

UTSTÄLLNINGSHANDLING

DETALJPLAN FÖR FJÄLLBACKA 165:58 M FL

TANUMS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad 2005-12-08

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Fjällbacka 165:58 m. fl., Tanums kommun.

HANDLINGAR

Handlingar markerade med fylld fyrkant ingår i denna version av detaljplanen.

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Plankarta
- Geoteknisk utredning 1991-08-05
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa förutsättningar för en utveckling av verksamheten vid Janssons båtvarv vid Oxnäs i Fjällbacka genom att en ny detaljplan upprättas som stödjer:

- Uppförande av en ny båthall mellan befintliga hallar.
- Flyttning av område för gångtrafik enligt gällande plan.
- En målsättning i planarbetet är att utvecklingen sker på ett sådant sätt att konsekvenserna för de kringboende begränsas.

FÖRHÅLLET TILL MILJÖBALKENS BESTÄMMELSER

"Mark och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning" (PBL 2 kap 1 §).

"Vid planläggning ...skall bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas. Enligt 5 kap. 3 § miljöbalken skall miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning."

Planen stödjer uppförande av en ny båthall.

Båthallen ska placeras inom det befintliga varvsområde mellan två befintliga byggnader med samma användning och på ett område som sedan tidigare har använts för varvets verksamhet. Den nya båthallen innebär ingen utökning av varvsverksamheten utan primärt att arbeten som tidigare utfördes utomhus nu kan flytta in under tak. Detta innebär en förbättring både ur arbetsmiljösynpunkt och med hänsyn till störningar för omgivningen.

Fjällbacka med omnejd finns ett stort antal båtar och behovet av underhåll och vinterförvaring av båtar är stort. Att denna service kan erbjudas i Fjällbacka i direkt anslutning till havet innebär både god service och att transportbehovet minimeras.

PLANDATA

Planområdet ligger vid Oxnäs i södra delen av Fjällbacka. Planområdets areal är 7835 kvm och omfattar hela fastigheten Fjällbacka 165:58 samt delar av fastigheten Fjällbacka 163:1.

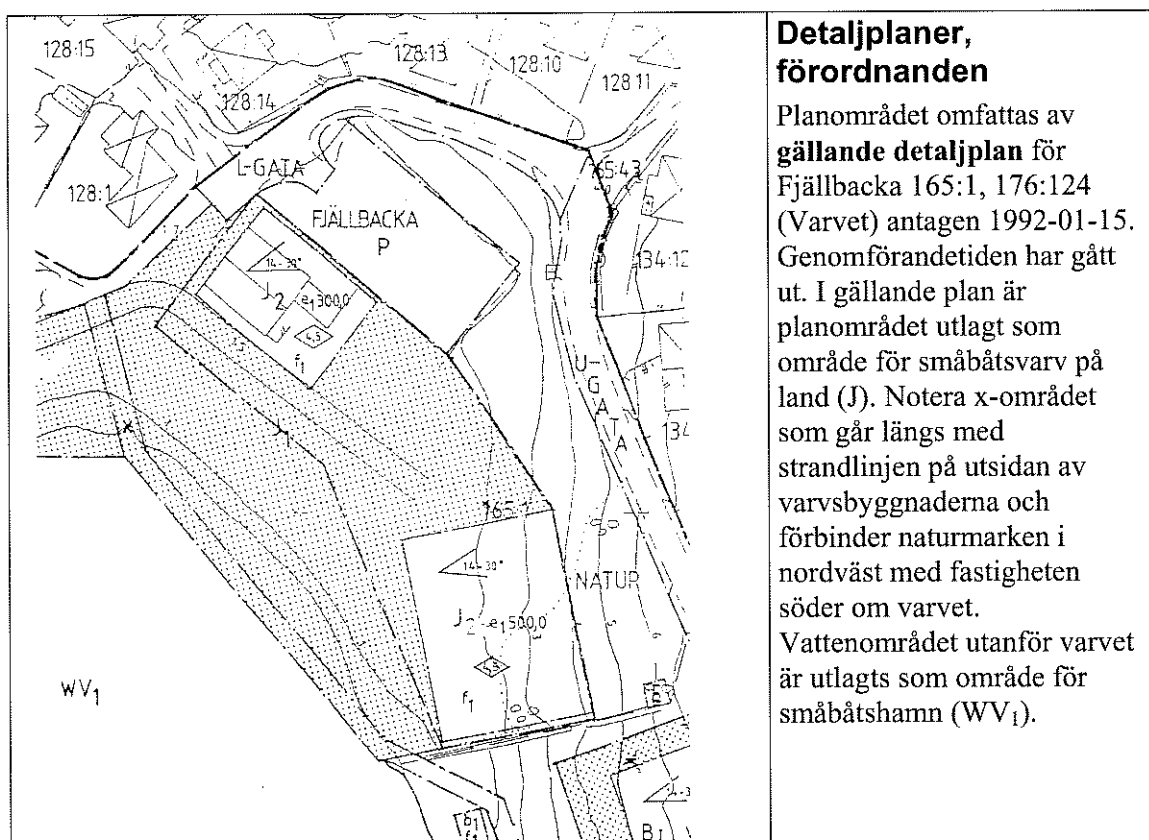
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Varvsområdet omfattas av förslag till **fördjupad översiktsplan** för Fjällbacka. I förslaget planen är varvsområdet utlagt som "område för havsanknuten verksamhet. Då området ligger nära bostadsbebyggelsen är det viktigt att verksamheten anpassas så att störningar för boende i området inte uppkommer."

Planområdet omfattas av **riksintresse för kulturmiljövården** enligt Miljöbalken 3 kap 6 § tillsammans med övriga delar av centrala Fjällbacka i dess egenskap som välbevarat kustsamhälle.

Planområdet omfattas av **allmänna hushållningsbestämmelser** enligt Miljöbalken 4 kap.



Program för planområdet

Ett program för planområdet upprättat 2004-04-13 av Gränsland Arkitekter AB, godkändes av MBN 2004-05-25. Programmet har varit utsänt för samråd till myndigheter och berörda enskilda under perioden 2004-06-04 -- 2004-07-30. Programmet angav följande huvudpunkter:

Ny båthall som förbinder de två befintliga båthallarna inom varvsområdet.

Utökad småbåtshamn med ca 50 platser och tillhörande parkeringsplatser.

Flyttning av x-område genom varvsområdet.

I förhållande till planprogrammet har planen beskrivits i den bemärkelsen att småbåtshamnen och vattenområdet ej längre omfattas av planen. En utökad småbåtshamn har stöd i gällande plan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap. 18 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. I detta fall har bedömningen varit att ett genomförande av planen inte innebär någon betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL. Motiven för detta kan sammanfattas i nedanstående punkter:

- Planområdet används sedan tidigare för varvsverksamhet och planens genomförande innebär i princip bara ett intensifierat utnyttjande av tidigare verksamhetsområde.
- Planområdet omfattas ej av områdesskydd enligt 7 kap Miljöbalken och strandskyddet är upphävt.

Kommunala beslut i övrigt

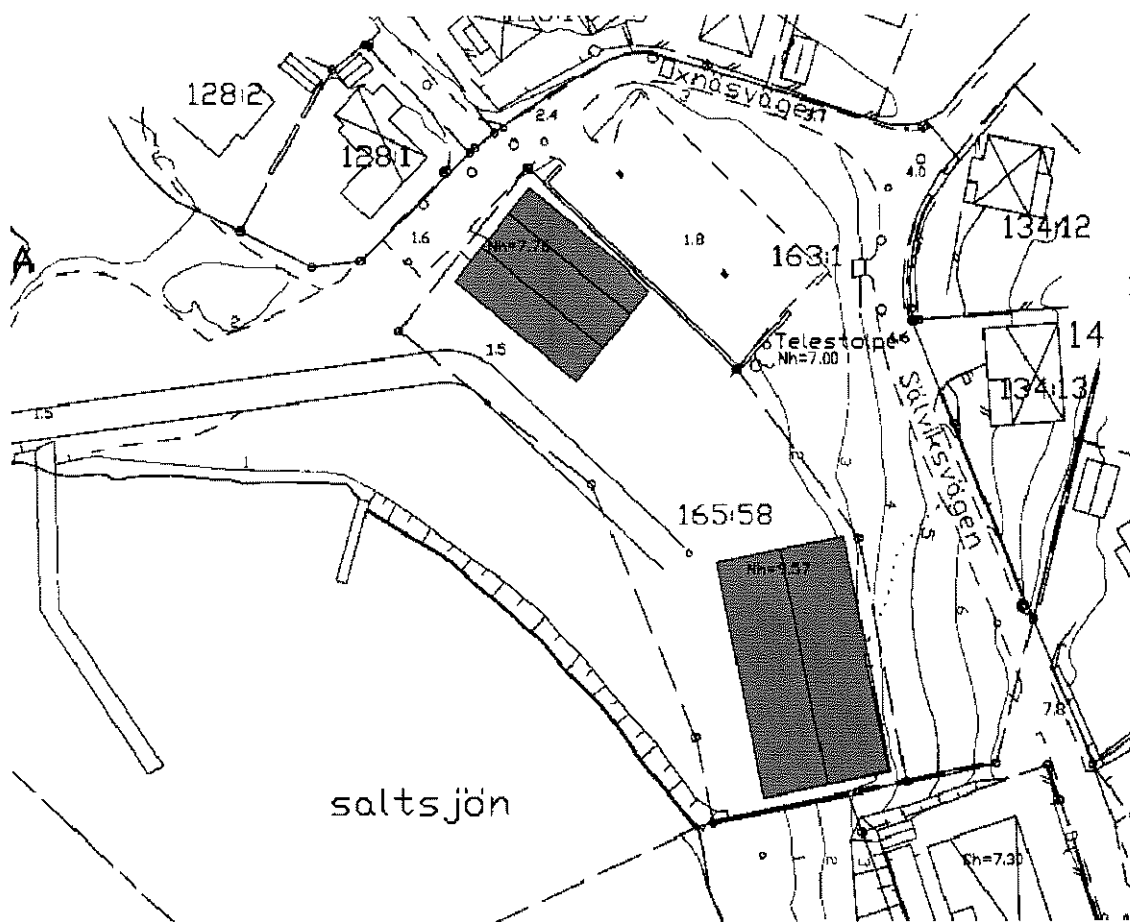
Kommunstyrelsen beslutade 2003-12-17 att:

Medge plantillstånd för tillskapande av båthall samt för utveckling av småbåtshamnen så som har illustrerats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Janssons Båtvarv AB bedriver sedan 1959 varvsverksamhet vid Oxnäs i Fjällbacka på fastigheten Fjällbacka 165:58. Fastigheten ägs av Tanums kommun och är upplåten med tomträtt till varvet. Övrig mark som nyttjas av varvet ägs även den av Tanums kommun och är upplåten med nyttjanderätt till båtvarvet. I dagsläget finns två befintliga båthallar inom varvsområdet, se bild nedan. Området mellan båthallarna och sjön används som uppställningsyta för båtar. Här finns även en rälsbunden kran för sjösättning och upptagning av båtar.



Utdrag från aktuell grundkarta, upprättad av Lantmäteriet i sept 2004, där befintliga hallar markerats med grått.

Varvet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. En kommunal gata leder fram till varvsområdet och den parkeringsplats som ligger på kommunens mark norr om varvet.



Bilden visar varvsområdet i februari 2004 och är tagen från farstubron på fastigheten Fjällbacka 134:12, mitt emot avtaget till varvsområdet.

Mark och vegetation

Planområdet är flackt med en svag stigning mot öster som är särskilt markerad i slänten upp mot Sälviksvägen. Strandzonen består av flacka berghällar uppfylld med stor sprängsten som strandskoning.

Strandlinjen utgörs till en del av en äldre utfyllnad med storblockig sprängsten. Den högre växtlighet som finns inom planområdet inskränker sig till den lövträdsdunge som vuxit upp i slänten mellan Sälviksvägen och den södra båthallen.

Den nya sträckningen för gångvägen kommer att passera igenom trädgruppen.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning genomfördes 1991 av Geo-Väst AB, Geoteknisk undersökning 1991-08-05. Utredningen gjordes som underlag för uppförande av de två befintliga hallar som finns inom planområdet. Enligt utredningen består jorden på land huvudsakligen av sand och skalgrus samt utfyllt sprängsten och sand. Den utfyllda sprängstenen bedöms ha pressats ned genom den lösa leran till fast botten. Tack vare detta bedömdes säkerheten mot utglidning helt tillfyllest.

Grundläggningen för den nya hallen är tänkt att ske genom att jord med organiskt innehåll först schaktas ur. Därefter packas schaktbotten med vibratorvält eller vibratorplatta såvida inte schaktbotten består av fast morän. Grundläggning är tänkt att ske på bottenplatta med isolering av cellplast undertill. Tyngden av den nya båthallen beräknas till max 250 ton eller max 500 kg/kvm. I förhållande till utgångsläget minskar belastningen med ca 90 ton p.g.a. de jordmassor som ska schaktas ur och ersättas med isolering.

Tidigare har sättningar uppkommit i ytterkant av befintlig stenvägg närmast vattnet. Stenväggen har inuti fyllts med mindre sten av varierande storlek. För att binda stenen hade man gjutit om och på piren med en betongplatta. Detta har åtgärdats av West Coast Offshore AB / Marinus AB genom att 8 hål har kärnborrats genom betongplattan i vilka sedan borrar stålrör till fast botten. Piren formsattes och armerades med armering förankrad till pålarna. Kärnborrhålen fylldes med betong runt pålarna samt att för att fylla hålrum som uppstått i piren. Betongen som använts är K 50 med viss flythjälp för att fylla ut tomrum. Piren har sedan försetts med trädäck i våg och garnering runt om.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse, användning

I gällande plan är marken inom varvsområdet utlagt som område för småbåtsvarv, respektive byggnader för småbåtsvarv. Planförslaget bygger vidare på denna användning och förändringen i förhållande till gällande plan är att en ny byggrätt för användningen småbåtsvarv läggs in mellan befintliga hallar.

Bebyggelse, utformning

Den nya byggnaden är utformad med särskild hänsyn till hur utsikten från bakomvarande fastigheter kommer att påverkas. Höjden på byggnaden är vald på ett sådant sätt att den täcker det mesta av utsikten mot de uppställda båtarna men utan att helt skymma havet. Vid en sammanvägning av intresset av en för verksamheten erforderlig höjd och intresset av bevarad utsikt från bakomliggande fastigheter föreslås en totalhöjd på 4,8 meter för den nya båthallen. I planen är denna uttryckt som en plushöjd i grundkartans höjdsystem, vilket ger totalhöjden + 6.7 meter. En sådan byggnads konsekvenser för utsikten från bakomvarande fastigheter har illustrerats genom perspektivstudier, se nedan.

Befintliga båthallar har mätts in både vad det gäller omfång och höjd och respektive byggrätt rymmer snävt befintliga byggnader. Inmätt nockhöjd för den norra hallen är +7,76 meter och för den södra hallen är +9,57 meter.

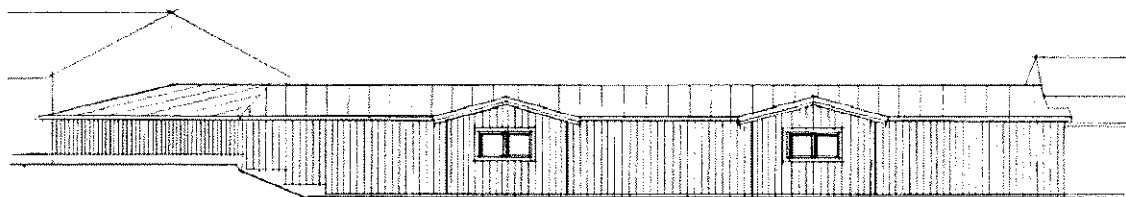
Byggnadskultur och gestaltning

Den nya båthallen innebär att de två befintliga hallarna sammanbinds. Detta skapar en lång sammanhängande fasad mot bebyggelsen ovanför varvet. För att något lätta upp det kompakta intryck som en sådan länga för med sig har fasaden mot norr visuellt brutits upp med två taklyft, se illustration nedan.

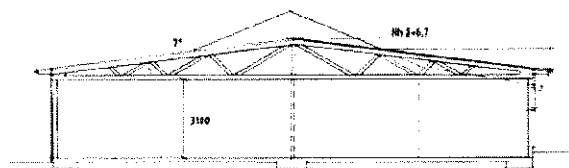


Illustration över den aktuella nya båthallen från nordöst. Ursprungsbilden är densamma som bilden på s. 5 ovan. På bilden har illustrerats de taklyft som planen föreskriver för att lätta upp den massiva fasaden.

Förprojektering av en båthall som uppfyller föreskrifterna i detaljplanen har utförts. Nedan visas utdrag ur ritningar upprättade 2005-09-22 av Magnus Bjurström AB, Grebbestad.



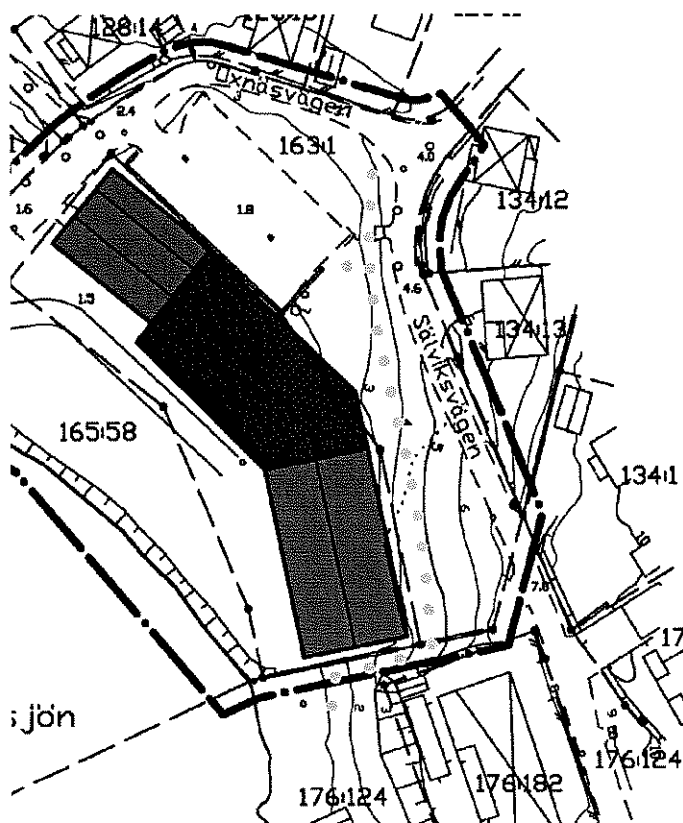
Fasad mot nordost



Sektion

Lek och rekreation

I gällande plan ligger ett område som ska säkerställa marken för allmän gångtrafik, ett s.k. x-område, längs med stranden rakt genom varvsområdet. En strandpromenad för allmänheten är svår att kombinera med varvsverksamheten. Traverskörning och båtlyft inom området där x-området passerar innebär risk för olyckor.



En flyttning av gångstråket föreslås därför till den östra sidan av båthallarna. Söder om varvsområdet kan gångstråket åter ansluta sig till befintlig x-område på det sätt som illustrerats på vidstående bild. På detta sätt kan ett sammanhängande gångstråk från Oxnäsvägen i norr till Badbergsgatan, längre söderut, tillskapas.

På fastigheten söder om varvsområdet, Fjällbacka 176:182, kan åtkomst av befintligt x-område ske via mark som i gällande plan är utlagd som NATUR.

Marken för det nya gångstråket är i gällande plan utlagd som NATUR-mark varför den plantekniska utformningen av detta område ges egenskapen "gång". X-område är en beteckning som enligt PBL:s bestämmelsesystem endast kan användas inom kvartermark. Gångvägen ska vara grusad och ca 1,5 meter bred.

Gator och Trafik

Trafikmatning till planområdet sker via Oxnäsgatan och Sälviksvägen. Den kommunala gatan fram till planområdet slutar i en allmän parkeringsplats med ca 25 P-plaster. Eftersom det sommartid råder stor brist på parkeringsplaster i Fjällbacka är det viktigt att inte förstärka underskottet ytterligare. Ett tiotal nya parkeringsplatser för varvet och småbåtshamnens behov anläggs därför inne på varvsområdet, se illustration på framsidan. Sommartid kommer också ett tjugotal parkeringsplaster för långtidsparkerare kunna erbjudas inne i den nya båthallen. Detta kommer i någon mån avlasta den allmänna parkeringen.

Störningar

Den nya båthallen innebär inte att varvsverksamheten ökar eller ändrar inriktning utan att de arbeten och den förvaring som tidigare skedde utomhus kommer att kunna utföras under tak. Störningar från verksamheten, framför allt i form av buller, kommer på detta sätt att minska.

Miljökvalitetsnormer som är tillämpliga på detta projekt finns idag antagna för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly och partiklar (PM 10) i utomhusluft. En miljökvalitetsnorm anger den lägsta godtagbara miljö kvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla. En norm kan till exempel gälla högsta eller lägsta tillåtna halt av ett visst ämne i luft/vatten/mark eller av en indikatororganism i vatten. Normen får inte över- eller underskridas efter ett visst angivet datum.

Ingen av dessa normerna kommer att överskridas inom planområdet och planens genomförande bedöms ej heller bidra till att dessa normer överskrids på annat håll.

Vatten och avlopp

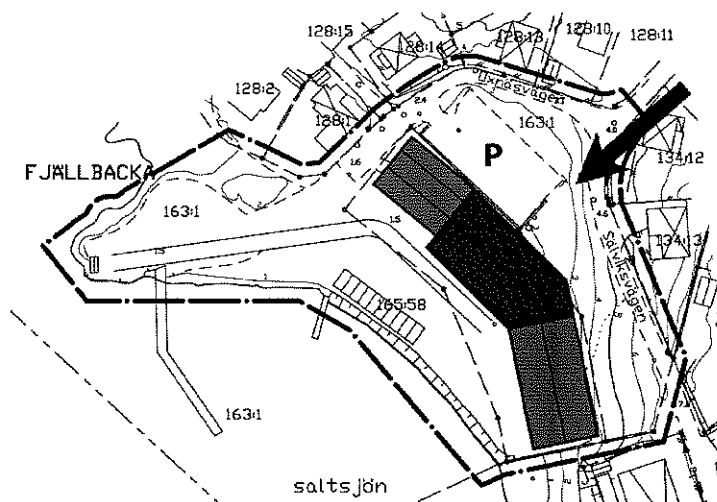
Varvet är anslutet till kommunens VA-nät.

Dagvatten

System för uppsamling av dagvatten från området saknas. För avspolning och rengöring av båtar bör en särskild spolplatta ansluten till slamavskiljare och sandfilter iordningställas. En handledning för fritidsbåtshamnar har tagits fram av Miljösamverkan Västra Götalands Projektgrupp Fritidsbåtshamnar (maj 2005).

Brand

En brandpost finns i korsningen Oxnäsvägen-Sälviksvägen, se bilden nedan. Räddningstjänstens fordon kan nå verksamheten från parkeringen nordost om varvet samt via infartsvägen från Oxnäsvägen till området framför båthallarna.



Pilen pekar på den plats där brandpost för släckvatten finns.

Värme

Den nya båthallen kommer ej att vara utrustad med något uppvärmningssystem. Av de befintliga hallarna är endast verkstadsdelen, som ligger i den nordvästra hallen, utrustad med värmesystem. Den värms med luftburen elvärme (eltemprar).

Avfall

Allt avfall skall behandlas utan risk för olägenhet för människors hälsa och miljö. Hushålls-avfall och därmed jämförligt avfall skall borttransporteras och omhändertas genom kommunens försorg. Återvinningscentral för sorterat avfall och grovsopor finns på Tyft.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Planens genomförandetid är 5 år. Se även genomförandebeskrivningen.

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad 2005-12-08

Björn Richardsson
Arkitekt