

översiktsplan för Hammarö kommun FÖRDJUPNING FÖR DELEN TYEHALVÖN



HAMMARÖ KOMMUN

VÄRMLANDS LÄN

TEXTDEL 2, FÖRÄNDRINGAR

övriga handlingar:

textdel 1, förutsättningar
miljökonsekvensbeskrivning
karta A, förutsättningar
karta B, förändringar

bilagor:

- 1, va-utredning
- 2, trafikutredning
- 3, kulturmiljöutredning
- 4, översiktlig biotopkartering
och naturvärdesbedömning
- 5, länsstyrelsens granskningsyttrande

KLARA arkitektbyrå ab

datum	sign
ANTAGEN KF 2011-10-24	
LAGA KRAFT 2011-11-23	

INNEHÅLL DEL 2, FÖRÄNDRINGAR

INLEDNING	1
1. ALLMÄNT	2
1.1 Sammanfattning	2
1.2 Planeringsmål	6
1.3 Fortsatt hantering och genomförande	7
1.4 Riksintressen	8
2. BEBYGGELSE	9
2.1 Bostäder	9
2.2 Annan bebyggelse	21
2.3 Arkitektur	21
3. SERVICE	22
3.1 Offentlig service	22
3.2 Kommersiell service	23
4. ARBETE	25
4.1 Arbetsstillfällen	25
4.2 Pendling	25
5. FRITID	25
5.1 Rekreatiomsområden	25
5.2 Fritidsanläggningar	27
5.3 Båtsport och fritidsfiske	27
5.4 Turism	29
6. AREELLA NÄRINGAR	30
6.1 Jordbruk	30
6.2 Skogsbruk	31
6.3 Yrkesfiske	31
7. KULTURMILJÖ	32
7.1 Kulturhistoriskt värdefulla områden	32
7.2 Kulthistoriskt värdefulla byggnader	33
7.3 Fornlämningar	33

8.	NATURMILJÖ	34
8.1	Landskap och natur	34
8.2	Stränder och strandskydd	36
9.	TRAFIK	36
9.1	Biltrafik	36
9.2	Gång- och cykeltrafik	38
9.3	Kollektivtrafik	38
9.4	Sjöfart	39
10.	FÖRSÖRJNING	39
10.1	Vatten och avlopp	39
10.2	Energi	41
10.3	Tele och data	41
10.4	Avfall	42
11.	MILJÖ OCH HÄLSA	42
11.1	Störningar	42
11.2	Mark och vatten	43
11.3	Geologi	43
11.4	Risker	44

INLEDNING

Kommunstyrelsen beslutade den 5 september 2000 att uppdra till tekniska kontoret att utarbeta ett förslag till fördjupning av översiktsplanen för Tyehalvön. Teknische chefen fick i uppdrag att leda arbetet. KLARA arkitektbyrå, genom Jan Erik Engström, kom senare att få själva planuppgiftet. Kommunstyrelsens arbetsutskott har fortlöpande informerats om planarbetet.

Planarbete har från början bedrivits i ett nära samarbete med boende inom området. En grupp boende har vid återkommande möten med kommunrepresentanter informerats om hur arbetet fortskrider och har fått möjligheter att lämna synpunkter. Mötena har dokumenterats i protokoll. Gruppen har sedan fört informationen vidare bland övriga berörda. Tanken har varit att i ett tidigt skede ta tillvara befintlig kunskap och att väcka intresse och engagemang för planarbetet.

De boende har under processen bidraget med värdefulla kunskaper och synpunkter.

Planen har delats upp i tre separata delar.

TEXTDEL 1, FÖRUTSÄTTNINGAR

Kunskaper om befintliga förhållanden och pågående förändringar är nödvändiga förutsättningar vid all planering. Dessa kunskaper finns på en rad olika håll, i diverse rapporter och dokument samt hos nyckelpersoner inom olika sektorer. I förutsättningsdelen är ambitionen att ge en samlad beskrivning av förhållandena inom fördjupningsområdet och att redovisa de allmänna intressena.

TEXTDEL 2, FÖRÄNDRINGAR

Här har de slutliga avvägningarna och ställningstagandena mellan olika allmänna intressen gjorts. De föreslagna förändringarna skall ge vägledning för beslut om användningen av mark- och vattenområden samt om hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras inom fördjupningsområdet.

Förslaget skall ligga till grund för fortsatt detaljplanering och bygglovshandtering.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Här identifieras, beskrivs, bedöms samt ges förslag på åtgärder för de direkta och indirekta effekter som ett genomförande av planen kan tänkas få.

Dessa tre delar jämte de två kartorna A och B utgör tillsammans den egentliga planen. Till planen finns dessutom fyra bilagor, en va-utredning gjord av VBB VIAK, en trafikutredning gjord av GVA-konsult, en kulturmiljöutredning gjord av Värmlands Museum och slutligen en översiktlig biotopkartering och naturvärdesbedömning gjord av Naturcentrum.

1. ALLMÄNT

1.1 Sammanfattning

Mot bakgrund av uppsatta mål för befolkningsutvecklingen och det bebyggelsetryck området är utsatt för gav kommunstyrelsen tekniska kontoret i uppdrag att genom en fördjupning av översiktsplanen klarlägga förutsättningarna för en bebyggelseutveckling inom Tyehalvön. Området kom senare att definieras omfatta även delar av Bärstad och Gråberg.

På Tyehalvön finns idag Värmlands kanske mest attraktiva bostadslägen. I förslaget redovisas möjligheten att komplettera med ytterligare ca 280 bostäder inom området Tye-Bärstad/Gråberg. Ambitionen i planarbetet har varit att tillvarata områdets unika kvaliteter och att var- samt tillföra nya på sådant sätt att området efteråt helst upplevs som ännu mer attraktivt.

Marken inom området ägs av ett större antal privatpersoner och HSB som har strategiska markinnehav inom Bärstad/Gråberg och ute vid Tynäs.

Takten i utbyggnaden kommer till stor del att bestämmas av hur markägarna agerar, marknadens efterfrågan på bostäder och på hur och när de allmänna åtagandena kan finansieras. Den föreslagna utbyggnaden med ca 280 nya bostäder bedöms dock totalt sett vara av den omfattningen att förutsättningar för finansieringen av va-system och vägar bör finnas.

Den föreslagna utbyggnaden skall ses som ett mått på när området är att betrakta som fullbebyggt. Ytterligare förtätningar utöver detta riskerar att äventyra områdets kvaliteter som boendemiljö.

Bebyggelse

Förslaget innebär att det ute på Tye kan byggas ut med sammanlagt ca 100 nya bostadshus. Inom Bärstad/Gråberg finns möjlighet att bygga ca 180 nya bostäder.

Områdenas karaktärer är klart skilda. Tyehalvön och området runt om och öster om Gråberg skall även i fortsättningen behålla sin landsbygds-karaktär där bebyggelsen klart underordnar sig landskapets förutsättningar. Bebyggelsen skall vara småskalig och placeras på traditionellt naturliga boplatser, som skogsbryn och höglänta markområden. Det öppna landskapet skall bevaras och inte bebyggas. Tomternas storlek bör vara väl tilltagna.

Bärstad/Gråberg är däremot ett område som direkt gränsar mot tätortsbebyggelsen på Bärstad och Lövnäs. Detta område kan bebyggas tätare och bostadskvarteren kan ges en utformning som medger högre exploatering men samtidigt en god kontakt med naturen. Varje kvarter ges sin egen karaktär likt små bybildningar.

Utbyggnad av nya bostadsgrupper skall föregås av detaljplaneläggning. Detaljplan kan upprättas för en enskild grupp eller för flera gemensamt.

För kompletterande bebyggelse inom området kan bygglov medges utan planläggning. I vissa lägen kan prövningen behöva föregås av en enklare utredning för att närmare klargöra de aktuella förutsättningarna. Ett villkor är dock alltid att anslutning sker till det kommunala va-nätet.

Service och arbete

Den föreslagna utbyggnaden bedöms komma att ställa krav på ytterligare mark för skol- och idrottsverksamhet. Ett område för ändamålet har avsatts i fördjupningsområdets södra del där befolkningskoncentrationen är som störst.

I övrigt bedöms det ökade servicebehov som en befolkningsökning medför, enligt dagens förutsättningar och bedömningar, kunna rymmas inom den befintliga servicestrukturen.

Ett ökat befolkningsunderlag bör ge andra förutsättningar för att utveckla den kommersiella servicen inom området. I gällande detaljplaner finns outnyttjade byggrätter för handel vid Bärstad och hotell/restaurang på Tynäsudden. Mot bakgrund av detta har ingen ny mark reserverats för ändamålet.

Att föra skärgårdsrestaurangstraditionen vidare ute på Tynäs ses som önskvärt och skulle kunna komma att betyda mycket för hela Karlstadsregionen.

Förslaget omfattar inga nya områden för arbete. Tyehalvöns karaktär och geografiska läge gör att det bedömts som mindre angeläget.

Fler människor innebär att pendlarresorna till skola och arbete ökar. Det ger ytterligare belastning på vägnätet och därmed ökad olycksfallsrisk. Detta skall kompenseras med en ökad vägteknisk standard och trafikseparering men framförallt måste kollektiva trafiklösningar stimuleras.

Fritid

Attraktiviteten hos boendemiljöer beror till stor del på närheten till rekreationsområden och fritidsanläggningar av olika slag. För Tyehalvön är Väneren och dess stränder med möjlighet till bad, fiske och båtsport den allra största resursen.

En utgångspunkt för arbetet har varit att inga ytterligare strandområden skall tas i anspråk på sådant sätt att allmänheten stängs ute. Vidare föreslås att allemansrättsligt tillgängliga stränder förtydligas som rekreationsresurser.

I förslaget redovisas småbåtshamnar i två lägen, vid Bärstad och på Östra Tye. I båda fallen handlar det om förädling och utvidgning av områden som redan idag delvis används för ändamålet. Att alla som vill skall kunna få en båtplats bör vara en målsättning.

I förslaget förutsätts också att en mindre småbåtshamn kommer till stånd ute på Tynäsudden som komplement till den planerade hotell-/restaurangverksamheten. Den redovisas inte här som separat delprojekt då den får anses ha stöd i gällande detaljplan, även om just den delen undantogs från fastställelse.

För det rörliga friluftslivet har även skogsmarken stor betydelse. I förslaget har bebyggelsen, genom medvetet val, i huvudsak förlagts till sådan mark medan det öppna landskapet i huvudsak lämnats orört. Ambitionen har dock varit att skona de ur natur- och friluftssynpunkt värdefullaste skogsområdena.

Ny bebyggelse har förlagts till byliknande grupper omgivna av naturmark. Detta skapar en sammanhängande och lättillgänglig grönstruktur till gagn för såväl friluftsliv som djur- och växtliv.

Inom Bärstadsområdet har ett område för skol- och idrottsverksamhet redovisats. I övrigt omfattar förslaget i inga direkta fritidsanläggningar. Dock pekas på möjligheten att utveckla och förädla avsnittet mellan Lövnäs och Bärstads småbåtshamnar till ett *"fritidsstråk"* med båthamnar, badplats och bollplaner i ett synnerligen attraktivt läge i direkt anslutning till gång- och cykelvägnätet.

Jord- och skogsmark

Jord- och skogsbruket har inte samma betydelse för försörjningen som tidigare. Däremot är näringarnas landskapsvårdande insatser av stor betydelse.

Det öppna sammanhängande jordbrukslandskapet centralt inom området har stora landskapsestetiska kvaliteter. Vidare är det av stor betydelse för artrikedomen och även kulturhistoriskt intressant då det berättar om äldre tider då jordbruket var områdets ekonomiska bas. Det är av största vikt att landskapet även i framtiden hålls öppet.

I förslaget har ny bebyggelse i huvudsak förlagts till skogsbyn eller mer höglänta skogsområden för att skona det öppna landskapet. Detta stämmer också väl överens med det traditionella bebyggelsemönstret.

De föreslagna nya vägsträckningarna berör till viss del jordbruksmark. Ambitionen har här varit att hitta lägen som inte försvårar pågående markanvändning och som ur naturmiljösynpunkt och landskapsbildsynpunkt kan accepteras.

Skogsmarken i sin helhet inom området är att betrakta som tätortsnära. Därför är det angeläget att skogsbruket tar särskild hänsyn till det rörliga friluftslivets intressen.

Kulturmiljö

De föreslagna förändringarna bedöms inte direkt inkräkta på områdets kulturmiljövärden så som de definierats i kommunens kulturmiljöprogram. Enstaka kompletteringar inom den kulturhistoriskt värdefulla miljön kring Gråberg ses som möjlig. Eventuell ny bebyggelse måste här omsorgsfullt anpassas till kulturlandskapet och den ursprungliga bebyggelsens karaktär.

De nya vägsträckningarna som redovisas i planen är bl.a. föreslagna utifrån ambitionen att inordnas i landskapet på sådant sätt att kulturmiljön i möjligaste mån skonas. Vägsträckningarna kommer, på flera ställen, att gå i närheten av registrerade fasta fornlämningar eller områden där äldre bosättningar kan ha funnits. Exploateringen kommer här att behöva föregås av en särskild arkeologisk utredning.

För att bredda kunskapsunderlaget har en kulturmiljöutredning tagits fram. Kunskaperna från denna har inarbetats i förslaget.

Naturmiljö

Stora delar av fördjupningsområdet berörs av olika naturmiljöintressen.

I några fall har nya bebyggelsegrupper föreslagits inom områden som uppmärksammats i den naturvårdsinventering som gjordes 1988. Lokaliseringarna har då gjorts till avsnitt som utifrån dagens värderingar och kunskaper bedömts som mindre värdefulla.

De föreslagna nya vägsträckningarna kommer till viss del att gå genom det odlingslandskap mellan Tye gård och Gråberg som i naturvårdsinventering getts beteckningen "*vacker landskapsbild*". Vidare kommer den fuktäng/hagmark som är belägen söder om Tye gård och som bedömts ha "*högt naturvärde*" i ängs- och hagmarksinventeringen från 1989 att beröras.

Stränder är artrika biotoper och av stort värde för djur- och växtlivet. Inom fördjupningsområdet är en betydande del av stränderna ianspråktagna för bebyggelse. Enligt förslaget kommer inga nya strandavsnitt att tas i anspråk för bebyggelse men i två lägen föreslås småbåtshamnar.

För att rätt kunna värdera dessa ingrepp i naturmiljön har kunskapsunderlaget breddas med en översiktlig biotopkartering och naturvärdesbedömning. Kunskaper från denna har inarbetats i förslaget.

Trafik

Den föreslagna utvecklingen inom området med sammanlagt ytterligare ca 300 bostäder förutsätter att vägnätet till viss del byggs om.

I planförslaget redovisas en ny sträckning av Tynäsvägen. Genom en placering längre österut kan Bärstadsområdet befrias från genomfartstrafik. Härigenom ökar trafiksäkerheten och vägen blir en naturlig gräns mellan "tätorten" och "landsbygden". Söder om Tye gård sker anslutning till befintlig väg som anses hålla tillräcklig trafikteknisk standard i sin vidare sträckning ut till Tynäs. Möjligtvis behöver kurvan i anslutning till Tye gård ses över.

Genom nysträckningen kommer delar av den befintliga Tynäsvägen att frigöras. I avsnittet inom Bärstad föreslås den bli matargata för bostadsområdet. Resterande del längs stranden ut till mötet med den nya Tynäsvägen, söder om Tye gård, föreslås bli en separat gång- och cykelväg som kommer att få en naturlig koppling till det befintliga gc-nätet. Härifrån föreslås sedan att en separat gång- och cykelväg anordnas på Tynäsvägens västra sida ut till Tynäsudden.

Korsningen mellan Östra Tyevägen och Tynäsvägen håller idag låg trafikteknisk standard. En utbyggnad på Östra Tye förutsätter en ny lösning. I förslaget redovisas en ny anslutningspunkt 500 meter söder om Tye gård. Östra Tyevägen kommer sedan att gå över ägorna och 600 meter längre österut ansluta till den befintliga vägen som kommer att breddas så att bilar kan mötas.

Under en övergångsperiod skulle Tynäsvägen kunna vara kvar i sin nuvarande sträckning och en tillfällig anslutning till den nya Östra Tyevägen anordnas.

Den förbättrade trafiktekniska standarden och en separat gång- och cykelväg bedöms kunna motverka den ökade olycksfallsrisk som en ökad trafikmängd innebär. En ambition måste också vara att stimulera till ökat kollektivt resande. Förutsättningarna bör förbättras med en ökad befolkningsmängd.

De föreslagna nya vägsträckningarna är resultatet av en utvärdering av olika alternativa väglösningar som gjorts i en trafikutredning. Nya vägar medför alltid en sådan betydande miljöpåverkan att de bör miljöbedömas.

Försörjning

Inom området finns idag ett stort antal privata anläggningar varav många är i så dåligt skick att de redan idag skapar olägenheter och utgör risker för såväl människor som miljö.

En fortsatt utbyggnad inom området förutsätter att fastigheterna kan anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet, vilket innebär att nya ledningsnät måste byggas. Huvudledningar för vatten och spillvatten förläggs lämpligast i så stor utsträckning som möjligt i vägnätet. Mottagare av spillvatten förutsätts bli Sättervikens avloppsreningsverk.

Tryckstegring av och förstärkningar i ledningsnätet förutsätts för att kunna försörja området med dricksvatten. En eventuell överföringsledning från Kalvholmen i Karlstad skulle öka säkerheten i systemet och minska behovet av ledningsförstärkningar.

Vid en utbyggnad av kommunens vatten- och spillvattennät kommer alla fastigheter i området att anslutas och anläggningsavgift kommer att tas ut av respektive fastighetsägare.

När det gäller energianvändningen bör kollektiva lösningar och förnyelsebara energikällor stimuleras.

1.2 Planeringsmål

Som ett första led i arbetet med fördjupningen av översiktsplanen för Tyehalvön har följande planeringsmål formulerats:

- området skall efter föreslagna förändringar uppfattas som minst lika attraktivt som innan, helst av alla,
- förändringar skall anpassas till områdets förutsättningar och stor hänsyn skall tas till befintliga kvaliteter,
- det vackra och variationsrika landskapet skall bevaras,
- områdets skärgårdskaraktär skall utvecklas och tillgängligheten till stränderna skall öka, inga nya stränder skall tas i anspråk på sådant sätt att allmänheten stängs ute,

- inom området skall skapas attraktiva bostadslägen med närhet till tätortens service men med landsbygdens kvaliteter,
- hållbara lösningar skall stimuleras vad avser energiförsörjning, va-system, avfallshantering och transporter,
- trafiksäkra miljöer skall skapas där särskild omtanke skall ägnas de oskyddade trafikanterna, och
- gröna strukturer skall skapas inom området för korta avstånd till rekreationsområden och för att främja ett rikt djur- och växtliv.

1.3 Fortsatt hantering och genomförande

Tyehalvön

En förutsättning för att kunna genomföra föreslagen utbyggnad på Tyehalvön är att va-försörjningen får en lösning. Innan dess kan inga nya etableringar av bostäder tillåtas. Däremot bör såväl ersättningsbyggnader, dvs. ny huvudbyggnad som ersätter befintlig, som konvertering från fritidshus till åretrunthus kunna tillåtas under förutsättning att va-frågan ges en tillfredsställande lösning.

Det bedöms också nödvändigt att Östra Tyevägen får en ny anslutning mot Tynäsvägen innan nya etableringar av bostäder inom Östra Tye kan medges.

detaljplan

Exploateringsområden med helt nya bebyggelsegrupper (B1.1 och B2.1-8) skall detaljplaneläggas innan bygglov kan beviljas. Planläggning skall ske med stöd av fördjupningen av översiktsplanen.

bygglov

Bygglov utan planläggningen kan beviljas för nya hus inom kompletteringsområden, om principer som redovisas i denna plan följs. Vid behov kan en planutredning behöva göras för att klargöra tomtavgränsningar, tillfartsvägar m.m. Ett villkor är dock att de ansluts till det kommunala va-nätet.

tidsplan

Utbyggnaden av va- och vägnät kommer att samordnas och påbörjas efter att den fördjupade översiktsplanen antagits, vilket beräknas ske under hösten 2011.

Marken inom området ägs av ett stort antal privatpersoner. De nya bostäder som föreslagits inom Tye får troligtvis till stor del karaktären av styckebyggda hus och ett genomförande av planen inom detta område kommer därför sannolikt att pågå under minst en 20-årsperiod.

Bärstad/Gråberg

Förutsättningar för utbyggnad enligt förslaget inom Bärstad/Gråberg är dels att va-försörjningen löses samt, för de nordligaste delområdena, att Tynäsvägen ges en ny sträckning. Enstaka kompletteringar kan medges innan dess, under förutsättning att anslutning till kommunalt va sker. Inom områdets västra del finns viss möjlighet att ansluta sig till befintligt va-nät.

detaljplan	Exploateringsområden med helt ny bebyggelse (B1.2-4 och B3.1) skall detaljplanläggas innan bygglov beviljas. Planläggning skall ske med stöd av den fördjupade översiktsplanen.
områdesbestämmelser	För kompletteringsområde K2.2, Gråbergs by; anges att komplettering kan ske med enstaka enbostadshus men först efter att områdesbestämmelser upprättats till skydd för områdets kulturhistoriska värden.
bygglov	Bygglov utan föregående planläggning kan beviljas för nya hus inom övriga kompletteringsområden om principer som redovisas i denna plan följs. Vid behov kan en planutredning behöva göras för att klargöra tomtavgränsningen, tillfartsvägar m.m. Ett villkor är dock att all nybebyggelse ansluts till kommunens va-nät.
tidsplan	Utbyggnaden av ledningsnätet inom Bärstad/Gråberg ligger i en första etapp som beräknas påbörjas efter att planen antagits, dvs. under hösten 2011. Det kan vara lämpligt att samordna nysträckningen av Tynäsvägen med utbyggnaden av va-nätet på Tyehalvön, men det kan också ses som ett fristående projekt. Marken ägs till större delen av HSB som i dagsläget ser möjligheter att bygga ca 50 bostäder per år, vilket skulle innebära en utbyggnadstid på ca fem år från byggstart. Utbyggnaden inom kompletteringsområdena kommer sannolikt att kunna genomföras under ungefär samma tidsperiod.

1.4 Riksintressen

Fördjupningsområdet berörs av tre riksintressen. Dels är Hammarö kommun i sin helhet ett riksintresseområde med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärdena inom området. Vidare är skärgården av riksintresse för friluftslivet och Vänern för yrkesfisket. Dessutom är farleden, utanför fördjupningsområdet, in till Karlstads hamn av riksintresse för sjöfarten.

De föreslagna förändringarna bedöms inte inkräkta på riksintressena.

2. BEBYGGELSE

2.1 Bostäder

Den föreslagna bostadsbebyggelsen inom området har två klart skilda karaktärer.

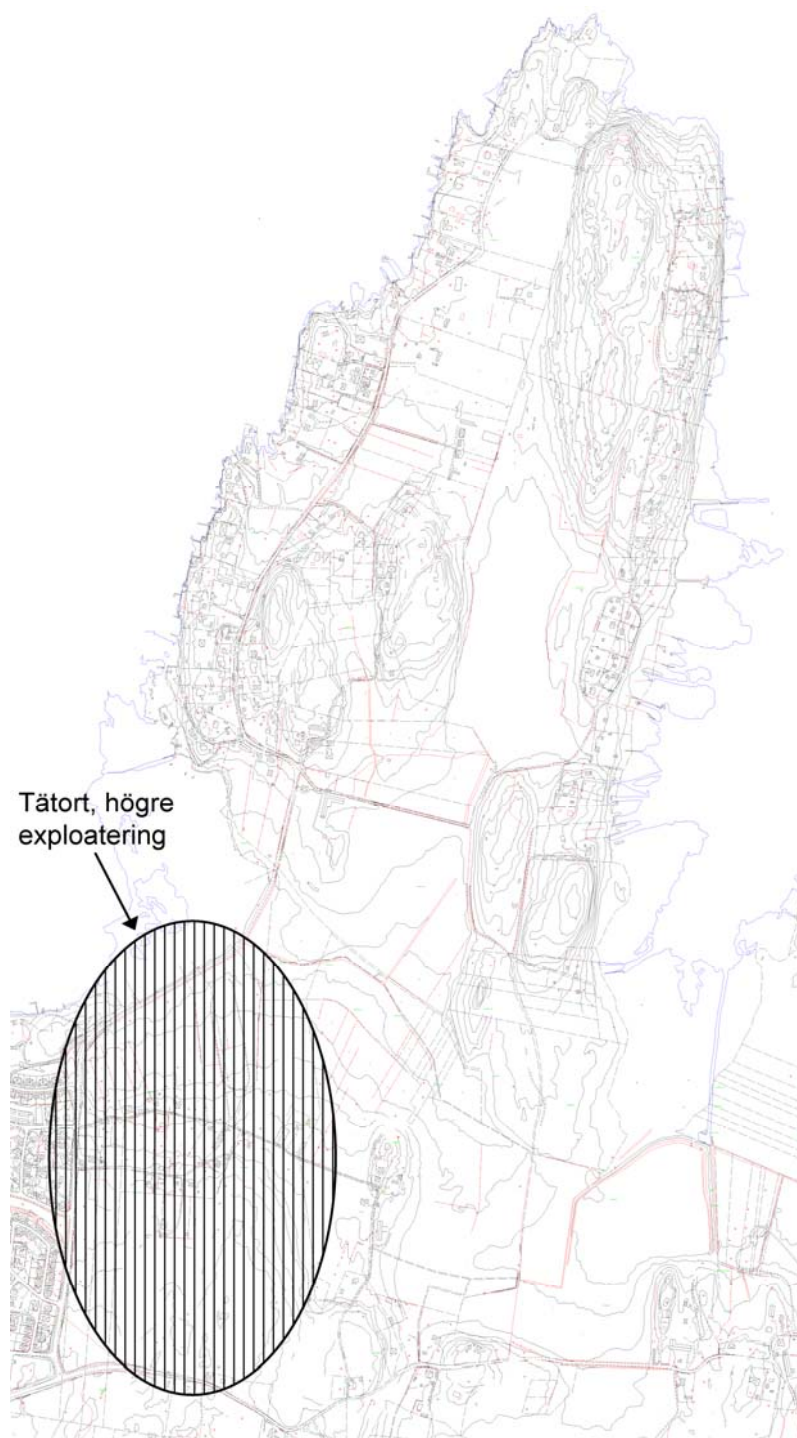
Tyehalvön

Tyehalvön och området runt om och öster om Gråbergs by skall även i fortsättningen behålla sin landsbygdskaraktär där bebyggelsen klart underordnar sig landskapet. Bebyggelsen skall vara småskalig och placeras på traditionellt naturliga boplatser, som skogsbryn och höglänta markområden. Det öppna landskapet skall bevaras och inte bebyggas.



Bärstad/Gråberg Bärstad/Gråberg är däremot ett område som direkt gränsar mot tätortsbebyggelsen på Bärstad och Lövnäs. Detta område kan bebyggas tätare och bostadskvarteren kan ges en utformning som medger en högre exploatering men samtidigt god kontakt med naturen. Varje kvarter ges sin egen karaktär.

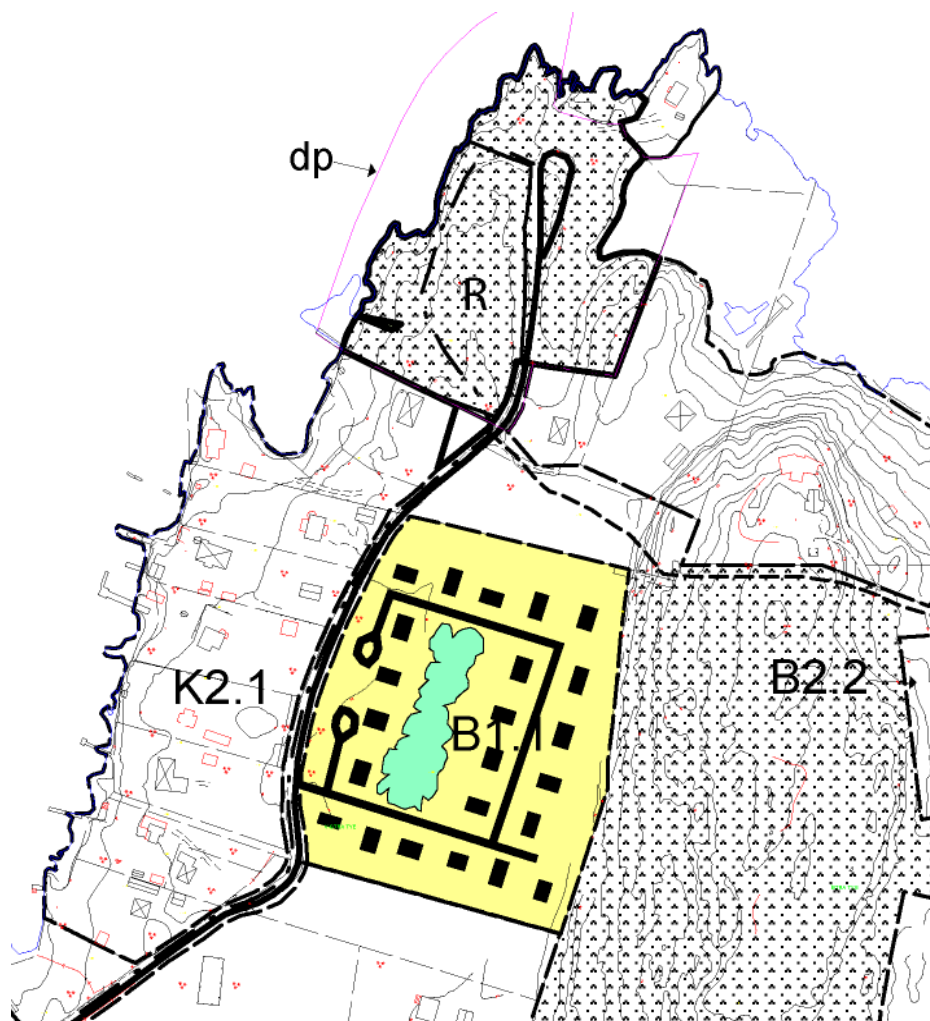
Nedan följer en beskrivning av den föreslagna nya bostadsbebyggelsen inom fördjupningsområdet.



**friliggande
gruppbyggda
enbostadshus**

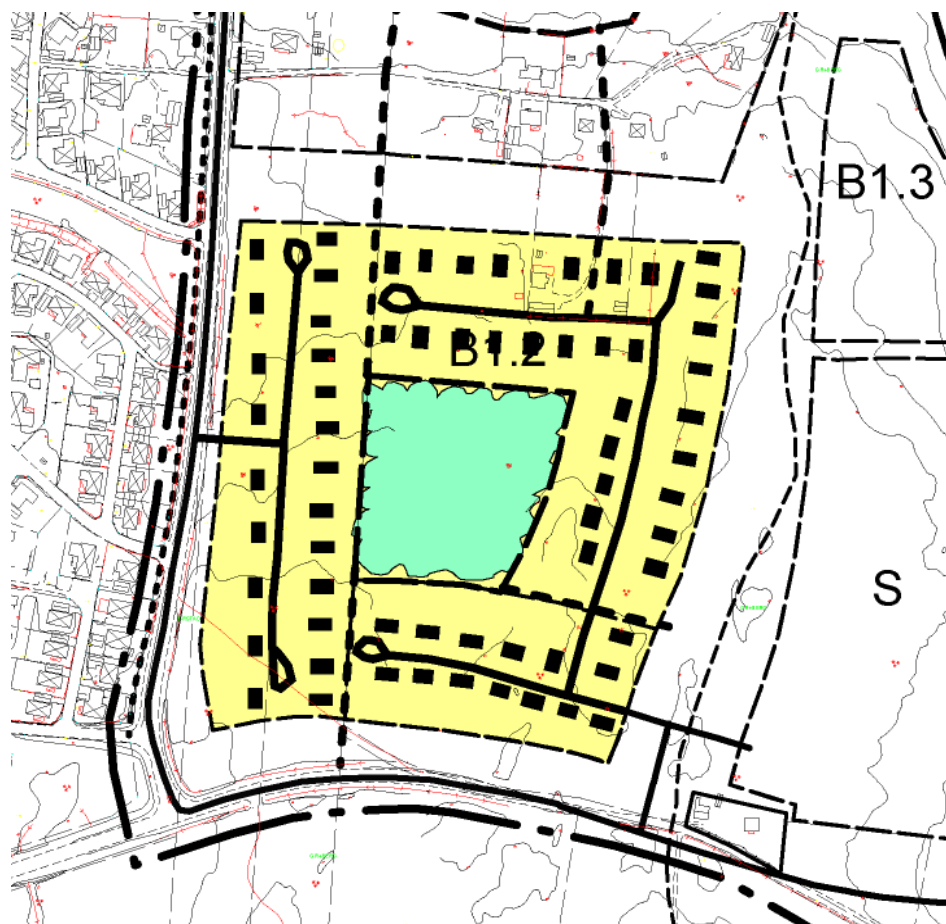
B1 B1.1 Västra Tye 1:96

Ett litet område för ca 20 friliggande villor. Gruppen bör ges en varierad och exklusiv karaktär. Tomtstorlekar bör inte understiga 1500 m².



B1.2 Gråberg 1:4 m.fl.

Ett större område för ca 60 friliggande småhus. Bebyggelsen grupperas längs två entrégator som bildar ett storkvarter med ett generöst inre parkrum. Tomterna indelas så att majoriteten av bostäderna gränsar mot naturmark, tomtstorlek ca 1000 m².



B1.3-4 Gråberg 1:4, del av

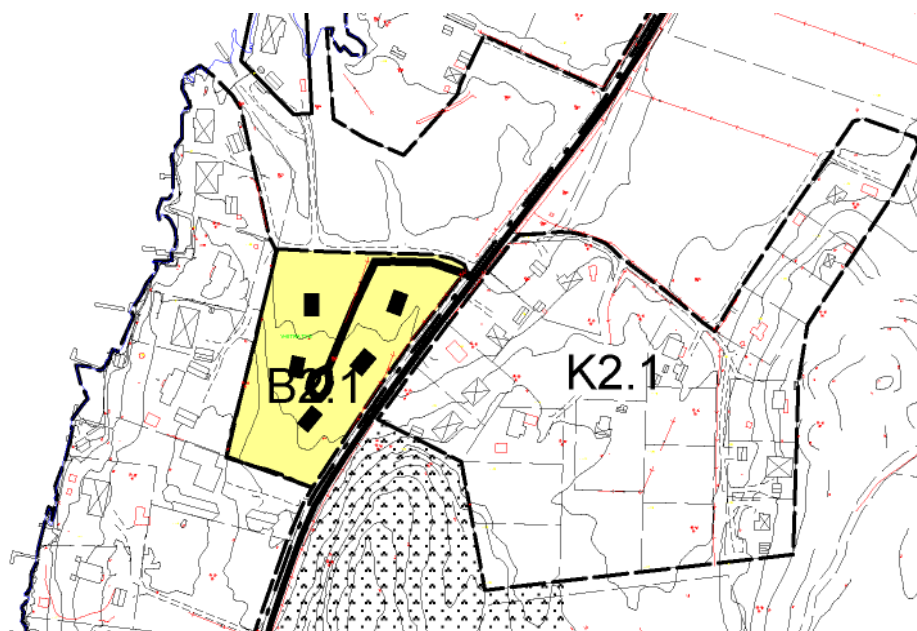
Två mindre bostadsgrupper med radbykaraktär. Bostadshusen placeras längs en liten bygata, ca 10 hus per grupp. Tomterna utformas så att samtliga gränisar mot den omgivande naturmarken, tomtstorlek ca 1000 m².



B2
friliggande
styckebyggda
enbostadshus

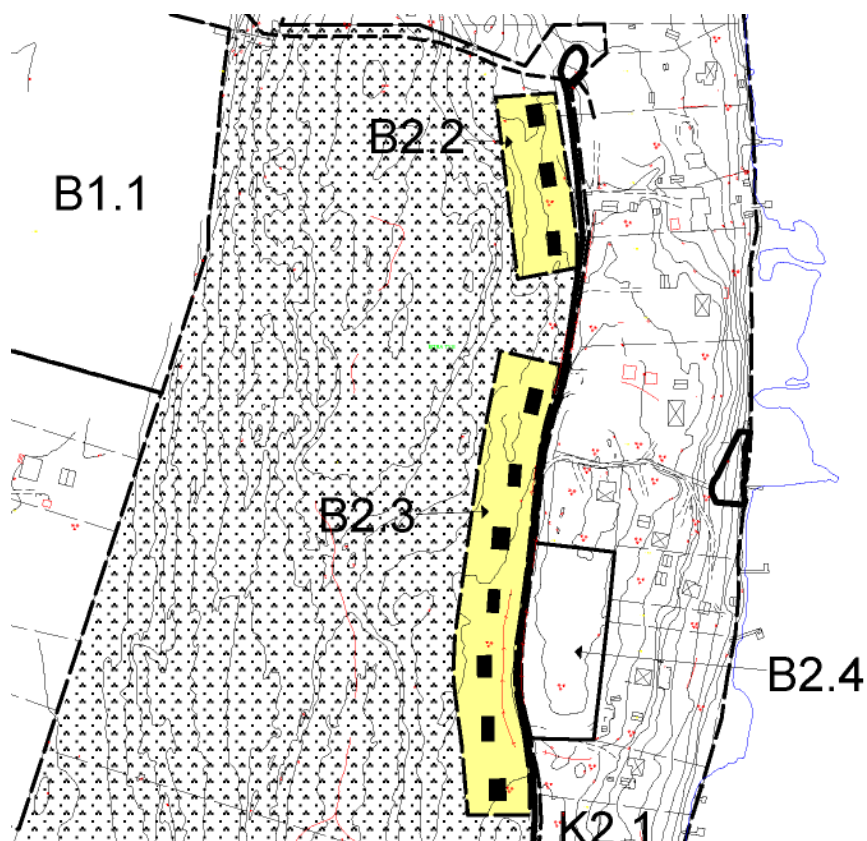
B2.1 Västra Tye 1:112, del av

Litet markområde mellan vägen och den strandnära bebyggelsen i väster, som kan bebyggas med en grupp om 5 individuellt utformade bostadshus, tomtstorlek minst 2000 m².



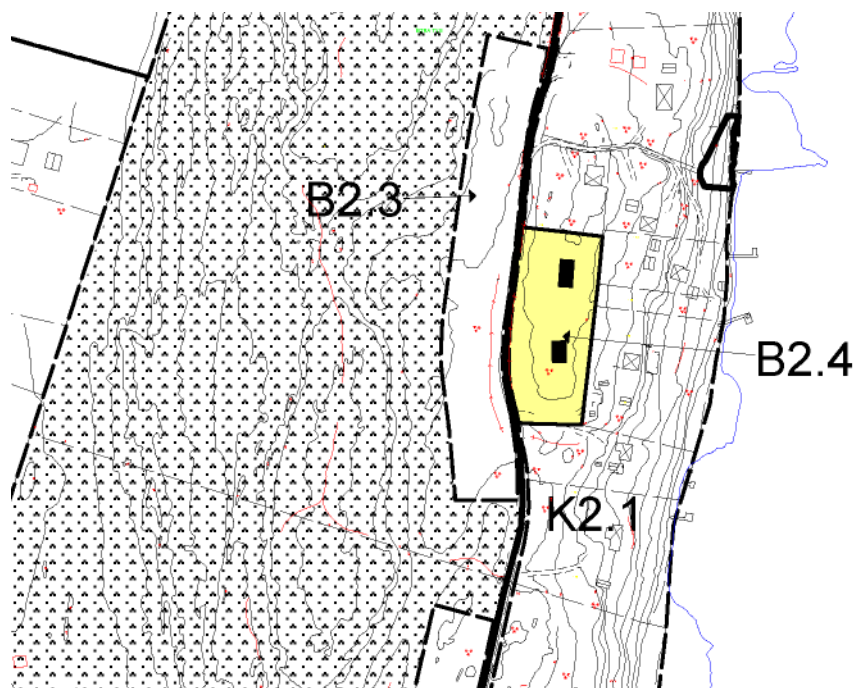
B2.2-3 Östra Tye 1:8, del av

Två mindre grupper på 3 respektive 7 bostadshus på vägens västra sida. Bebyggelsen skall vara individuellt utformad och anpassas till de naturgivna förutsättningarna, tomtstorlek 2000 m².

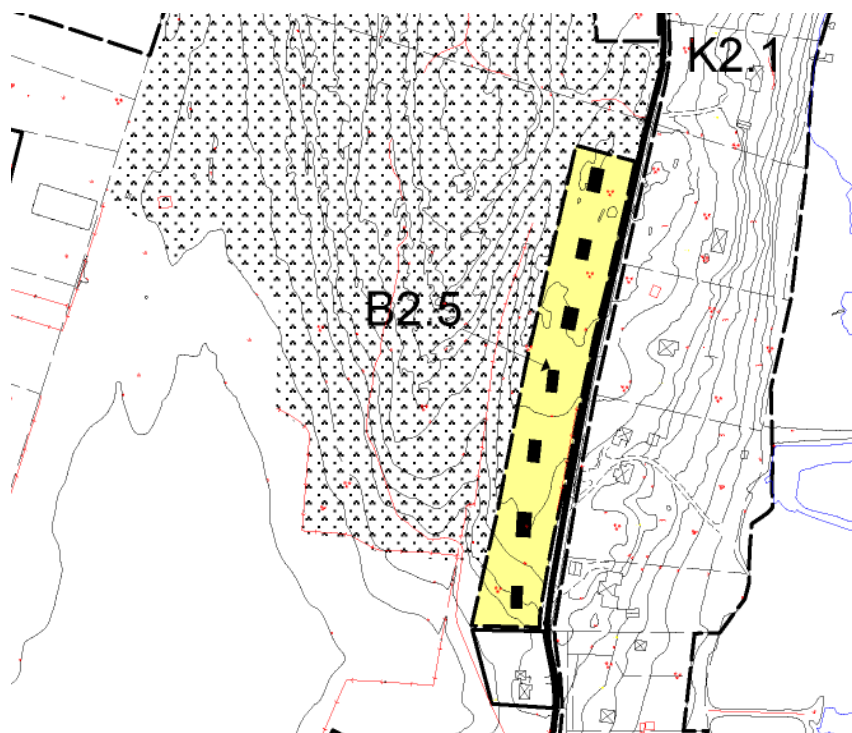


B2.4 Östra Tye 1:8, del av

Litet markområde öster om vägen med plats för två bostadshus.
Bebyggelsen skall anpassas till omgivningen, tomtstorlek 3000 m².

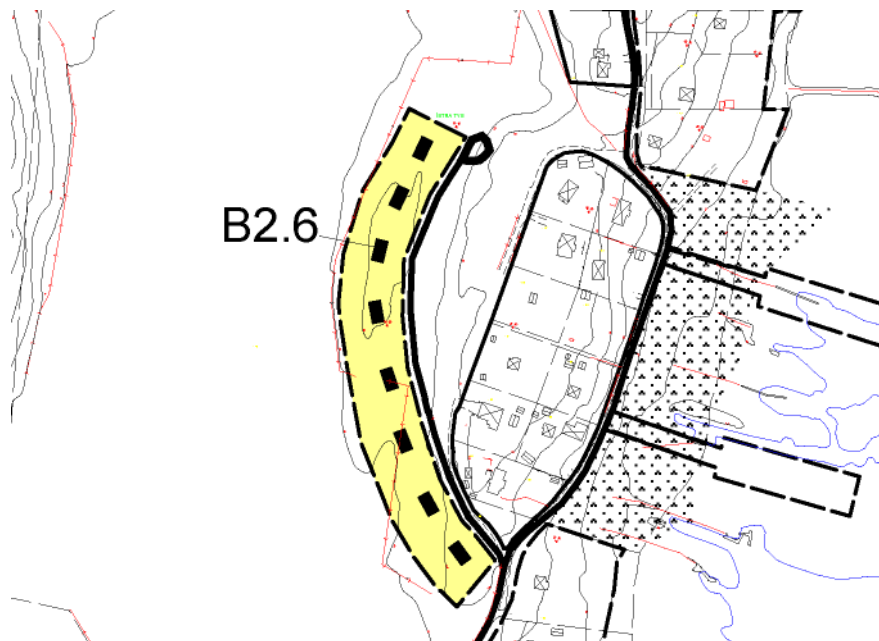
**B2.5 Östra Tye 1:76, del av**

En mindre grupp med 7 bostadshus som placeras i skogskanten väster om vägen. Bebyggelsen skall vara individuellt utformad och anpassas till de naturgivna förutsättningarna, tomtstorlek 2000 m².

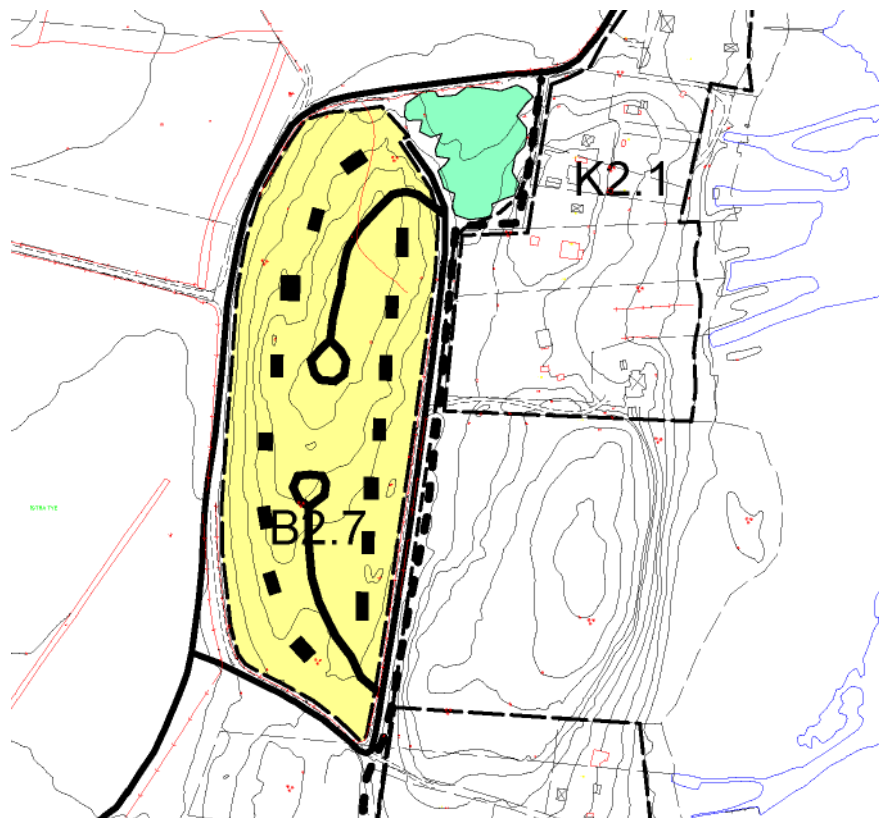


B2.6 Östra Tye 1:76, del av

En mindre grupp med 8 bostadshus som placeras i skogsbrynet med utblick mot det öppna landskapet i väster. Bebyggelsen skall vara individuellt utformad och anpassas till landskapsbilden, tomtstorlek 2000 m².

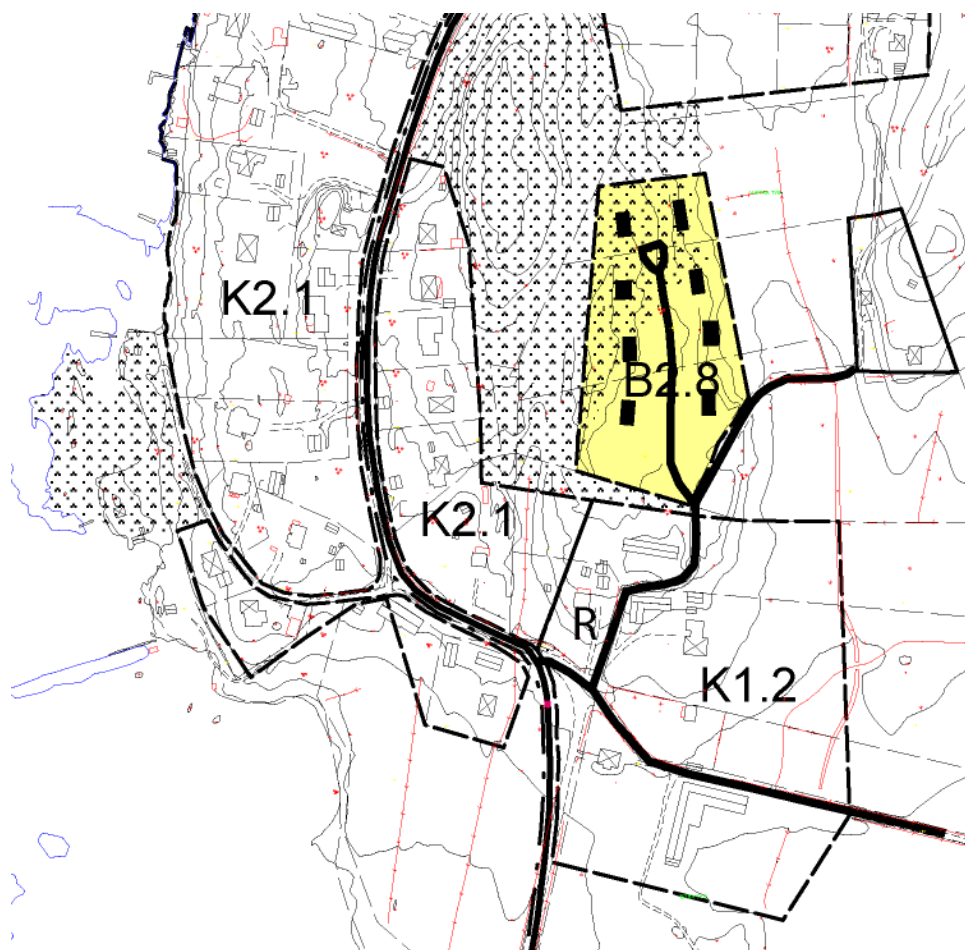
**B2.7 Östra Tye 1:76, del av**

Bebyggelsegrupp med 15 bostadshus som placeras på en skogskulle. Utblickar mot landskapet i väster. Bebyggelsen skall vara individuellt utformad och anpassas till landskapsbilden, tomtstorlek 2000 m².



B2.8 Västra Tye 1:56 m.fl.

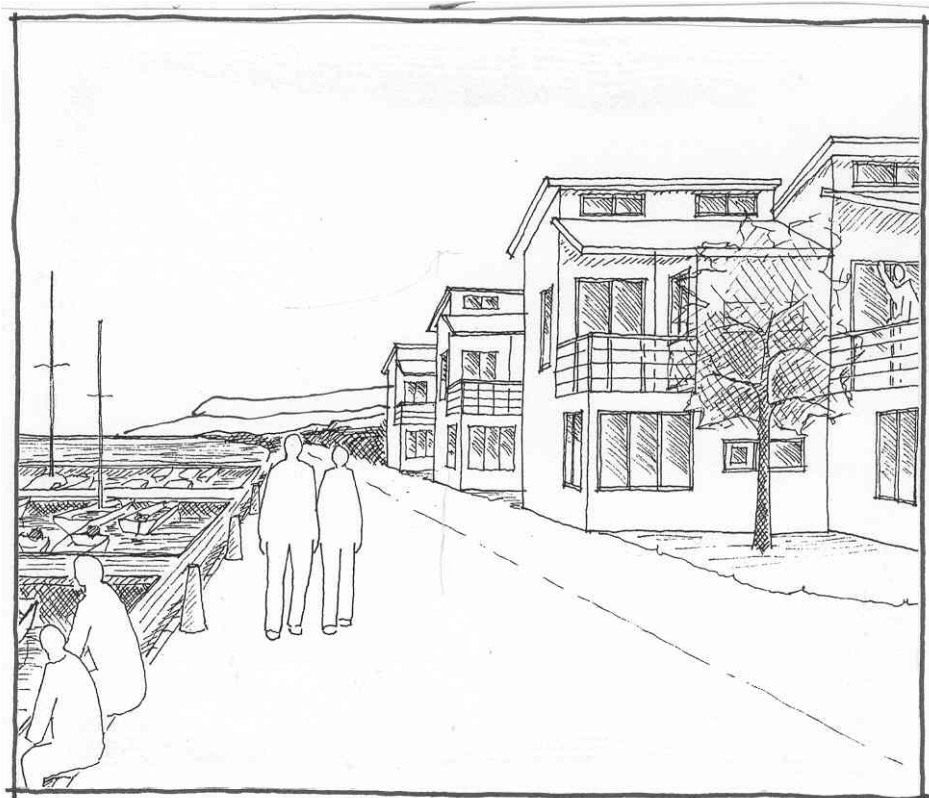
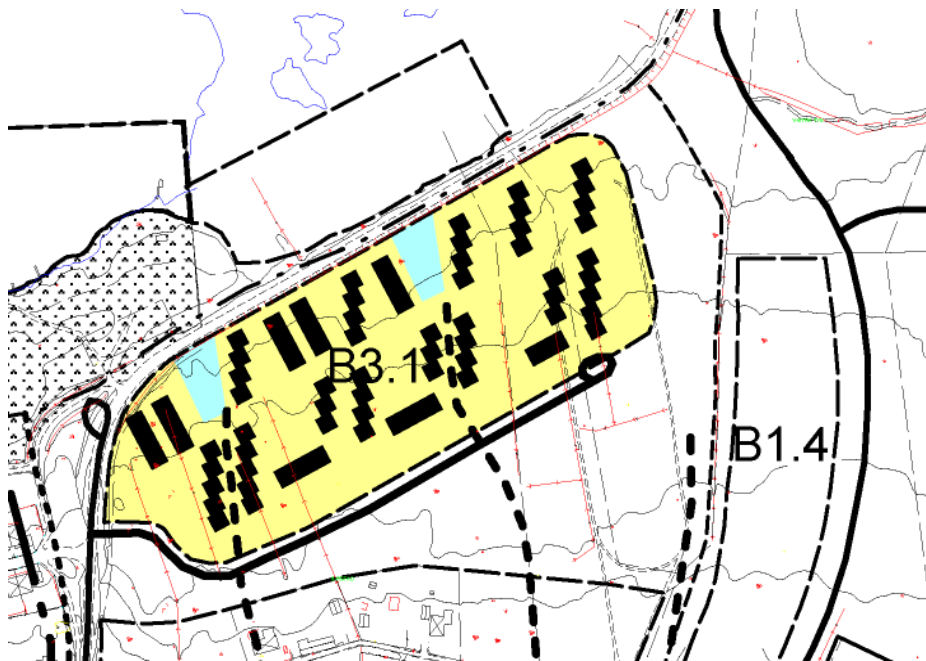
Bebyggelsegrupp med 8 bostadshus som placeras i kanten av en skogskulle med utblickar mot landskapet i öster. Bebyggelsen skall vara individuellt utformade och anpassas till landskapsbilden, tomtstorlek 2000 m².



B3
**radhus/
flerbostadshus**

B3.1 Bärstad 1:2

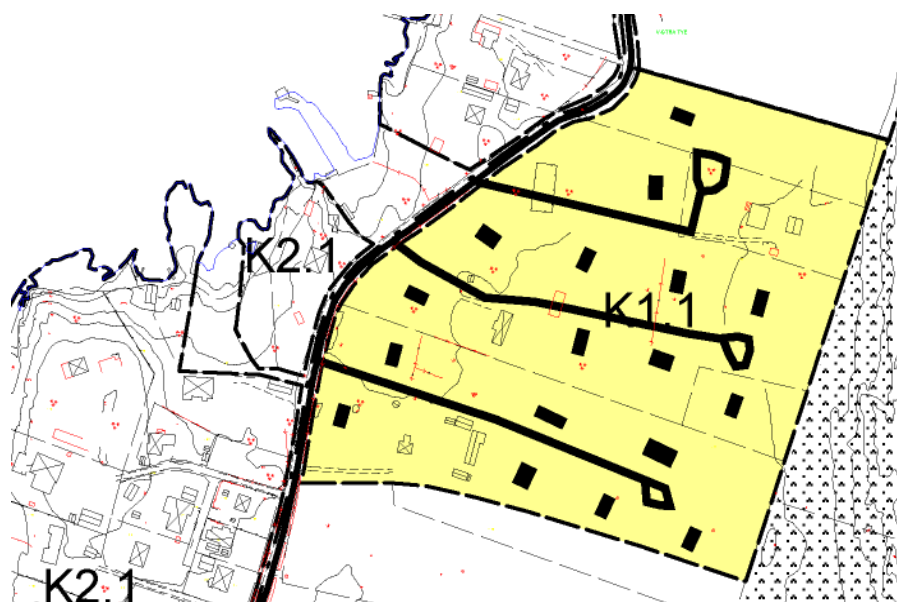
Ett område med karaktär av fiskeläge. Radhus eller flerbostadshus i 1-3 våningar med terrasser mot väster och utblickar mot vattnet. Byggnader som formar gränder och öppna platser bör eftersträvas. Bebyggelsen gränsar i nordväst till strandområde med strandpromenad och småbåtshamn, sammanlagt ca 90 bostäder.



**K1
kompletterande
bostads-
bebyggelse med
större inslag av
nya friliggande
enbostadshus**

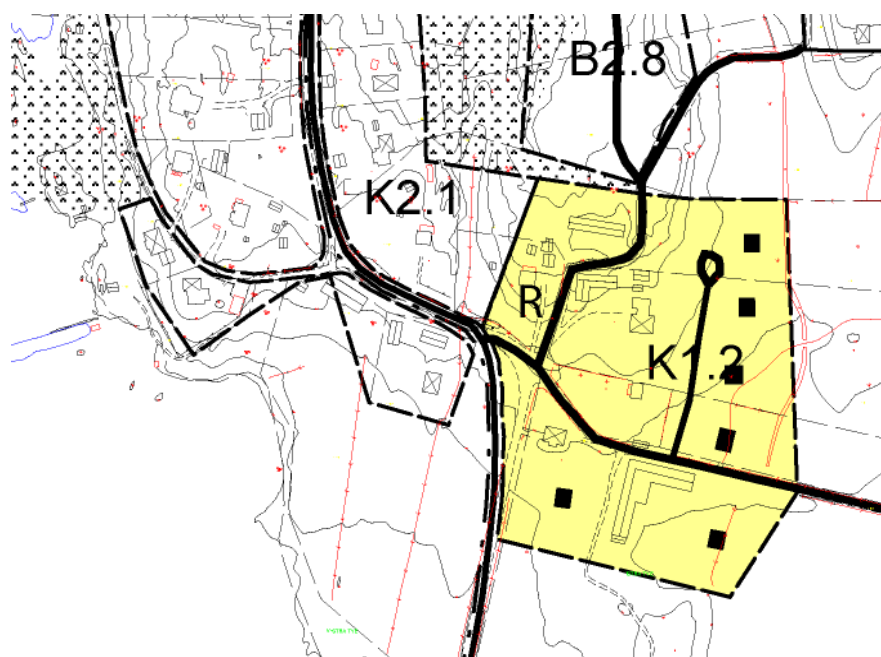
K1.1 Västra Tye 1:115 m.fl.

Glest bebyggt skogsområde där möjligheter finns att komplettera med ca 20 individuellt utformade bostadshus. Tomter med en storlek som ansluter till Tyes grundkaraktär, minst 2500 m². I den sydvästra delen finns en liten bäck/dike som bör behållas och ses som en resurs, inte kulverteras.



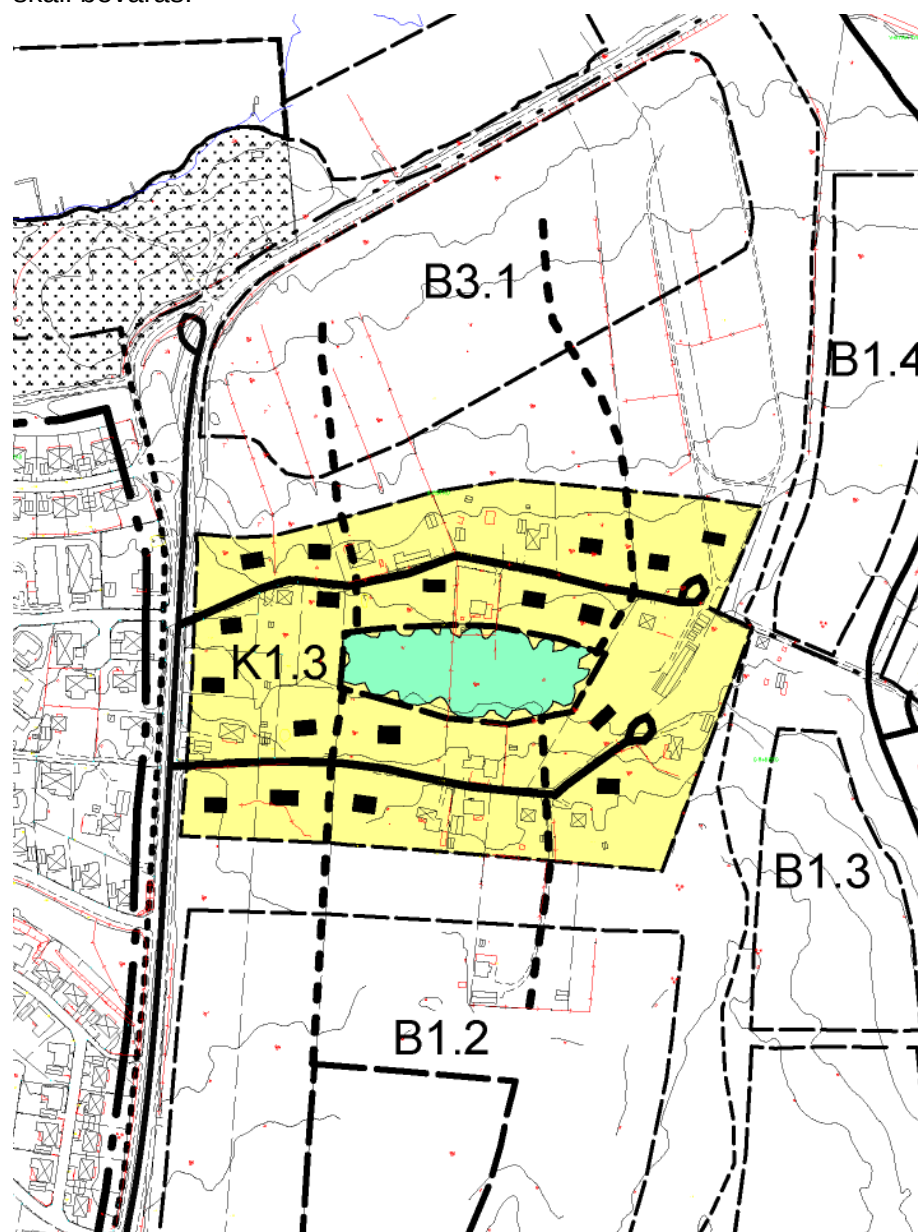
K1.2 Västra Tye 1:3 m.fl.

En bybildning i anslutning till nuvarande korsning mellan vägarna till östra och västra Tye. Ett av halvöns tidigast bebyggda områden. Här finns utrymmen att förtäta med ca 6 friliggande och individuellt utformade bostadshus, tomtstorlek minst 2500 m². Införandet av områdesbestämmelser bör övervägas för Tye by för att värna kulturvärdena.



K1.3 Bärstad 1:14 m.fl.

Ett glest bebyggt område längs Gråbergs- och Kaptensvägen som ger möjlighet till komplettering med 10-15 styckbebyggda bostadshus, tomtstorlek 1500-2000 m². Inom området finns en biotopskyddad allé som skall bevaras.



K2
kompletterande
bostads-
bebyggelse
med enstaka
friliggande
enbostadshus

K2.1 Övriga bebyggda områden

Övriga redan bebyggda områden bör kunna kompletteras med enstaka nya byggnader efter särskild utredning och om anslutning kan ske till det kommunala va-nätet. Det är viktigt att nya byggnader anpassas till landskapet och till bebyggelsens karaktär. Tomtstorlekar bör inte understiga 3000 m².

K2.2 Gråbergs by

För det kulturhistoriskt värdefulla området runt Gråbergs by skall en eventuell försiktig bebyggelsekomplettering kunna ske först efter det att områdesbestämmelser till skydd för kulturmiljön upprättats.

2.2 Annan bebyggelse

S Skolverksamhet och idrott	Förslaget omfattar även ett område för skolverksamhet och idrott. En utbyggnad av föreslagen omfattning kommer att ställa krav ytterligare skollokaler. Den yta som reserverats för ändamålet är belägen i anslutning till Bärstadsområdet där förtätningen enligt förslaget blir som störst.
Övrig verksamhet	Möjligheten att bygga hotell/restaurang på Tynäsudden har stöd i redan gällande detaljplan och ses som en önskvärd utveckling.

2.3 Arkitektur

Tyehalvöns arkitektur kan idag karaktäriseras som splittrad med inslag av såväl enkla fritidshus som påkostade villaanläggningar.

Västra Tye	Den nya bebyggelsen på Västra Tye utgörs till övervägande delen av kompletterande enstaka hus. Här finns förutsättningen att utveckla områdets karaktär av <i>"guldkust"</i> . Byggnaderna skall tillåtas ge uttryck för byggherrens individuella ambitioner, vilket kan resultera i såväl gedigna stenhus som timrade trähus med romantiska inslag.
Östra Tye	På Östra Tye är det viktigt att förvalta områdets landsbygdskaraktär med naturnära bebyggelse. Byggnaderna och infartsvägarna bör noga anpassas till tomtplatsens förutsättningar. Byggnadsvolymerna bör vara låga med fasader av naturmaterial som trä och puts. Grundkaraktären skall vara inspirerad av fritidshusets enkla och självklara förhållande till naturen.
Gråberg	Den traditionella landsbygdsbebyggelsen vid Gråberg kräver självfallet att eventuella nya byggnader underordnar sig. Faluröda trähus med tak av lertegel är en given utgångspunkt som får preciseras i områdesbestämmelserna.
Tye gård	Tye gård och området där omkring var ett de tidigast bebyggda områdena på Hammarö och är kulturhistoriskt intressant. Det är viktigt att den äldre gårdsbebyggelsen bevaras och att nya byggnader inordnar sig i bybildningen. Görs detta på ett bra sätt kan byn förstärkas och utvecklas.
Bärstad norra delen	Norra delen av Bärstad ger möjlighet till en attraktiv och relativt tätbebyggd grupp av radhus eller flerbostadshus.

Här bör arkitekturen ge uttryck för vår moderna tid. Enkla byggnader med pulpettak och generösa terrasser mot väster och oljefärgsmålade träfasader kan ge området en särprägel och egen identitet som ändå har ett släktskap med exempelvis fiskelägen och mindre trästäder.

Bärstad

Gråbergsvägen
och Kaptens-
vägen

Bärstad, vid Gråbergsvägen och Kaptensvägen, är idag bebyggt med villabebyggelse från olika tider.

Här föreslås en komplettering med stort inslag av frihet vid utformningen. Den traditionella villan med inredd vindsvåning och brant taklutning kan tjäna som förebild.

Bärstad/Gråberg

södra och
östra delen

Detta är idag obebyggda områden.

Ny bostadsbebyggelse bör utformas så att de naturgivna förutsättningarna tas tillvara. Bebyggelsen placeras med fördel i nära anslutning till entrégatan med trädgårdssida och angränsad naturmark på baksidan.

Byggnaderna bör utformas så att varje grupp/entrégata får sin egen identitet t.ex. genom val av hustyp, fasadmaterial, färgsättning etc.

Ny skolbebyggelse bör utformas med hänsyn till platsens förutsättningar i gränslandet mellan tätort och landsbygd.

3. SERVICE

3.1 Offentlig service

Förskolor, skolor

Det finns ett mål för befolkningsutvecklingen som innebär att det år 2010 skall bo 15 500 personer inom kommunen.

Det förutsätter att planen till stora delar genomförs men också att andra utvecklingsområden som pekats ut i den kommunomfattande översiktsplanen exploateras.

En sådan utveckling kommer med största sannolikhet att ställa krav på ytterligare platser i förskolor och skolor. Därför har i planförslaget mark för förskole- och skolverksamhet samt idrott redovisats i anslutning till Bärstadsområdet där befolkningskoncentrationen blir som störst.

Markreservat för en ny skola finns dessutom sedan tidigare inom Lövnäsområdet.

Övrig offentlig service

Föreslagen utbyggnad bedöms inte komma att ställa krav på någon ytterligare mark för annan offentlig service.

3.2 Kommersiell service

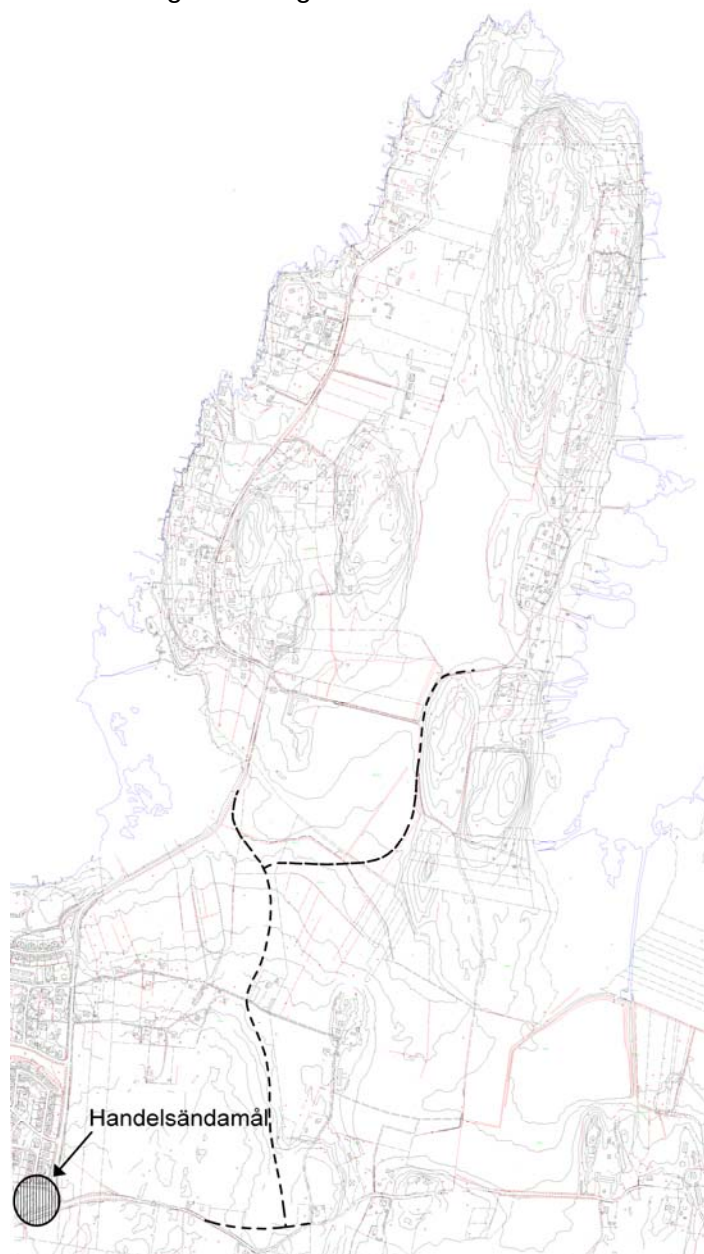
Förslaget visar på möjligheten att bygga ytterligare ca 300 bostäder inom området. Det skulle uppskattningsvis ge ett tillskott på ca 900 personer. Detta ger helt andra förutsättningar att utveckla den kommersiella servicen inom området.

I gällande detaljplan för sydvästra Bärstad finns en yta för handelsändamål avsatt i korsningen Lövnäsleden och Tynäsvägen. För Tynäsuddan finns detaljplan som möjliggör uppförande av hotell/restaurang. Ingen av byggrätterna är idag utnyttjade.

Med den planerade befolkningsutvecklingen bör förutsättningarna för att utveckla dessa byggrätter öka.

Bärstad

Särskilt strategiskt bedöms handelsläget på Bärstad vara. Här borde en servicebutik eller liknande kunna etablera mot bakgrund av den ökning av befolkningsunderlaget som kan förväntas inom området.





Tynäs

Att utveckla Tynäsudden ses som angeläget ur flera olika synvinklar. Det skulle bl.a. kunna innebära ett tillskott när det gäller den kommersiella servicen inom området beroende på vilket innehåll exploateringen ges.

Gällande detaljplan från 1980 anger hotelländamål. Syftet var, när planen upprättades, att möjliggöra uppförandet av ett konferenshotell med restaurang, ett friluftsbad och en småbåtshamn. Ambitionerna var att ta tillvara områdets förutsättningar och att föra traditionen med Tynäsrestaurangen vidare. Delen som avsåg småbåtshamn fastställdes dock aldrig.

Ambitionerna överensstämmer helt med förslagets värderingar där det förutsätts att detaljplanen för Tynäsudden ligger fast.

Mot bakgrund av de två outnyttjade byggrätterna har inga nya ytor för kommersiell service redovisats inom fördjupningsområdet.

4. ARBETE

4.1 Arbetstillfällen

Självfallet ger utbyggnaden av området i sig ett antal arbetstillfällen under några år men i övrigt innebär inte förslaget att det skapas några nya varaktiga arbetstillfällen.

I förslaget finns inga områden för arbetsplatser eller andra liknande verksamheter utlagda. Områdets karaktär med bl.a. stora naturvärden och närheten till såväl Skoghäll som Karlstad gör att det bedömts som mindre angeläget.

Föreslagen utbyggnad kan dock indirekt ge några arbetstillfällen i anslutning till den service för vilken det ökade befolkningsunderlaget skapar bättre förutsättningar.

En utbyggnad av datanätet skulle också teoretiskt kunna innebära att möjligheterna att arbeta hemifrån ökar även om den utvecklingen för närvarande verkar ha gått i stå.

4.2 Pendling

Med en ökad befolkning och inga nya arbetsområden så ökar med nödvändighet antalet pendlarresor.

Det ger ytterligare belastningar på vägsystem som redan idag är hårt ansträngda, det gäller inte minst Hammaröleden in till Karlstad.

Här måste kollektivtrafiken, busstrafiken, byggas ut och anpassas så att den blir ett attraktivt alternativ till bil.

5. FRITID

5.1 Rekreationsområden

Stränder

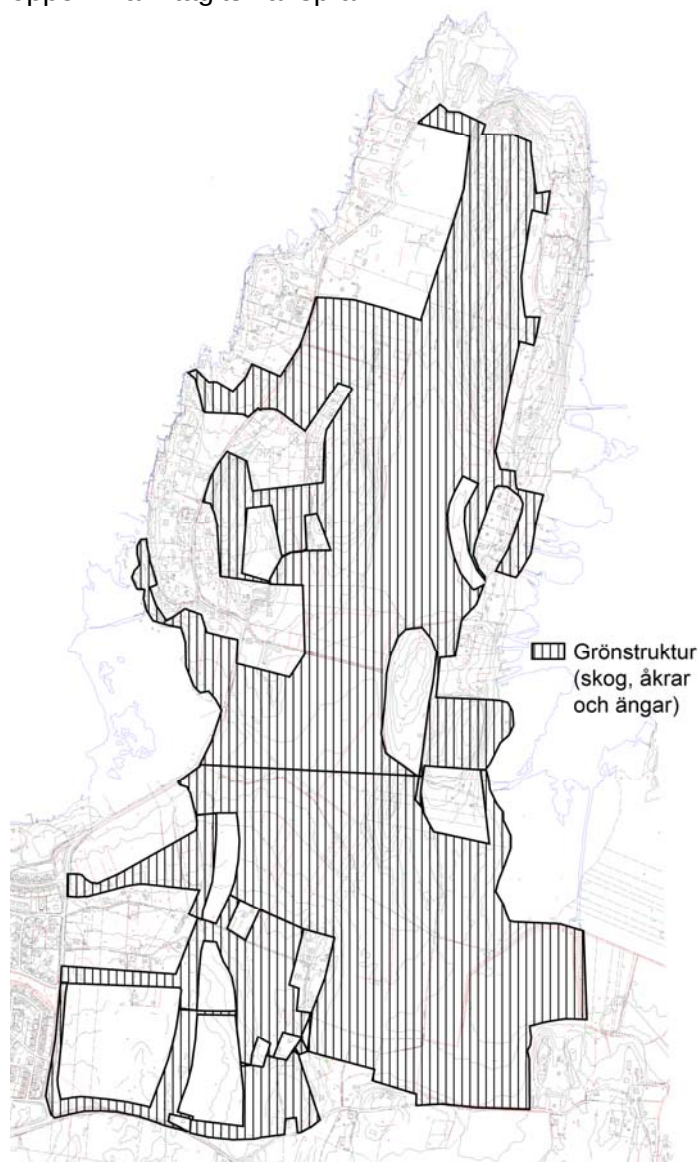
Attraktiviteten hos boendemiljöer beror till stor del på närheten till rekreationsområden. För Tyehalvön är Vänern och dess stränder den allra största resursen. Tyvärr är en stor del av strandområdena ianspråktagna för bebyggelse och därmed inte allmänt tillgängliga.

I förslaget tas inga nya stränder i anspråk på sådant sätt att allmänheten stängs ute. På två ställen inom fördjupningsområdet redovisas småbåtshamnar. Dessa strandavsnitt, som är sankta och vassbeväxta, bedöms idag inte ha något större värde för det rörliga friluftslivet. Efter en förädling och utbyggnad med småbåtshamn kan de självfallet få det under förutsättning att de hålls allmänt tillgängliga.

Det strandavsnitt som idag lättast nås av allmänheten är Tynäsudden. Det är viktigt att tillgängligheten även fortsättningsvis, efter ett plangenomförande, blir lika god. Övriga allmänt tillgängliga stränder bör tydliggöras och skyddas. De är en stor resurs som natur- och rekreationsområden inte minst för de boende inom området där många ju saknar egen strandkontakt.

Skogar

I förslaget redovisas möjlighet att bygga ca 280 nya bostäder inom området, 180 på Bärstad/Gråberg och 100 ute på Tyehalvön. Tanken här har varit att i möjligaste mån följa det traditionella mönstret med bebyggelsen orienterad till höjder och skogspartier. Därför har ingen öppen mark tagits i anspråk.



Ambitionen har varit att skona de ur natur- och friluftssynpunkt värdefullaste skogsområden med sina stig- och vägsystem. Ny bebyggelse har vidare placerats i byliknande grupper där ena sidan alltid vetter mot ett naturområde. Mellan bebyggelsen skapas då en sammanhängande och lättillgänglig grönstruktur som ramar in områdena.

5.2 Fritidsanläggningar

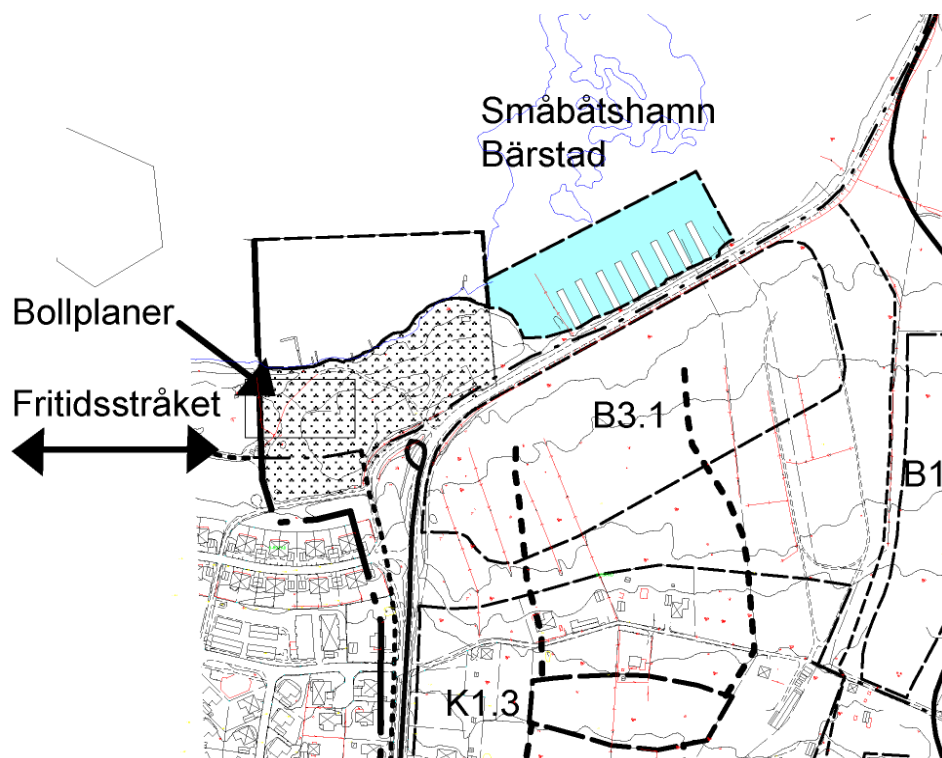
I anslutning till utbyggnaden av Bärstad/Gråberg föreslås ett område för skolverksamhet och idrott.

I planförslaget pekas också på möjligheten att utveckla och förädla området längs stranden mellan Lövnäs och Bärstads småbåtshamnar till ett "fritidsstråk" med plats för båtsport, bad och även bollplaner. Det ligger strategiskt i förhållande till bebyggelsekoncentrationen inom Bärstad-Lövnäs-området, det har god kontakt med gång- och cykelvägnätet och läget i övrigt måste vara att betrakta som synnerligen attraktivt.

I övrigt omfattar inte förslaget några särskilda fritidsanläggningar. Kommunen är liten och avstånden till kommunens olika anläggningar är relativt korta.

5.3 Båtsport och fritidsfiske

Ett av områdets stora kvaliteter är närheten till Vänern med möjligheter till bl.a. båtsport och fritidsfiske inom korta avstånd från bostäderna. En utveckling av området med nya bostäder kommer att ställa nya krav men också att ge nya möjligheter.



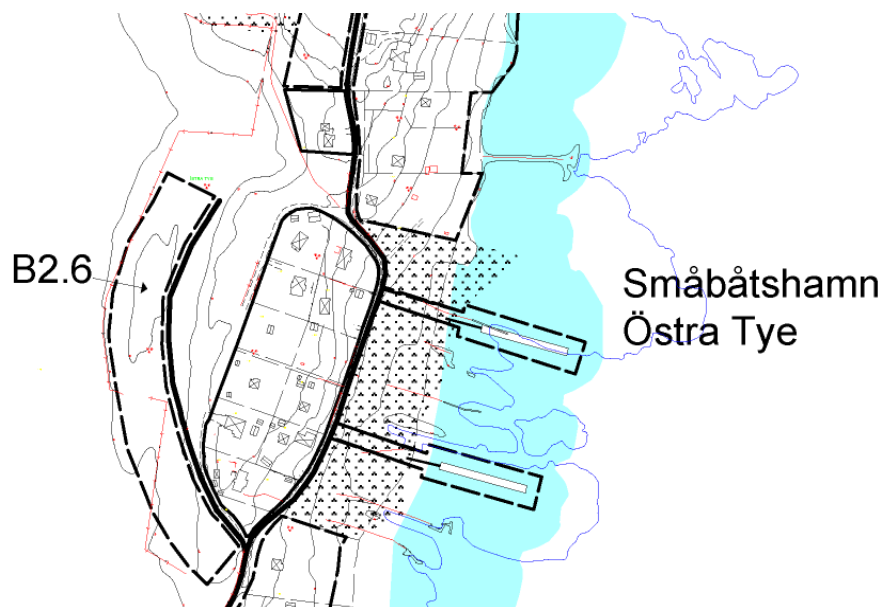
Småbåtshamnar

Två områden föreslås att utvecklas för småbåtshamnsändamål. Ett av dessa, Bärstad, har till viss del stöd i gällande detaljplan och en utbyggnad har påbörjats. Här föreslås dock att hamnområdet utvecklas vidare längs stranden åt nordost, ett idag tätt vassbevuxet område. Läget är skyddat och området bedöms lätt kunna rymma det behov av båtplatser som de nya bostäderna kan ge upphov till. Möjlighet till egen båtplats kan vara ett argument som avgör valet av boplatser.

Det andra området är beläget på Östra Tye. Det utgörs av ett relativt sankt strandområde som idag inte är bebyggt och är lätt tillgängligt från Östra Tyevägen. Här finns någon brygga och platsen används idag också för uppläggning av båtar. Området bedöms ha vissa naturvärden och betydelse för den biologiska mångfalden med sina grunda vattenområden och sin öppna fuktäng.

Områdets karaktär gör att det här endast kan bli aktuellt med en begränsad miljöanpassad utvidgning där hänsyn till naturvärdena tas. Det kan handla om bryggplatser längre ut så att muddring inte krävs, anpassad vassröjning med s.k. blå bård för att gynna fisk- och fågelliv med flera åtgärder. Området skulle kunna utvecklas till en mindre småbåtshamn som framförallt betjänar Östra Tye och de föreslagna bostadskomplexer som inte har möjlighet eller förutsättningar att ordna egna bryggplatser i anslutning till sina tomter.

I förslaget förutsätts att gällande detaljplan för Tynäs genomförs, dvs. att skärgårdsrestaurangen återuppstår. I anslutning till denna skall då självfallet ordnas en mindre gästhamn som både kan ta emot fritidsbåtar och annan turistbåttrafik.



Alla strandområden som utvecklas till småbåtshamnar skall tydliggöras som allmänt tillgängliga. Livet och miljön i och kring en hamn har stora kvaliteter som rekreationsmiljö även för andra än båtägare.

Anläggandet av småbåtshamnar är vattenföretag som kan vara tillståndspliktigt enligt 11 kap. i miljöbalken.

Fritidsfiske

Förutom en föreslagen utökning av antalet båtplatser och att vissa strandområden görs mer lättillgängliga så innehåller förslaget inget som direkt förändrar förutsättningarna för fritidsfisket.

5.4 Turism

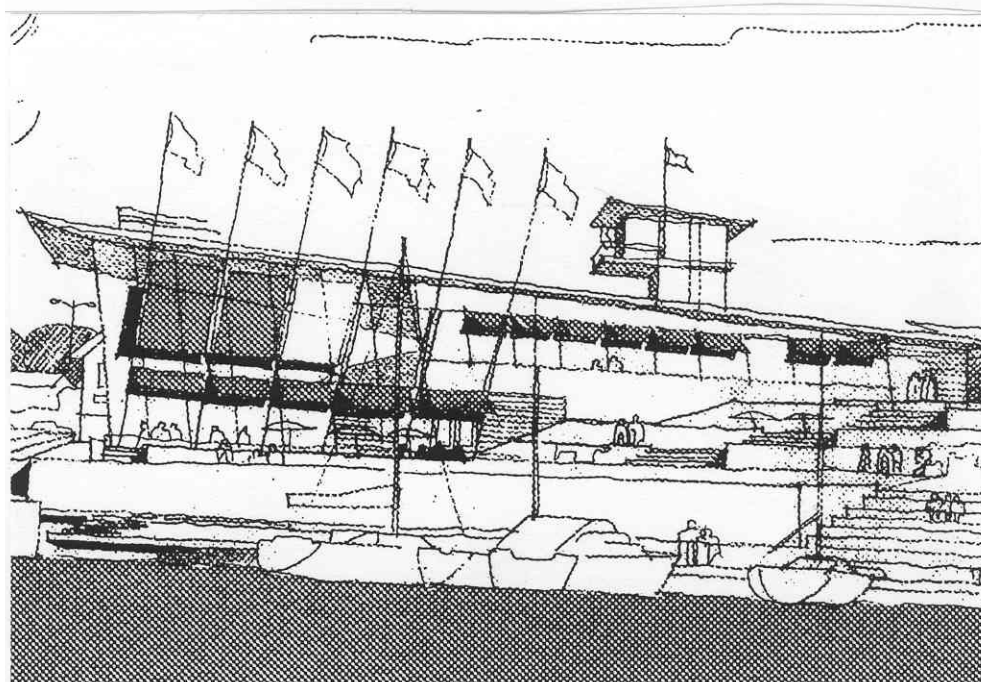
Förslaget innehåller inga direkta åtgärder för att utveckla turismen inom området.

Många av de kvaliteter området har vad avser naturvärden, kulturvärden och möjligheter till friluftsliv är självfallet tillgångar för såväl boende som turister.

Tynäsudden

Det enda egentliga besöksmålet med utvecklingspotential på Tyehalön är Tynäsudden. Här har man en enastående utsikt över Vänerskärgården och inloppet till Karlstad. Förslaget förutsätter här att gällande detaljplan genomförs. Den ger möjligheter att föra skärgårdsrestaurangtraditionen vidare, att anordna friluftsbad och parkeringsplatser.

Området bör kompletteras med gästhamn med möjligheter för besökande att angöra med båt.



6. AREELLA NÄRINGAR

6.1 Jordbruk

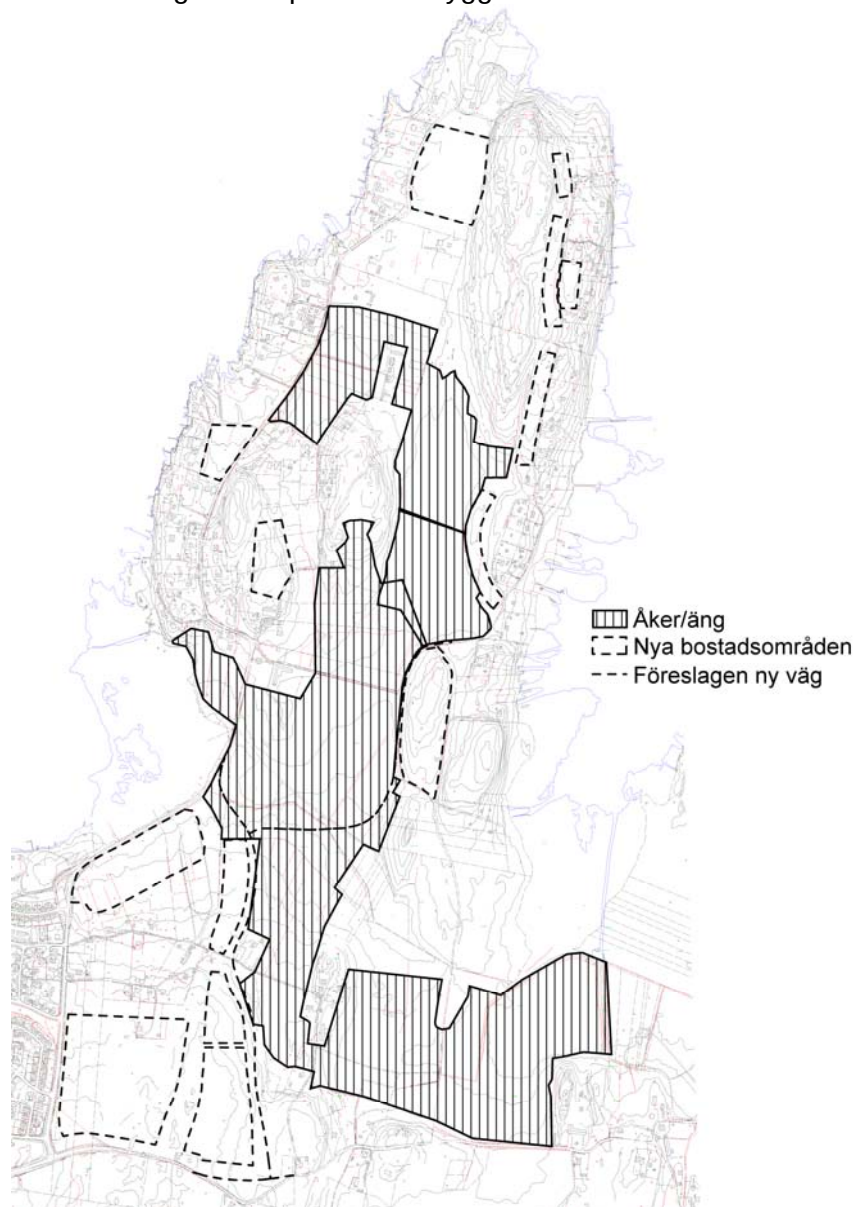
Jordbruket har inte längre samma betydelse för försörjningen som tidigare. Däremot är näringens landskapsvårdande insatser av stor betydelse.

Öppet landskap

Det öppna landskapet centralt inom området har stora landskaps-estetiska kvaliteter men även stora naturmiljövärden. Många djur- och växtarter är kulturgynnade och helt beroende av att marken brukas.

Odlingsmarken har också stort kulturhistoriskt värde och berättar mycket om de århundraden då jordbruket var områdets ekonomiska bas.

Bebyggelsen har av tradition förlagts till höjderna och sommarstugebebyggelsen senare till strandområdena. Jordbruksmark har inte ens på senare tid tagits i anspråk för bebyggelse.



Det är även framgent av största vikt att åtgärder inte vidtas som försvårar möjligheterna att bedriva jordbruk inom området och därmed hålla landskapet öppet.

Förslaget omfattar ingen ny bebyggelse på jordbruksmark. Byggnaderna är istället förlagda till höjderna enligt det traditionella bebyggelsemönstret.

De nya vägsträckningarna kommer dock att beröra jordbruksmark i viss omfattning i avsnitten mellan Gråberg och Tye gård. Ambitionen har här varit att hitta sträckningar som minimerar påverkan på möjligheten att bedriva ett rationellt jordbruk och där hänsyn även tagits till ägostruktur och ägarbild.

I förslaget har vägsträckningarna redovisats relativt schematiskt och till stor del styrts av vägtekniska värderingar. Vägarnas exakta lägen kommer att detaljstuderas i den fortsatta processen.

6.2 Skogsbruk

Skogsbruket som näring ställer ofta krav på rationell hantering och god avkastning. Boende inom området har ofta helt andra förväntningar på "sin" skog.

Med hänsyn till kommunens befolkningsmängd och storlek kan man säga att skogsområdena inom Tyehalvön alla har karaktären av tätorts-nära skogar. Därmed har de också stor betydelse för det rörliga friluftslivet.

De allmänna hänsynsregler som gäller vid skogsbruk finns formulerade i skogsvårdslagen. För särskilt värdefulla områden som exempelvis nyckelbiotoper finns sedan särskilda hänsynsregler formulerade.

Det är önskvärt att skogsbruket inom området sker med extra stor omsorg och hänsyn till frilufts- och naturvärden. Det gäller framförallt de områden som pekats ut som särskilt värdefulla.

6.3 Yrkesfiske

Förslaget omfattar inga åtgärder som direkt kan sägas påverka yrkesfisket som näring.

Indirekt kan dock tänkas att den förbättring av vatten- och avloppshanteringen som följer med anslutning till den kommunala anläggningen på sikt minskar näringsläckaget till Vänern. Detta kan självfallet påverka vattenkvaliteten och därmed också förbättra förhållandena för yrkesfisket.

7. KULTURMILJÖ

7.1 Kulturhistoriskt värdefulla områden

Gråberg

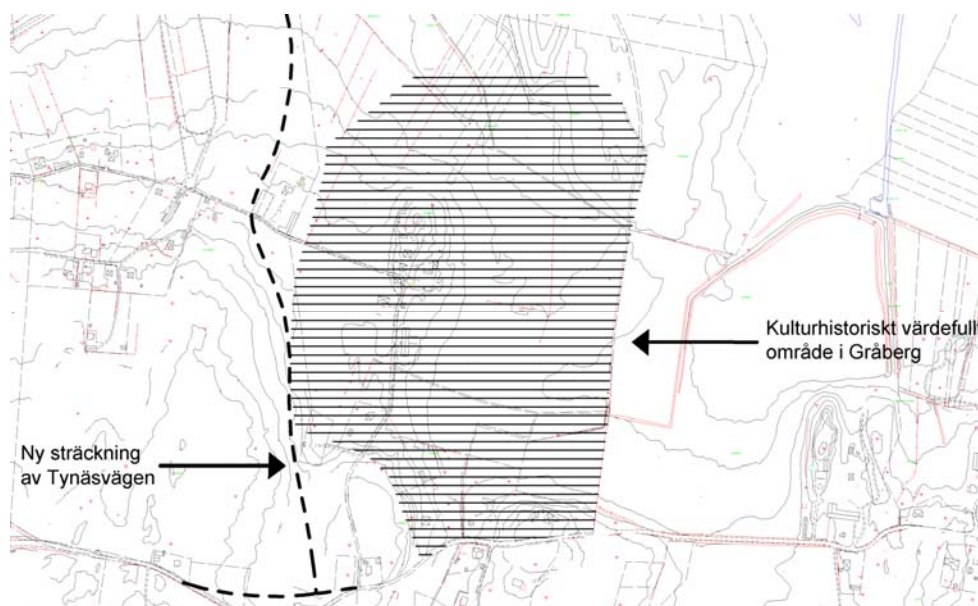
Det finns en miljö inom fördjupningsområdet som uppmärksammas som särskilt kulturhistoriskt värdefull och det är området runt Gråbergs by.

Områdesbestämmelser

Förslaget anger att områdesbestämmelser skall upprättas för att säkerställa områdets kulturhistoriska värden innan ställning tas till möjligheten att göra enstaka bostadsbebyggelsekompletteringar.

Tynäsvägen

Den föreslagna nysträckningen av Tynäsvägen kommer att ske omedelbart väster om det kulturhistoriskt värdefulla området kring Gråberg så som det definierats i kommunens kulturmiljöprogram. Den nya vägen kommer därmed att utgöra en naturlig gräns mellan det hårdare exploaterade Bärstad och kulturmiljön runt byn Gråberg.



Bedömningen har gjorts att det är den befintliga bebyggelsen, dess närmaste omgivning och den sammanhängande odlingsmarken mellan Gråberg och Larbergs gård som är att betrakta som särskilt värdefulla ur kulturhistorisk synpunkt. Den föreslagna vägsträckningen kan inte sägas innebära någon större påverkan på kulturlandskapet.

7.2 Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Förslaget innebär inga förändringar för enskilda byggnader som bedömts vara kulturhistoriskt värdefulla.

Rent allmänt kan noteras att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom området idag helt saknar skyddsbestämmelser. Som ett resultat av detta har också några av byggnaderna rivits utan att frågan särskilt verkar ha uppmärksammats.

Kulturmiljöprogram

Värderingar kring vilken bebyggelse som är kulturhistoriskt värdefull är färskvara och förändras ständigt över tiden. Kommunens kulturmiljöprogram är tolv år gammalt. Arbetet med ett nytt kommunomfattande kulturmiljövårdsprogram har påbörjats.

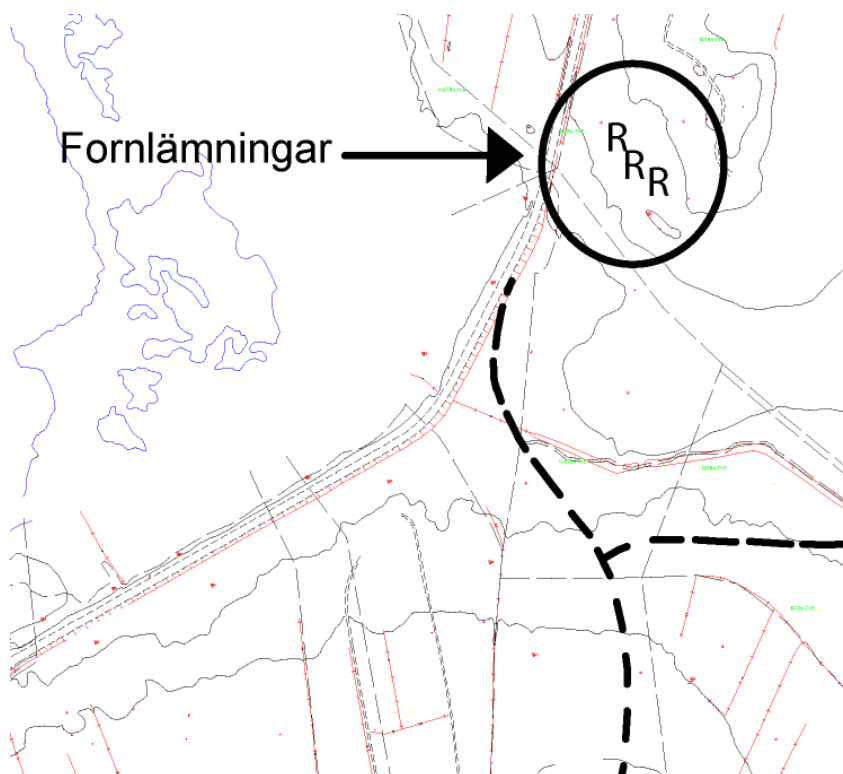
Det är angeläget att i den fortsatta planeringsprocessen arbeta in ett skydd för denna bebyggelse t.ex. genom områdesbestämmelser

7.3 Fornlämningar

Planen är så utformat att inga idag kända fornlämningar skall komma att beröras av de föreslagna förändringarna.

Tye gård

Den största risken för konflikt bedöms finnas söder om Tye gård där nysträckningen av Tynäsvägen möter den gamla vägen. Strax norr därom finns tre fasta fornlämningar registrerade, två rösen och en fångstgrop.



Utöver själva fornlämningen är en zon kring denna skyddad. Detta s.k. fornlämningsområdes storlek bestäms med hänsyn till lämningens art och betydelse. Någon sådan definition är inte gjord för de aktuella lämningarna.

Tynäsudden

I anslutning till Tynäsudden, inom den detaljplanlagda delen, finns i fornlämningsregistret en notering om ett röse. Lämningarnas status är osäker. Detta bör klargöras före en eventuell exploatering.

Särskild arkeologisk utredning

I samband med den kulturmiljöutredning (2004:39) som gjorts av Värmlands Museum har tre områden utpekats som särskilt intressanta. Det är områden som indikerar bosättningar från förhistorisk och historisk tid. Det finns också kultur- och fornlämningar samt lösfynd som visar bosättningsmönster från järnåldern och framåt.

Värmlands Museum rekommenderar därför särskild arkeologisk utredning om kulturmiljöerna inom dessa områden påverkas negativt av exploateringsföretag.

Beslut om särskild arkeologisk utredning fattas av länsstyrelsen. Sådant beslut kan förväntas för de exploateringsföretag som berör något av de utpekade områdena. I förslaget gäller det nysträckningen av Tynäsvägen och Östra Tyevägen samt fem av de föreslagna bebyggelseområdena.

Kulturmiljöutredningen omfattar enbart den södra delen av halvön. Det kan inte uteslutas att särskild arkeologisk utredning också kan bli aktuell vid exploateringar inom den norra delen av Tyehalvön.

I övrigt se **kulturmiljöutredning, bilaga 3**.

8. NATURMILJÖ

8.1 Landskap och natur

Stora delar av fördjupningsområde berörs av olika naturmiljöintressen. Dessa områden har ofta också stora landskapsestetiska kvaliteter och betydelse för det rörliga friluftslivet.

Ambitionen har varit att inkräkta i minsta möjliga mån på dessa intressen. Trots detta kommer två av de utpekade naturmiljöerna att beröras av de planerade exploateringsföretagen.

Tye gård-Gråberg

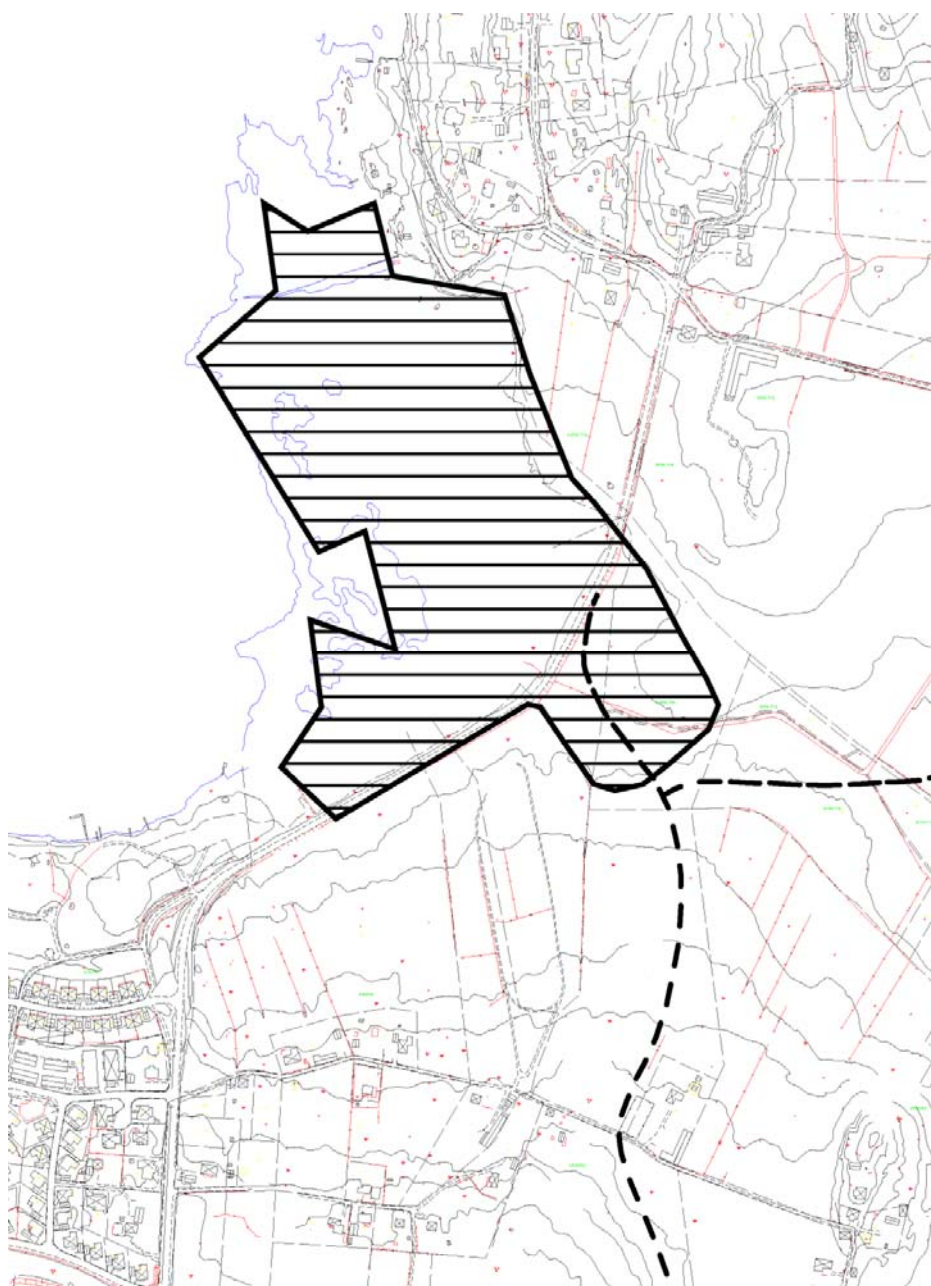
Den sammanhängande odlingsmarken mellan Tye gård och Gråberg har uppmärksamats i naturvårdsinventeringen bl.a. för sin vackra landskapsbild. En mindre del av det stora området omedelbart öster om nuvarande Tynäsvägen och söder om Tye gård har dessutom uppmärk-

sammats i ängs- och hagmarksinventeringen. Den har bedömts ha högt naturvärde.

Såväl nysträckningen av Tynäsvägen som Östra Tyevägen kommer att beröra den vackra landskapsbilden. Detta kommer att ställa krav på vägarnas anpassning till terräng och vegetation.

Även det fuktängsområde som uppmärksammats i ängs- och hagmarksinventeringen kommer att bli berört. Nysträckningen av Tynäsvägen föreslås gå genom detta område vilket även befintlig vägsträckning gör.

Inom odlingslandskapets sydvästra del har föreslagits en ny bostads-etablering, by, om ca 20 bostäder. Denna del av området är idag igenväxt med tät björkskog och bedöms inte ha samma värde för landskapsbilden som den öppna odlingsmarken inom området.



Tynäsudden

Det andra området som finns med i naturvårdsinventeringen och som kommer att beröras av förslaget utgörs av den höjdrygg i nordsydlig riktning som avskiljer Västra och Östra Tye. Området är inte värdeklassat i inventeringen men har både ett stort naturmiljövärde och värde som frilufts- och rekreationsområde, framförallt för boende inom området. Området begränsas i öster av Östra Tyevägen.

I förslaget redovisas ett antal bostadsbyggnader längs vägens västra sida. Dessa hamnar inom det utpekade naturområdet men i ett avsnitt som inte bedöms ha samma värde som de inre delarna. I den nya bebyggelseraden är det angeläget att det görs släpp så att skogen lättare kan nås.

I övriga kommer inga utpekade områden att beröras.

Se vidare **översiktlig biotopkartering och naturvärdesbedömning, bilaga 4.**

8.2 Stränder och strandskydd

I förslaget har i princip inga nya strandområden tagits i anspråk för bebyggelse. Det har bedömts som mycket angeläget för området i sig liksom för kommunen som helhet att ännu oexploaterade stränder även fortsättningsvis lämnas fria och allmänt tillgängliga. Omedelbart söder om Bärstads småbåtshamn föreslås ny sammanhållen bostadsbebyggelse. Den kommer dock att avskiljas från stranden av en allmän gång- och cykelväg för att garantera tillgängligheten till strandområdet.

Två strandavsnitt har dock pekats ut som möjliga att utveckla till småbåtshamnar. Båda områdena, Bärstad och Östra Tye, är redan idag till viss del ianspråktagna. En utökning/förädling skall föregås av en särskild utredning för att klargöra förutsättningarna och vilka hänsyn som behöver tas.

Upphävande av strandskydd provas i samband med upprättande av detaljplan.

9. TRAFIK

9.1 Biltrafik

En förtätning inom området med ytterligare ca 300 bostäder kommer att innebära en högre belastning på vägnätet. Bedömningen har gjorts att det framförallt är två vägar som helt eller delvis behöver byggas om för att föreslagen exploatering skall vara möjlig, Tynäsvägen och Östra Tyevägen. Självklart kommer även vägnätet vidare in mot Karlstad och Skoghall att belastas ytterligare men här bedöms den vägtekniska standarden vara tillräckligt hög.

De föreslagna nysträckningarna är schematiskt redovisade och till stor del gjorda utifrån vägtekniska värderingar.

Tynäsvägen

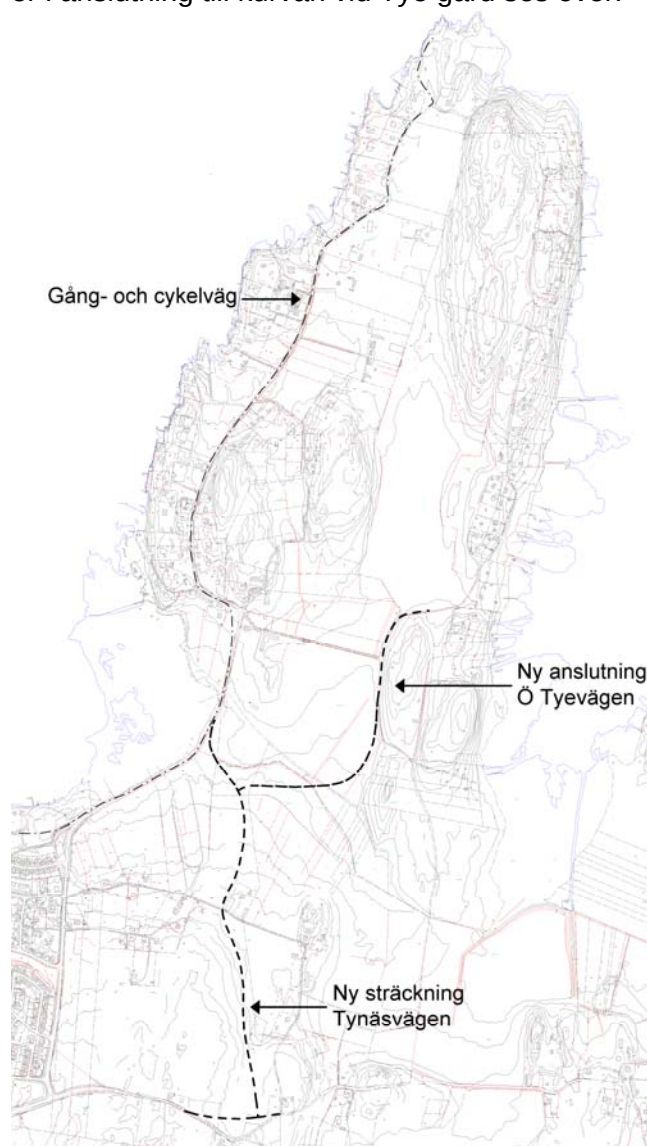
En bebyggelseutveckling av föreslagen omfattning förutsätter att Tynäsvägen förbättras.

Att behålla Tynäsvägen i sin nuvarande sträckning skulle innebära att Bärstadsområdet kommer att belastas ytterligare av genomfartstrafik till och från Tye. Området Bärstad/Gråberg skulle delas av en genomfartsväg. Lämpligheten i detta kan givetvis ifrågasättas.

Redan i planskisser från slutet av 1970-talet har alternativa sträckningar längre österut redovisats. I förslaget redovisas därför en ny väg till Tynäs som ansluter till Lövnäsleden ca 600 meter öster om nuvarande avfart vid Bärstad. Lövnäsleden byggs om i detta avsnitt genom upprätning av kurva och förbättring av vägprofilen. Nysträckningen blir ca 1200 meter lång och ansluter till befintlig väg ca 300 meter söder om Tye gård.

Södra delen av vägen fram till Gråberg kommer att gå genom ett skogsområde med blockig terräng. Från Gråberg till anslutningen till befintlig väg kommer den att gå över öppna fält.

Den befintliga Tynäsvägen från anslutningspunkten och norrut till Tynäsudden bedöms hålla godtagbar standard och klara av den förtätning med ytterligare ca 50 bostäder som föreslås. Möjligen behöver vägprofilen i anslutning till kurvan vid Tye gård ses över.



Östra Tyevägen

Befintlig korsning mellan Tynäsvägen och Östra Tyevägen vid Tye gård håller ur trafiksäkerhetssynpunkt mycket låg standard. Östra Tyevägen i sig har ur både plan- och profilsynpunkt låg standard och inte tillräcklig bredd för mötande fordon.

Ute på Östra Tye föreslås också en förtätning med ca 50 bostäder. Detta kräver att Östra Tyevägen också byggs om. Den nya anslutningen mellan Tynäsvägen och Östra Tyevägen föreslås 500 meter söder om Tye gård. Den nya anslutningsvägen fram till den gamla vägen går över öppna fält och blir ca 800 meter lång. Sträckningen skall anpassas så att den inte splittrar ägorna runt gården i allt för stor utsträckning. Den gamla vägen ut längs Östra Tye kommer att breddas så att fordon kan mötas.

För bakgrundsinformation se **trafikutredning, bilaga 2**. Utredningen är till delar inaktuell då justering av bl.a. nya Tynäsvägens sträckningen har skett under planprocessens gång. Slutlig prövning av vägens exakta läge kommer att ske i den efterföljande planeringen.

Olyckor

En förbättrad vägstandard skall normalt minska olycksrisken samtidigt som det kan locka till högre hastigheter. Detta kommer att mötas med ökad trafikseparering, separat gång- och cykelväg och hastighetsbegränsande åtgärder.

9.2 Gång- och cykeltrafik

Tynäsvägen har idag separat gång- och cykelväg i avsnittet från Lövnäsleden ner till Bärstads småbåtshamn med bra koppling till övrigt gc-nät. I förslaget redovisas en förlängning från hamnen fram till Tye gård. Genom att Tynäsvägen ges ny sträckning kan den gamla Tynäsvägen nyttjas i detta avsnitt. Vägen föreslås sedan få en sträckning längs Tynäsvägens västra sida ut till Tynäsudden.

Det finns även andra mindre vägar och stigar inom fördjupningsområdet som kan nyttjas eller förädlas för gc-ändamål.

9.3 Kollektivtrafik

Den planerade utbyggnaden av området skapar nya förutsättningar för kollektiva trafiklösningar.

Befintligt vägnät bedöms efter föreslagen ombyggnad klara den ökade belastning som utbyggnaden av området ger upphov till. Med tanke på miljö, olycksrisker och belastningen på vägsystemen bör dock på sikt kollektivtrafiken utvecklas.

Busstrafiken inom området måste byggas ut och anpassas till de boendes resmönster. Här är tveklöst Karlstad, där många arbetar eller studerar, det mest frekventa resmålet.

9.4 Sjöfart

Föreslaga åtgärder innebär inga förändrade förutsättningar för sjöfarten.

10. FÖRSÖRJNING

10.1 Vatten och avlopp

Vattenförsörjningen för området kommer att lösas genom att befintligt nät utvidgas och förstärks. Avloppsnätet blir helt nytt och kommer att anslutas till Sättervikens avloppsreningsverk. Alla fastigheter inom planområdet kommer att anslutas till nätet. Det befintliga avloppsreningsverk vid Vidön kommer inte att belastas av den planerade utbyggnaden.

Vatten

Vattenförsörjning från befintligt ledningsnät på Hammarö kräver för båda områdena att en eller flera tryckstegringsstationer bygg ut. Antagligen är det också nödvändigt att förstärka delar av befintligt ledningsnät.

Behovet av ledningsförstärkningar minskar betydligt om en ny huvudledning dras över Hammarösjön från Karlstad. Fördelen med en sådan lösning är att den dessutom ger en viss reservkapacitet vid eventuellt driftavbrott på befintlig ledning från Karlstad. Behovet av tryckstegring är dock oberoende av varifrån vattnet tas.

Anläggandet av sjöförlagd vattenledning är vattenföretag som kan vara tillståndspliktigt enligt 11 kap. i miljöbalken.

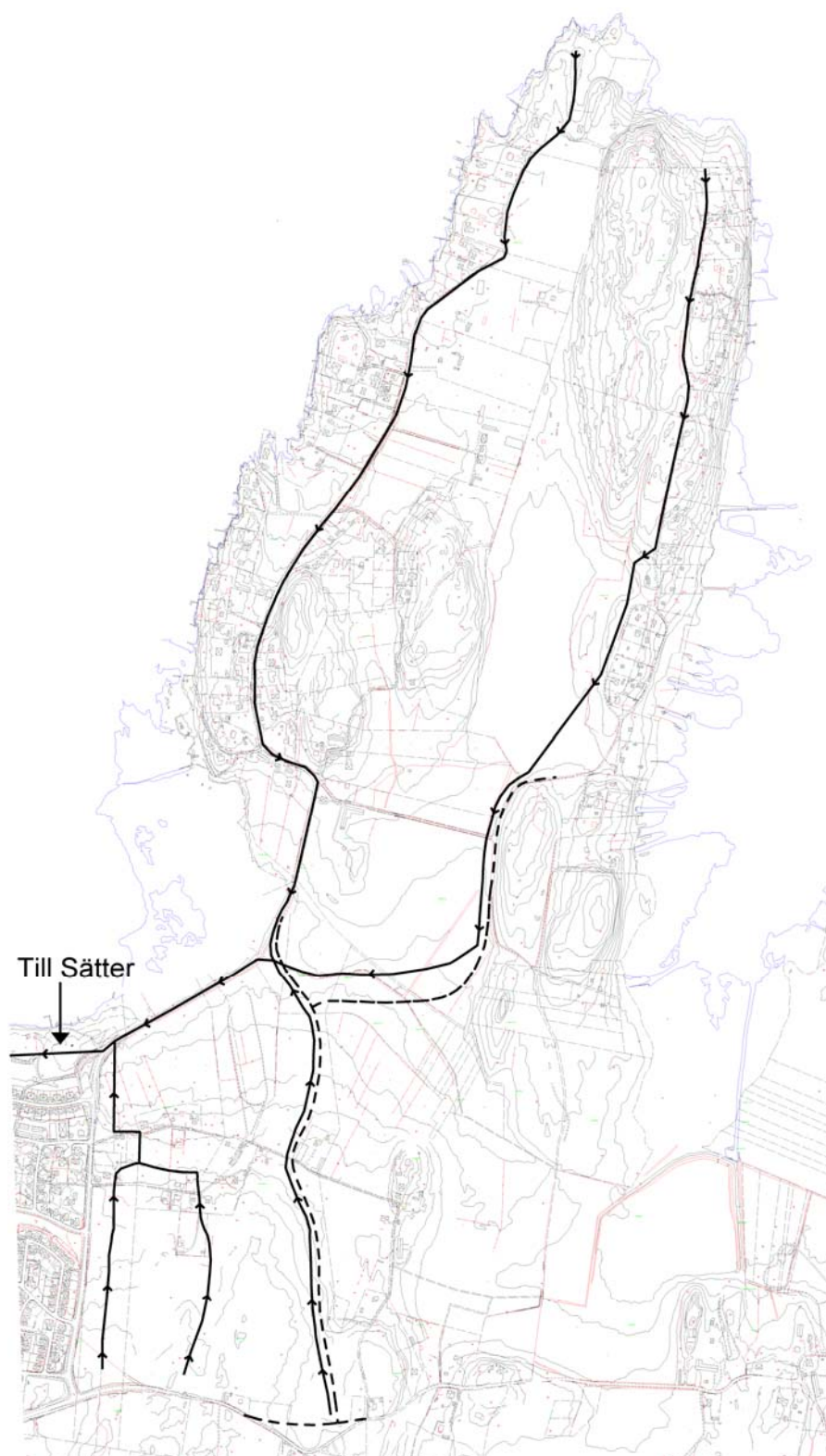
Avlopp

Avloppssituationen på Tyehalvön begränsar idag utvecklingen av fortsatt bebyggelse. Ett nytt ledningsnät förelås bli utbyggt så att all bebyggelse kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Befintliga fungerande avloppsanläggningar föreslås lösas in enligt särskilt förfarande.

I huvudsak föreslås huvudledningar utbyggda längs det föreslagna vägsystemet. I några fall kan det visa sig möjligt och lämpligt att dra fram huvudledningar även ut mot stranden för att enklare att ansluta servisledningar från fastigheter.

I flera fall kräver topografin att enskilda fastigheter måste bygga egna avloppspumpstationer för att kunna koppla in sig på huvudledningarna. I vissa fall kommer det att vara tekniskt lämpligt att flera fastighetsägare samordnar ledningar till förbindelsepunkten. Dessa frågor måste detaljutredas i samråd med fastighetsägarna.

När det gäller Bärstad/Gråberg har ett antal nybyggnader släppts fram då självfallsledningar kunnat ordnas ner mot stranden i norr där inkoppling skett till befintligt. Även dessa fastigheter bör integreras i det nya nätet.



En utbyggnad av föreslagen omfattning kräver en helhetssyn när det gäller avloppsfrågan därför kommer såväl Tye som Bärstad/Gråberg att anslutas till Sättervikens avloppsreningsverk.

Dagvatten

Ett separat dagvattensystem kommer att utföras inom Bärstad/Gråberg medan det för Tyehalvön föreslås ett lokalt omhändertagande.

I övrigt se **va-utredning, bilaga 1.**

10.2 Energi

El

En utbyggnad av området enligt förslaget kommer att kräva ett antal nya nätstationer. Detta måste beaktas i den fortsatta planeringen.

Belastningen på nätstationerna är vanligtvis 10 kV. Detta kräver ett skyddsavstånd till bostäder på ca 10 meter för att det av kommunen uppsatta gränsvärdet för elektromagnetiska fält på 0,2 μ T skall under- skridas.

Vidare bör nätstationer planeras och utformas så att de på ett naturligt sätt smälter in i landskapsbilden eller bebyggelsemiljön.

Luftledningarna är sårbara, kräver underhåll och ger upphov till elektro- magnetiska fält som måste hanteras i planeringen. I samband med utvecklingen av området bör därför möjligheten att förlägga ledningarna i marken undersökas. Stora grävningsarbeten kommer att ske i samband med utbyggnaden av va-nätet varför en samlokalisering torde kunna vara möjlig.

Värme

Föreslagen bostadsbebyggelseutveckling ger områden av olika karak- tärer. För åtminstone de tätast exploaterade områdena vid östra Bärstad/Gråberg bör möjligheten till gemensamma lösningar undersökas och belysas.

Detta kan ställa anspråk på mark för byggnader och ledningsstråk som måste beaktas i den fortsatta planeringsprocessen.

För de glesare områdena ute på Tyehalvön är väl fortfarande de indivi- duella lösningarna mest realistiska.

Uppvärmningssystem baserade på förnyelsebara energikällor såsom exempelvis solvärme och biobränsle skall självfallet stimuleras.

10.3 Tele och data

Utvecklingen inom tele- och datakommunikation är mycket expansiv och håller på att förändra samhället. Goda kommunikationer ses av många som en viktig boendekvalitet.

Utbyggnad

Befintliga telenät måste byggas ut i samband med utbyggnaden av området. Behov kommer att uppstå av utrymmen för nya elektronik- enheter i anslutning till bebyggelsen. Vidare behövs kanalisation för nya kablar vilket lämpligen samordnas med annan ledningsdragning, t.ex. för vatten och avlopp.

Radiomaster

Utbyggnaden av den s.k. tredje generationens mobiltelefoni kommer att ställa krav på ett stort antal nya master.

Fördjupningsområdet har stora natur- och kulturmiljövärden och är relativt tätbefolkat varför eventuella lokaliseringar måste prövas med stor omsorg.

10.4 Avfall

Nya bostäder inom området kommer att anslutas till kommunens kretsloppsanpassade renhållningsordning med källsortering och återvinning.

Återvinning

Föreslagen utbyggnad kan komma att innebära ytterligare ca 900 personer inom fördjupningsområdet vid full utbyggnad. Detta kommer med stor sannolikhet att ställa krav på ytterligare en återvinningsstation. Med tanke på befolkningskoncentrationen bör en sådan placeras någonstans inom Bärstadsområdet.

En lämplig placering skulle kunna vara i anslutning till den handelsetablering som möjliggörs i befintlig detaljplan i korsningen Lövnäsleden och nuvarande Tynäsvägen.

Hänsyn till detta skall tas i den fortsatta planeringen.

Kompostering

Kompostering bör uppmuntras.

11. MILJÖ OCH HÄLSA

11.1 Störningar

Trafikbuller

Hänsyn till risken för vägtrafikbuller skall uppmärksammas under den fortsatta planeringsprocessen.

Riktvärden enligt **infrastrukturpropositionen 1996/97:53** skall uppfyllas.

Kraftledning

Försiktighetsprincipen skall tillämpas när det gäller elektromagnetiska fält. Den av kommunen uppsatta högsta tillåtna magnetfältnivån på 0,2 µT för bostäder får inte överskridas.

Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter skall beaktas.

Lukt

Problem med besvärande lukt på grund av brister i enskilda avloppsanläggningar kommer successivt att avta i takt med att anslutning sker till det kommunala nätet.

Rekommenderade skyddsavstånd med hänsyn till lukt och allergener i samband med förekommande djurhållning skall uppmärksammas i den fortsatta planeringsprocessen.

Luftkvalitet En utbyggnad inom området kommer att alstra ytterligare trafik. Stor del av denna trafik kommer att vara biltrafik. De skadliga utsläppen kommer därmed att öka. Ansträngningar bör göras för att ändra resvanorna. Det kan bl.a. göras genom utökad kollektivtrafik och bättre cykelvägar.

Luftkvaliteten kan även påverkas av de uppvärmningssystem som väljs. Här bör gemensamma och hållbara lösningar uppmuntras.

11.2 Mark och vatten

Mark Utläckage av dåligt renat avloppsvatten i mark kommer att avta när anslutning sker till det planerade kommunala nätet.

Den punktförekomst av förorenad mark som finns registrerad i anslutning till Bärstads småbåtshamn måste undersökas och hanteras enligt gällande bestämmelser i samband med en eventuell exploatering. Kontakt skall tas med tillsynsmyndigheten.

Även om det i samband med andra markarbeten skulle upptäckas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering och sanering av schaktmassor skall ske.

Vatten En anslutning till ett kommunalt avloppsnät kommer att minimera riskerna för förorening av såväl brunnar, grundvatten som Vänerns vatten.

11.3 Geologi

Bebyggelse Den föreslagna bebyggelsen har förlagts till områden som utifrån dagens kunskaper bedöms vara möjliga att bebygga ur geoteknisk synpunkt. Vidare ligger de i huvudsak högre än de +45,47 (RH 00) som var Vänerns yta vid den senaste översvämningen 11 januari 2001.

Delar av område B 3.1 ligger idag lägre än +46,7 (RH 00), den lägsta nivå som rekommenderas vid bygglovsprövningar idag. Här krävs särskilda markåtgärder innan ny bebyggelse kan bli aktuell.

Vägar De föreslagna vägsträckningarna kommer delvis att gå över öppna fält med sämre bärighet, bl.a. i avsnittet söder om Tye gård. Marken i dessa områden består oftast av lera.

Geotekniska undersökningar Geotekniska undersökningar senare i processen kommer att utvisa om särskilda åtgärder behöver vidtas.

11.4 Risker

Va-nät	Risker som hör samman med vatten- och avloppshanteringen kommer att minimeras med en kommunal anläggning.
Reserv-vattenledning	Den föreslagna kompletterande överföringsledningen för vatten mellan Tynäs och Kalvholmen i Karlstads kommun kommer att öka säkerheten i systemet genom att fungera som reservledning vid driftstörningar på nuvarande överföringsledning.
Vägar	Förbättrad vägstandard och ökad trafikseparering kommer med stor sannolikhet att minska risken för trafikolyckor.
Sjöfarts-transporter	Förhållandena vad gäller transporter av farligt gods till sjöss kommer inte att förändras med anledning av förslaget.
Översvämning	Ny bebyggelse och nya vägar skall läggas på den nivån att de inte riskerar att drabbas av översvämning vid högvatten i Vänern.

Karlstad 2009-01-20, rev. 2011-06-22


Jan Erik Engström
arkitekt SAR/MSA