

Landskapsanalys/PM för Kville-Bräcke 2:3

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beviljade 2017-04-12 planbesked för detaljplan Kville-Bräcke 2:3. Miljö- och byggnadsnämnden startade planarbetet 2020-09-22. I ett äldre planbesked från 2011-10-10 framgår det att bebyggelsen får placeras på en höjd av 25 meter över havet. Exploatören yrkar på en placering som högst till +47 meter över havet för bebyggelsen.

För att se vilken påverkan bebyggelsen får på omgivningarna vid placering högre upp i terrängen genomförs en landskapsanalys. För att påverkan på landskapet inte skall bli för stor är bedömningen att bebyggelsen måste placeras med hänsyn till omfattning och utformning. Slutsatsen efter genomförd analys är att bebyggelsen kommer få en påverkan på landskapet men att påverkan kan begränsas i och med noga studerad placering samt bestämmelser om utnyttjandegrad och utformning av bebyggelsen. I det fortsatta arbetet behöver planbestämmelser som reglerar bebyggelsens färg och skala i syfte att bebyggelsen underordnar sig landskapet studeras.

Inledning

Bakgrund och syfte

Bakgrunden till denna landskapsanalys är att pröva om bebyggelsen kan placeras högre upp i landskapet utan att motverka riksintresset för bevarandet av landskapet närmast kustområdet. Syftet är att visa vilken påverkan det får på landskapet och omgivningen.

Läge och omfattning

Planområdet är beläget strax norr om Fjällbacka, längs Bräckevägen och Anråsälvens södra strand i höjd med golfbanan. Planområdet omfattar cirka 7 hektar och är en del av fastigheten Kville-Bräcke 2:3. Planområdet består till största del av berg som sluttar brant i riktning nordväst samt en mindre del barrskog i det lägre partiet närmast Bräckevägen. Väster om Bräckevägen och planområdet finns en remsa med ädellövskog klass 3. Den föreslagna exploateringen sträcker sig delvis in inom ett vattenskyddsområde.

Metod

- Platsbesök i planområdet samt omgivningarna
- Foton från området
- Granskat detaljplaner med specifika bestämmelser om anpassningar till landskapet
- ÖP 2030 tematiska rekommendationer om byggande på berg
- Verktyg ArcGIS Pro. Ritat bebyggelse i 3D

Förutsättningar och bedömning

Översiktsplan

Förutsättningar

Området ingår i Fjällbacka samhällsområde och riksintresset för obruten kust och ett rörligt friluftsliv, MB 4 kap. 2 § samt den inre kustzonen enligt översiktsplan (ÖP) 2030. Området ingår inte i den fördjupade översiktsplanen för Fjällbacka. ÖP 2030 möjliggör för en utveckling av bebyggelse öster ut i Fjällbacka och gärna i anslutning till befintlig bebyggelse. Planområdet är beläget i de östra delarna av samhällsområdet där viktiga rekreationsmöjligheter finns, vilket behöver vägas in vid planering i dessa delar. Rekommendationer vid förändring inom samhällsområdet skall hänsyn tas till Fjällbackas identitet. Vid planering av ny bebyggelse skall stor vikt läggas på bebyggelsens anpassning till landskapet och hänsyn till områdets värden.

Området för obruten kust bär på samlade natur- och kulturvärden som vittnar om vår historia och är därför viktiga, inte minst för turismen och friluftslivet. Utgångspunkten för mänsklig kultur är det omgivande naturlandskapet och sättet människan har format landskapet gör att vi idag kan läsa ut historien och förstå utvecklingen. Detta leder till en upplevelse av landskapet som ursprungligt. Det är det totala värdet, upplevelsen av helheten, som är viktig och inte det enskilda objektet. Det är viktigt att fortsatt kunna uppleva dessa värden. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området får exploatering komma till stånd endast om det inte påtagligt skadar dessa värden.

Den inre kustzonen karakteriseras av ett varierande och kuperat mosaiklandskap. Området har tydligt avgränsade bergshöjder och smala uppodlade dalgångar. Det mosaikartade landskapet innehåller landskapselement som betesmarker, randlövsskogar, diken och vattendrag, som ger möjlighet till stor biologisk mångfald. Området är förhållandevis glest exploaterat. Den största koncentrationen av bebyggelse ligger längre ut mot havet, oftast i anslutning till samhällena. En hel del mindre jordbruk finns i detta område. Vid exploatering inom området skall hänsyn tas till allmänhetens möjlighet att uppleva och röra sig i området via utsiktsplatser, stigar och vandringsleder.

De tematiska rekommendationerna i ÖP 2030 om byggande på berg är att i möjligaste mån bevara hållmarkskaraktären och att placera byggnader och vägdragningar med minsta möjliga ingrepp i terrängen. Bostäderna skall anpassas till platsen och underordnas landskapet.

Planbeskedet anger att det höglänta och branta läget innebär att bostäder och tomter behöver anpassas väl till de landskapliga förutsättningarna. Med hänsyn till landskapsbildningen bör ny bostadsbebyggelse placeras i nedkant hållmarken. Delar av bebyggelsen kan med fördel anpassas med utgångspunkt i den nya översiktsplanens rekommendationer för byggande på berg.

Förutsättningar Områdesbeskrivning

Landskapet består av en dalgång omsluten av berg i norr och söder. I landskapet finns bebyggelse som ligger utmed bergen och delvis på bergsplatåer. Det karaktäriseras också av golfbanan och Anrås flygfält.

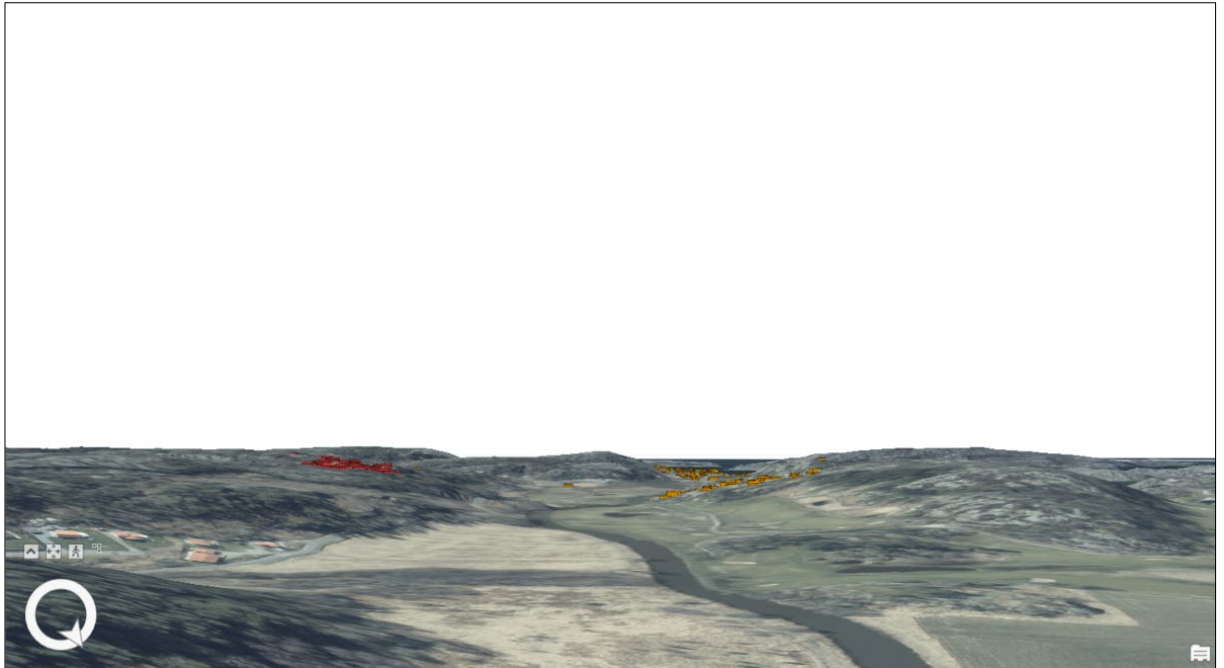
Bergen, älven och dalgången ger landskapet en tydlig öst-västlig riktning som förstärks av bebyggelsens placering och flygfältet.

Majoriteten av bebyggelsen har varierande färgskala och storlek.



Bedömning

Platsens lokala värden är den öst-västliga riktningen, de dominerande bergen och att bebyggelsen upplevs vara underordnat landskapet. Den föreslagna bebyggelsen bedöms ha lite påverkan på den öst-västliga riktningen och den bedöms inte påverka upplevelsen av bergens dominans i större utsträckning. Bebyggelsen bör placeras på ställen där de är mindre dominerande samt utformas i en dov kulör för att underordnas landskapet.



Figur 1. Vy över dalgången.



Figur 2. I lägre grad anpassat till landskapet



Figur 3. I högre grad anpassad till landskapet

Siktlinjer och områdespåverkan

Förutsättningar och analys av planområdet

Planområdet sluttar brant ner mot Anråsälven i nordvästlig riktning. Områdets högre partier består av flertalet plataer. Det finns utskjutande bergspartier samt en bergsvägg som delvis avskärmar området väster ifrån.

Förutsättningar

I figur 4 ses del av planområdet från väg 163. Planområdets högsta partier ses. Om barrskogen avverkas kan viss del av planområdets västligaste del ses från vägen.

Planområdet illustrerat med röd elips och ses från de övre delarna av bostadsområdet längs med berget ovanför golfbanan, figur 5. Nedanför planområdet och längs med Bräckevägen finns ett område med ädellövskog som är skyddat och kommer att bevaras. Träden skymmer sikten från golfbanan i riktning mot planområdet. Ädellövsskogens utbredning illustreras med en gul ellips, figur 5.

Figur 6 visar vyn från planområdets högre delar i riktning mot väg 163 och havet.



Figur 4. Vyn från väg 163



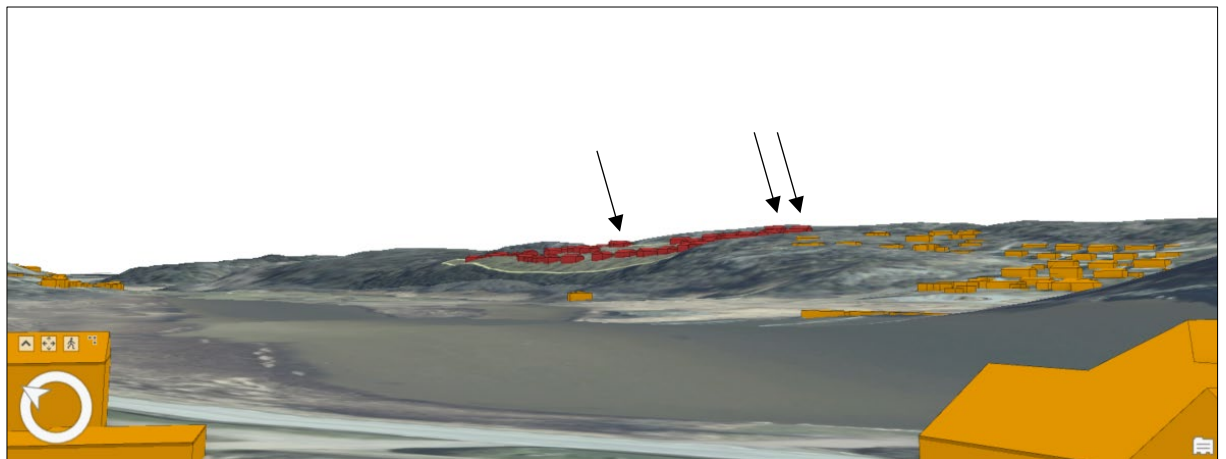
Figur 5. Vy från berget ovanför bostadsområdet mitt emot planområdet



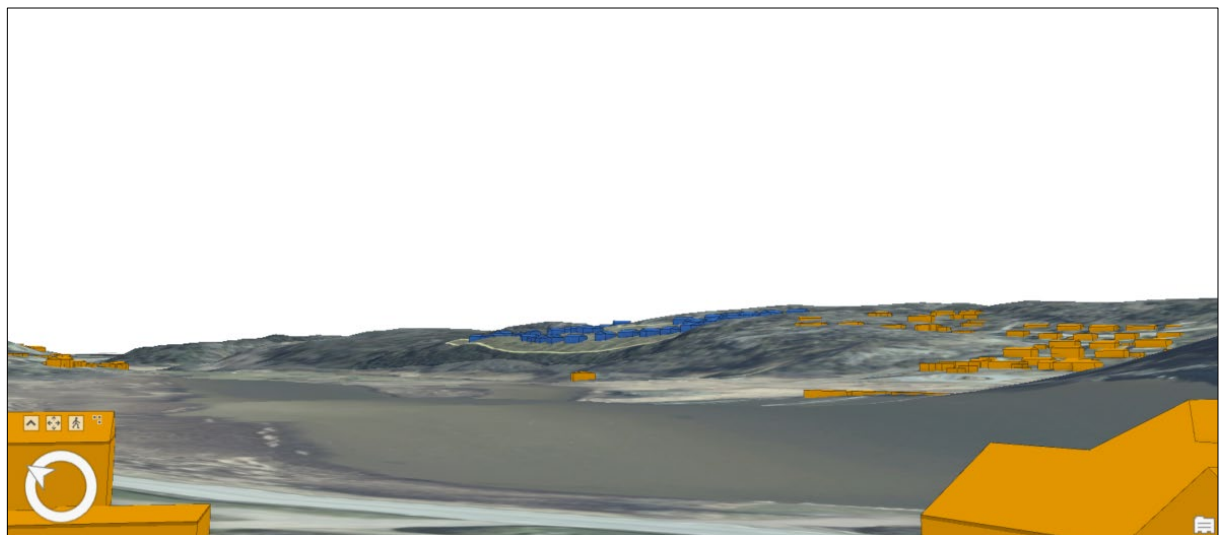
Figur 6. Vy från planområdet mot väg 163 och havet

Förslag på placering av bebyggelse sett från olika vyer

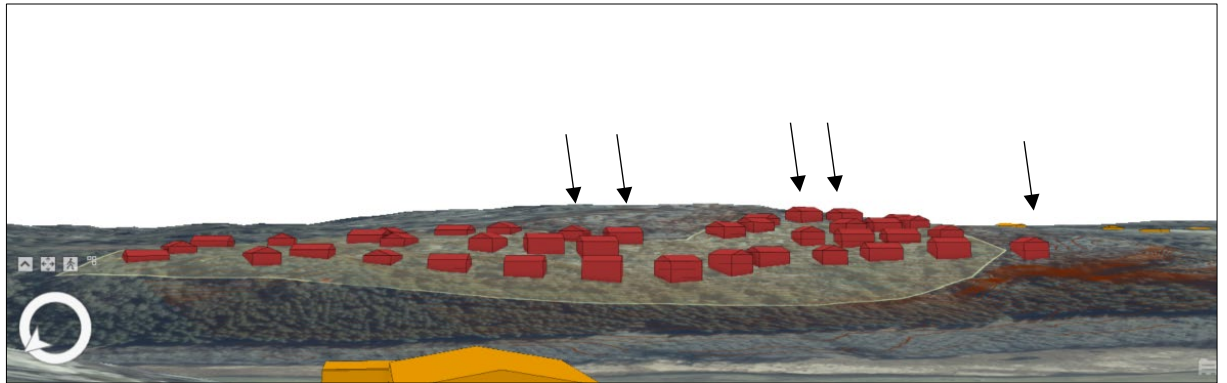
Exploatörens förslag på placering av bebyggelse illustreras i rött och planavdelningens bedömning i blått. Befintlig bebyggelse visualiseras i orange. Pilarna på illustrationerna visar de hus som planavdelningen bedömt påverkar landskapet i allt för stor utsträckning.



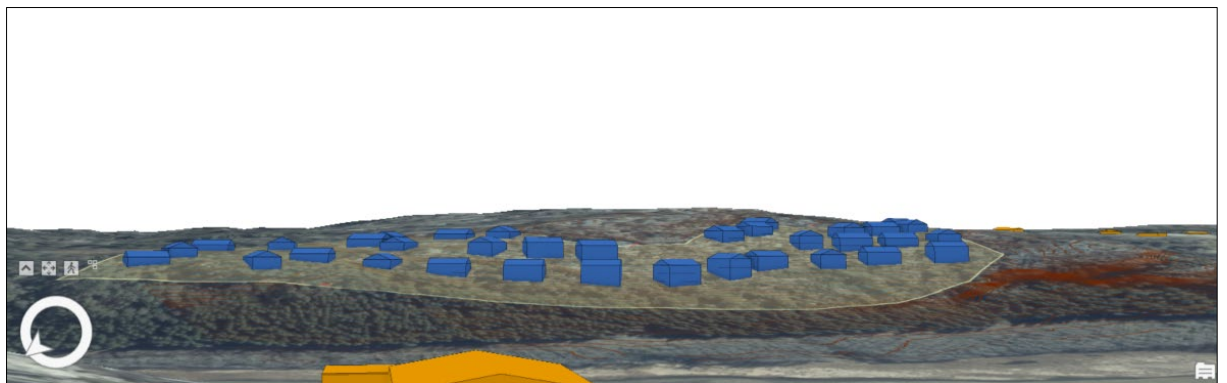
Figur 7. Vy från väg 163. Exploatörens förslag illustrerat i rött.



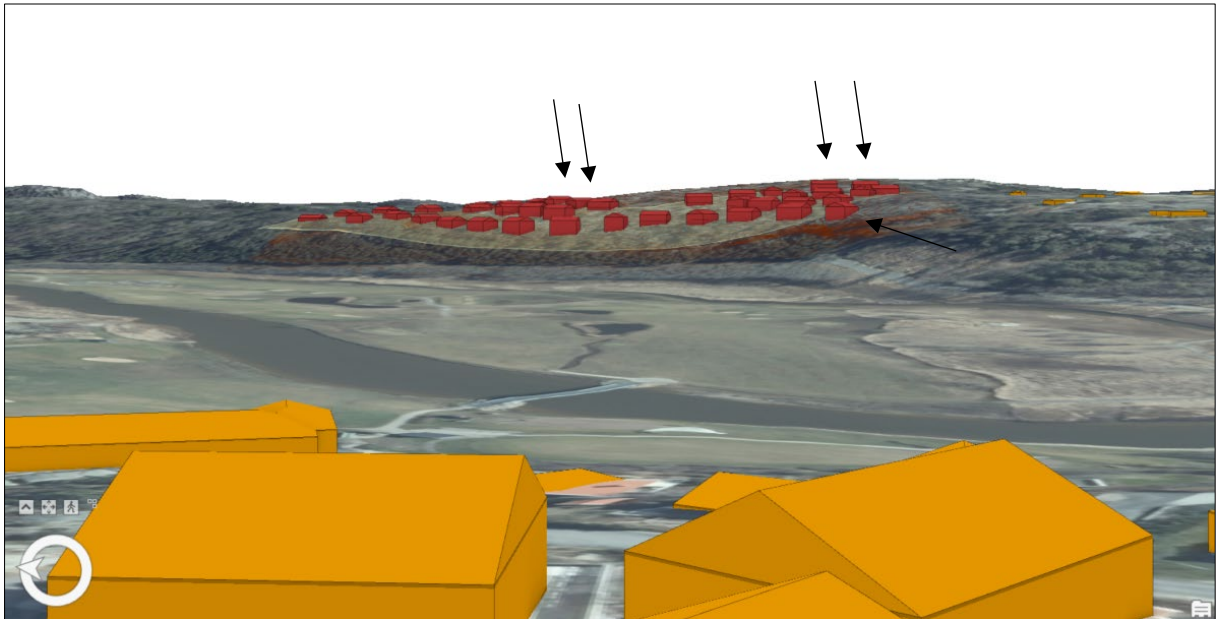
Figur 8. Vy från väg 163. Planavdelningens bedömning illustrerat i blått.



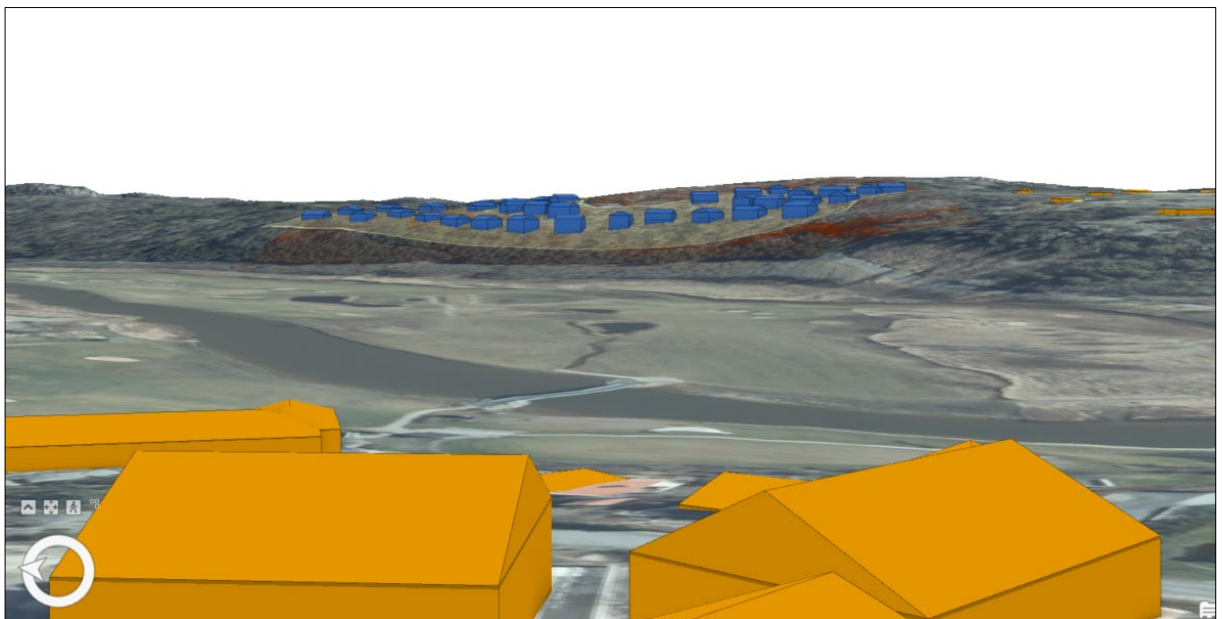
Figur 9. Vy från berget ovanför bostadsområdet mitt emot planområdet. Exploatörens förslag illustrerat i rött.



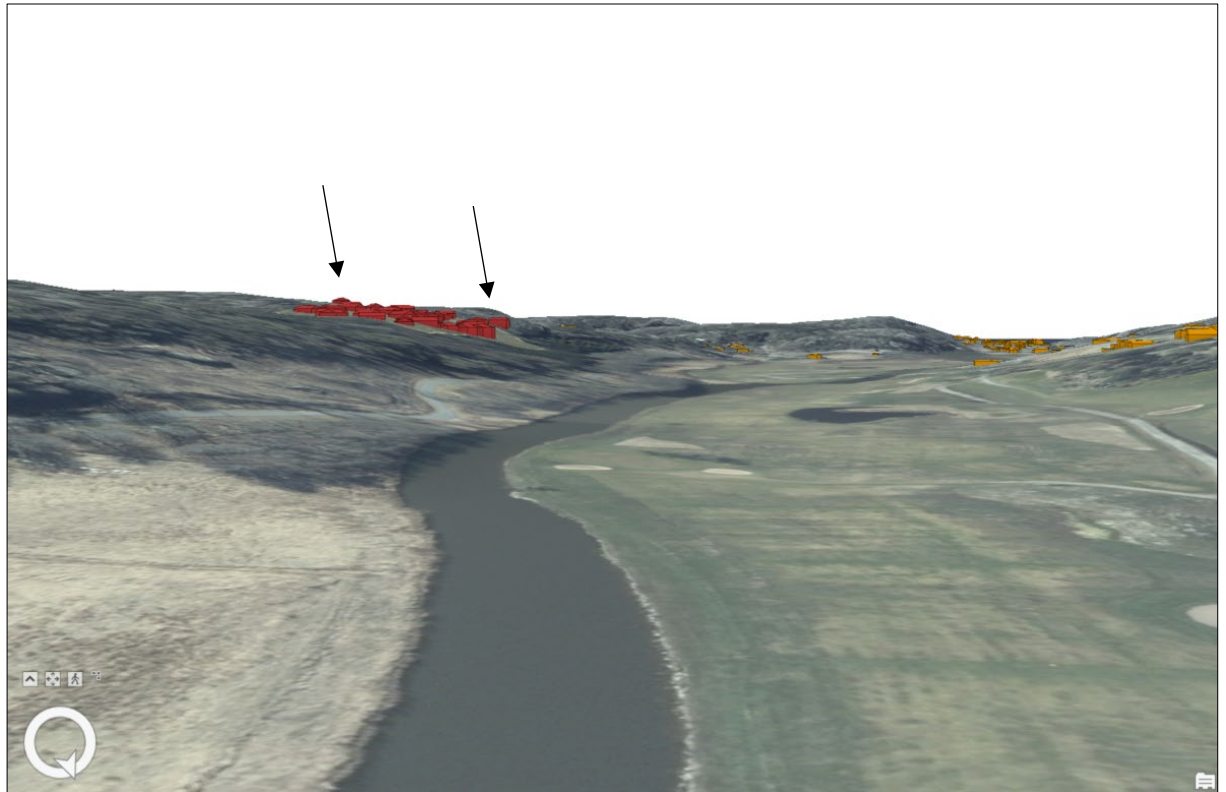
Figur 10. Vy från berget ovanför bostadsområdet mitt emot planområdet. Planavdelningens bedömning illustrerat i blått.



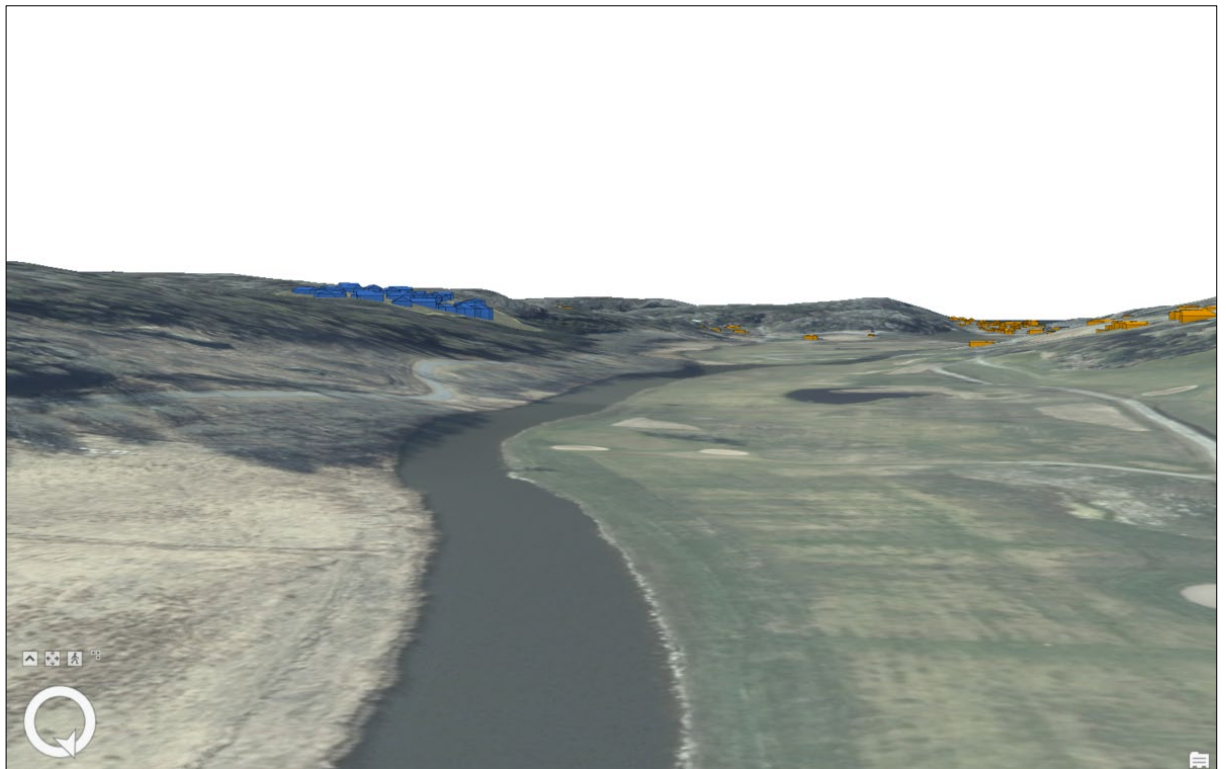
Figur 11. Vy från golfrestaurangen. Exploatörens förslag illustrerat i rött.



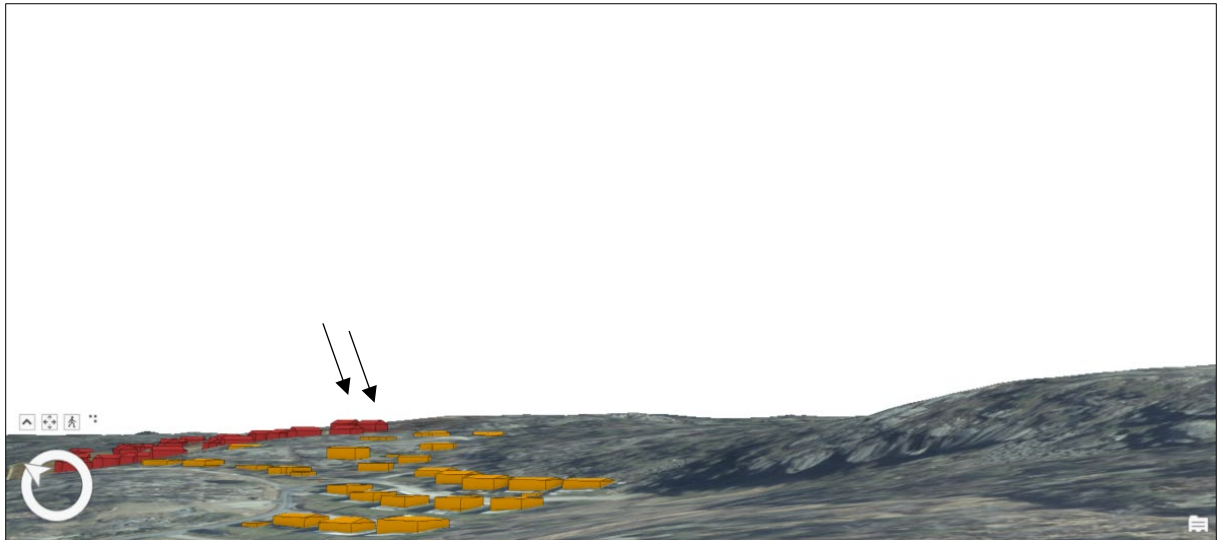
Figur 12. Vy från golfrestaurangen. Planavdelningens bedömning illustrerat i blått



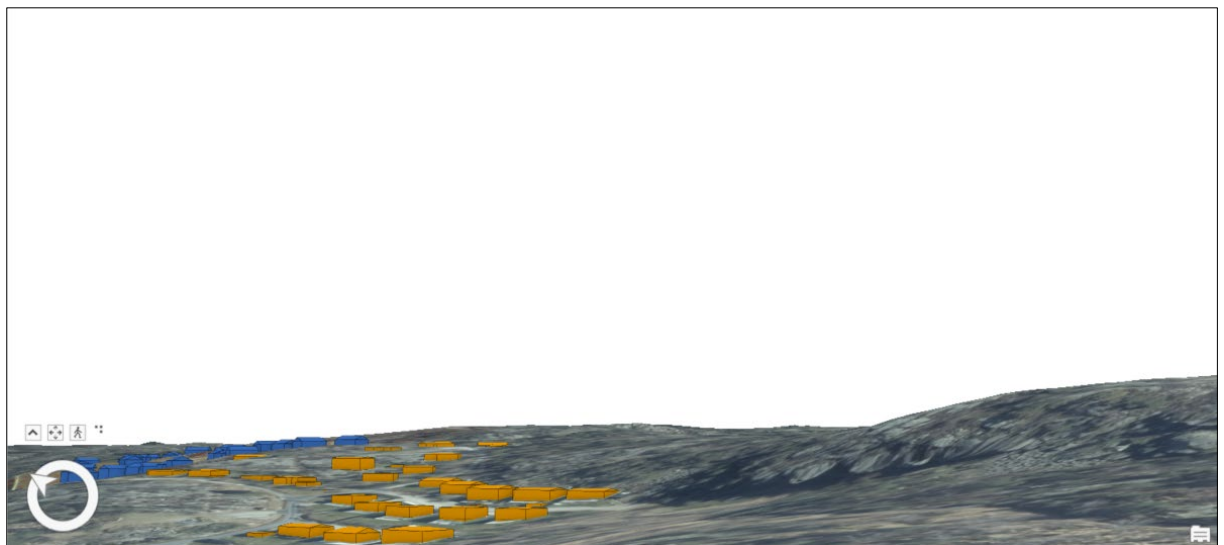
Figur 13. Vy från Anråsälven i sydvästlig riktning. Exploatörens förslag illustrerat i rött.



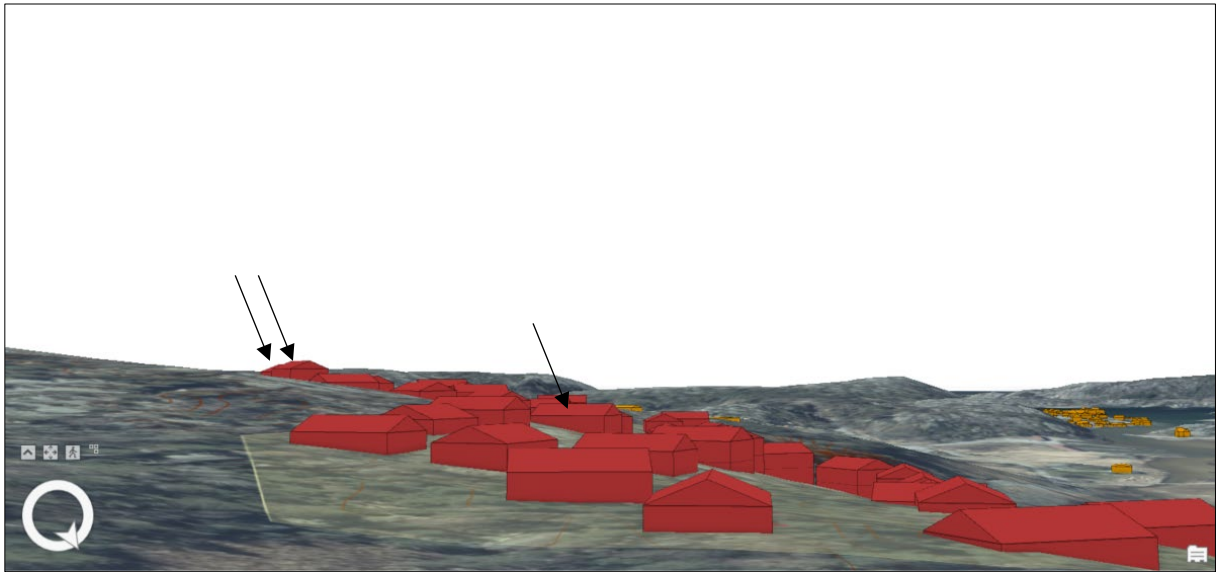
Figur 14. Vy från Anråsälven i sydvästlig riktning. Planavdelningens bedömning illustrerat i blått.



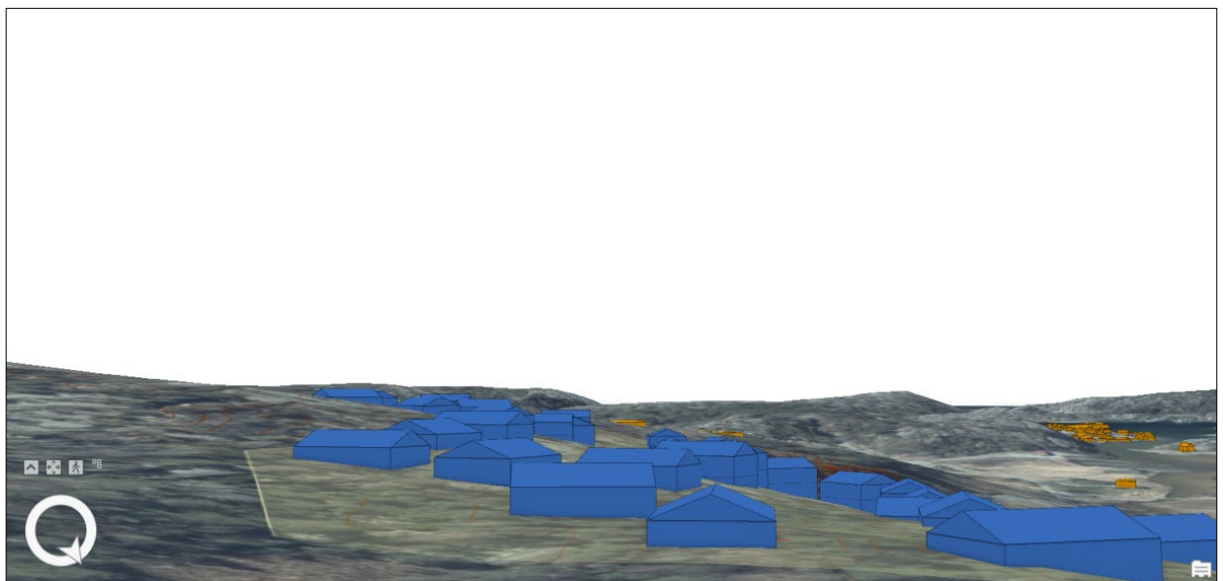
Figur 15. Vy från angränsande bostadsområde. Exploatörens förslag illustrerat i rött.



Figur 16. Vy från angränsande bostadsområde. Planavdelningens bedömning illustrerat i blått.



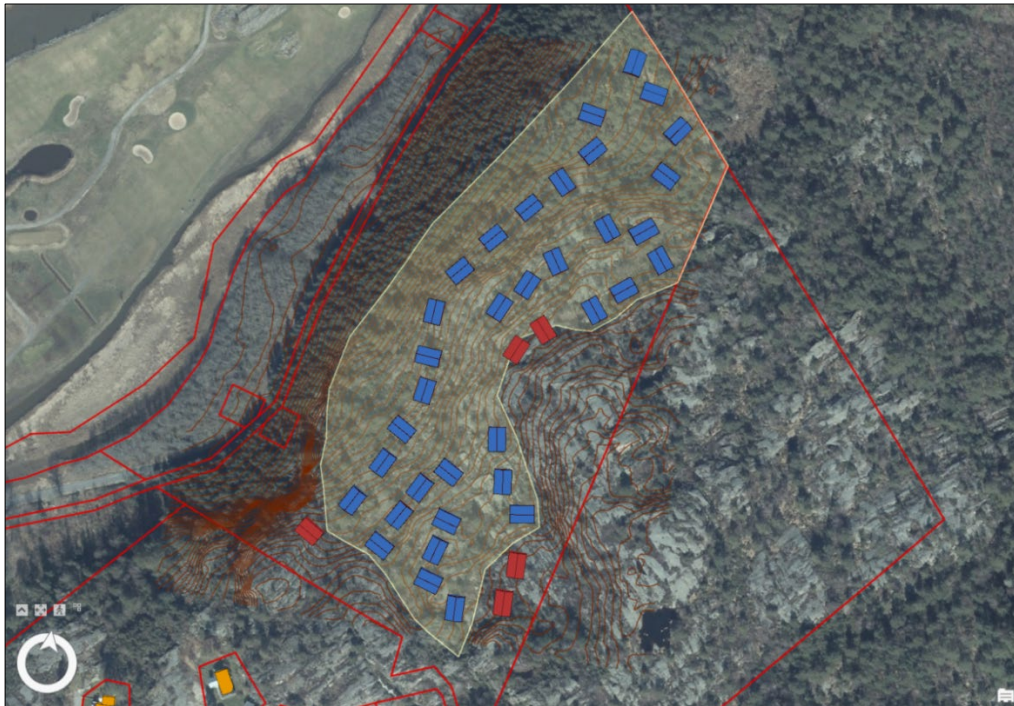
Figur 17. Vy från planområdets övre delar. Exploatörens förslag illustrerat i rött.



Figur 18. Vy från planområdets övre delar. Planavdelningens bedömning illustrerat i blått.

Bedömning

Eftersom området är väl synligt och ligger högre än omgivande bostadsområden går en viss påverkan inte att undvika. Därför är det viktigt att styra placering och utformning av bebyggelsen för att denna påverkan inte ska bli för dominerande. För att undvika att bebyggelsen inte ändrar landskapets riktning eller dominerar bergen bör den placeras inom det gulmarkerade området, figur 19. Bebyggelsen i rött som ligger utom detta område bedöms påverka landskapsbilden i allt för stor utsträckning varför den valts bort.



Figur 19. Område för bebyggelse illustrerat i gult.

Sammanvägd bedömning

Vid exploatering av området skall hänsyn tas till landskapsbilden samt rekommendationerna i ÖP 2030 om byggande på berg. En samlad bedömning är att pröva bebyggelsen inom gulmarkerat område, figur 20.



Figur 20. Den gula illustrationen visar planavdelningens bedömning om lämpligt område för bebyggelse.

Slutsats

Plan- och kartavdelningens bedömning utifrån landskapsanalysen är att bebyggelsen kommer få en påverkan på landskapet men att påverkan kan begränsas i och med noga studerad placering samt bestämmelser om utnyttjandegrad och utformning av bebyggelsen. I det fortsatta arbetet behöver planbestämmelser som reglerar bebyggelsens färg och skala i syfte att bebyggelsen underordnar sig landskapet studeras.

Linda Eklund
Planeringsarkitekt

Moa Leidzén
Planchef