Kungsbacka

Fördjupad översiktsplan för

TJOLÖHOLM

Antagen av kommunfullmäktige 2008-10-14, §171

ÖP036

Arbetsgrupp i Kungsbacka kommun:
Hasse Andersson, planeringschef
Anna-Karin Ljungman, landskapsarkitekt och planförfattare
Daniel Helsing, ekolog
Wivi-Ann Reit, antikvarie

INNEHÅLL

FÖRORD 5

PLANOMRÅDET 6
- Läge och areal 6
- Markägoförhållande 6
- Gällande plan 6

HISTORIK 6
- Dicksons stuteri 6
- Slottet byggs 8
- Uppgång... 8
- ...och fall 10
- Efter 1960 10
- I Kungsbackas regi 10

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 11
- Befintlig markanvändning 11
- Landskapsbild 11
- Kulturmiljö och befintlig bebyggelse 11
- Naturmiljö 12
- Friluftsliv och turism 13
- Kommunikationer, mark- och vattenfrågor 13
- Lagreglerade Bestämmelser 14
  - Strandskydd 14
  - Natura 2000 14
  - Naturreservat 14
  - Riksintressen allmänt 14
  - Riksintresse för naturvård 15
  - Riksintresse för friluftsliv 15
  - Riksintresse för kulturminnesvård 15
  - Byggnadsminne 16
  - Biotopskydd 16

PLANFÖRSLAG 17
- Målbild 17
- Framtida markanvändning 17
  - Förändrad markanvändning 17
  - Bebyggelsekomplettering 18
  - Oförändrad markanvändning 18

KONSEKVENSBESKRIVNING 20
- Konsekvenser av förändrad markanvändning 20

SÄKERSTÄLLANDE AV VÄRDEN 22

KARTBILAGA 23-30

Förord

Stiftelsen Tjolöholm lämnade 2005 in en förfrågan till kommunstyrelsen om att Kungsbacka kommun låter upprätta en fördjupad översiktsplan över Tjolöholms egendom. Bakgrunden till begäran var en önskan om att i ett formellt dokument ta ställning till framtida markanvändning.

Tjolöholm är en unik miljö med höga värden både vad gäller natur och kultur. Stor potential finns för att utveckla verksamheter på Tjolöholm och öka antalet besökare. Det skulle leda till en mer bärkraftig ekonomi för drift och underhåll av byggnader och naturområden. För att kunna genomföra detta finns ett behov av förändrad markanvändning på delar av området, främst på den mark som idag består av jordbruksmark.

Den fördjupade översiktsplanen är ett politiskt ställningstagande till framtida markanvändning både vad gäller vilken verksamhet som kan passa på Tjolöholm och var denna i så fall kan placeras. Stiftelsen får in många förfrågningar angående verksamhetsetableringar och den fördjupade översiktsplanen blir ett dokument som ger vägledning i hanteringen av dessa. Planen ska även ange hur olika intressen gällande natur, friluftsliv och kulturmiljö ska tillgodoses.

Eventuella förändringar måste göras så att de passar in i Tjolöholmsmiljön och att de värden som finns kan bevaras.

Denna översiktsplan var ute på samråd 2006. Efter samrådet bearbetades planen och en miljökonsekvensbeskrivning togs fram. Kommunstyrelsen genomförde en utställning över det nya förslaget och samrådde miljökonsekvensbeskrivningen. I oktober 2008 antog kommunfullmäktige översiktsplanen och den vann laga kraft i november samma år.

Per Ödman
kommunstyrelsens ordförande

PLANOMRÅDET

Läge och areal

Tjolöholm ligger på en halvö i Kungsbackafjorden en dryg mil söder om Kungsbacka stad och 4-5 km väster om motorvägen. Närmaste motorvägsavfart är vid Fjärås station. Området är ca 550 ha stort varav ungefär hälften utgörs av den halvö där Tjolöholms slott ligger och övrig yta i direkt anslutning till halvön.

Markägoförhållande

Planområdesgränsen sammanfaller med Stiftelsen Tjolöholms fastighetsgräns. Ensam ägare av marken är alltså Stiftelsen Tjolöholm. Kungsbacka kommun är enda huvudman i stiftelsen.

Gällande plan

Det finns en gällande fördjupad översiktsplan över Tjolöholm som upprättades 1990 och reviderades 1992. Den anses inte vara tillräckligt utförlig för dagens behov. Det finns idag inga detaljplaner inom eller i angränsning till området.

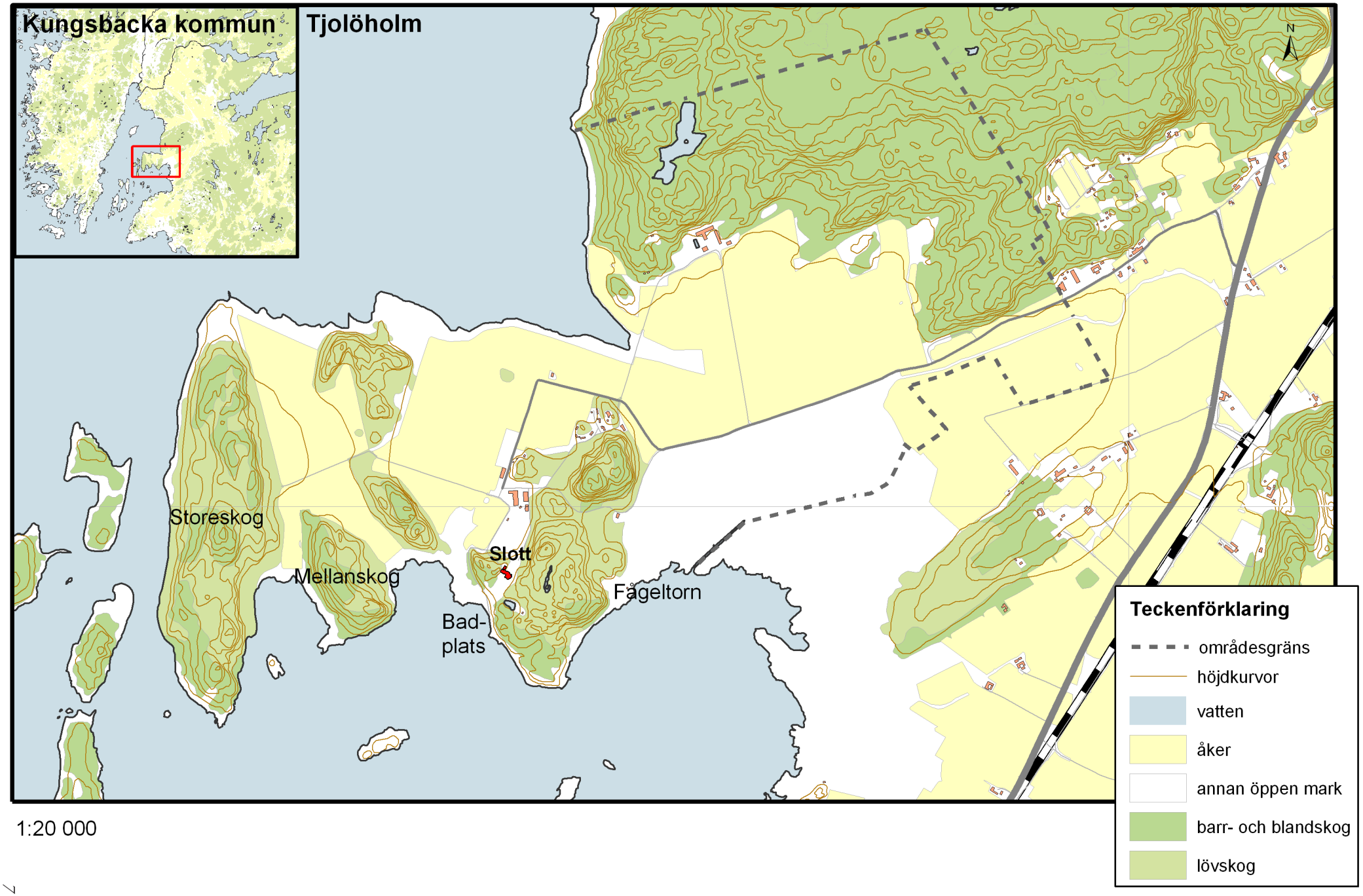
HISTORIK

Tjolöholmshalvön har en lång historia som boplats för människor. Förhistoriska lämningar i form av rösen och stensättningar finns i kustnära lägen. Det första kända godset på halvön uppfördes på 1200-talet. Nuvarande slottsanläggning byggdes vid sekelskiftet 1900. År 1892 inköptes godset av makarna Dickson.

Dicksons stuteri

Släkten Dickson var en framgångsrik köpmannafamilj i Göteborg under 1800-talet. James Fredrik Dickson var affärsman och hade även ett stort intresse för hästar. Oskar II utnämnde honom till kunglig hovstallmästare och besökte honom också på Tjolöholm. Blanche Dickson och James Fredrik var kusiner. Blanche, som hette Dickson även som barn, bevarade släktens engelska tradition och hela sitt liv talade och skrev hon engelska. Hon hade även ett starkt socialt engagemang.

När makarna Dickson köpte Tjolöholm fanns där en putsad herrgårdsbyggnad i renässansstil med 35 rum. Den byggdes 1868 men skadades i en brand redan 1879. Det fanns även ekononomibyggnader, bland annat ett stall och en manege, byggda under 1800-talets andra hälft. Dickson köpte Tjolöholm för att ha det som sommarviste och för att James Fredrik skulle få plats att utveckla avelsverksamhet. De byggde en stuterianläggning på området, numera riven, som då


Kungsbacka kommun
Tjolöholm
N
Storeskog
Mellanskog
Slott
Bad-
plats
Fågeltorn
Teckenförklaring
områdesgräns
höjdkurvor
vatten
åker
annan öppen mark
barr- och blandskog
lövskog

1:20 000

var Skandinaviens största och modernaste. Huvudbyggnaden var 130 m lång och hela anläggningen hade omkring 120 hästar. Stuteriet upphörde 1905.

Slottet byggs

Eftersom Tjolöholms huvudbyggnad var svårt rötskadad bestämde sig makarna Dickson för att bygga ett nytt hus. En arkitekttävling anordnades 1897. Det av arkitektförslagen som användes var andrapristagarens, Lars Israel Wahlmans förslag "Hobgoblin". Han kom även att rita parken, grindstugan och arbetarbyn. Ofta används benämningen tudor på Tjolöholms slott. Tudorstilen kan räknas till den pittoreska och medeltidsinspirerade byggnadstraditionen. Byggnaden är uppförd i röd och ljusgrå granit. Makarna Dickson var mycket intresserade av måleri och samlade även silver, porslin och annat konsthantverk.

Redan från projekteringen ansvarade fru Dickson för kontakterna med arkitekt och entreprenörer och då James Fredrik omkom i en olycka samma år som bygget startade blev hon ensam med beställaransvaret. 1904 var slottet färdigbyggt. Slutsumman för hela bygget med inredning blev en miljon kronor. Ett hus med motsvarande standard idag skulle förmodligen kosta närmare en miljard kronor att bygga.

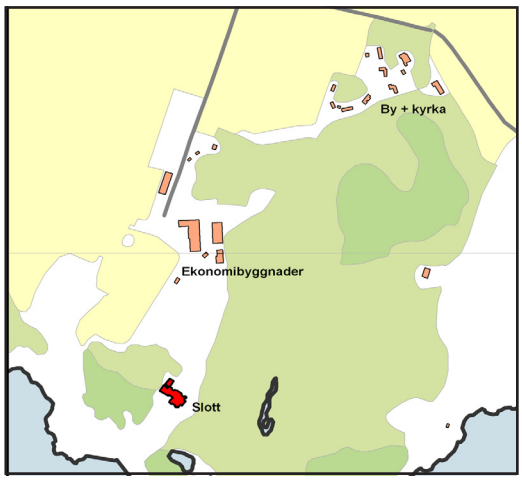
Arkitekt Wahlman eftersträvade effekten av att slottet vuxit fram ur den omgivande naturen. Parken på slottets norra och södra sida är stramt anlagd i kontrast till den lummiga naturparken mot öster. På södra sidan har man utsikt över havsviken.

Slottet i tudorstil med den strama parken sedd från havssidan i söder.

Uppgång...

Blanche Dickson använde slottet som sommarbostad och när hon dog 1906 ärvde dottern Blanche Bonde Tjolöholm. Familjen Bonde använde slottet fram till 1951.

Slottets läge vid havet tillsammans med den arkitektoniska utformningen gjorde det hårt utsatt för regn och vindar. De tekniska problemen med fukt och läckage från fönstren fanns med ända från början. I slottet fanns alla bekvämligheter. Uppvärmningen skedde dels med traditionella öppna spisar och värmeelement, dels med ett avancerat självcirkulerande varmluftsystem med kanaler i väggarna. Alla våningar hade rinnande kallt och varmt vatten.



Slottet ligger vackert med utsikt över havet. Norr om slottet ligger stallar och andra ekonomibyggnader och nordost därom ligger arbetarbyn och kyrkan.

Arbetarbyn för slottets personal ligger en bit nordost om slottet. Arbetarbostäderna är utsökta exempel på nationalromantik med rödmålade fasader, småspröjsade fönster, grön- och vitmålade detaljer. Förutom bostäder inrättades här sjukstuga, skola och samlingslokal. Arbetarbyn är ett uttryck för sin tids önskan att förädla människan genom att omge henne med enkelhet och skönhet. På Tjolöholm ville man att statarfamiljerna skulle trivas och stanna mer än en säsong.

De små röda stugorna i byn är byggda i en typiskt nationalromantisk stil. Kyrkans arkitektur är mer anpassad till slottet.

Byn bestod av Storstugan samt sju mindre stugor: fem med två lägenheter i varje, en med en lägenhet och en med sjukstuga. Det var långt till församlingskyrkan i Fjärås och Blanche Dickson lät därför uppföra en egen kyrka på Tjolöholm. Kyrkan ritades av arkitekt Hans Hedlund och byggdes 1904 i grovhuggen granit högst upp på en bergknalle. 1954 användes kyrkan för sista gången innan den restaurerades och återinvigdes 1994.

Grindstugan till Tjolöholms slott är uppförd i korsvirke med vasstäckt tak, i pittoresk medeltidsinspirerad stil. Korsvirket knyter an till slottets köksflygel som delvis är av korsvirke. På familjen Dicksons tid fanns också ett mausoleum, en trädgårdsmästarbostad, jaktstugor, flera torp och växthus för druvor och persikor.

...och fall

Efter att familjen Bonde slutade använda slottet 1951 förföll det. På 1950-talet var bara ett tjugotal personer skrivna i Tjolöholms arbetarby, jämfört med ett par hundra kring sekelskiftet. 1959 ville familjen Bonde riva slottet men det skulle bli för dyrt. Fru Bonde dog 1960 och fyra år senare såldes Tjolöholm till Göteborgs stad.

Efter 1960

Göteborgs stad köpte Tjolöholm 1964 bland annat för att undvika planerna på oljeraffinaderi och en korsande kustmotorväg. Området med byggnader och jordbruk skulle bevaras som fritidsreservat. Denna ambition var före sin tid då frågor om miljö och kulturvård inte diskuterades som idag. Ett planförslag upprättades 1970. I det skulle området utvecklas till en stor turistanläggning. Jordbruket med betesdjur och åkrar skulle bibehållas, naturområdena skulle rensas och slottet restaureras. Delar av förslaget kom dock aldrig att genomföras. Exempel är 18-håls golfbana och en stor hotellbyggnad som annex till slottet, på kavaljersflygelns plats. Slottet restaurerades mellan åren 1964 och 1973.

I Kungsbackas regi

Kungsbacka kommun och Västkuststiftelsen köpte Tjolöholm 1987 och bildade Stiftelsen Tjolöholm. 1990 upprättades en fördjupad översiktsplan för området (redigerad 1992), där förslagen om golfbana och konferenshotell, nu sydväst om byn, åter presenterades. Några omfattande åtgärder genomfördes dock inte. Mängder av förslag på verksamheter har genom åren presenterats och utretts men har av olika anledningar inte genomförts. Några exempel är galoppbana, rehabiliteringscenter, flygfält, akvarellmuseum och rekreationshotell.

Sedan 1991 är Kungsbacka kommun ensam huvudman till stiftelsen Tjolöholm. De första åren hade stiftelsen inte medel för underhåll, varken av byggnader eller naturområden. En jaktstuga som låg i utkanten av egendomen, nordöst om byn, brändes ned på 1990-talet.

År 1991 blev Tjolöholm byggnadsminnesförklarat. Det innebär bland annat att inga byggnader får rivas eller byggas om så att de förvanskas. Förklaringen omfattar 19 av de 26 kvarvarande byggnaderna. Tjolöholm är Hallands mest om-

fattande byggnadsminne. Omfattande renoveringar är gjorda under 1990- och 2000-talen på bl a slottet, kyrkan och storstugan.

På grund av de höga naturvärden som finns på Tjolöholm har det sedan länge funnits planer på att bilda ett naturreservat på halvön. Olika gränser för detta har diskuterats och ett beslut är nära förestående, men just nu har planerna stannat av och samordnas med den nya fördjupade översiktsplanen.

Slottet med sin välbevarade interiör fungerar nu som museum. Allmänheten har fritt tillträde till park och tillhörande naturområden. Slottet har ca 40 000 besökare om året och hela egendomen ca 300 000. Tjolöholm har anställd personal som arrangerar dagkonferenser, julbord, bröllop och andra fester som en del i finansieringen av driften. Dessutom finns en omfattande utställningsverksamhet och olika evenemang som exempelvis konserter och ”Hästens dag”.

2000 gjordes ett strategi- och utvecklingsprogram för Tjolöholms slott och park i samverkan mellan Stiftelsen Tjolöholm, Länsstyrelsen Halland och Kungsbacka kommuns kulturförvaltning.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig markanvändning

På halvön och området innanför bedrivs ett aktivt jordbruk med åkrar och betesmarker utom på de lövskogsbeklädda kullarna. De betade strandängarna i sydöstra delen av området är naturreservat. Området kring slottet samt de skogsbeklädda höjderna används som rekreationsområde och det finns även en badplats i området.

Landskapsbild

Halvön präglas av skogsbeklädda höjder och däremellan platta öppna vidder med utblickar över havet. Mellan åkrarna och havet finns betade strandängar och vassbälten. Längst ut på halvön finns klipphällar som är typiskt för kustområdet i nordhalland. Höjderna kantas av lövskogsbryn och gärdsgårdar som bildar naturliga gränser i landskapet. Uppifrån höjderna finns många fina utblickar mellan lövträden. Två höga lövhäckar kantar en grusväg genom den öppna marken och är tillsammans med stora gamla ekar karaktärsbildande element i slottsmiljön.

Kulturmiljö och befintlig bebyggelse

Tjolöholm består av dryga tjugotalet byggnader med omgivningar: slottet med park, lusthus, lekstuga, ridhus, ekonomibyggnader, torp, arrendatorsgård, arbetarbyn med kyrka samt en grindstuga. Det är en välbevarad kulturmiljö runt slottet och ett gammalt kulturlandskap i omgivningarna. Flera fornminnen finns i området och i skogarna finns även stenmurar, gamla jordkällare och ruiner av boplatser. Tjolöholms slottsanläggning är skyddad enligt kulturminneslagen.

Havet skymtar mellan träden från berget i "Mellanskog".

Naturmiljö

På Tjolöholmshalvön finns naturvärden som är bland de mest värdefulla i kommunen och som dessutom är av nationellt och internationellt intresse både vad gäller växt- och djurliv. Merparten av området är utpekat som riksintresse för naturvård och är även Natura 2000-område. En del av området är dessutom naturreservat och Länsstyrelsen Halland har planer på att göra även resten av Tjolöholm till naturreservat. Naturvärdena är främst knutna till lövskogarna och de betade strandängarna, där bl a ett rikt fågelliv lockar många fågelskådare. Ett stort antal rödlistade arter indikerar att halvön är ett värdefullt område för biologisk mångfald.

Lövskogar

Det är särskilt lövskogarna som har höga naturvärden. Lövskogarna på Tjolöholm har en lång historia och det finns kartbelägg för att lövskog har funnits där i 350 år. Skogspartiet öster om slottet är tillsammans med Särö Västerskog det enda bevarade skogsavsnittet med ursprunglig prägel utefter hela Hallandskusten. Skogen är ekdominerad med inslag av tall, lind och bok och på marken finns en ängsartad vegetation. De gamla glest skiktade ekarna hyser ett antal rödlistade lavar och svampar. (I rödlistorna, som uppdateras vart femte år, finns arter som är utsatta för olika grader och typer av hot.) Väster om slottet har det funnits hagmarker runt höjdpartierna. Idag består marken av gles skog med stora solitära lövträd, främst ek, vars kronform vittnar om att de vuxit upp i hagmark med bete. Framförallt kryptogamfloran är mycket rik i dessa delar.

Strandängar

Havsstrandängarna på Tjolöholm är av särskilt stort värde för fågellivet men har även höga botaniska värden med salttåliga arter som glasört, revigt saltgräs och stallört. Man kan hitta ett tiotal fågelarter som finns med på listan över fågelarter som är skyddade enligt EU´s fågeldirektiv och totalt har ca 200 fågelarter skådats. Strandängarna öster om slottet är naturreservat och det är förbjudet att beträda dessa under delar av året. De fungerar som häcknings-, rast-, ruggnings-,

och övervintringsplats för många fågelarter och det är en viktig länk i en kedja av liknande områden längs västkusten. På södra sidan av halvön finns tre vassbälten som tidigare användes för foderproduktion och som även de är viktiga för fågellivet.

Klipphällar

Längst i väster på halvön präglas området av typiskt nordhalländskt kustlandskap med häll- och ljungmarker. Här finns en typ av vegetation som finns med i EU´s habitatdirektiv och det är ”pionjärvegetation på silikatrika bergytor”.

Åkermark/Vall

Denna marktyp har i sig inget stort naturvärde förutom att de utgör öppen mark. Detta skapar speciella förhållanden för brynmiljöer, vassbälten och strandängar. Viktigast är alltså att marken fortsätter att vara öppen och att förhållandena vad gäller gödsel och besprutning inte försämras. Vid förändrad markanvändning är det främst av vikt att se till omgivande naturmiljöers påverkan av förändringen och låta det styra vad som kan göras.

Friluftsliv och turism

Tjolöholm är ett viktigt rekreationsområde i kommunen, ett västsvenskt turistcentrum och får dessutom besökare från mer långväga håll. Olika verksamheter i och omkring slottet lockar många besökare varje år. Exempel på dessa är konserter, Tjolöholm Classic Motor, internationella fyrspannstävlingar, julbord och bröllop. Slottet fungerar dessutom som museum med visningar året runt. Tjolöholm är även en del av ”Kungsrike” som är samlingsnamnet för de stora besöksmålen i Kungsbacka kommun. Hela området är även ett välbesökt utflyktsmål för bad och friluftsliv då det är ett vackert kustlandskap med mycket höga naturvärden och ett rikt växt och djurliv.

Det finns ett krav på Stiftelsen Tjolöholm att utveckla de olika verksamheterna på Tjolöholm och även hitta nya verksamheter. Dessa ska leverera intäkter som minimerar huvudmannens bidrag. Verksamheterna ska öka antalet besökare. Området som natur- och kulturskatt är något man vill ta till vara och visa upp för allmänheten.

Kommunikation, mark- och vattenfrågor

Ute på halvön finns mindre asfalterade vägar och på västra delen av området finns endast grusvägar som används av jordbruksfordon. Huvudvägen till slottet är ny och anlades för att skona byggnader längs den gamla vägen, främst grindstugan, från vibrationer i marken.

Den uppodlade marken i området består av relativt plan, dränerad åker eller vall. Avrinning sker via diken. I den mer kuperade terrängen, där det växer skog, finns ett fåtal dammar.

Lagreglerade Bestämmelser

Strandskydd

Längs hela kuststräckan är det utökat strandskydd till 300 m. Det finns även några dammar och diken där 100 meter strandskydd gäller. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för friluftslivet och att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet. Inom strandskyddat område är det inte tillåtet att uppföra byggnader. För att få dispens från strandskyddet krävs särskilda skäl, t ex att marken redan är ianspråkstagen. Inom områden som är särskilt skyddsvärda gäller särskilt stor restriktivitet. Det är inte heller tillåtet att utföra anläggningar eller anordningar om de hindrar eller försvårar för allmänheten att beträda ett område som annars är tillgängligt enligt allemansrätten. Det innebär alltså inget direkt förbud mot att utföra anläggningar. (MB kap 7)

Natura 2000

SPA/pSCI (fågeldirektivet/habitatdirektivet) SE0510058. (MB kap 4)

Alla Natura 2000-områden är av riksintresse (mer att läsa under rubriken ”riksintressen allmänt”). Åtgärder som skadar det skyddet syftar till är inte tillåtna varken inom eller utanför området. (Prövning sker enligt MB kap 7.) Beslut om Natura 2000 grundar sig på om det i ett område finns skyddsvärda livsmiljöer (habitat) och/eller fågelarter som behöver skydd av något slag. En bevarandeplan för Kungsbackafjorden, där Tjolöholm ingår, fastställdes under 2005. Under 2006-2007 ska länsstyrelsen genomföra en basinventering. Mer information om Natura 2000-området finns i miljökonsekvensbeskrivningen. På Tjolöholm förekommer sju fågelarter som anges i EU´s fågeldirektiv samt tolv naturtyper som anges i EU´s habitatdirektiv. Habitaten är:

- estuarier (1130)
- annuell vegetation på driftvallar (1210)
- perenn vegetation på steniga stränder (1220)
- vegetationsklädda havsklippor (1230)
- ler- och sandsediment med glasört och andra annueller (1310)
- salta strandängar (1330)
- torra hedar (4030)
- öppna, svagt välvda mossar, fattiga och intermediära kärr och gungflyn (7140)
- pionjärvegetation på silikatrika bergytor (8230)
- ek-avenbokskog av buskstjärnblomma-typ (9160)
- Trädklädda betesmarker av fennoskandisk typ (9170)
- äldre ekskogar på sura sandiga marker (9190)

Fågelarterna är: blå kärrhök, brun kärrhök, brushane, grönbena, havsörn, kungsörn, ljungpipare.

Naturreservat

Nyligen invigdes Kungsbackafjorden som marint reservat bland annat för dess betydelse som reproduktions- och uppväxtområde för vilda arter och för landskapsbilden. Inom planområdet ingår strandängarna sydöst om slottet i naturreservatet. Dessa är intressanta botaniskt sett och de är även viktiga för fågellivet. (MB kap 7, skydd av naturen.) Länsstyrelsen arbetar med att ta fram ett förslag

till naturreservat för en större del av planområdet. Syftet är att säkerställa skötseln av de delar med höga naturvärden.

Riksintressen allmänt

Bestämmelser om områden med riksintresse finns i kap 3 och 4 i miljöbalken. De ska tolkas mot bakgrund av de mål och hänsynsregler som finns i kap 1 och 2. De nationella miljömålen ska ge vägledning för att bedöma vad hållbar utveckling är och därmed vid tillämpning av miljöbalken.

Miljöbalken kräver att områden av riksintresse för naturvård, kulturmiljövård och friluftsliv ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Dessa så kallade hushållningsbestämmelser har emellertid direkt verkan enbart vid prövning av exploateringsföretag som i lagens mening innebär ändrad markanvändning. Staten kan ingripa om en exploateringsplan innebär att ett riksintresse inte tillgodoses, oavsett om exploateringen är tänkt att äga rum utanför eller inom det riksintressanta området. Det avgörande är om värdena som motiverat bedömningen av området såsom riksintressant riskerar att ta skada.

Riksintresse för naturvård

NN5, Kungsbackafjorden – Södra Onsalahalvön – Nidingen – Rolfsån

I registerbladet för riksintresset står det följande: ”Värdeomdöme: Kungsbackafjorden med omgivningar är ett synnerligen variations- och artrikt kustområde med ett flertal hotade eller sällsynta biotoper och arter. Sammantaget framstår hela området som ett av de mest skyddsvärda utmed den svenska västkusten.” För det som innefattar bl a Tjolöholm står det: ”Här finns ett värdefullt kulturlandskap med hävdade strandängar och hällmarksljungheder som huvuddelar.” ”Havsstrandängarna är även värdefulla rast-, häcknings- och vinterlokaler för vadare och sjöfågel.”

Riksintresse för friluftsliv

FN5, Onsalalandet – Kungsbackafjorden – Tjolöholm

I registerbladet för riksintresset står det följande: ”Förutom de naturliga utsiktspunkterna och utflyktsmålen i alla naturskyddade områden utgör Tjolöholmshalvön ett fritidsområde av högsta rang genom framförallt det sevärda slottet, öppet för allmänheten, med dess trädgårdsanläggning, park och lummiga lövskogar.” ”För såväl bad- och båtentusiaster som för fågelskådare ges attraktioner utöver det vanliga.”

Riksintresse för kulturminnesvård

KN12, Tjolöholm

I registerbladet står det bl a ”Sammanfattande värdetext: Storgårdsanläggning av tidigmedeltida ursprung med komplett slottsanläggning från tiden omkring

sekelskiftet 1900, uppförd i en konsekvent genomförd stilimitation och omgivande bebyggelse i tidstypisk nationalromantik samt omgivande trädgårdsanläggning och kulturlandskap med bl a förhistoriska lämningar. Exempel på hur den framväxande industrialismens finansmän köpte upp gods på landsbygden och skapade nya monumentala miljöer."

"Förutsättningar för att kulturvärdena skall behållas: Uppförande av nya byggnader bör prövas restriktivt. Förändring av befintlig bebyggelse bör ske med varsamhet. Samråd bör tas med länsstyrelsen om förändringar övervägs som påtagligt kan inverka på miljöns kulturhistoriska värden. Inom det öppna odlingslandskapet bör landskapsförändrande åtgärder som huvudregel inte medges. Omföring av jordbruket eller annan väsentlig förändring av markanvändningen prövas restriktivt. Byggnader för jordbrukets behov anpassas till landskapsbild och kultutmiljö. Äldre hägnader och gränsmarkeringar bör underhållas. De gamla vägsystemen bevaras. Parken skötes."

Byggnadsminnesområde

Byggnadsminnet är från 1991 och inkluderar slott, slottspark, ekonomibyggnader, arbetarby samt kyrka. Kulturminneslagen gäller. Inga åtgärder på byggnader får göras som förändrar dess ursprung.

"Länsstyrelsen motsätter sig inte, att sedan området byggnadsminnesförklarats det uppföres en konferensanläggning som stiftelsen planerar med beaktande av de miljö- och kulturminnesaspekter som områdets karaktär av riksintresse motiverar."

Biotopskydd

För vissa småbiotoper i jordbrukslandskapet gäller generellt biotopskydd. (MB kap 7 §11) Inom planområdet finns ett antal öppna diken, stenmurar och en trädrad som kan anses vara biotopskyddade.

Gammal stenmur i skogen. Stenmurar i jordbrukslandskapet omfattas av biotopskydd.

PLANFÖRSLAG

Målbild

De stora värden som finns på Tjolöholm, både vad gäller natur, kultur och friluftsliv ska bevaras och ges det skydd som behövs. De riksintressen som finns säkerställer detta behov. När förändringar görs är det viktigt att värdena är i fokus och styr utvecklingen. Delar av området är känsliga för förändring och ökat slitage, t ex slottets interiör, parken, strandängarna och de lövskogsklädda höjderna. Dessa bör bevaras väl så att värdena kan bestå.

I det strategi- och utvecklingsprogram för Tjolöholm som arbetades fram 2000 formulerades ett övergripande mål: ”Tjolöholms natur- och kulturtillgångar ska tas tillvara, vårdas och användas som en resurs i utvecklingen och marknadsföringen av området som besöksmål. Tjolöholm ska ha en hög attraktionskraft som evenemangs- och mötesplats med ett attraktivt och lönsamt utbud av arrangemang och upplevelser.”

Tjolöholm är en unik miljö eftersom så höga värden både vad gäller natur och kultur finns kombinerade på samma plats. Detta innebär att det finns en stor potential att utveckla verksamheter på Tjolöholm. Det skulle öka antalet besökare som kan upptäcka och ta del av denna natur- och kulturskatt och det skulle i sin tur kunna ge en mer bärkraftig ekonomi för drift och underhåll av byggnader och naturområden.

Oavsett vilken verksamhet som ska etableras är det viktigt att ha en stor fingertoppskänsla vid planering och utformning av miljön kring den. Förändringar måste göras så att de passar in i Tjolöholmsmiljön och så att de värden som finns kan bevaras.

Framtida markanvändning

Förändrad markanvändning

De ytor som kommunen bedömer är lämpliga för förändrad markanvändning är de som idag är uppodlade. På vilket sätt markanvändningen ska ändras kan inte bestämmas i detta skede men det finns en rad olika verksamheter som skulle kunna etableras i området och som har diskuterats genom åren. Exempel på verksamheter som av olika anledningar inte genomförts är rehabiliteringscenter, galoppbana, akvarellmuseum, rekreationshotell, flygfält och camping. Några förslag som fortfarande diskuteras är konferensanläggning, golfbana och hästhållning i större skala.

Hästen och hästsporten har med upptakt i 1800-talets stuteriverksamhet varit ett viktigt och återkommande inslag på Tjolöholm. Ridsporten har en stark ställning i västsverige och är en av de snabbast växande sporterna. Historiska tradi-

tioner och kultur- och naturkvaliteterna gör Tjolöholm lämpat att utvecklas till ett västsvenskt centrum för ridsport och utomhustävlingar. Vid hästhållning i större skala är det viktigt att ta hänsyn till det rörliga friluftslivet och placera och utforma eventuella byggnader för ändamålet så att de passar in i landskapet och kulturmiljön.

En annan sport som kan övervägas på Tjolöholm är golf och att mot arrende upplåta mark för detta. Detta skulle passa in i den engelska slottsmiljön och skulle vara ett sätt att hålla landskapet öppet. Ett villkor för en golfanläggning är att den ges en öppen karaktär anpassad till befintlig landskapsbild och att det finns möjlighet för allmänheten att korsa anläggningen på gångvägar.

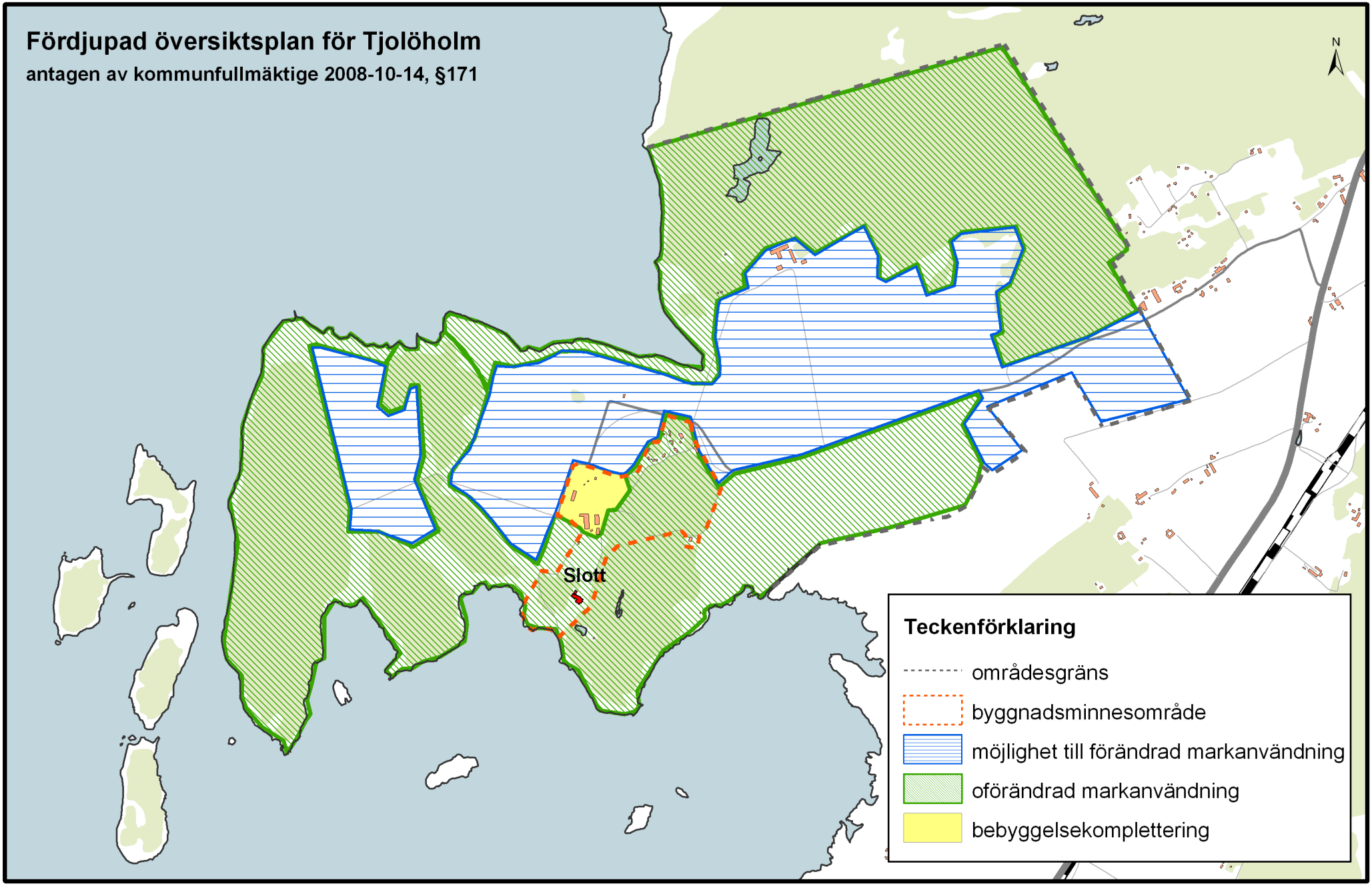
Bebyggelsekomplettering

För många av verksamheterna på Tjolöholm, t ex konferensverksamheten, finns ett behov av att kunna övernatta på området. Ett sätt att lösa logifrågan är att bygga en konferensanläggning eller övernattningsstugor. Tjolöholm bedöms vara ett attraktivt mål för affärsturism och att utveckla detta skulle kunna vara ett sätt att få en ekonomiskt bärkraftig verksamhet. Man kan även tänka sig att det kan behövas byggnader för eventuella andra verksamheter. Byggnadsminnesförklaringen tillåter att en konferensanläggning uppförs inom byggnadsminnesområdet.

Kompletterande bebyggelse inom byggnadsminnesområdet bedöms inte i sig strida mot de kulturhistoriska värdena då det tidigare funnits fler byggnader än de som finns bevarade idag. Hur dessa utformas och används måste dock anpassas efter Tjolöholmsmiljön. Inpassning bland befintlig bebyggelse måste också noggrant utredas. Med fördel kan nya byggnader placeras i gamla bebyggelselägen.

Oförändrad markanvändning

De områden där markanvändningen planeras förbli oförändrad har mycket höga natur- och kulturvärden och de är delvis känsliga för yttre påverkan. En del är naturreservat redan idag och det finns långt framskridna planer på att utöka detta till att gälla hela halvön. I praktiken innebär det att de lövskogsklädda höjdpartierna och strandängarna får utökat skydd genom reservatsbestämmelserna. Detta är viktigt för att Tjolöholms höga värden som natur- och friluftsområde ska kunna säkerställs även för framtiden. Det som är byggnadsminnesområde har redan idag ett starkt skydd genom kulturminneslagen.


Fördjupad översiktsplan för Tjolöholm
antagen av kommunfullmäktige 2008-10-14, §171
N
Slott
Teckenförklaring
områdesgräns
byggnadsminnesområde
möjlighet till förändrad markanvändning
oförändrad markanvändning
bebyggelsekomplettering

1:20 000

KONSEKVENSBESKRIVNING

Kungsbacka kommun har försökt hitta en nivå på konsekvensanalys som är anpassad till syftet med den fördjupade översiktsplanen. Syftet med översiktsplanen är att hitta ramarna för förändrad markanvändning på Tjolöholm utan att ha några konkreta förslag att förhålla sig till. Eftersom planen ligger inom ett Natura 2000-område har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. Den innehåller bland annat riktlinjer för att säkerställa naturvärden. Om dessa följs bedöms konsekvenserna för Natura 2000-området vara rimliga.

Generellt kan sägas att ett ökat antal besökare innebär större belastning och slitage på området. Det gör det viktigt med en utarbetad skötselplan och en utveckling vad gäller anordningar för friluftslivet, exempelvis gångstigar, soptunnor och toaletter. Den ökade belastningen vägs delvis upp om området blir naturreservat och därmed får utökat skydd med hårdare reglering. Förändringar i markanvändningen som innebär direkta ingrepp i naturmarken kan leda till störningar i känsliga biotoper.

Ökat antal besökare innebär även fler transporter och ökad persontrafik till och från området. Om ny verksamhet etableras i området måste behovet av kollektivtrafik, kvaliteten på vägarna och tillgång till parkeringar utredas. Det är även viktigt att bedöma hur växt- och djurlivet påverkas av ett ökat antal besökare och ökad trafik med de utsläpp som tillkommer.

Konsekvenser av förändrad markanvändning

Det finns många olika intressen att ta hänsyn till när Tjolöholm ska utvecklas och inte sällan är de motstridiga. Det är viktigt att väga olika intressen mot varandra och arbeta fram förändringar som är väl anpassade till miljön och de värden som finns där idag.

Förändringar kan vara både positiva och negativa beroende på hur de genomförs. Utformningen och inpassning i miljön blir avgörande för om en förändring blir lyckad eller inte.

Noll-alternativet, fortsatt åkerbruk

Åkerbruket håller landskapet öppet och bevarar ett jordbrukslandskap med gamla anor. Kontinuerlig hävd på strandängarna är en förutsättning för att kunna bibehålla de naturvärden som finns där. Om nuvarande arrende upphör måste bete ordnas på annat sätt och då är nötkreatur att föredra.

Jordbruket med det arrendeavtal som finns idag innebär mycket begränsade intäkter för Tjolöholm, vilket inte är hållbart på sikt. Jordbruket innebär även att möjligheten att utveckla kulturmiljön begränsas eftersom det upptar både yta och byggnader som skulle vara av värde för olika verksamheter kring slottet. Åkerbruket innebär viss gödning vilket kan påverka kringliggande naturområden, framförallt havsområdet runt halvön. Åkermark är även begränsande för det rörliga friluftslivet.

Exempel på förändringar och de konsekvenser de medför

Att utveckla golfverksamhet på Tjolöholm skulle hålla landskapet öppet och passa in i den engelska slottsmiljön, men det måste anpassas till landskapsbilden med få vegetationsridåer och markbearbetningar. Det är även viktigt att anpassa golfen till det rörliga friluftslivet så att tillträdet till området inte hämmas. Det är nödvändigt att användningen av gifter och gödsel minimeras. Ett klubbhus skulle kunna kombineras med allmänhetens intressen med exempelvis restaurang och omklädningsrum för motionärer men måste också utformas så att det passar in i miljön.

Hästbete håller också landskapet öppet. Hästhållningen har en stark historisk tradition på Tjolöholm och är dessutom relativt lätt att anpassa till det rörliga friluftslivet om inhägnader sker på ett lämpligt sätt. Stora byggnader för hästhållningen bör placeras så att de inte har en negativ påverkan på landskapsbilden. Hästhållning i större skala skulle innebära ökad tung trafik och ökad belastning av befintligt vägnät. Det är viktigt att minimera utsläpp från stallar och även att anpassa betesdriften så att inte naturvärdena skadas.

Övernattningsmöjlighet och restaurang skulle kunna höja upplevelsen av Tjolöholm och leda till ett större antal besökare och bidra till att utveckla andra typer av verksamheter.

Exempel på verksamheter som skulle passa väl in i Tjolöholmsmiljön är hantverk av olika slag som smide, snickeri och glasblåsning. Detta kräver inte bara intresserade konsthantverkare utan även tillgängliga lokaler. Trädgårdsverksamhet har varit viktig på Tjolöholm och en återuppbyggnad av de växthus och kökträdgårdar som en gång fanns där är eftersträvansvärt. Restaurangverksamheten är också en viktig del av Tjolöholm och bör utvecklas, men om det sker i själva slottet måste man beakta att slitage på interiören förstärks.

Ett naturreservat ökar skyddet och kan innebära begränsad handlingsfrihet när det gäller att utveckla verksamheter i området. Men en reservatsbildning säkerställer skötseln av naturmarken vilket är viktigt för att kunna bevara de höga naturvärdena.

Det öppna landskapet med utblickar över havet är en viktig kvalitet på Tjolöholm som måste bevaras när markanvändningen ändras.

SÄKERSTÄLLANDE AV VÄRDEN

För varje verksamhet som innebär förändrad markanvändning på Tjolöholm rekommenderas att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Det är viktigt att utreda eventuell miljöpåverkan eftersom området har så höga natur- och kulturvärden som skulle kunna hotas av yttre påverkan. Som vägledning för miljöarbetet bör Hallands miljömål användas.

I vissa typer av verksamheter kan det även vara lämpligt med detaljplan eller områdesbestämmelser eftersom man i dessa mer i detalj kan säkerställa hur värdena bibehålls även med annan markanvänding.

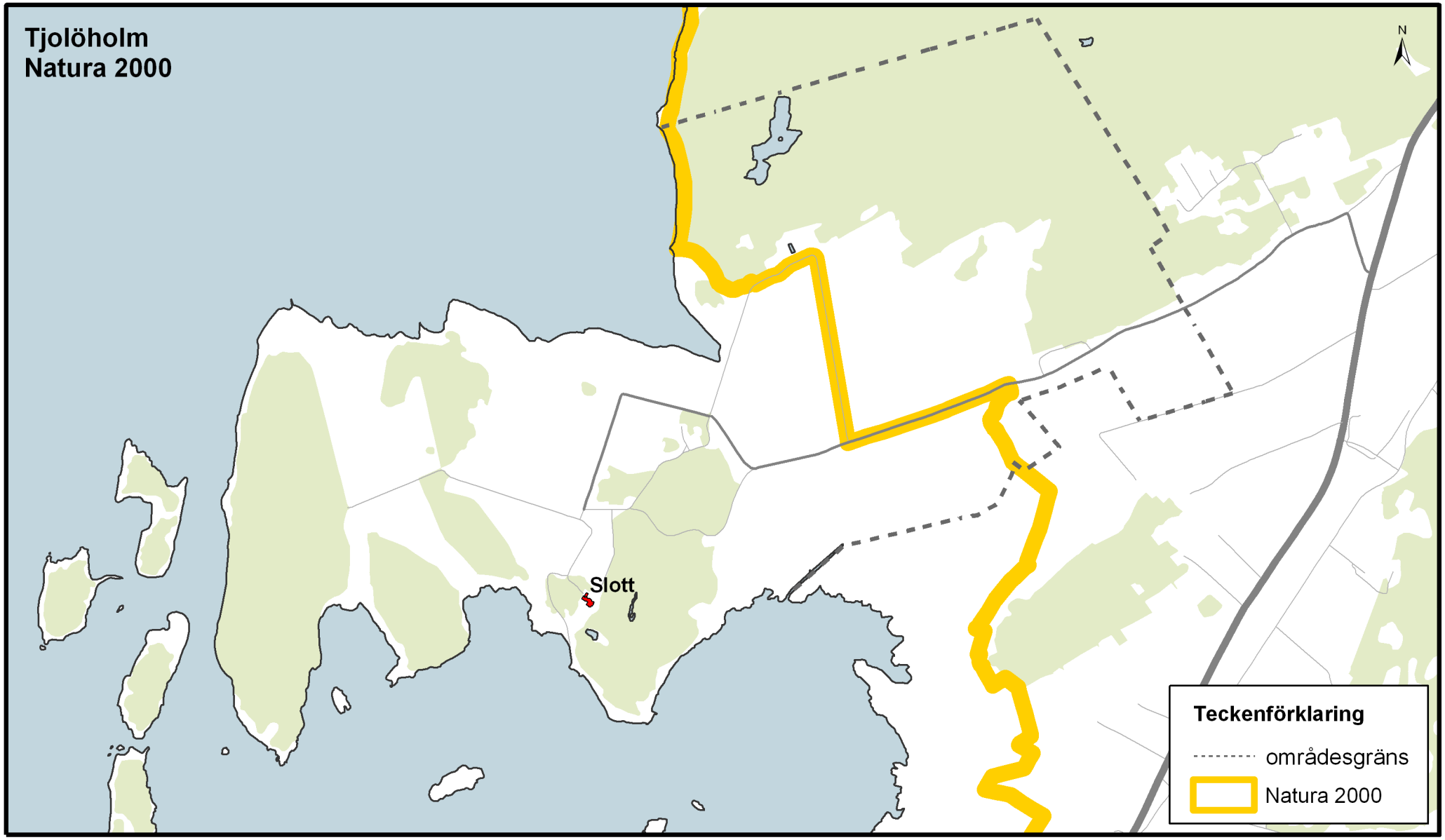
Om Tjolöholm blir naturreservat, vilket det finns långt framskridna planer på, kommer de värden som ska tas till vara att preciseras noggrant i reservatsbestämmelserna. Detta är särskilt viktigt vad gäller den mark som i denna fördjupade översiktsplan innebär förändrad markanvändning så att det inte sker onödiga låsningar i utvecklingen av området.

För de värdefulla lövskogspartierna och de stora havsstrandängarna innebär den fördjupade översiktsplanen ingen förändring under förutsättning att betet fortsätter. För att säkerställa naturvärdena inom Natura 2000-området måste följande beaktas vid exploatering:

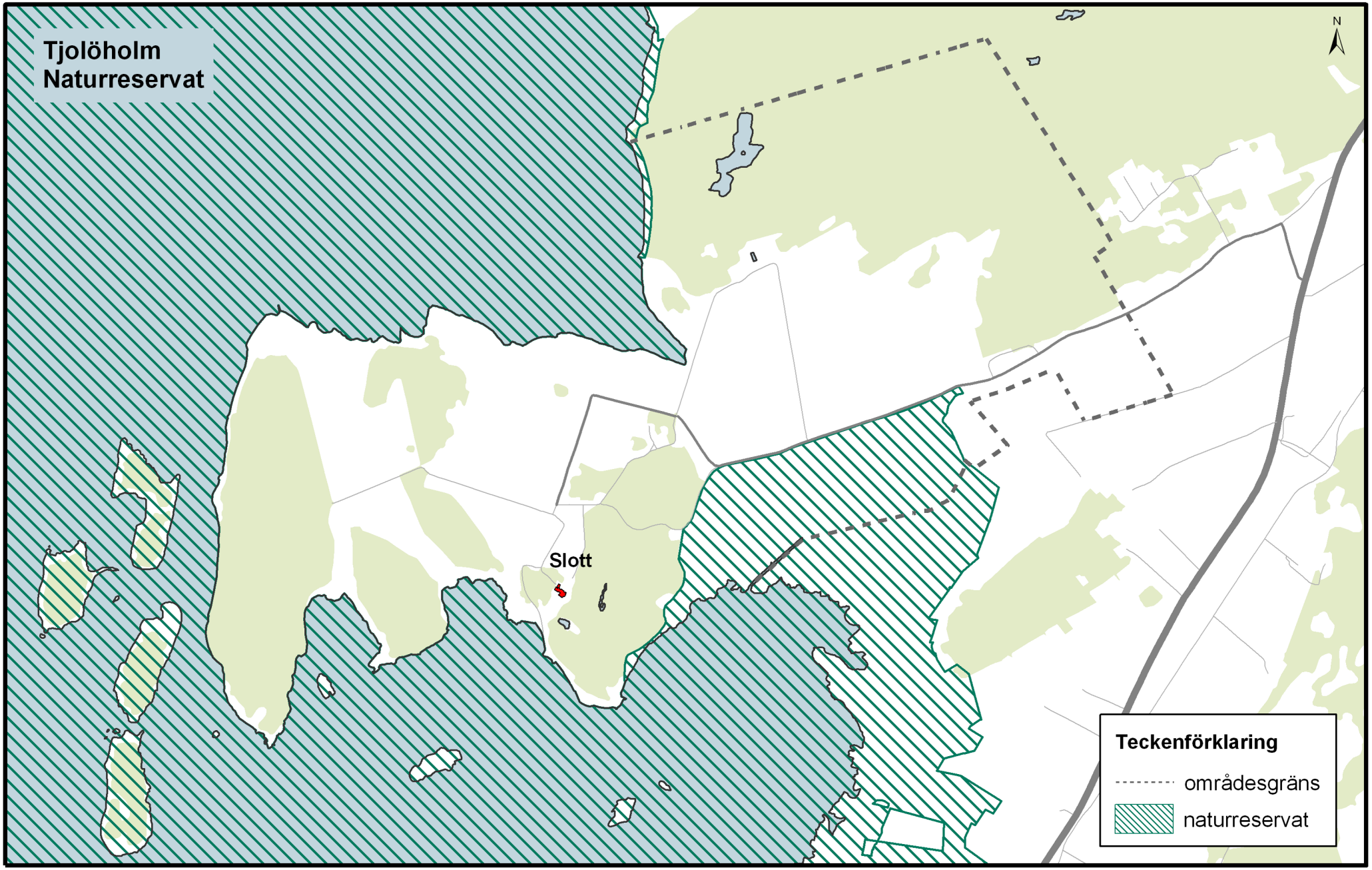
- En fortsatt eller utvecklad hävd av strandängarna får inte försvåras.
- Påverkan på strandängsfloran genom avrinningsvatten eller annat i omgivningarna får inte ske.
- Åkrar och betesmarker nyttjas för födosök av många av Natura 2000-områdets utpekade fågelarter.
- Många häckfåglar på strandängar misslyckas eller undviker att häcka om det finns uppstickande stolpar, träd eller byggnader i närheten, som kan tjäna som utsiktsplatser eller gömställen för bo-predatorer.
- Några strandängsfågelarter kan tänkas utnyttja både norra och södra vikens strandängar, varför en bibehållen visuell kontakt mellan dessa är viktig.

Härutöver finns givetvis viktiga aspekter vad gäller påverkan på landskapsbilden av eventuella nya verksamheter. Mer specifika riktlinjer finns i miljökonsekvensbeskrivningen.

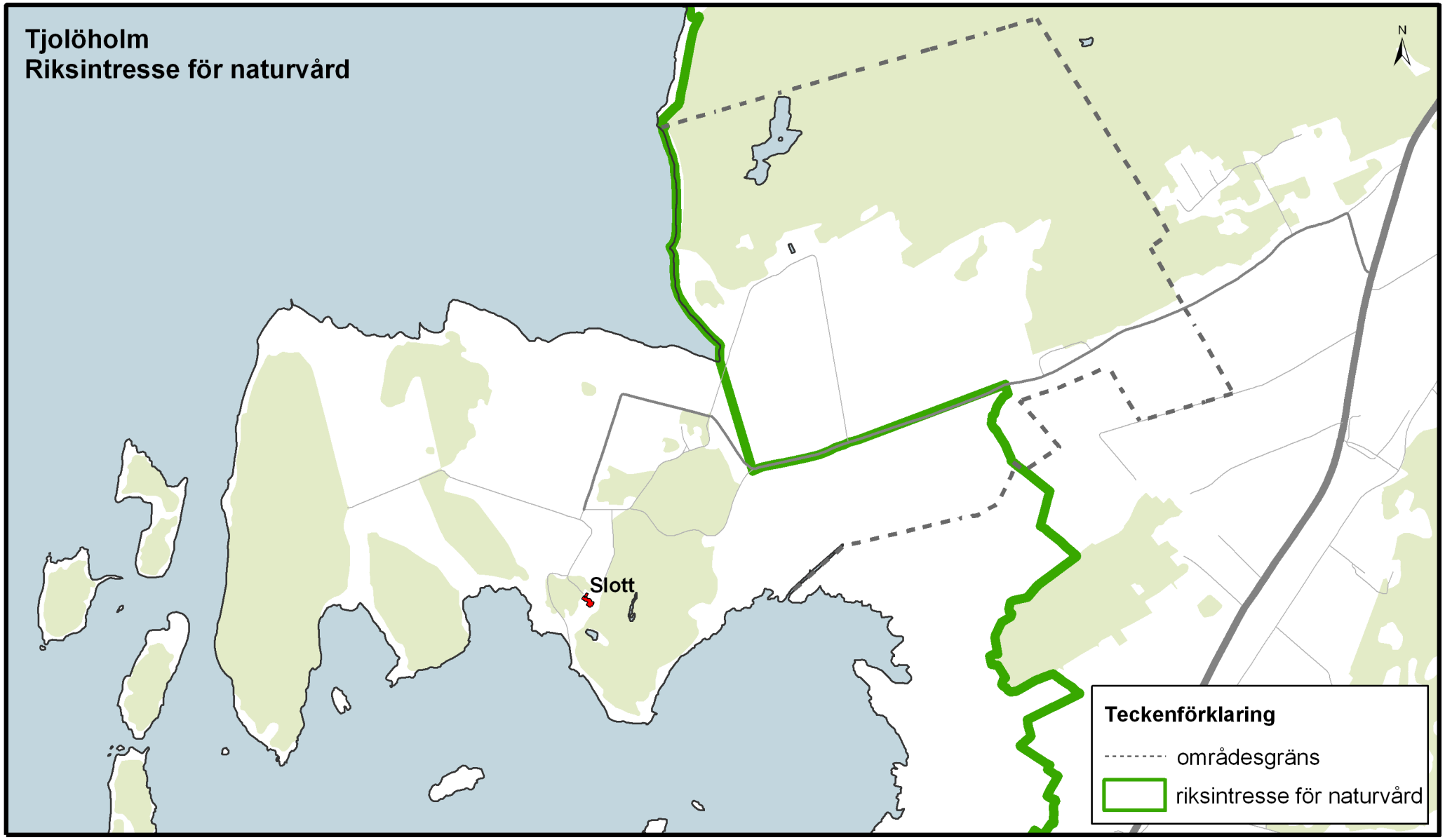
Vacker havsutsikt från höjderna på södra delen av halvön.


Tjolöholm
Natura 2000
N
Slott
Teckenförklaring
områdesgräns
Natura 2000

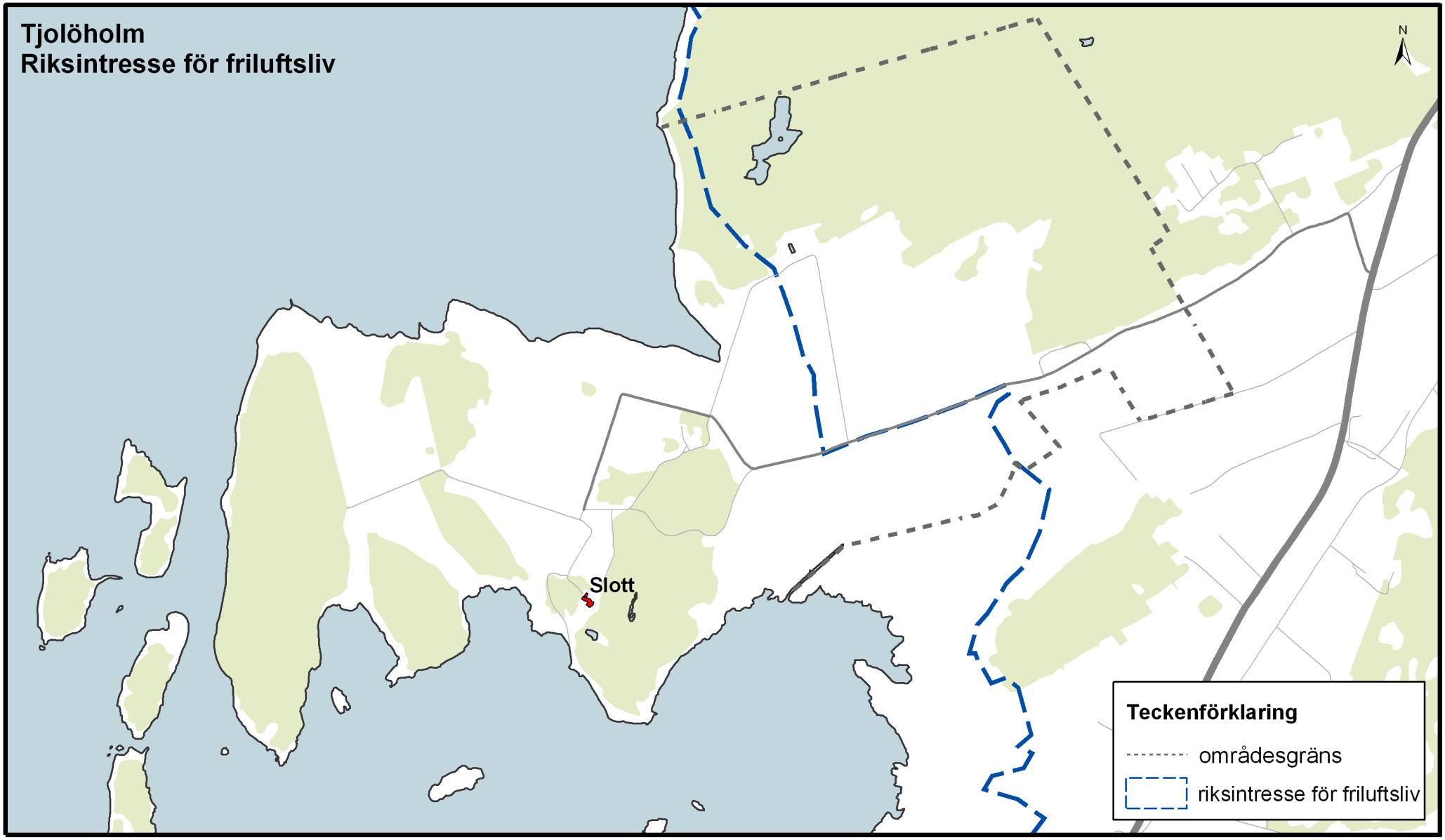
1:20 000


Tjolöholm
Naturreservat
Slott
N
Teckenförklaring
områdesgräns
naturreservat

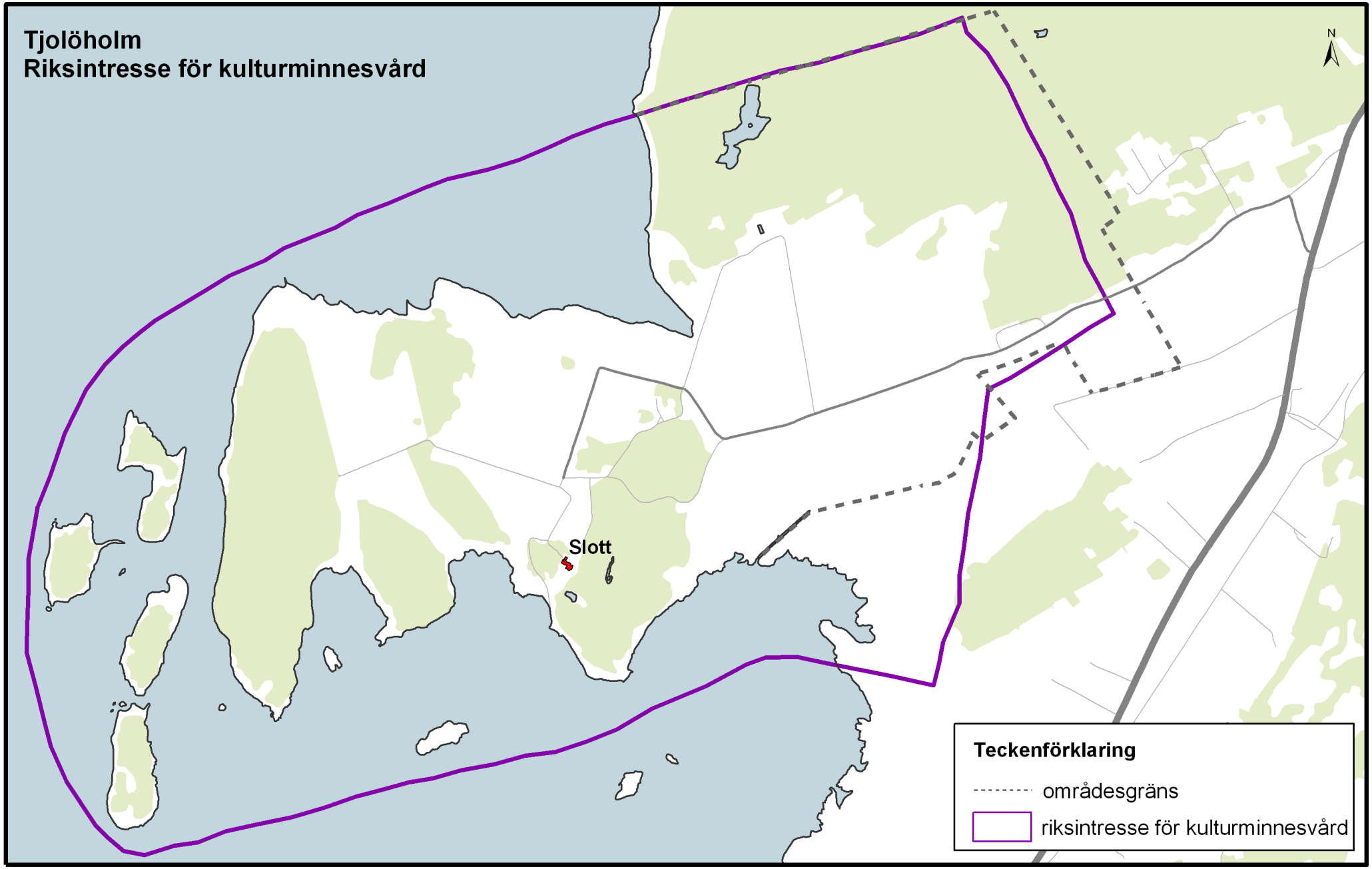
1:20 000


Tjolöholm
Riksintresse för naturvård
N
Slott
Teckenförklaring
områdesgräns
riksintresse för naturvård

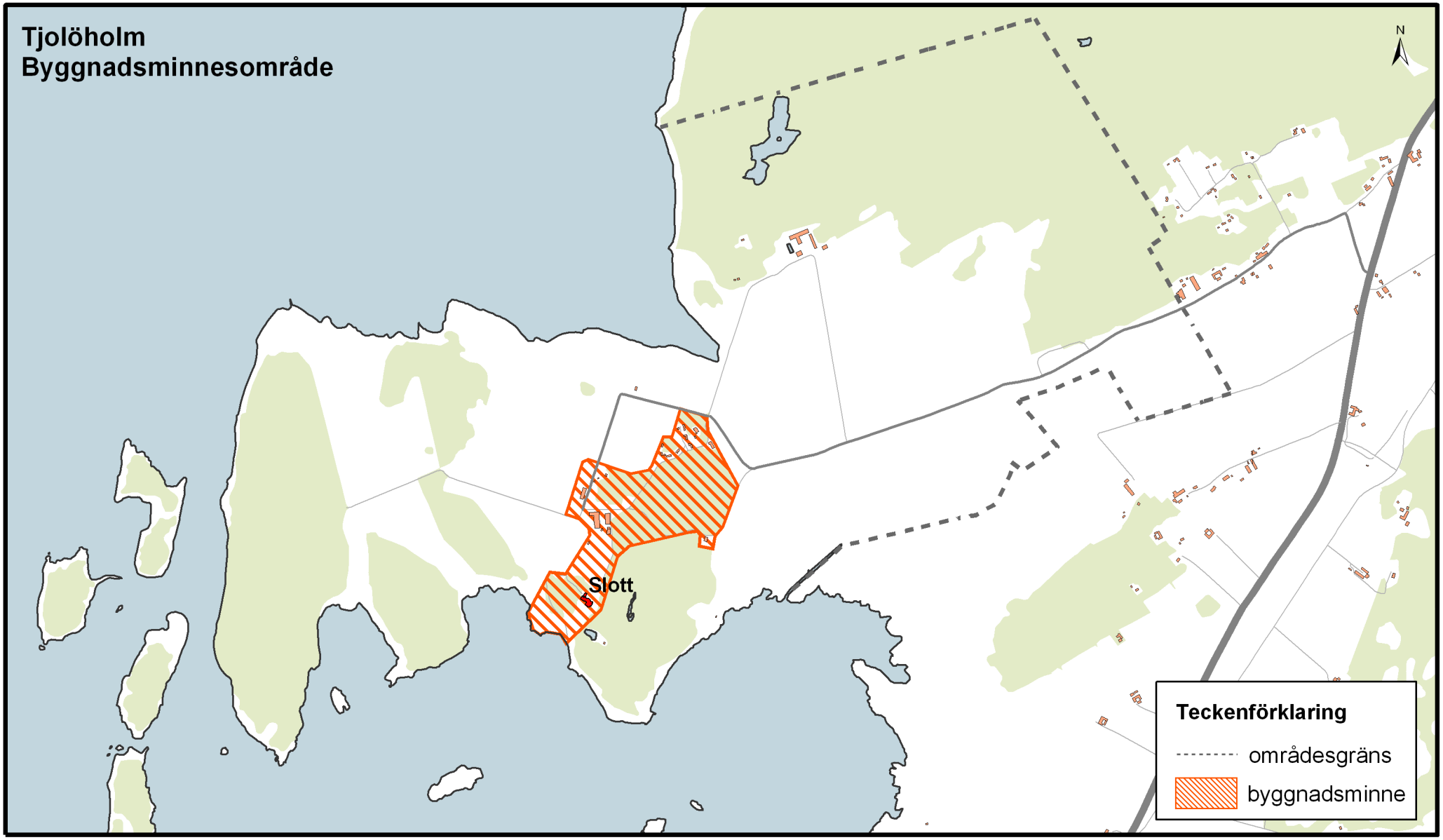
1:20 000


Tjolöholm
Riksintresse för friluftsliv
N
Slott
Teckenförklaring
områdesgräns
riksintresse för friluftsliv

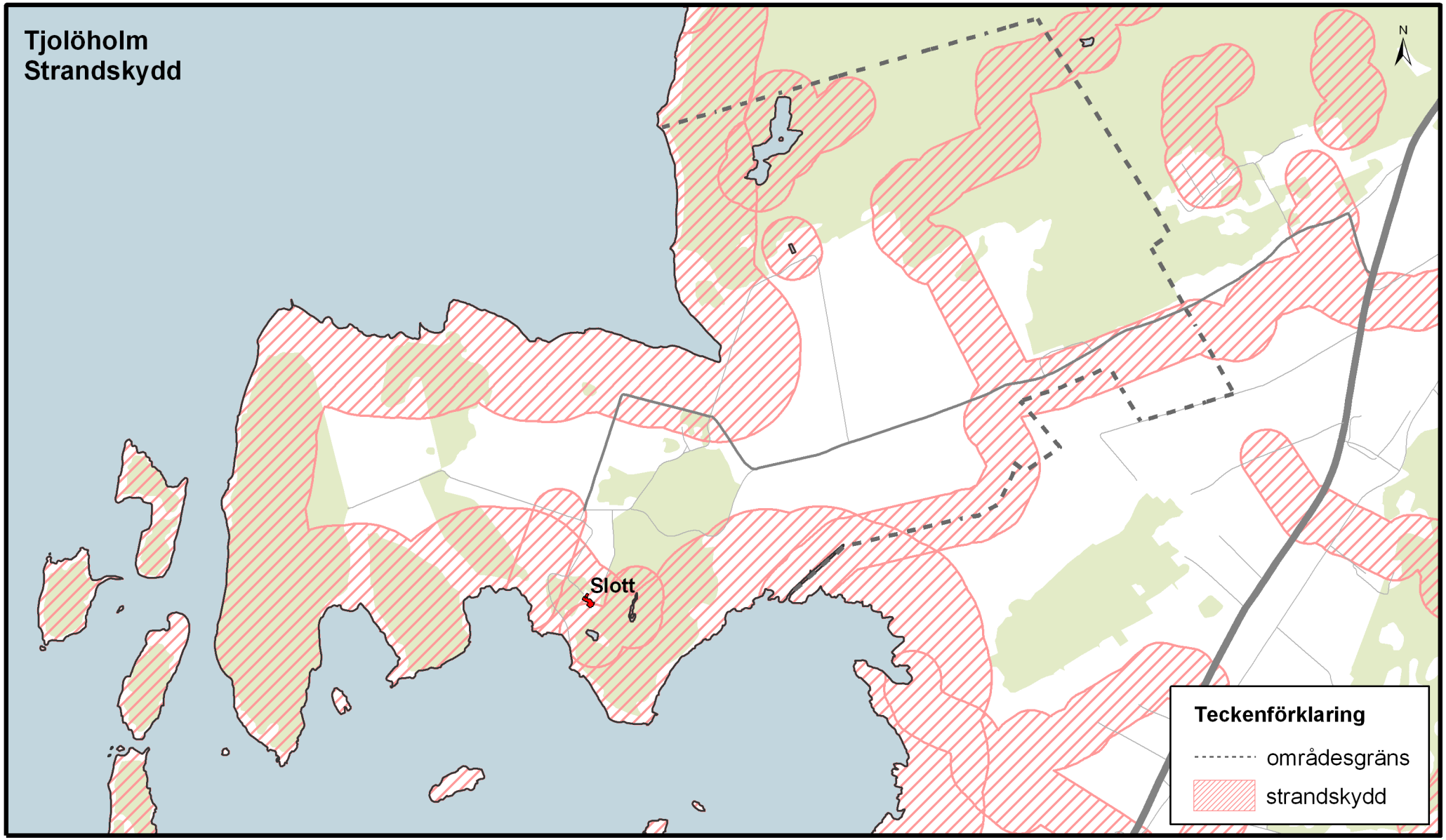
1:20 000


Tjolöholm
Riksintresse för kulturminnesvård
N
Slott
Teckenförklaring
områdesgräns
riksintresse för kulturminnesvård

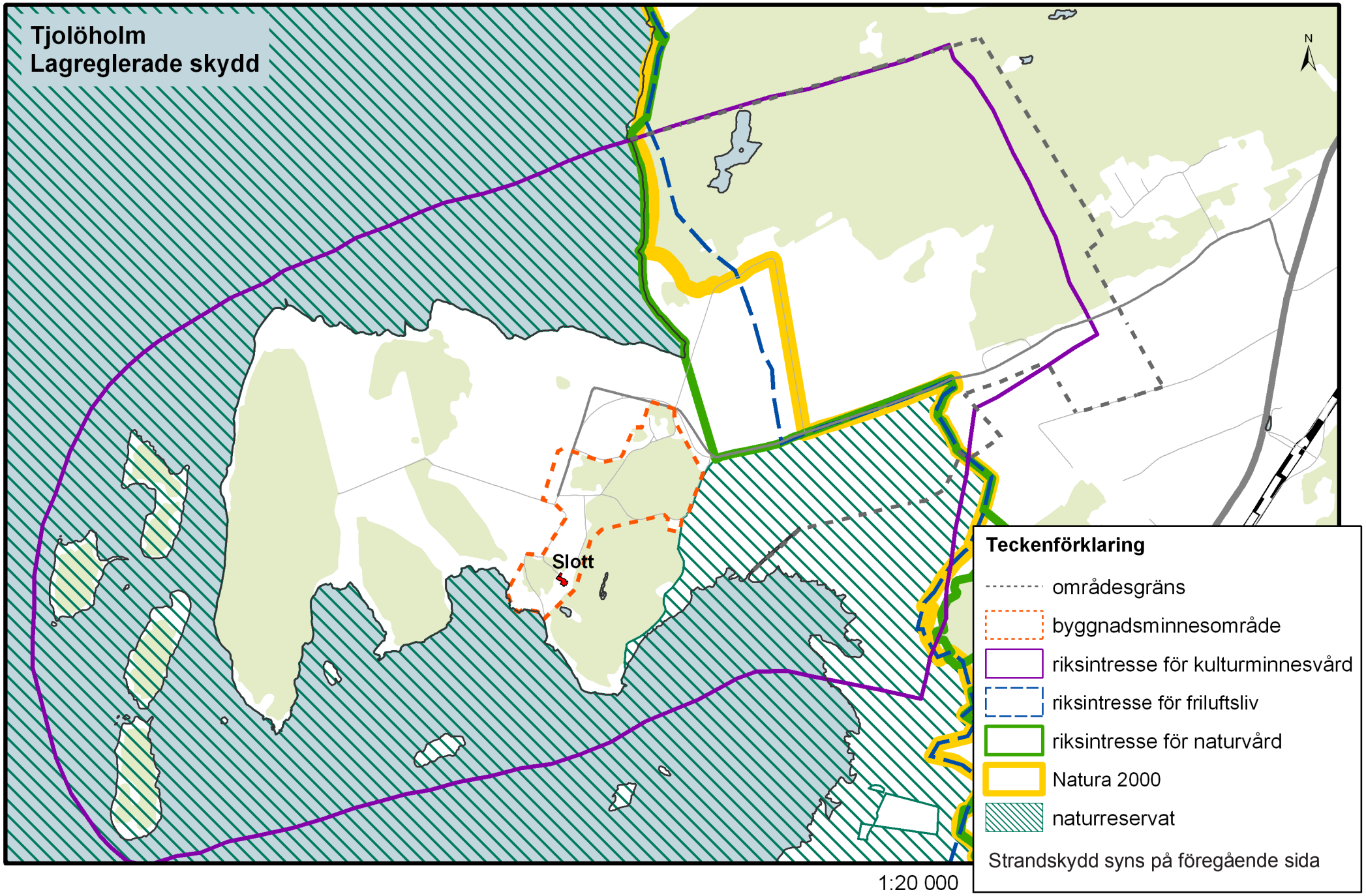
1:20 000


Tjolöholm
Byggnadsminnesområde
N
Slott
Teckenförklaring
områdesgräns
byggnadsminne

1:20 000


Tjolöholm
Strandskydd
N
Slott
Teckenförklaring
områdesgräns
strandskydd

1:20 000


Tjolöholm
Lagreglerade skydd
Slott
N
Teckenförklaring
områdesgräns
byggnadsminnesområde
riksintresse för kulturminnesvård
riksintresse för friluftsliv
riksintresse för naturvård
Natura 2000
naturreservat
Strandskydd syns på föregående sida
1:20 000