommande båttyper att angöra planområdet. Den totala mängden muddringsmassor uppskattas till ca 2000 – 2500 m³ varav merparten avser viken i norr. Ansökan om tillstånd för muddringsarbete ska inlämnas till Länsstyrelsen.

Bryggor

Nya bryggor för förtöjning av båtar och promenader planeras utmed strandkanten. Bryg-

gorna ansluter till befintligt kajområde vid Rönnängs hamnplan och ska anordnas runt hela planområdet. Bryggorna föreslås på en lägsta nivå motsvarande ca +1,6-1,8 m vilket motsvarar befintliga nivåer på anslutande mark. Övriga bryggor utföres som flytbryggor.

I syfte att trygga allmänhetens tillträde till bryggor föreslås att en gemensamhetsanläggning skapas med kommunen som andelsägare.



Gångtrafik

Planförslaget skapar förutsättning för att tillgängligheten i området förbättras. En strandpromenad på bryggorna runt planområdet knyter samman hamnområdet vid färja och restaurang med butikerna nordost om planområdet. En ytterligare gångväg föreslås utmed bergets fot i östra delen av planområdet.

Inom området är all gångtrafik separerad från gator med biltrafik.

Väg till skolan går från området via Dalenvägen, som är en gata med en hastighetsgräns på 30 km. Efter rondellen vid Dalenvägens slut består skolvägen av en separerad GC- väg längs Hakefjordsvägen.



Trafik och parkering

In- och utfart till planområdet föreslås från Dalenvägen, i planområdets nordöstra del. Här finns idag en infart och korsningen ansluter till ett butiksområde med tillhörande parkering. Platsen utgör ett centrumområde i denna del av samhället. I detaljplanen regleras att befintligt område med parkeringsplatser ändras till en kortare lokalgata med tillhörande trottoar samt p-platser för ca 10-12 personbilar.

Boendeparkering skall anläggas på kvartersmark. Antalet parkeringsplatser skall följa kommunens gällande riktlinjer och ställas i relation till exploaterings omfattning, vilket innebär att 1,2 bilplatser ska anordnas per lägenhet i flerbostadshus och 1,8 pl/enbostadshus.

Ett gemensamt underjordiskt garage föreslås under tillkommande bebyggelse. Parkeringsbehovet har för planerad bebyggelse enligt planförslaget beräknats till ca 55-60 platser. Ett begränsat överskott av bilplatser beräknas kunna erbjudas boende i närområdet.

Garaget planeras att byggas som en tät konstruktion utan golvbrunnar. Eventuellt smältvatten från bilar, kraftiga regnoväder eller liknande bedöms preliminärt, om behov skulle uppstå, kunna avlägsnas genom sugpumpning.

Utfyllnad

Ett genomförande av planförslaget innebär att ca 700 kvm, som för närvarande är vattenområde, utfylls till kvartersmark. De delar som föreslås för utfyllnad utgörs huvudsakligen av de båda ramper som använts för upptagning och iläggning av båtar. En ansökan om tillstånd för åtgärden inlämnas till Länsstyrelsen.

Översvämningsrisk

För den nu föreslagna byggnationen, avsedd för bostäder, har bedömningen gjorts att planbestämmelse erfordras om att nivån på färdigt golv i lägenheterna ej ska understiga nivån + 2,5 m samt att byggnadsdelar under denna nivå ska utföras vattensäker. Marken inom planområdet ska fyllas upp till minst nivå + 2,2 – 1,8 m för erforderlig marginal mot översvämningar samt anpassning till befintliga nivåer på anslutande markområden.

Grundläggning

Förslaget till detaljplan innebär att blivande mark ges nivån ca +2,2 m. Mot anslutande område anpassas nivån till befintliga nivåer på ca +1,7 m. Samtidigt föreslås att muddring utförs, i anslutande bryggområden, till som djupast -2,5 m.

Påldäck bedöms vara bästa metoden som förstärkningsåtgärd från stabilitets- och sättningssynpunkt. Påldäcket bör utföras så att även hus kan grundläggas på "däcket". Påldäcket får preliminärt som högst ligga på nivåer som på plankartan angivits med bestämmelse "n1" och "n2" med hänsyn till stabiliteten för underliggande jord. Annan åtgärd kan eventuellt vara möjlig men ska detaljstuderas och verifieras med beräkningar. Med hänsyn till stabiliteten ska kraven på detaljerad utredning enligt Skredkommisionens rapport 3:95 minst uppnås. Stabilitetskraven för nyexploatering enligt tabell 8.1 ska gälla.

Vid detaljprojektering kommer det att behöva utföras en kompletterande utredning speciellt med avseende på stabiliteten i området. Stabilitetskontroller kommer att behöva utföras för olika arbetsskeden mm.

Vid detaljprojektering krävs en kompletterande utredning speciellt med avseende på stabiliteten i området. Stabilitetskontroller kommer att behöva utföras för olika arbetskedan. Preliminärt bör man räkna med att i samband med grundläggningsarbeten och andra arbeten utföra kontroller av rörelser.

Där berg i dagen förekommer föreligger det för nuvarande förhållanden ingen risk för blocknedfall eller bergras. Vid ändrade markförhållanden (tex bergschakt) som kan medföra risk för block- och bergras bör en kompletterande bergteknisk bedömning utföras. Bedömningen skall utföras av en bergsakkunnig.

Radon

En planbestämmelse anger att byggnader ska grundläggas med radonskyddat utförande. Detta innebär att väggar och golv i källare samt bottenplattor i källarlösa hus görs täta samt att speciell omsorg ska vidtas vid tätning av rör- och kabelgenomföringar i byggnadsdelar mot mark.

Markföroreningar

En markanvändning för bostadsändamål innebär att området omfattas av så kallad känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets generella riktlinjer.

Kompletterande undersökningar av påträffade markföroreningar bör genomföras för att möjliggöra en kostnadsuppskattning av saneringsåtgärder. Först efter den kompletterande undersökningen går det att ta ställning till efterbehandlingsåtgärder, eventuella platsspecifika riktvärden och eventuellt kvarlämnande av förorenade jordmassor under de massor som skall tillföras för att höja marknivån i samband med byggnation.

Planbestämmelser reglerar att marklov krävs för schakt- och fyllnadsarbeten samt att markmiljöteknisk undersökning ska utföras innan schaktarbete påbörjas.

Teknisk försörjning

Planerad ny byggnation ska anslutas till befintliga allmänna ledningar för dricksvatten och spillvatten belägna i Dalenvägen. Dessa ledningar bedöms ha erforderlig kapacitet för att försörja den föreslagna bebyggelsen.

Vatten som rinner av från takytorna planeras att ledas direkt via stuprör och kortare ledningar ut i havet. Körbara gångvägar planeras att avvattnas med dagvattenledningar direkt till havet. Bostadsparkeringen inom området har föreslagits förläggas till ett underjordiskt parkeringsgarage beläget under bostäderna inom området. Parkeringsytorna skulle i så fall få en mycket låg dagvattenbelastning eftersom det hamnar under tak och utförs tätt mot inträngande grundvatten. Det vatten som ändå kommer in via avrinning från ramp, smältning av snö och dylikt bör ledas till brunn med filter för rening av olja och kommer sedan att behöva pumpas till marknivå och släppas ut i havet.

Utbyggnaden av det kommunala avloppsreningsverket bedöms stå klar vid halvårsskiftet 2011. Trots vissa kapacitetsbegränsningar bedöms de, i detta planförslag, föreslagna tillkommande bostädernas spillvatten, kunna tas emot och renas med nuvarande kapacitet.

För att tillgodose brandvattenförsörjningen av området föreslås att en brandpost placeras lätt tillgänglig inom planområdet.

Eftersom planområdet ligger i direkt anslutning till havet och inte planeras kopplas på befintligt kommunalt dagvattenledningssystem finns inga krav på hydraulisk fördröjning. Det finns inga generella krav på rening av dagvattnet inom området.

Byggnaden är ansluten till befintliga el-och teleledningar vid fastighetens gräns.

7. MILJÖEFFEKTER

Behovsbedömning

Enligt Miljöbalken 6:11 och PBL 5:18 ska detaljplaner miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till betydande miljöpåverkan. Syftet med en miljöbedömning är att integrera olika miljöaspekter i detaljplanen, så att en hållbar utveckling främjas.

Inom ramen för planarbetet har en behovsbedömning utifrån "Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar", bilaga 2 och 4, utförts.

Sammanfattningsvis visar behovsbedömningen att den föreslagna byggnationen kan medföra betydande påverkan på kulturmiljövärden, stadsbild/landskapsbild samt vattenområde. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför utarbetats som biläggs planhandlingarna. Konsekvensbeskrivningen sammanfattas nedan.

Utbyggnadsalternativ

En nybyggnation inom planområdet innebär främst en påverkan på stadsbilden i Rönnängs samhälle. Befintlig bebyggelse inom varvet avses rivas och nya bostäder planeras att uppföras.

Inom området, som tidigare har utnyttjats för varvsverksamhet, har genom markmiljöteknisk utredning konstaterats föroreningar i nivåer över riktvärden för känslig markanvändning. Förorenade jordmassor ska efter kompletterande undersökningar omhändertas transporteras till deponi för sanering.

Utfyllnader av sprängsten i angränsade vattenområden har utförts. Ytterligare utfyllnader föreslås bli aktuella i samband med planens genomförande.

Inga miljö kvalitetsnormer förväntas överskridas inom eller i anslutning till planområdet. Inom planområdet finns inga restriktioner eller högre naturvärden dokumenterade.

Bryggor för förankring av fritidsbåtar föreslås i detaljplanen. Bryggornas omfattning och dess konstruktion ska studeras vidare under planarbetets gång.

Nollalternativ

De konsekvenser på miljön, hälsan, hushållning av mark och vatten och andra resurser som ett genomförande av planförslaget kan medföra ska jämföras med nuvarande förhållanden om ingen utbyggnad sker, dvs ett s.k. nollalternativ. Härvid kan då konstateras att nuvarande bebyggelse och upplag skulle bestå intakt, att förorenad mark ej saneras samt att varvsverksamheten inkl transporter med tung trafik och båtuppläggning kommer att fortgå.

8. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Marklov krävs för schakt- och fyllnadsarbeten.

Kompletterande markmiljöteknisk undersökning ska utföras innan schaktarbete påbörjas.

Vattendom krävs för anordnande av bryggor.

9. TIDPLAN

Följande övergripande tidplan redovisar hur planförslagets handläggning bedöms ske:

- Beslut om samråd juni 2008
- Samrådsremiss juni-aug 2008
- Utställning april 2009
- Antagande december 2009

10. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tinna Harling, handläggande planarkitekt samhällsbyggnadsförv, Tjörns kommun

Ida Eriksson, miljöfrågor, Tjörns kommun

Lars Lindgren, VA-frågor, Tjörns kommun

Tore Järvengren, byggfrågor, Tjörns kommun

Mari Giers, exploateringsfrågor, Tjörns kommun

Maria Sandberg, trafikfrågor, Tjörns kommun

Hasse Wickberg, säkerhetsfrågor, Räddningstjänsten

samt

Johan Iwdal, Arkitektbyrån AB

Mikael Lindström, GF konsult

Ove Nordmark, Sweco

Jan Schmidtbauer Crona, Melica

Lars Ronnert, Geosigma

Hans Jönsson

Planförfattare

Exark arkitekter

11. REDAKTIONELL ÄNDRING EFTER PLANUTSTÄLLNING

Planbeskrivningen har efter utställning redaktionellt justerats med:

- Geotekniskt PM har kompletterats. Planbeskrivningen har kompletterats med avseende på geoteknik, stabilitet och förstärkningsåtgärder. Plankartan har kompletterats med bestämmelse om muddringsdjup, bergteknisk bedömning samt stabilitet och förstärkningsåtgärder.
- Bestämmelse om kompletterande markmiljöteknisk utredning i byggskedet har införts på plankartan.
- Bestämmelse om fyllnadsmassor har justerats.
- Planförslaget har justerats inom område betecknat som "LOKALGATA".
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende parkering, infart och beskrivning av skolvägar.
- Föreslagna flerbostadshus har vridits i sitt läge för ökad genomsikt. Nockhöjden har sänkts till 12,5 m.
- En lekplats har inordnats i gemensamhetsanläggning med allmänt deläggande.

Hans Jönsson
Planförfattare
Exark arkitekter

12. LÄNSSTYRELSEBESLUT, 2010-07-14

Länsstyrelsen i Västra Götaland beslutade 2010-07-14 (diariernr 403-903-2010 resp 403-904-2010) att ändra detaljplanekartan genom att tillföra planbestämmelse "W2 muddringsarbete är ej tillåtet" samt komplettera planbestämmelse "Största muddringsdjup är -2,5 m" med förtydligandet "under nollplanet".

Hans Jönsson
Planförfattare
Exark arkitekter