

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling upprättad 2020-10-06
Ärendenummer KS2019/1285



Detaljplan för bostäder

TJUVKIL ETAPP A, TJUVKIL 2:67 MFL

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00
FAX 0303-190 35
E-POST kommun@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se



INFORMATION	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
LÄGESBESTÄMNING	5
AREAL	6
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
KOMMUNALA BESLUT	7
VA-PROJEKTET	7
ÖVERSIKTSPLAN	8
PLANBESKED.....	8
DETALJPLAN OCH FÖRORDNANDEN	9
PLANPROGRAM	9
ANGRÄNSANDE PLANARBETEN	10
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	11
MILJÖMÅL	11
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	12
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	12
RIKSINTRESSEN (3 KAP MB)	12
RIKSINTRESSEN (4 KAP MB)	13
FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR	16
NATUR	16
GEOTEKNISKA OCH BERGTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	18
FÖRORENAD MARK	21
RISK FÖR HÖGA VATTENSTÅND.....	22
KULTURMILJÖ & FORNLÄMNINGAR	23
BEBYGGELSEOMRÅDEN	24
FRIYTOR OCH NATUROMRÅDEN	34
VATTENOMRÅDEN	35
GATOR OCH TRAFIK.....	36
STÖRNINGAR OCH RISKER	40
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	42
PLANBESTÄMMELSER	44
MARKANVÄNDNING	44
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	45
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	47
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	47
MILJÖKONSEKVENSER	47
SOCIALA KONSEKVENSER.....	48
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	48
ORGANISATORISKA FRÅGOR	48
AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER	49
MARKFÖRVARV/RÄDIGHET	49
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	49
EKONOMISKA FRÅGOR.....	50
TEKNISKA FRÅGOR	50
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER	51

INFORMATION

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas för ett område inom kommunen, exempelvis för bostäder, kontor, handel eller industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen (denna handling), som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)

Övriga handlingar:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utredningar:

- Trafikutredning, Kreera, 2020-04-22
- PM Bergteknik, Cowi, 2019-12-20
- PM Geoteknik Reviderad version, Cowi, 2020-04-29
- Markteknisk undersökningsrapport Reviderad version, Cowi, 2020-04-29
- Dagvattenutredning, Sweco, 2013-10-24
- PM Buller, väg 168 Kungälv – Marstrand, delen Tjuvkil, Trafikverket, 2020-07-02

Handlingarna (förutom fastighetsförteckningen) finns på Kungälvs kommuns hemsida under planprocess och byggnation: www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/aktuella-planer/

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll samt övriga handlingar finns i Kungälvs Stadshus, adress: Ytterbyvägen 2, Kungälv. För information om planförslaget, kontakta Kundcenter på telefonnummer 0303 – 23 80 00.

Handläggning

Arbetet med denna detaljplan påbörjades i augusti 2019. Den handläggs med utökat förfarande förfarande i enlighet med 5 kap plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Delar av förslagen ny bebyggelse inom planområdet bedöms inte vara förenlig med översiktsplanen. Planförslaget bedöms dock vara förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

Efter samråd av planförslaget sammanställs alla inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse med förslag till eventuella justeringar och kompletteringar. Därefter skickas detaljplanen ut för granskning. Detaljplanen bedöms i detta skede kunna antas tidigast andra kvartalet 2021.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med detaljplanen är att, i samband med att det kommunala vatten- och avloppsnätet byggs ut inom planområdet, utöka byggrätterna på befintliga bostadsfastigheter, för att underlätta omvandling från fritidsboende till permanentboende. Även avstyckning av ett antal nya bostadsfastigheter prövas. Planen syftar till att reglera bebyggelsen på ett sådant sätt att naturvärden och friluftsliv beaktas och att landskapets karaktärsdrag värnas.

Huvuddrag

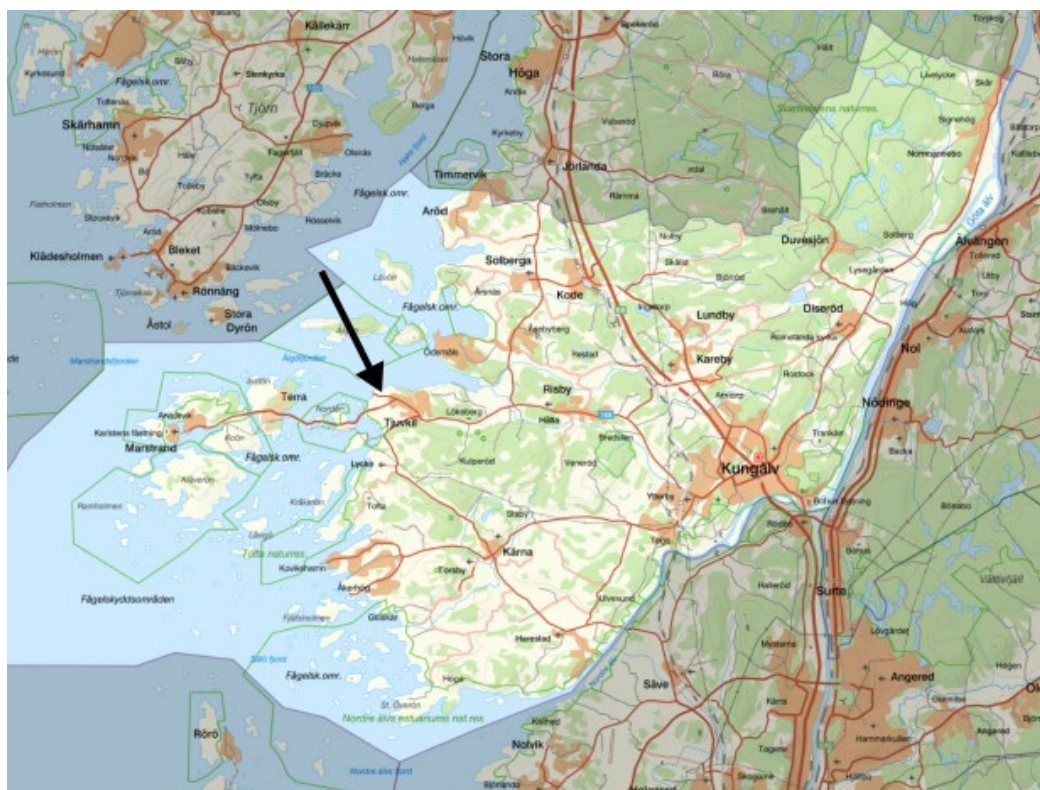
Detaljplanens huvuddrag innebär att större delen av de befintliga bostadshusen inom detaljplaneområdet tillåts ha en större byggnadsarea och en högre tillåten höjd. Att kunna bygga större bostäder kommer att underlätta för många som önskar bosätta sig permanent i området. Ett antal nya tomter prövas också, framförallt i den östra delen av planområdet. Förutsättningar för att anlägga en gång- och cykelbana längs huvudvägen (väg 612) genom området har också studerats.

PLANDATA

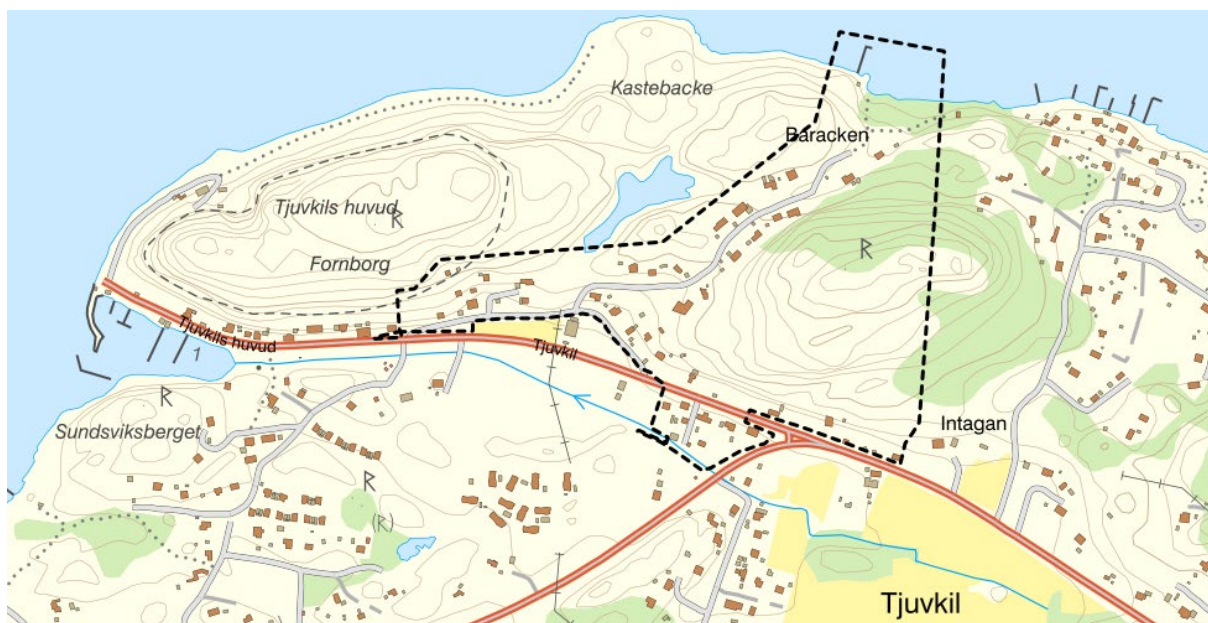
Lägesbestämning

Planområdet ligger vid Tjuvkils huvud, beläget cirka 15 km väster om Kungälv och cirka 8 km öster om Marstrand. Planområdet omfattar i huvudsak bebyggelsen norr om väg 612, mellan Tjuvkils vägskäl och Tjuvkils hamn.

I norr och öster gränsar planområdet till kuperad naturmark, söderut mot ”Tjuvkils ängar” som för närvarande byggs ut med bostäder och förskola. I sydöstra hörnet gränsar planområdet till väg 168, huvudvägen mellan Kungälv och Marstrand.



Figur 1. Pilen markerar detaljplanens läge i kommunen.



Figur 2. Planområdets läge i Tjuvkiel, markerat med svartstreckad linje.



Figur 3. Ortofoto över planområdet.

Areal

Planområdet omfattar cirka 20 hektar.

Markägoförhållanden

I stort sett all mark inom planområdet är privatägd eller ägs av samfälligheter. Endast längs med väg 612 äger kommunen mark.

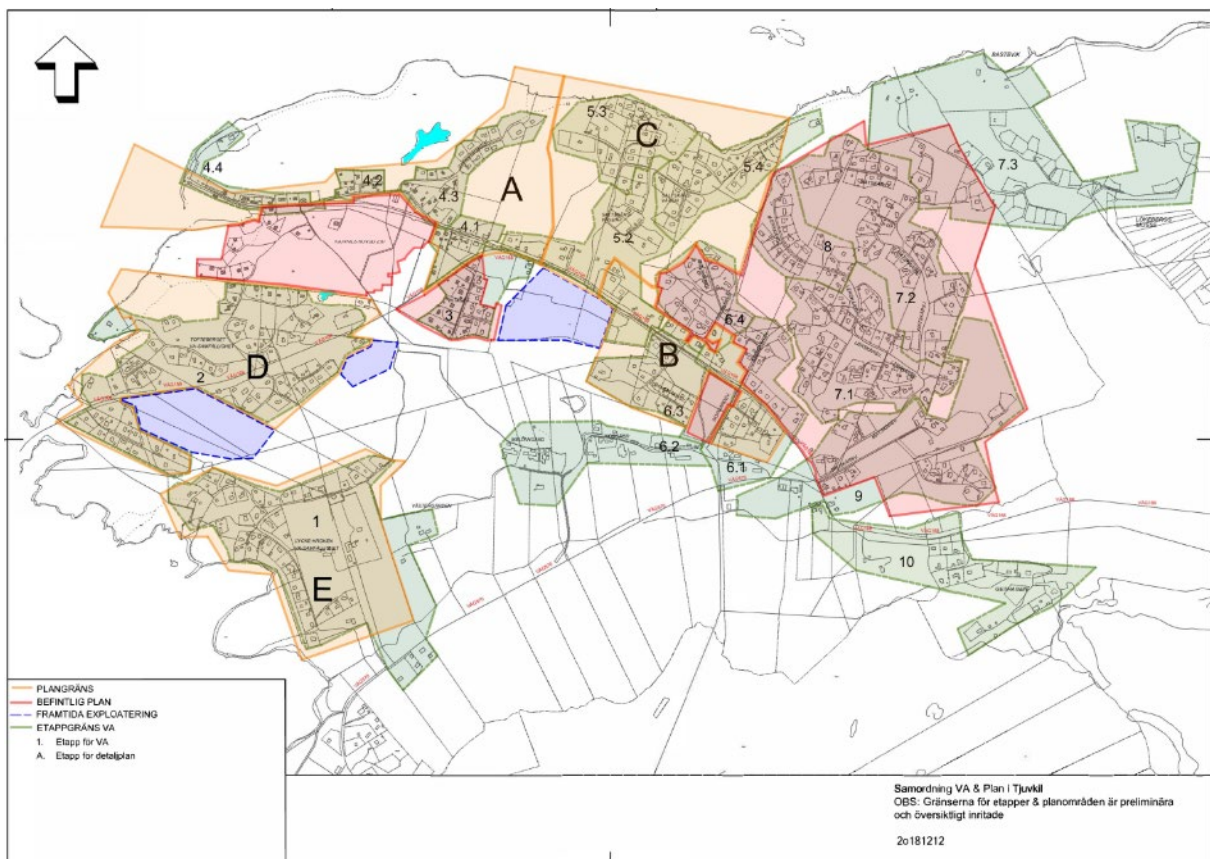
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

- Kommunfullmäktige, Översiktsplan 2010, antagen 2012-01-19
- Kommunstyrelsen, positivt planbesked, 2011-04-27
- Kommunstyrelsen, godkännande av planprogram, 2004-06-09
- Byggnadsplan, fastställd 1961-06-02.

VA-projektet

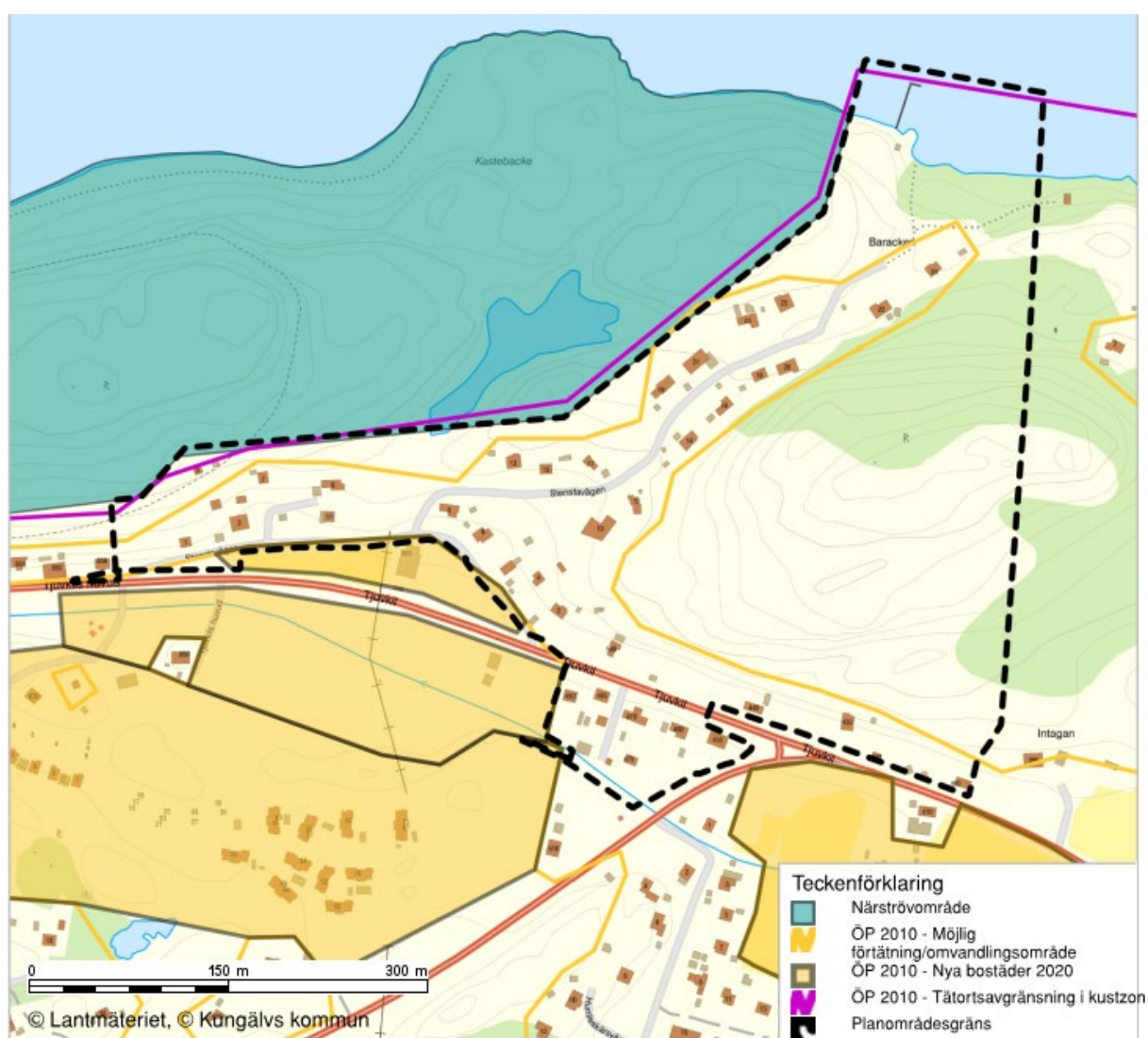
Kommunstyrelsen beslutade 2018-12-12 om en prioriteringsordning avseende omvandling av detaljplaner i Tjuvkil, vilket bygger på utbyggnadsordningen av kommunalt VA. Denna detaljplan omfattar större delen av bebyggelsen inom område A i figur 4.



Figur 4. Prioriteringsordning av detaljplaner från A - E.

Översiktsplan

Aktuellt område ligger enligt Översiktsplan 2010, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19, inom "tätortsavgränsning i kustzon" och anger mer specifikt för större delen av aktuellt område "möjlig förtätning/omvandlingsområde". Tätortsavgränsningarna innebär generellt att utbyggnadsbehovet för bostäder och verksamheter för respektive tätort ska kunna tillgodoses innanför gränsen. Tjuvkils hamn betecknas som "viktig hamn". Tjuvkil ligger även längs det i "Kungälv's strukturbild" utpekade sekundärstråket längs väg 168. Längs väg 168 finns etablerad kollektivtrafik och målpunkter för boende, verksamheter och turism. Vidare anges att Tjuvkil ska utvecklas genom att möjliggöra omvandling av fritidshus till permanentbostäder och kompletteringar inom befintlig bebyggelse samt att Tjuvkil på sikt kan utvecklas till serviceort. Inriktningen för framtida bostadsbyggande bör vara ett varierat utbud vad gäller upplåtelseformer och bostadstyper för att få ett socialt hållbart och levande samhälle.



Figur 5. Utdrag ur markanvändningskartan i Översiktsplan 2010.

Planbesked

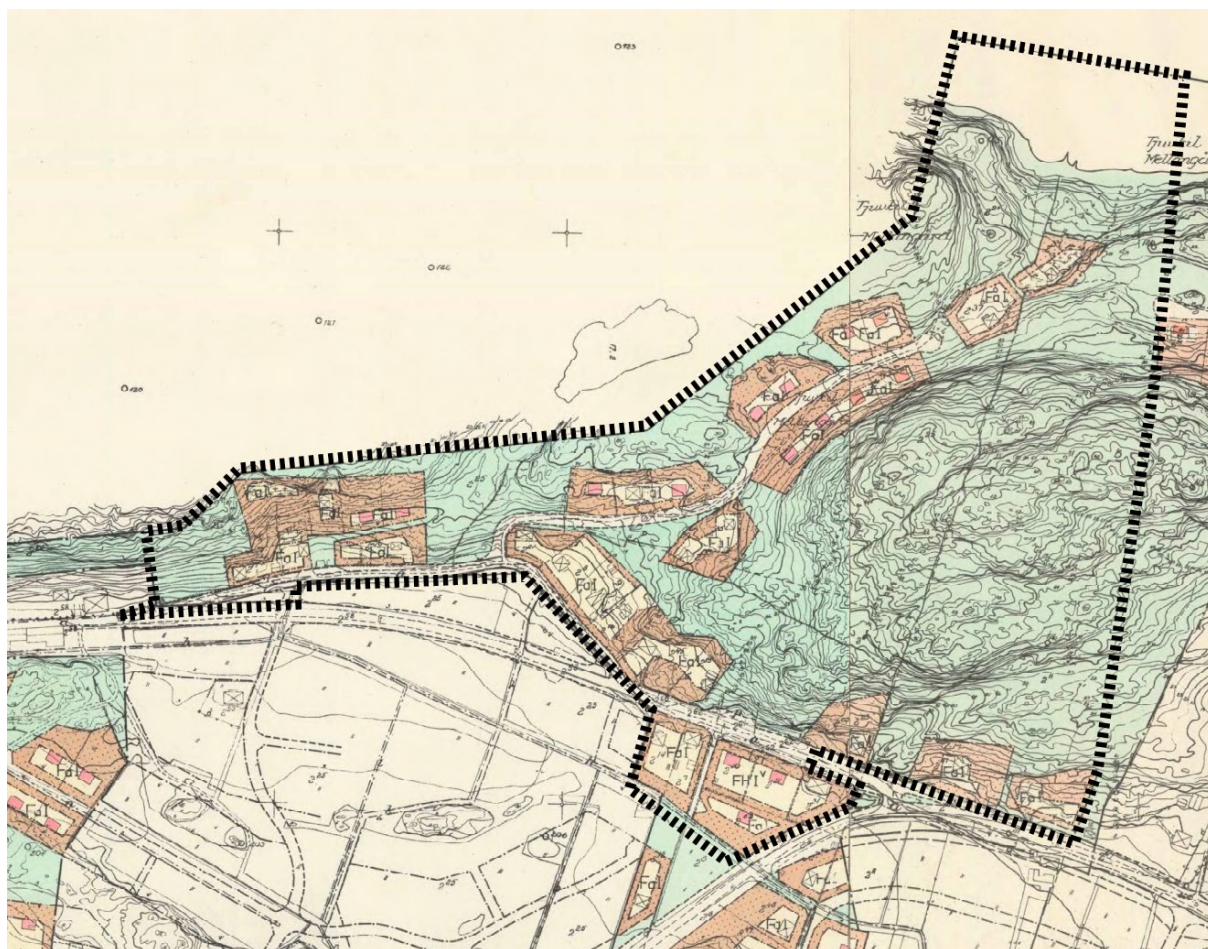
I januari 2011 inkom en ansökan om planbesked för att upprätta detaljplan för bebyggelsen längs Stenstavägen, vilken gavs positivt planbesked 2011-04-27. I bedömningen framgår att avgränsningen av planområdet får bedömas i planarbetet, så att hela gällande detaljplan kan ersättas på sikt. Det står även att en omvandling förutsätter att vatten och avlopp kan lösas på ett

hållbart sätt samt att tidpunkten för när en anslutning till kommunalt vatten och avlopp kan ske, kan bli underlag för när ett planarbete kan påbörjas.

Detaljplan och förordnanden

Planområdet omfattas idag av detaljplan för "fritidsområdet Tjuvkil", akt nr Hermansby 44, lagakraftvunnen 1961. Detaljplanen anger för större delen av kvartersmarken markanvändning bostad, max 60 kvadratmeter byggnadsarea i en våning + en komplementbyggnad om max 15 kvm. Tre fastigheter i östra delen av planområdet, vid Tjuvkils vägskal, får utöver bostad innehålla handel och bebyggas med max 100 kvm byggnadsarea. Bebyggelsen är placerad i de lägre belägna delarna i landskapet. För övriga områden är markanvändningen till största del natur.

Delar av naturmarken inom planområdet omfattades av förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Bestämmelsen innebär att mark som är utlagd som allmän platsmark kan tas i anspråk för att bilda en gemensamhetsanläggning, utan att ersättning behöver betalas till markägaren. Förordnanden enligt 113 § byggnadslagen upphörde att gälla 2019-01-01. En lokal förening lämnade innan detta datum in en ansökan till lantmäteriet om att bilda en gemensamhetsanläggning för skötsel av viss naturmark inom planområdet. Denna lantmåteriförrättning har därefter dragits tillbaka.



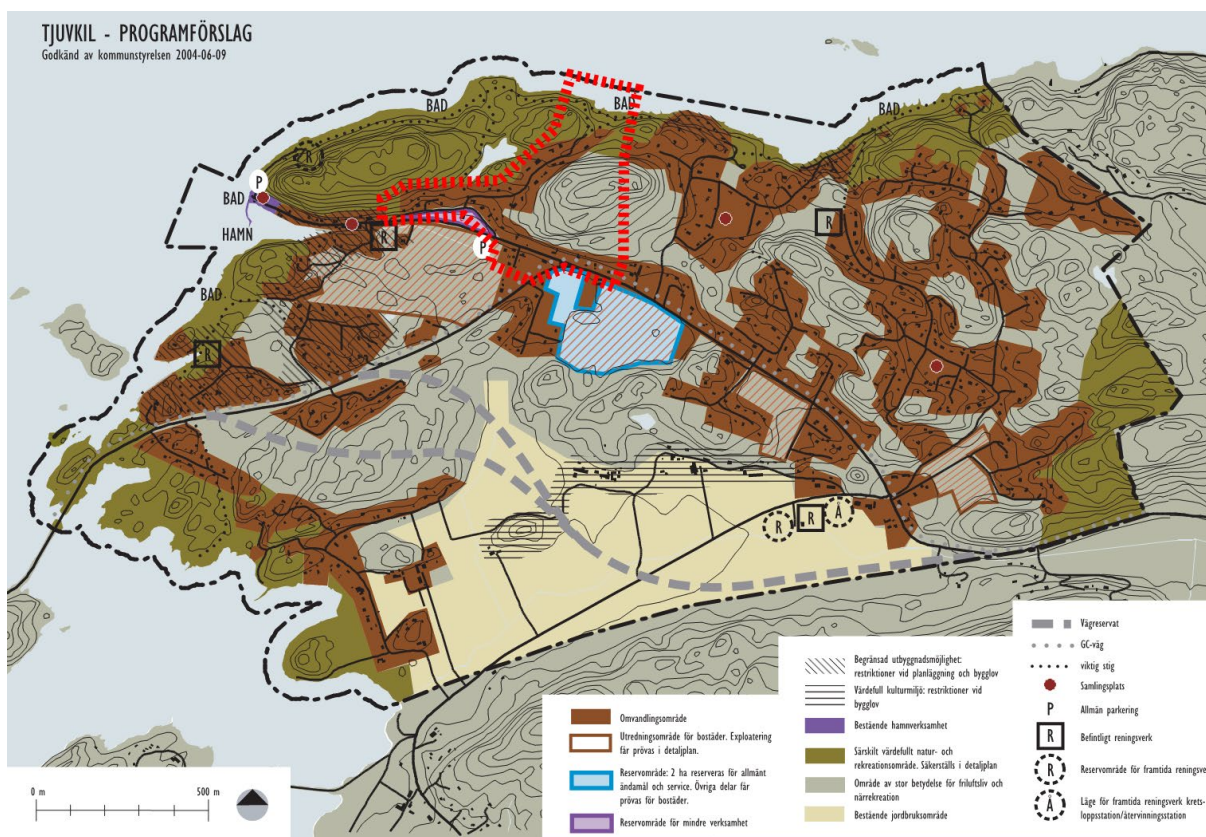
Figur 6. Gällande detaljplan från 1959. Aktuellt område markerat med svartstreckad linje.

Planprogram

För Tjuvkil finns ett planprogram, godkänt av kommunfullmäktige 2004-06-09. Planprogrammet anger för den bebyggda delen av aktuellt område "omvandlingsområde". Norr och väster om

aktuellt område (mörkgröna ytor i figur 7) anger planprogrammet ”särskilt värdefullt natur- och rekreationsområde. Säkerställs i detaljplan”. För naturområdet i östra delen av aktuellt område (ljusgröna ytor i figur 7) anger planprogrammet ”område av stor betydelse för friluftsliv och närrekreation”.

Avgörande för omvandling och ny exploatering är att miljömässigt hållbara vatten- och avloppslösningar finns, att områdets karaktär ska bevaras och att naturvärden och friluftslivets intressen ska värnas. För omvandlingsområden är den övergripande målsättningen att goda förutsättningar ska skapas för helårsboenden och att i första hand ska befintliga bebyggelseområden ges utökade byggrätter. I samband med detaljplaneläggning kan enstaka avstyckningar för nya tomter medges. Vidare anges bland annat att bebyggelsen ska anpassas till terrängen och bör placeras så att den inte är synlig på långt håll och att sammanhängande horisontlinjer i landskapet inte bryts.

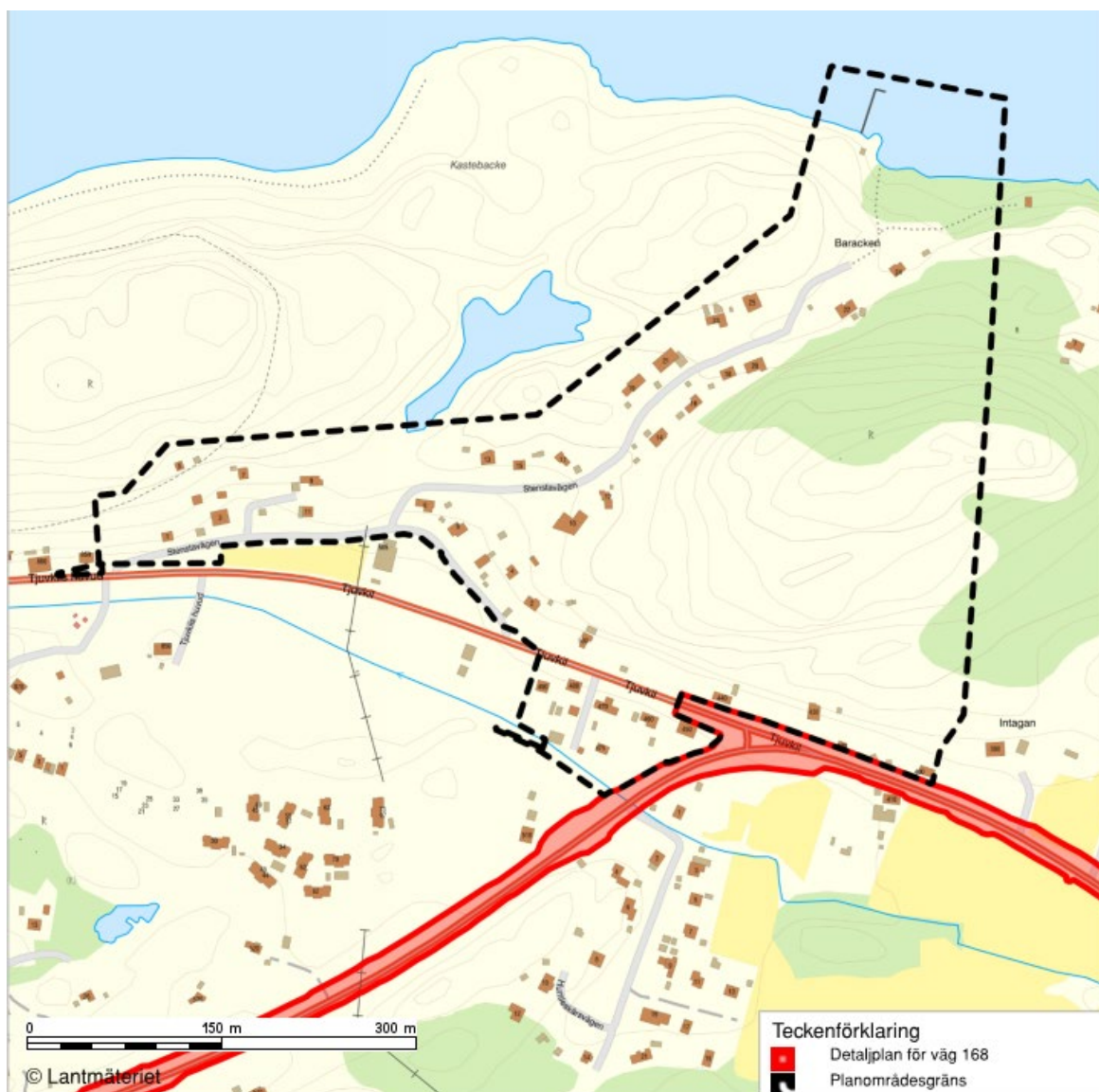


Figur 7. Föreslagen markanvändning i planprogrammet för Tjuvkil. Ungefärligt planområde markerat med röd streckad linje.

Angränsande planarbeten

Längs väg 168 pågår planläggning för en utbyggnad av gång- och cykelväg, och på vissa sträckor breddning av bilvägen. Vid Tjuvkils vägskäl angränsar detaljplanen för vägutbyggnaden och denna detaljplan till varandra. Denna detaljplans avgränsning kommer att anpassa sig till plangränsen tillhörande detaljplanen för vägutbyggnaden.

Sydväst om denna detaljplans område pågår genomförandet av detaljplanen för ”Tjuvkils ängar”, vilken omfattar i huvudsak bostadsbebyggelse, men även en förskola.



Figur 8. Den röda ytan visar omfattningen av detaljplanen för utbyggnad av bl.a. gång- och cykelväg längs väg 168. Den svartstreckade linjen visar denna detaljplans avgränsning.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt plan- och bygglagen 2 kap. ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas. Kommunen bedömer att planförslaget är förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. miljöbalken.

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Kungälv kommun har arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Kommunen har tagit fram rapporten "Kungälv kommuns lokala miljömål" (reviderad februari 2014). Av de lokalt anpassade miljömålen är följande särskilt angelägna för planförslaget:

Begränsad klimatpåverkan

Detaljplanen kommer sannolikt att medföra att biltrafiken ökar något. Dock ligger planområdet nära ett av kommunens stora kollektivtrafikstråk och gång- och cykelbanor byggs successivt ut i närområdet. Om befintliga äldre fritidshus ersätts av nya hus anpassade för permanentboende, skulle detta kunna till att energianvändningen minskar, då nya hus kan antas vara bättre isolerade och ha effektivare uppvärmningssystem. Sammantaget bedöms inte detaljplanen påverka miljömålet i någon större mån, varken i positiv eller negativ riktning.

God bebyggd miljö

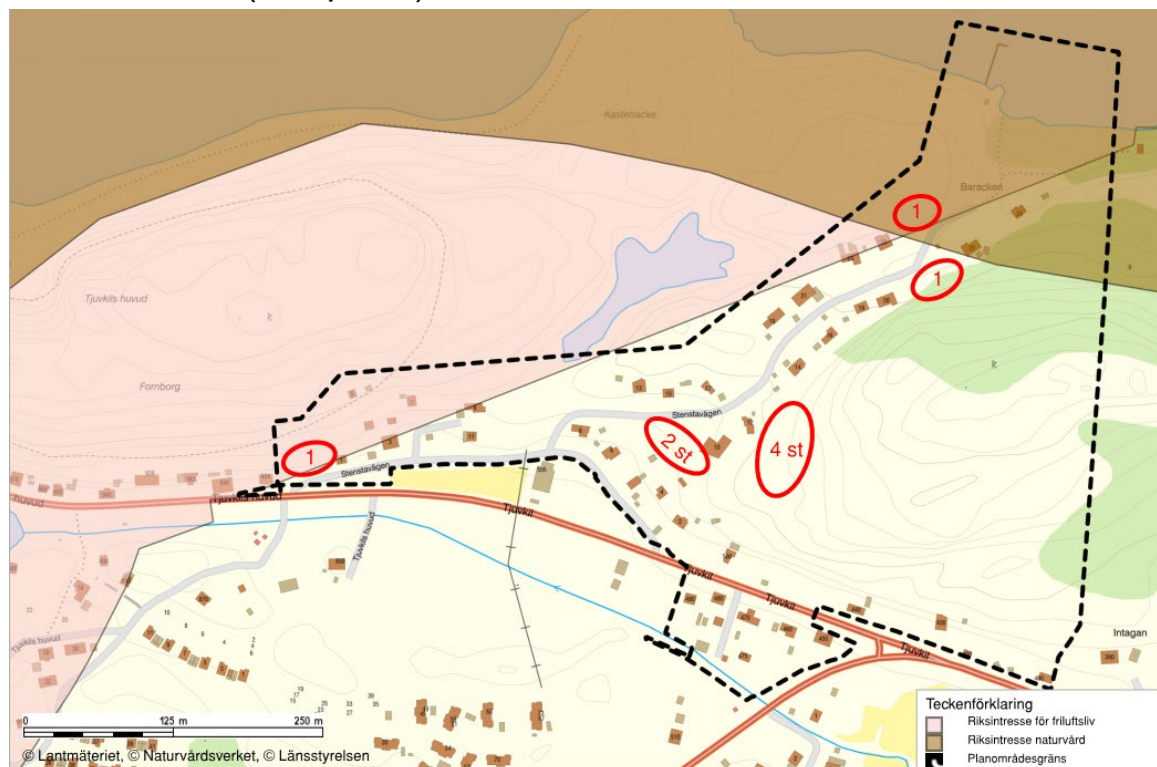
Detaljplanen kommer att möjliggöra att fler kan bosätta sig permanent i en havs- och naturnära miljö. Planen kommer endast i mindre utsträckning pröva ny, kompletterande bebyggelse, som tar oexploaterad mark i anspråk. Planens huvudsyfte är att utnyttja befintliga tomter för att möjliggöra större bostäder. Således kan detaljplanen bedömas gå i linje med målet om en god hushållning med mark.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning betydande miljöpåverkan genomfördes i ett tidigt skede av planläggningen och har stämts av med länsstyrelsen. Omfattningen av den tillkommande bebyggelsen var dock oklar i detta skede. Den tillkommande bebyggelse som nu provas bedöms dock inte vara av en sådan omfattning att betydande miljöpåverkan uppstår vid genomförande.

Avvägningar enligt Miljöbalken

Riksintressen (3 kap MB)



Figur 9. Utbredningen av riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken inom planområdet. Rödmarkerade områden visar var nya bostadstomter provas.

Riksintresse friluftsliv

Den västra och norra delen av planområdet ligger inom område som är riksintresse för friluftsliv (FO 39 Södra Bohusläns kust). Som huvudkriterier lyfts områden med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur/kulturmiljö, friluftaktiviteter och vattenanknutna friluftaktiviteter.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära att allmänhetens tillgång till mark och vattenområden av riksintresse för friluftsliv kommer att påtagligt försämrats, då huvudsyftet är att utöka byggrätterna för befintliga bostäder. Av de nya tomterna som prövas ligger två inom riksintesseområdet för friluftsliv. Dessa tomter är placerade vid bergssluttningar och bedöms inte hindra passage på ett sådant sätt att tillgången till t.ex. strandområdena i norr påverkas negativt i någon större utsträckning. Inga stigar eller likande passerar på dessa platser. Detaljplaneförslaget har också tagit hänsyn till att gång- och cykelvägar ska kunna byggas ut i området och därmed bidra positivt till tillgängligheten till exempelvis hamnen och Tjuvkils huvud. Sammantaget bedöms ingen påtaglig skada på riksintresset uppstå som resultat av ett genomförande av detaljplanen.

Riksintresse naturvård

Den norra delen av planområdet ligger inom område som är riksintresse för naturvård, (NRO 14135 Hakefjorden-Marstrandsfjorden-Sälöfjorden). I beskrivningen tillhörande detta riksintesseområde lyfts som viktiga värden bl.a. högproduktiva grundområden, vilka är viktiga för många fiskarters uppväxtområden, artrika odlingslandskap och lövskogsområden. Under förutsättningar för bevarande lyfts bl.a. att stränders opåverkade karaktär ska bibehållas och att reproduktionsområden för fisk och sjöfåglar ska skyddas mot fysiska ingrepp och störningar.

Detaljplanen avser endast att bekräfta den användning i vattenområdet i norr som finns idag och som funnits sedan många år på platsen. Större delen av stranden norr om Tjuvkils huvud ligger utanför planområdet. Utökade byggrätter för befintliga bostadstomter bedöms inte påverka riksintressets värden negativt. En ny tomt prövas som ligger inom riksintesseområdets utbredning. En ny bostad på denna plats bedöms inte heller påverka de värden som lyfts i riksintessebeskrivningen. Sammantaget bedöms ingen påtaglig skada på riksintresset uppstå som resultat av ett genomförande av detaljplanen.

Riksintressen (4 kap MB)

Högexploaterad kust

Hela planområdet omfattas av riksintresset högexploaterad kust (4 kap. 4 § Miljöbalken). Detta riksintresse syftar till att bevara oexploaterade områden och innebär bl.a. att ny fritidsbebyggelse endast får komma till stånd som kompletteringar till befintlig bebyggelse. Enligt Miljöbalkens 4 kap. 1 § utgör dock 4 kap. 4 § inget hinder mot bl.a. tätortsutveckling eller utveckling av det lokala näringslivet. Då området är en del av en tätort bedöms inte någon påverkan på riksintresset ske till följd av detaljplaneförslaget, som syftar till att utveckla Tjuvkil som tätort och på sikt kunna bli en av kommunens serviceorter.

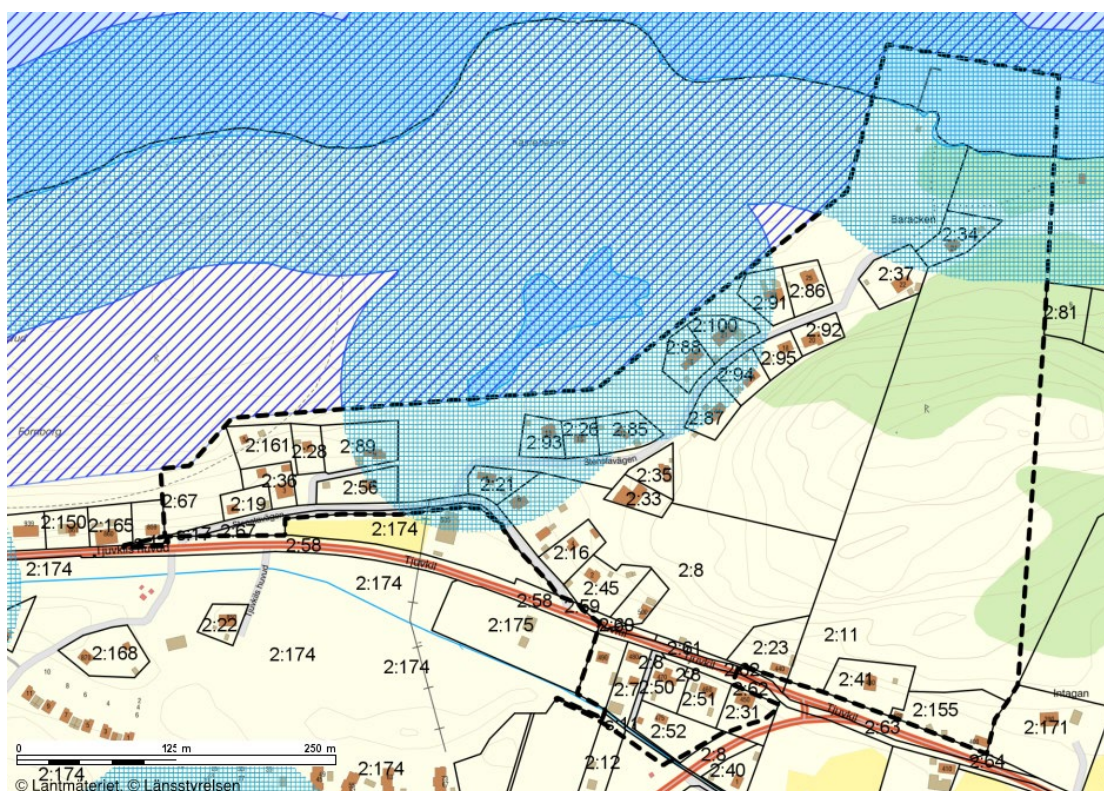
Miljökvalitetsnormer (5 kap MB)

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland

annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

Strandskydd (7 kap 13-18 § MB)

Inom gällande detaljplan är strandskyddet upphävt inom hela planområdet. Utanför detaljplanelagt område gäller utökad strandskydd, upp till 300 meter från strandlinjen. När en detaljplan upphävs för att ersättas av en ny, inträder strandskyddsområde 0 - 100 meter från strandlinjen. För att upphäva strandskyddet i en detaljplan måste något av de sex särskilda skäl som anges i miljöbalkens 7 kap. 18 c § vara uppfyllt.



Figur 10. Kartan visar det utökade strandskyddets utbredning idag (diagonal skraffering) samt en zon på 100 meter från strandlinjerna (rutig skraffering). Svartstreckad linje visar planområdesgränsen.

För kvartersmark och gatumark kommer strandskyddet i den nya detaljplanen att upphävas med stöd av Miljöbalkens 7 kap. 18 c § punkt 1 – området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. De utökade byggrätter som detaljplanen föreslår jämfört med den befintliga ”fritidshusplanen” bedöms inte innebära att bostädernas hemfridszoner utökas på ett sådant sätt att strandskyddets syfte påverkas negativt.

De nya byggrätterna som prövas i planen ligger utanför 100 meterszonen där strandskyddet inträder, med ett undantag. I den nordvästra delen av fastigheten Tjuvkil 2:8 kommer en yta på cirka 280 kvm inom zonen där strandskyddet inträder att planläggas för kvartersmark bostad. I gällande detaljplan är ytan planlagd som allmän plats natur. Den aktuella ytan avgränsas av en äldre stenmur och uppfattas redan idag som en trädgård tillhörande de befintliga bostadshusen på fastigheten. Mellan den aktuella ytan och den sjö runt vilken strandskydd inträder, ligger tre befintliga bostadsfastigheter och Stenstavägen. Att planlägga för kvartersmark för bostadsändamål bedöms inte påverka den allemansrättsliga tillgången till strandområdet runt sjön

och inte heller inverka på goda livsvillkor för djur- och växtliv. Med detta i åtanke bedöms strandskyddet kunna upphävas med stöd av punkterna 1 och 2 i miljöbalkens 7 kap. 18 c §, dvs att ytan *redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften* samt att ytan *genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen*.



Figur 11. Den rödmarkerade ytan visar var ny kvartersmark för bostad föreslås, som ligger inom 100 meter från strandlinjen. Mellan den föreslagna nya kvartersmarken och sjön ligger befintliga bostäder och Stenstavägen. Den vitstreckade linjen visar stensemurens placering, vilken ligger i fastighetsgräns.



Figur 12. På höger sida av stensemuren föreslås kvartersmark för bostadsändamål som delvis ligger inom 100 meter från strandlinjen.

Vattenverksamhet (11 kap MB)

Inom den sydöstra delen av planområdet finns ett dikningsföretag från 1944 med akt nr O-E1a-0391. Syftet var att förbättra jordbruksproduktionen och sänka grundvattennivån i dess båtnadsområde. För närvarande pågår en process för att upphäva dikningsföretaget, då det har spelat ut sin roll. Inget jordbruk bedrivs idag inom området och den tidigare åkermarken ligger i träda. För området ska ett kommunalt verksamhetsområde för VA bildas, vilket kommer att omfatta hantering av dagvatten. I samband med detta planeras ett befintligt dike att utökas.



Figur 13. Kartan visar dikningsföretaget (markavvattningsföretag) som delvis ligger inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

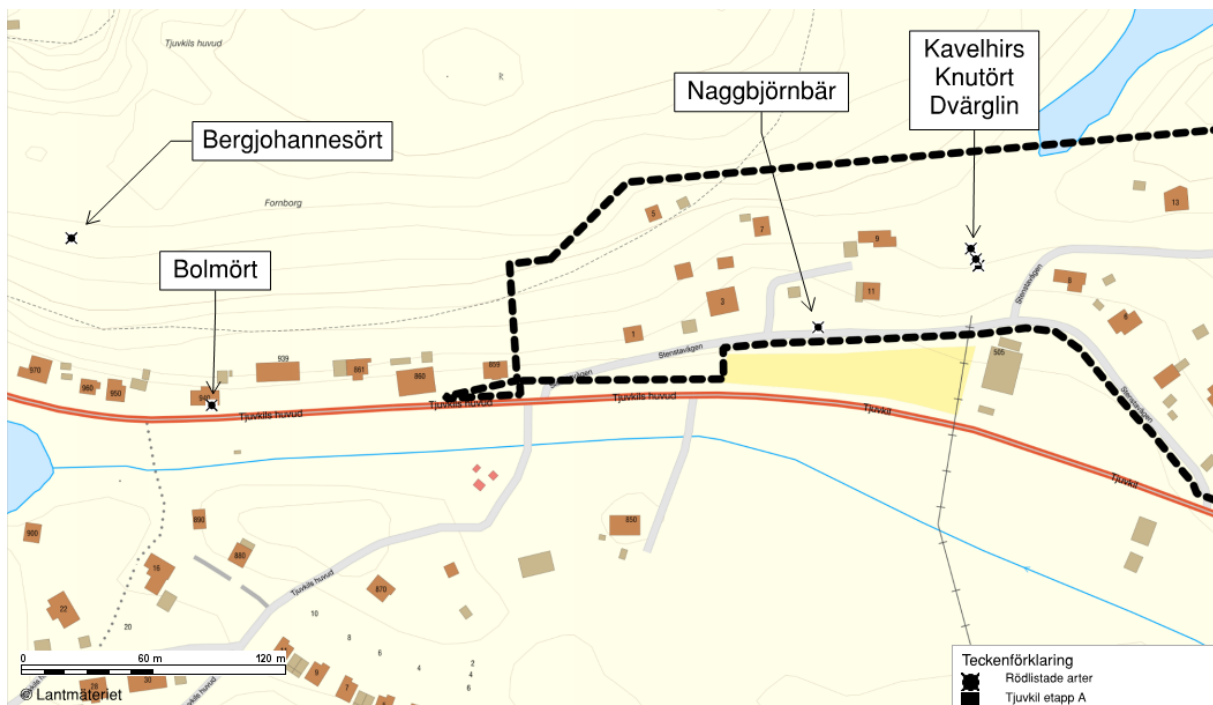
Förutsättningar

De delar av planområdet som inte är bebyggda består till stor del av skogs- och lavb eklädd kuperad naturmark. På många håll syns berg i dagen.



Figur 14. Foto över natur och bebyggelse längs Stenstavägen.

Inom och strax utanför planområdet har ett antal rödlistade arter vid tidigare tillfällen identifierats: Bolmört (nära hotad), Bergjohannesört (nära hotad), Naggbjörnbär (sårbar), Kavelhirs (nära hotad), Knutört (sårbar) och Dvärglin (sårbar).



Figur 15. Rödlistade arter inom och i närheten av planområdet. Svartstreckad linje visar planområdet.

Planförslag

Inga nya tomter föreslås i närheten av de identifierade rödlistade arterna. Ny bebyggelse och nya bestämmelser för den befintliga bebyggelsen kommer att anpassas för att bebyggelsen ska passa in i landskapet.

Geotekniska och bergtekniska förhållanden

Skred

Förutsättningar

Inför samrådet har en geoteknisk undersökning utförts. Omfattningen illustreras i figur 16 nedan. Efter en första undersökning har kompletterande undersökningar genomförts i delområde 1, se område inringat med blåstreckad linje figur 17.

Den geotekniska undersökningen har delat upp undersökningsområdet i tre delområden. Delområde 1 utgörs av befintlig parkeringsplats i anslutning till småbåtshamnen samt västra delen av väg 612 och tomterna i anslutning till vägen. Delområde 2 är beläget på ett höjdparti som främst utgörs av berg i dagen, naturmark och villatomter. Delområde 3 utgörs av gräsbevuxen yta med villatomter.



Figur 16. Delområden i den geotekniska undersökningen markerade med röstreckade linjer. Ungefärligt planområde markerat med vitstreckad linje.

Utförd geoteknisk undersökning visar att jordlagerföljden inom delområde 1 huvudsakligen utgörs av fyllning på lera som via ett lager av friktionsjord vilar på berg. Lerans mäktighet (jordlagrets tjocklek) bedöms variera mellan ca 0 och 12 m. Jordlagerföljden inom delområde 2 utgörs huvudsakligen av friktionsjord som vilar på berg. Friktionsjordens mäktighet bedöms variera mellan ca 0 och 1,5 m. Inom delområde 2 finns partier med synligt berg i dagen. Jordlagerföljden inom delområde 3 utgörs huvudsakligen av mulljord på lera över ett tunt lager friktionsjord ovan berg.

Inom delområde 1 västra del (parkeringsyta, vändplats och vågbrytare) medför jordlagerföljden i kombination med de grunda djupen till berg att stabilitetsförhållandena bedöms vara

tillfredställande för befintliga förhållanden. Inom delområdets centrala del ökar djup till berg och utförd stabilitetsanalys för befintliga förhållande visar att stabiliteten inte är tillfredställande (se figur 17). Det innebär att förstärkningsåtgärder krävs. I den östra delen av delområdet minskar åter djup till berg och utförd stabilitetsanalys för både befintliga och utbyggda förhållanden visar att stabiliteten är tillfredställande. Maximal markbelastning i denna del är 20 kPa.



Figur 17. I området markerat med blåstreckad linje har otillfredställande stabilitet identifierats.

Inom delområde 2 medför jordlagerföljden i kombination med de grunda djupen till berg och områden med berg i dagen att lokalstabiliteten bedöms vara tillfredställande för befintliga och utbyggda förhållanden. I delområdets norra del i anslutning till havet finns berg i dagen längs hela strandkanten vilket medför att stabilitetsförhållanden bedöms vara tillfredställande.

Inom delområde 3 bedöms stabilitetsförhållandena vara tillfredsställande för befintliga och utbyggda förhållanden utifrån utförd stabilitetsanalys.

Utförd sättninganalys visar att leran inom delområde 1 är sättningsbenägen och sättningar förutsätts uppstå även vid mindre laster. För delområde 2 som utgörs av ett fastmarksparti bedöms ingen sättningsproblematik uppstå för planerad byggnation. För delområde 3 är leran sättningsbenägen och sättningar förutsätts uppstå även vid mindre laster.

Inom delområde 1 bedöms grundläggning inom områdets norra del kunna ske på platta på mark på sprängstensfyllning på framschaktat berg. Vid en förändring av lokalgatans profil kan en förstärkningsåtgärd erfordras. Inom delområde 2 bedöms grundläggning kunna utföras med platta på mark. Inom delområde 3 bedöms grundläggning kunna utföras på pålar eller genom kompensationsgrundläggning.

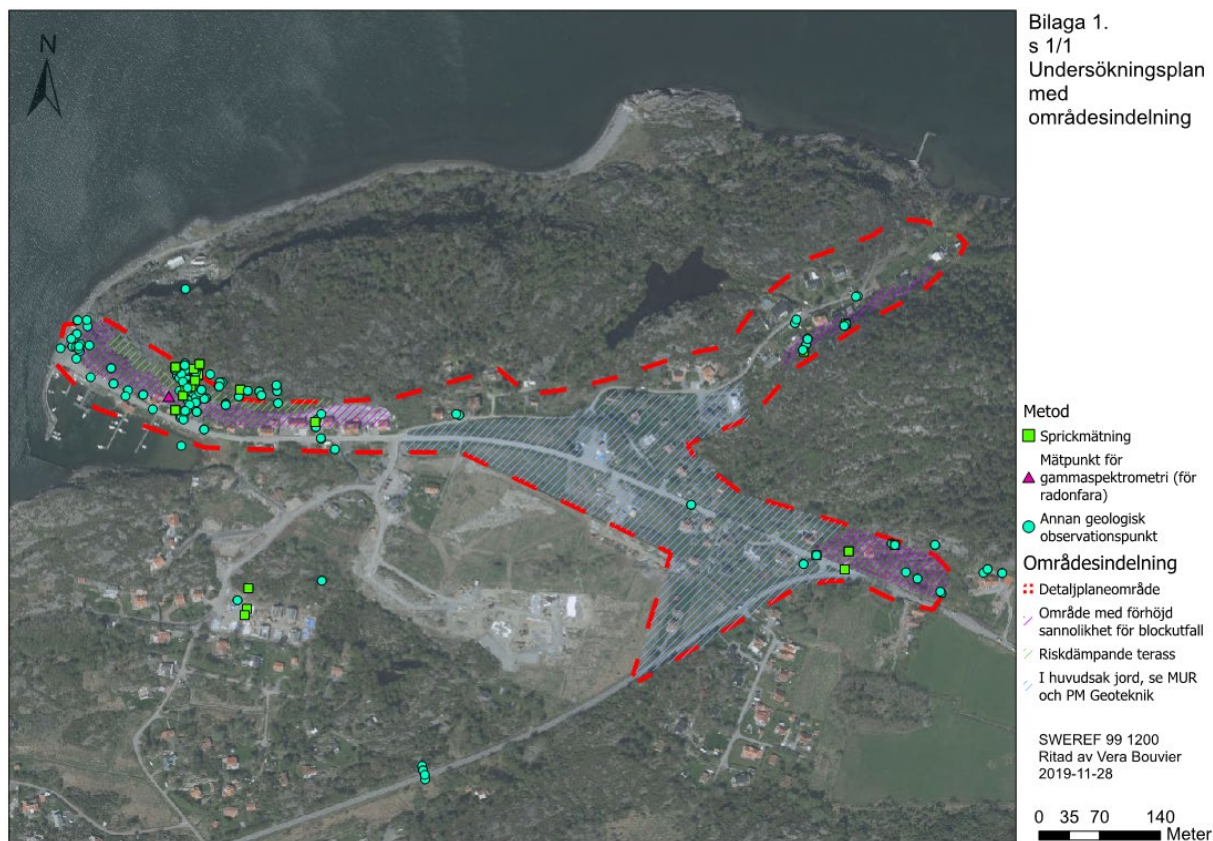
Planförslag

Områden som den geotekniska utredningen har visat ha otillfredställande stabilitet tas inte med i planområdet. Detta eftersom det utifrån dessa förutsättningar är olämplig att genom en ny detaljplan bekräfta områdets lämplighet för bebyggelse. Efter rekommendation av Statens Geotekniska Institut (SGI) kommer merparten av område 1 i figur 16 inte att ingå i planområdet. I östra delen av delområde 1 föreslår den geotekniska undersökningen en bestämmelse om högsta tillåten markbelastning (20 kPa), vilket införs i plankartan för en föreslagen ny byggrätt.

Blockutfall

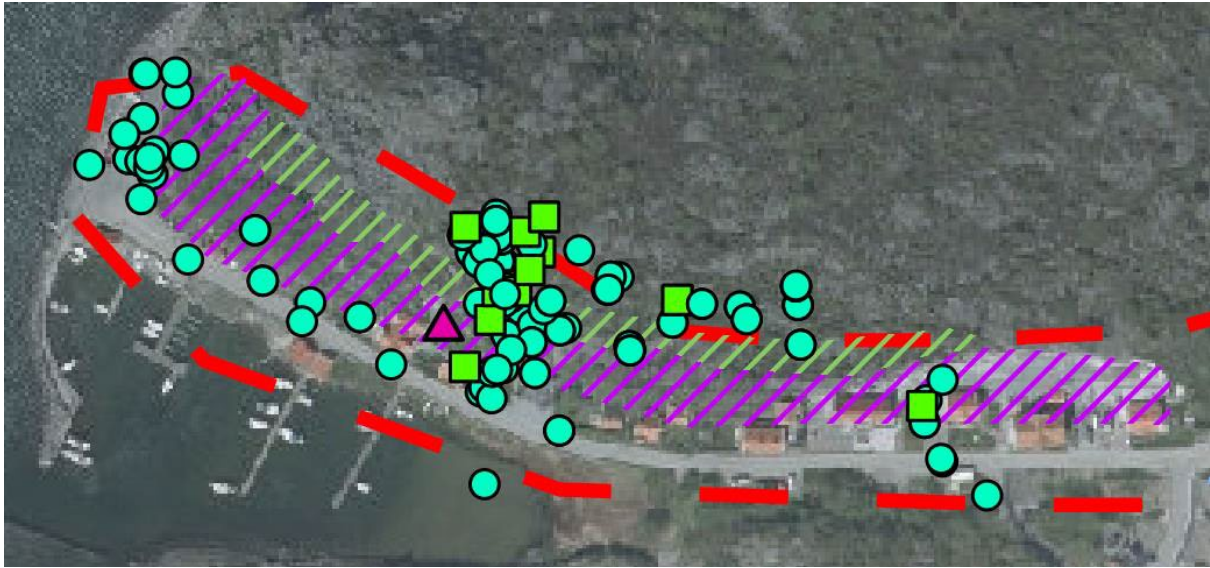
Förutsättningar

I figur 18 illustreras omfattningen av den bergtekniska undersökningen. Tre områden identifierades med förhöjd sannolikhet för blockutfall. Berget inom området är på vissa ställen av dålig kvalitet samtidigt som bergslänter lokalt är branta och ligger i direkt anslutning till bebyggelse.



Figur 18. Omfattningen av den bergtekniska undersökningen. Se PM Bergteknik för detaljer.

Dessa ogynnsamma förhållanden gäller särskilt för den västra delen av undersökningsområdet, se lilamarkerat område i figur 19 nedan. Bergets kvalitet gör det svårt att bulta fast lösa block eftersom friskt berg att fästa bultar i, i stort sett saknas. Att skrota ner löst material (bända ner block med spett eller maskin) blir också komplicerat, eller åtminstone dyrare och mer tidskrävande än normalt, eftersom byggnader finns inom det område dit blocken förväntas rasa ner under arbetena.



Figur 19. Västra undersökningsområdet. Se PM Bergteknik för detaljer.

Även i delar av det nordöstra undersökningsområdet görs bedömningen att riktade åtgärder är nödvändigt för att om möjligt förhindra blockutfall som kan skada befintlig infrastruktur.

Området längst västerut vid hamnen där de största riskerna för blockutfall föreligger tas inte med i planområdet. Inför granskningen av detaljplanen planeras en fördjupad bergteknisk undersökning att genomföras för de områden av planområdet där den översiktliga bergtekniska undersökningen identifierat områden med förhöjd risk för blockutfall.

Radon

Förutsättningar

Mätningar av strålning från berget visar låg- till normalradonmark i hela planområdet.

Planförslag

Inga särskilda planbestämmelser föreslås, då Boverkets byggregler (BBR) redan reglerar frågan om radon vid byggnation. En upplysning läggs in på plankartan om att byggnader ska utformas så att halten av radongas inte medför olägenheter för människors hälsa.

Förorenad mark

Förutsättningar

Inga platser med förorenad mark är kända inom planområdet, inga industrier eller liknande har heller funnits historiskt inom området. Området vid hamnen, utanför planområdet består av fyllning på lera över ett tunt lager friktionsjord ovan berg. På befintlig parkeringsplats har berg påträffats direkt under fyllningen på ca 2 m djup. Fyllningen utgörs av grusig sand eller sandigt grus. Fyllningen utgör huvudsakligen överbyggnadsmaterial i väg Tjuvkils Huvud och i befintlig parkeringsplats. Fyllningens mäktighet är ca 1,5–2 m. På grund av de geotekniska och bergtekniska förhållandena tas inte detta område med i planområdet. Inom planområdet som ställs ut för samråd finns inga kända fyllnadsmassor som kan misstänkas innehålla föroreningar. Den befintliga bebyggelsen är väl anpassad till landskapet och få utfyllnader bedöms ha skett för att uppföra denna bebyggelse. Sannolikheten bedöms vara mycket låg för att de mindre schakter och utfyllnader som ändå kan ha skett på bostadstomter skulle innehålla föroreningar. De platser där nya bostadsfastigheter provas ligger på orörd naturmark. Det finns inom planområdet inte

heller några befintliga eller tidigare verksamheter som kan misstänkas ha orsakat utsläpp av föroreningar till mark och vatten.

Planförslag

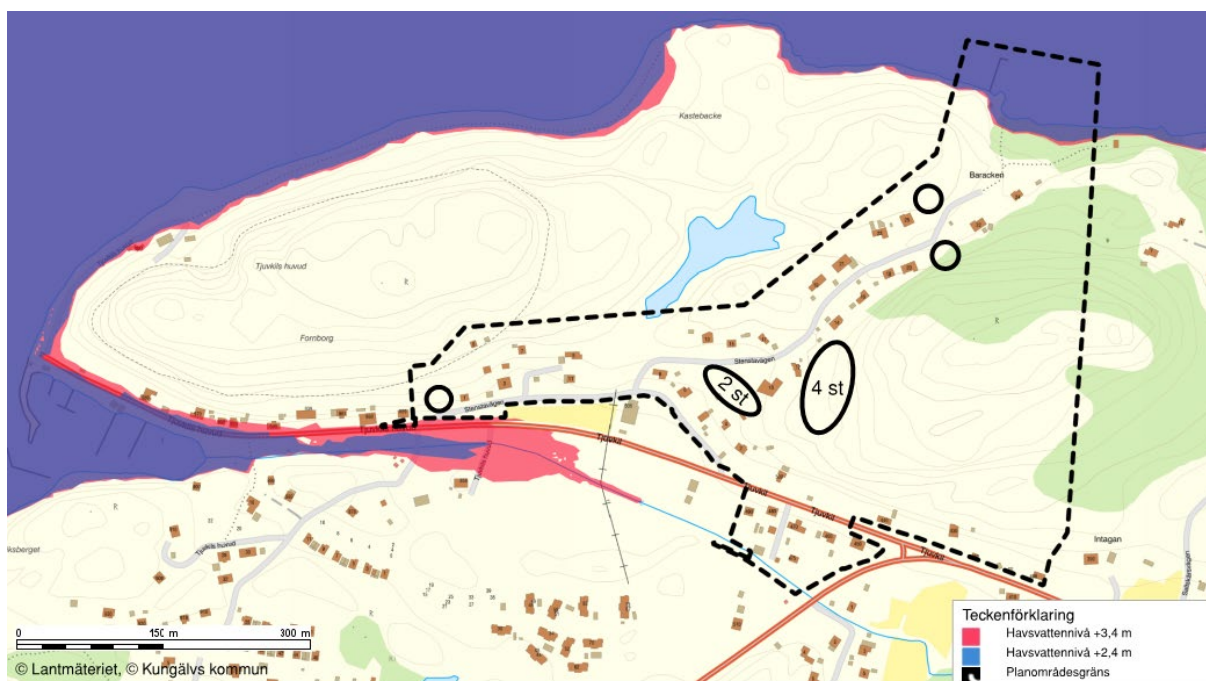
Inga särskilda åtgärder i detta skede bedöms i detta skede vara aktuellt.

Risk för höga vattenstånd

Förutsättningar

I framtiden befaras havsnivån att stiga till följd av klimatförändringar. Modellberäkningar som ligger till grund för rekommendationer framtagna av länsstyrelsen i rapporten ”Stigande vatten – En handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden”, visar att havsnivån vid extremt högvatten år 2100 kan nå upp till +2,4 meter jämfört med dagens medelvattennivå (höjdsystem RH2000). I rekommendationerna finns även riktlinjer för två olika nivåer av säkerhetsmarginal och vilken säkerhetsmarginal olika typer av bebyggelse bör ha. Bostäder bör placeras på en höjd över +3,4 meter.

Alla bostadsfastigheter inom planområdet är också möjliga för räddningsfordon att angöra vid extrema högvatten.



Figur 20. Den röda ytan visar en havsvattennivå på +3,4 meter i höjdsystem RH2000. Den blå ytan visar en havsvattennivå på +2,4 meter i höjdsystem RH2000. De svarta cirkelarna visar ungefärligt läge för föreslagna nya bostadsfastigheter.

KUSTEN - säkerhetsnivåer:

(RH2000, m.ö.h.)	Framtida högsta högvatten	Säkerhetsnivå 1	Säkerhetsnivå 2
Mätstation		0,5 m säkerhetsmarginal	1,0 m säkerhetsmarginal
Kungsvik	2,2	2,7	3,2
Smögen	2,2	2,7	3,2
Stenungsund	2,4	2,9	3,4
Göteborg/Torshamn	2,4	2,9	3,4

KUSTEN - zoner och planeringsnivåer:

(RH2000, m.ö.h.)	Zon 4	Zon 3	Zon 2	Zon 1
Mätstation	Mellan medelvattensstånd och framtida högsta högvatten	Mellan högsta högvatten och säkerhetsnivå 1	Mellan säkerhetsnivå 1 och 2	Över säkerhetsnivå 2
Kungsvik	<2,2	2,2 – 2,7	2,7 – 3,2	>3,2
Smögen	<2,2	2,2 – 2,7	2,7 – 3,2	>3,2
Stenungsund	<2,4	2,4 – 2,9	2,9 – 3,4	>3,4
Göteborg/Torshamn	<2,4	2,4 – 2,9	2,9 – 3,4	>3,4

Figur 21. Tabell från "Faktablad – KUSTEN (Version 2.0)" som utgör underlag till rapporten "Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvämningsbotade områden".

Planförslag

Inom planområdet finns ingen befintlig bostadsbebyggelse som ligger inom områden som understiger +3,4 meter över nollplanet i höjdsystem RH2000. Inga nya bostadsfastigheter föreslås inom områden som understiger +3,4 meter.

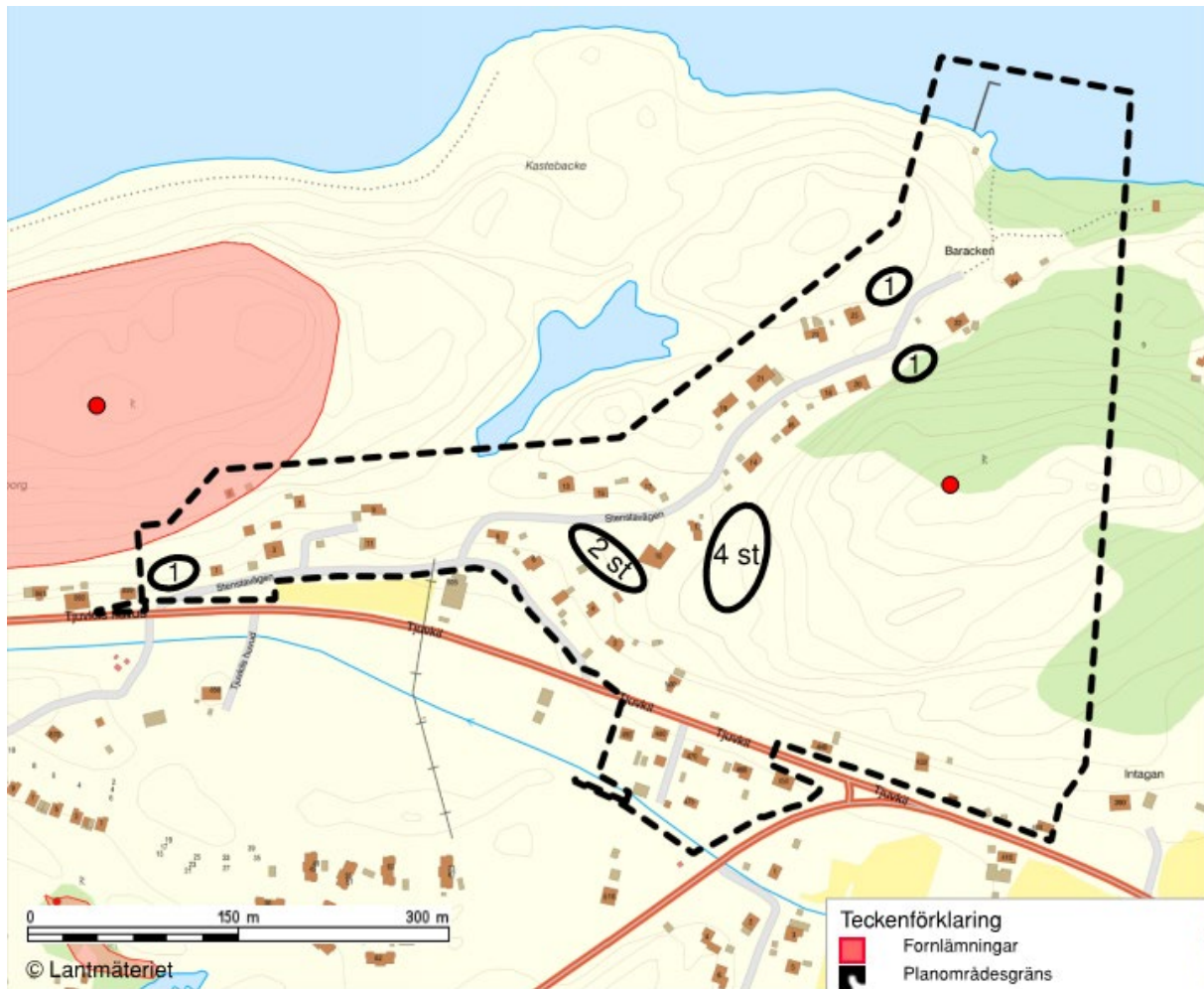
Kulturmiljö & Fornlämningar

Förutsättningar

På Tjuvkils huvud finns en fornborg vars utbredning delvis ligger inom planområdet. En befintlig bostadsfastighet ligger inom fornborgens utbredning. Inom fornborgens utbredning, norr om planområdet, finns även en stensättning. På berget i den östra delen av planområdet är ytterligare en stensättning identifierad.

Planförslag

Inga nya tomter kommer att prövas på eller inom avgränsningen för kända fornlämningar. En befintlig fastighet ligger i utkanten av det område som är markerat för fornborgen på Tjuvkils huvud. Denna fastighet har ett otillgängligt läge och kommer därför endast få en marginellt utökad byggnadsarea. Eventuell påverkan på fornlämningen bedöms vara marginell. Fornminnen är skyddade enligt kulturmiljölagen. Vid ingrepp krävs tillstånd från länsstyrelsen.



Figur 22. Röda ytor och röda prickar visar var identifierade fornlämningar finns. Den stora rödmarkerade ytan i på Tjuvkils huvud markerar utbredningen för en fornborg. Svarta cirklar/ovaler markerar platser där nya tomter föreslås.

Bebyggelseområden

Bostäder och befintlig bebyggelse

Förutsättningar

Planområdet består till största del av villabebyggelse, med varierande karaktär. Olika delar av planområdet har sin egen karaktär. Den äldsta bebyggelsen, uppförd under andra halvan av 1800-talet, ligger framförallt längs väg 612 strax väster om planområdet. Den äldre bebyggelsen har sedan kompletterats med ny bebyggelse på senare år. Karaktären på bebyggelsen i detta delområde, den äldre bebyggelsen såväl som den yngre, är till stor del ”skärgårdsstil” – vita träfasader och röda takpannor. Bebyggelsen är placerad längs med foten av berget Tjuvkils huvud.



Figur 23. Bebyggelse längs västra delen av väg 612.

Längs den södra delen av Stenstavägen ligger småskalig bebyggelse, till stor del uppförd mellan 1900 och 1930-talet. Många byggnader har byggts till och renoverats med nya fönster och tilläggsisolering, vilket har lett till att få byggnader (troligen) har kvar sitt originalutseende.



Figur 24. Bebyggelse längs sydvästra delen av Stenstavägen.



Figur 25. Flera av byggnaderna längs södra delen av Stenstavägen har för 30-talet tidstypiska mansardtak.

I den östra delen av planområdet, längs väg 612 och väg 168 är bebyggelsen varierad i både i ålder och form.



Figur 26. Bebyggelse längs östra delen av väg 612.



Figur 27. Vid korsningen där väg 612 ansluter till väg 168 ligger ett av de större husen inom planområdet (bild från Google maps).

I den nordöstra delen av planområdet, längs norra delen av Stenstavägen är större delen av bebyggelsen uppförd efter fastställandet av den nu gällande detaljplanen, framtagen på 50-talet. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra småskalig fritidshusbebyggelse med en största byggnadsarea för huvudbyggnad på 60 kvm. Idag är dock flera av byggnaderna större än detta. Byggnaderna är placerade lågt i landskapet, längs med bergens fötter i den dal som bildas där Stenstavägen går.



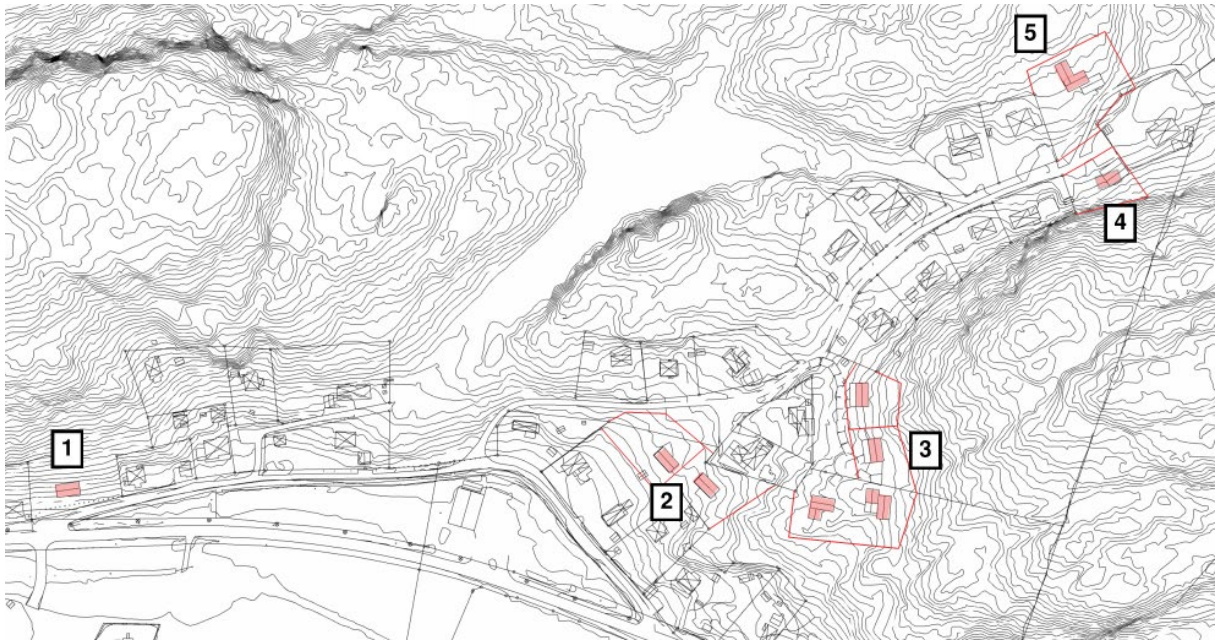
Figur 28. Bebyggelse längs norra delen av Stenstavägen.

Planförslag

Planförslaget innebär att befintliga bostadsfastigheter ges en större byggrätt. Detta innebär att bebyggelsen och bebyggelsemiljön med tiden kommer att förändras i takt med att större bostadshus successivt uppförs eller att befintliga hus byggs ut. I kapitlet *planbestämmelser* presenteras de föreslagna nya bestämmelserna i detalj.

Ny bebyggelse

Nio nya bostadstomter föreslås i detaljplaneförslaget, majoriteten i östra delen av planområdet längs Stenstavägen. En ny tomt föreslås där den västra delen av Stenstavägen ansluter till väg 612. I figur 29 nedan är de nya föreslagna bostadshusen illustrerade i rött.



Figur 29. Illustration över ny bebyggelse (rödmarkerade). Siffrorna anger fem olika plaster för ny bebyggelse.

Plats 1



Figur 30. En ny tomt föreslås i slänten, där västra änden av Stenstavägen ansluter till väg 612 (plats 1 i figur 29).

En ny tomt föreslås längst västerut i planområdet. Den föreslagna tomten sluttar kraftigt varför ett suterränghus är lämpligt på platsen. Angöring sker ut mot Stenstavägen. Utseendemässigt kan

en ny byggnad på platsen hämta inspiration från den omkringliggande bebyggelsen med ljusa fasader och röda sadeltak.

Plats 2



Figur 31. Två nya tomter föreslås kunna styckas av från den befintliga tomten tillhörande fastigheten Tjuvkil 2:8 (plats 2 i figur 29).

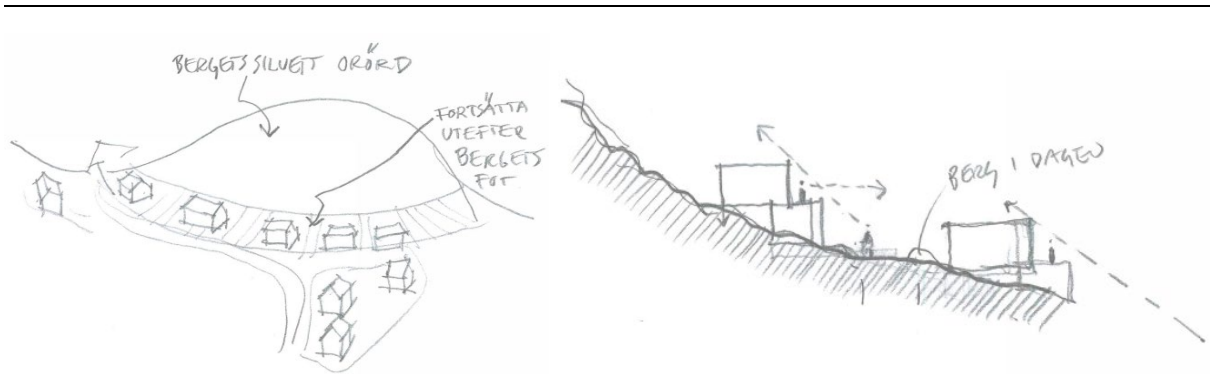
Norr om befintlig bebyggelse på fastigheten Tjuvkil 2:8 föreslås möjlighet att uppföra två nya bostadshus. Den föreslagna nya kvartersmarken avgränsas norrut mot stenmuren, som ligger i befintlig fastighetsgräns. Den aktuella markytan uppfattas till stor del tillhöra trädgården till de befintliga husen på fastigheten. Angöring sker norrut till Stenstavägen (röd pil i den bilden nere till höger i figur 31).

Plats 3



Figur 32. Fyra nya tomter föreslås bakom den befintliga bebyggelsen, på den sydöstra delen av berget, öster om Stenstavägen.

På berget öster om fastigheterna Tjuvkil 2:33 och 2:35 föreslås fyra nya tomter. Dessa angörs via en ny lokalgata som ansluter till Stenstavägen i norr. I södra änden av den nya lokalgatan finns plats för en vändplats. Då terrängen sluttar kraftigt är suterränghus lämpliga att uppföra på platsen. Bebyggelsen kommer att ha stöd i landskapet i berget österut. Bebyggelse på platsen kommer dock ändå att synas från många platser i landskapet runt omkring. En utformning med dova kulörer på fasad och tak är därför lämplig, som kan bidra till att bebyggelsen smälter in i landskapet.



Figur 33. Principer för hur ny bebyggelse kan placeras och utformas.

Plats 4



Figur 34. Norr om vändplatsen i slutet av Stenstavägen föreslås en ny tomt.

En ny bostadstomt föreslås norr om vändplatsen i slutet av Stenstavägen. Den röda pilen i nedre bilden i figur 34 visar hur angöring kan anordnas. Ytan där detaljplanen medger bebyggelse är i förslaget placerad så att utsikten för fastigheten Tjuvkil 2:86 inte ska blockeras. En byggnad på platsen har stöd i landskapet i berget norr om tomten, men kommer ändå att vara synlig från långt håll från flera platser. En utformning med dova kulörer på fasad och tak är därför lämplig.



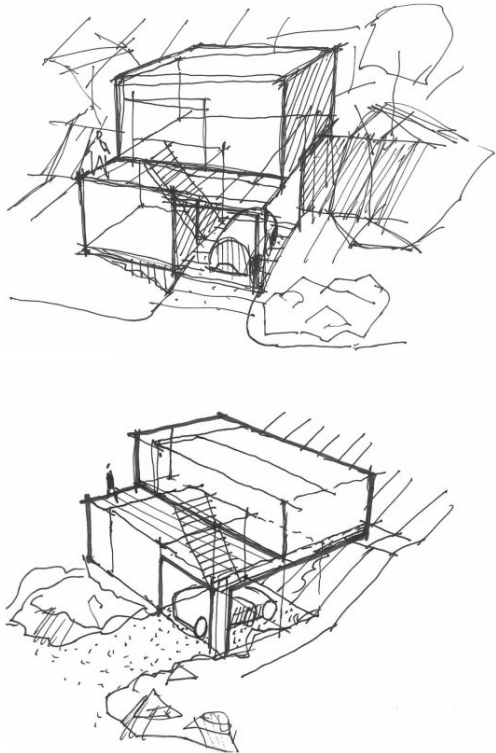
Figur 35. Exempel på hur ny bebyggelse kan visa berget hänsyn och smälta in genom val av färg. Observera att byggnaden på bilden är mindre, både ytmässigt och höjdmässigt, än vad byggrätten i planförslaget medger.

Plats 5



Figur 36. Söder om vändplatsen i slutet av Stenstavägen föreslås en ny tomt.

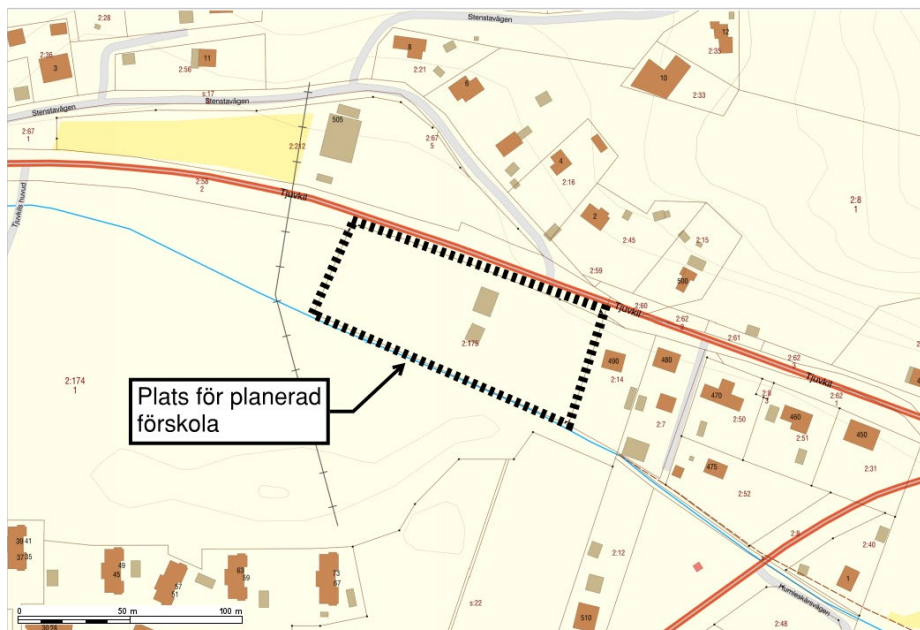
Direkt söder om vändplatsen i slutet av Stenstavägen förslås en byggrätt för att uppföra ett nytt bostadshus. Även denna plats är sluttar varför ett suterränghus kan vara en lämplig byggnadstyp.



Figur 37. Inspirationsbilder för hur suterränghus kan utformas.

Service

Inom eller i direkt närhet till planområdet finns i dagsläget ingen kommersiell eller kommunal service. En förskola planeras att uppföras strax utanför planområdet, söder om väg 612.



Tillgänglighet

Förutsättningar

Idag ställs höga krav på tillgänglighet för ny bebyggelse och nya tomter. En tomt ska vara tillgänglig, både för personer med rörelsehinder och för att exempelvis räddningstjänst snabbt ska kunna göra insatser. Inga nya tomter bör prövas som inte uppfyller dagens tillgänglighetskrav. Kraven på tillgänglighet rör både möjligheten att angöra en tomt på ett tillgängligt sätt (t.ex. lutning på gata) och att tomten i sig ska vara möjlig att bebygga och använda så att dagens regelverk uppfylls. Befintliga tomter som inte är möjliga att angöra på ett tillgängligt sätt bör inte heller få utökad byggrätt, eller endast en begränsad utökning.

Planförslag

Inga nya tomter prövas där tillgänglighetskraven inte bedöms gå att uppfylla.

Delar av befintlig bebyggelse ligger på bergssluttningar med stora höjdskillnader mellan angöring och bostadshus. Ett antal av dessa tomter bedöms inte uppfylla de krav som ställs på tillgänglighet och bedöms ha stora svårigheter att kunna anordna lösningar som innebär fullgod tillgänglighet. Dessa tomter får endast begränsad utökad byggrätt (Tjuvkil 2:161, 2:28, 2:15). Detta eftersom det är olämpligt med permanentboende på otillgängliga platser, samtidigt som en stor byggrätt ökar sannolikheten för permanentboende.

Friytor och naturområden

Lek & rekreationsområden

Förutsättningar

Inom och i anslutning till planområdet finns stora naturområden för lek och rekreation. Området norr om planområdet är utpekade som närströvsområde i kommunens översiktsplan. I anslutning till planområdet finns även Tjuvkils hamn med plats för fritidsbåtar. I norra delen av planområdet finns även ett strandområde, brygga m.m. Från denna del av planområdet är det möjligt att vandra till hamnen längs stranden, norr om berget Tjuvkils huvud.

Planförslag

Ingen ny bebyggelse kommer att placeras så att tillgången till viktiga rekreationsområden påtagligt försämras. Detaljplanen kommer att reservera plats för en framtida utbyggnad av gång- och cykelväg längs väg 612, vilket kommer att öka tillgängligheten till naturområden och hamnen.

Sociala aspekter

Förutsättningar

Planområdet består till största delen av mindre villor, ursprungligen avsedda för sommarboende. Enda upplåtelseform är äganderätt. Medelåldern är något högre jämfört med kommunsnittet, 44,6 år jämfört med 41,6 år. Inom planområdet finns en småbåtshamn, som fungerar som mötesplats. I eller i närheten av planområdet finns i dagsläget ingen service, men en förskola ska uppföras söder om väg 612, inom området kallat "Tjuvkils ängar".

Planförslag

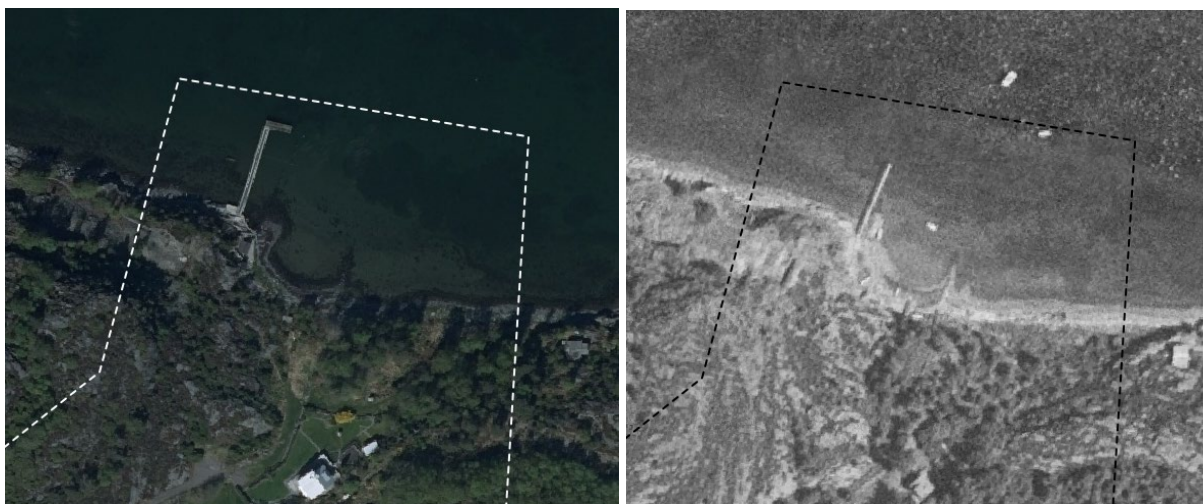
Möjligheten att bygga större hus kan antas leda till att det blir mer attraktivt att bo permanent i området och att fler barnfamiljer kan antas bosätta sig i området på sikt. Ingen förändring kommer ske av upplåtelseformens fördelning, dock byggs ett område söder om aktuellt planområde innehållandes lägenheter i bostadsrättsform. Områdets identitet kommer sannolikt

att förändras i takt med omvandling till permanentboende, i kombination med närliggande nybyggnation. Området idag är lantligt och bebyggelsen består till stor del av mindre fritidshus, men i framtiden kommer området sannolikt att i större utsträckning uppfattas som en mindre tätort, jämfört med dagens förhållanden. Då fler människor i framtiden kommer att röra sig i området under årets alla månader kommer detaljplanen säkerställa möjligheten till att bygga ut en gång- och cykelbana längs väg 612.

Vattenområden

Förutsättningar

I nordöstra delen av planområdet ingår ett vattenområde. Inom detta vattenområde finns en befintlig brygga. Bilden nedan till vänster visar ett ortofoto från 2018 över det aktuella området, bilden nedan till höger visar ortofoto från 1971.



Figur 38. Ortofoto från 2018 respektive 1971.



Figur 39. Foto på stranden i norra delen av planområdet (foto: Covi).

Planförslag

Vattenområdet i den nordöstra delen får markanvändningsbestämmelse W, vattenområde. Detta för att karaktären av öppet vatten ska finnas kvar. Befintlig brygga avses att kvarstå.

Gator och trafik



Figur 40. Vägnummer, gatunamn m.m. i området.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Förutsättningar

Hela planområdet försörjs trafikmässigt via väg 612, som ansluter till väg 168 vid Tjuvkils vägskäl. I dagsläget finns inga trottoarer eller särskilda gång- och cykelbanor i området. Väg 612 planeras dock att i framtiden byggas till med gång- och cykelväg, mellan Tjuvkils vägskäl och hamnen. Gång- och cykelbana ska även inom ramen för ett annat, pågående projekt byggas ut längs med väg 168 i Tjuvkil.

Trafikmängderna varierar stort över året, med betydligt större trafikmängder på sommarhalvåret jämfört med vinterhalvåret. Detta gäller både väg 612 och väg 168. Enligt uppgifter från *PM Trafikprognos och kapacitetsanalys*, framtagen av Trafikverket under arbetet med vägplanen genom Tjuvkil, var på väg 612 årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) 200 fordon/dygn. Detta trafik-PM har även prognostiserat trafikmängderna år 2040 och studerat hur trafikmängderna påverkar bl.a. korsningen vid Tjuvkils vägskäl. I prognosen ingår 250 tillkommande bostäder, en förskola med 6 avdelningar samt närbutik och kontor på totalt 800 kvm bruttoarea. Den uppskattade trafikströmmen bedöms vara cirka 1630 ÅDT. Korsningen bedöms vid 2040 ha en ”godtagbar belastningsgrad” om planerad exploatering genomförs. Trafikmängderna överstiger dock endast med liten marginal gränsvärdet för ”önskvärd belastningsgrad”.

Planförslag

Bostäderna bedöms i det trafikutredning (Kreera, 2020-04-22) som tagits fram som underlag till denna detaljplan ge upphov till i snitt två bilresor västerut och två bilresor österut längs väg 612

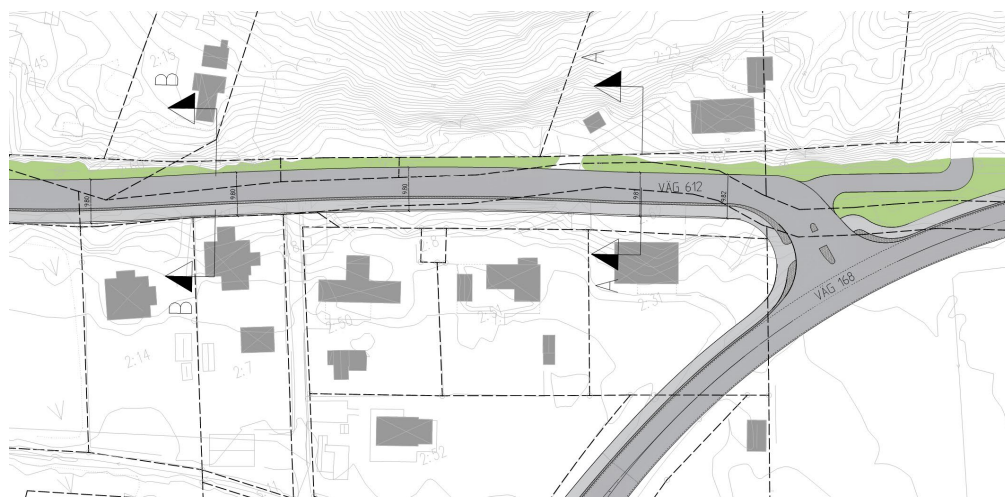
per dag och bostad. I dagsläget finns 35 bostadstomter inom planområdet. I 16 av dessa är personer skrivna som boende (2020-08-26), vilket kan tolkas som att dessa bostäder bebos året runt. Om alla 35 bostäder inom planområdet bebos permanent innebär detta en uppskattad trafikmängd på 140 bilresor per dygn. I dagsläget kan trafikmängden, baserat på mängden permanentboende i dagsläget och samma antagande om fyra bilresor per dygn, uppskattas till $16 \cdot 4 = 64$ bilresor per dygn. Tillkommande trafikmängd per dygn om alla befintliga bostäder bebos permanent kan då uppskattas till 76 bilresor/dygn. De nio nya tomter som prövas i detaljplanen alstrar vid antagande om fyra bilresor/dygn, 36 tillkommande bilresor per dygn.

I den utredning Trafikverket tagit fram har en prognos gjorts som antar fem bilresor per bostad/dygn. Används denna faktor skulle permanentboende i alla befintliga bostäder alstra ett tillskott på 95 bilresor/dygn och de nio nya tomterna alstra 45 tillkommande bilresor/dygn.

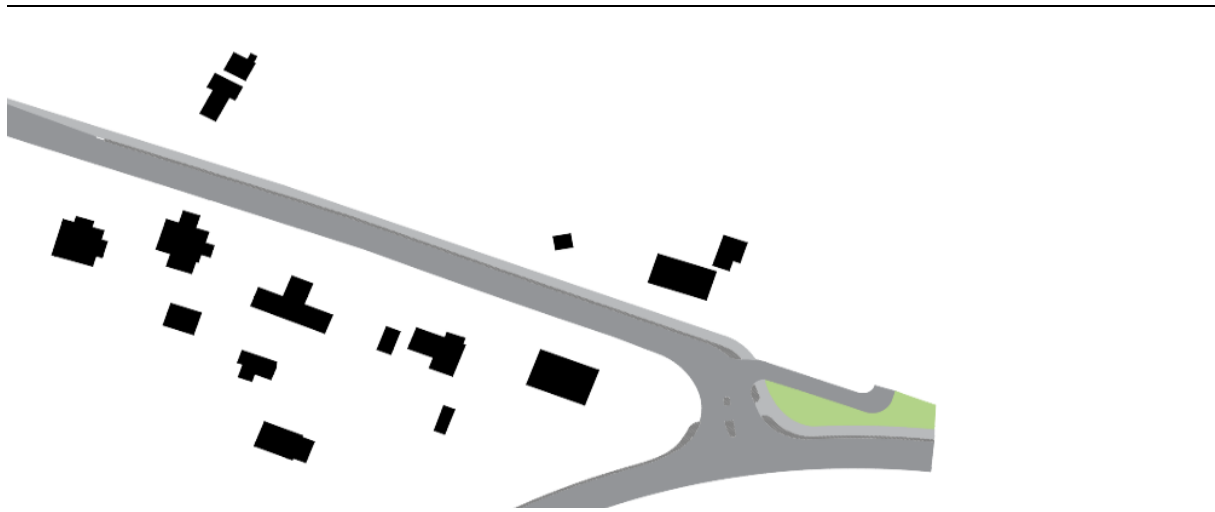
Totalt kan detaljplanen på sikt, med grund i antagandena ovan, antas alstra cirka 110 – 140 nya bilresor per dygn. Antalet beror på om beräkningen utgår från fyra eller fem bilresor per dygn, per bostadsfastighet.

Trafikalstringen till följd av detaljplanen bedöms inte påverka framkomligheten längs väg 612 i någon större utsträckning. Den nya gång- och cykelvägen kommer även öka vägens totala kapacitet. Sommartid kan större delen av bostadshusen även antas vara bebodda och således bedöms omvandling till helårsboende i de befintliga bostadshusen i mindre uträkning påverka ”trafiktoppen” under sommarmånaderna.

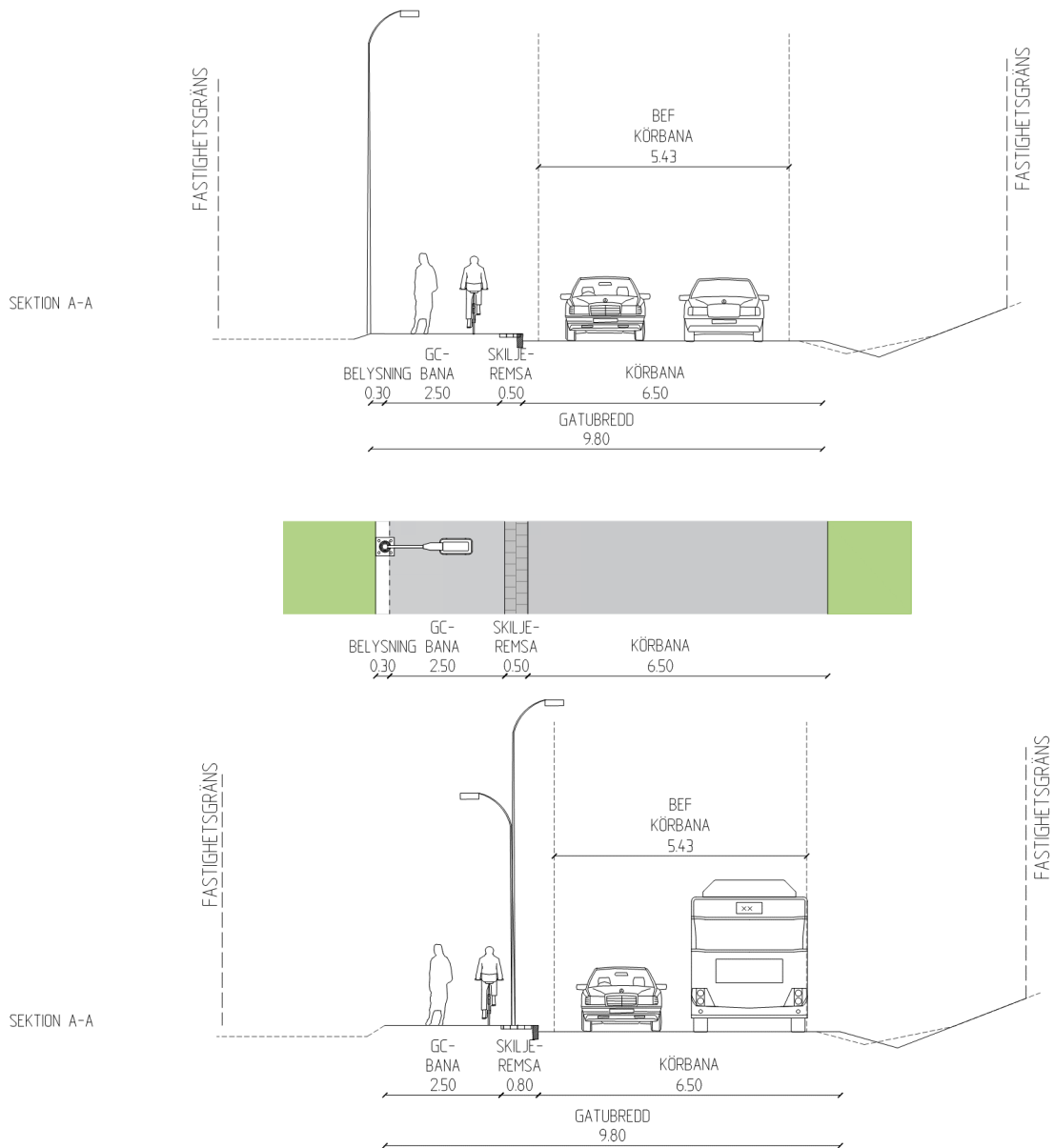
Detaljplanen möjliggör utbyggnad av gång- och cykelbana (GC-bana) längs med väg 612. I vägutredningen har förslag tagits fram på möjliga vägdragningar och sektioner. På flera platser längs vägen är det ont om utrymme och för att möjliggöra att en GC-bana placeras på södra sidan längs hela sträckan kan körbanan behöva flyttas norrut, för att inte utfarterna från befintliga fastigheter ska omöjliggöras. Alternativt får GC-banan placeras på norra sidan av körbanan, vilket då innebär att GC-banan måste korsa biltrafiken, någonstans i den västra delen av området som illustreras i figur 42. På en del av sträckan i det aktuella området läggs markanvändning Gata in två meter norr om nuvarande fastighetsgräns, för att ge framtida utformning lite större yta att röra sig med. Exakt utformning får studeras noggrannare i framtida projektering.



Figur 41. Förslag på möjliga dragningar av gång- och cykelväg, söder om väg 612.



Figur 42. Förslag på dragning av gång- och cykelväg, norr om väg 612.

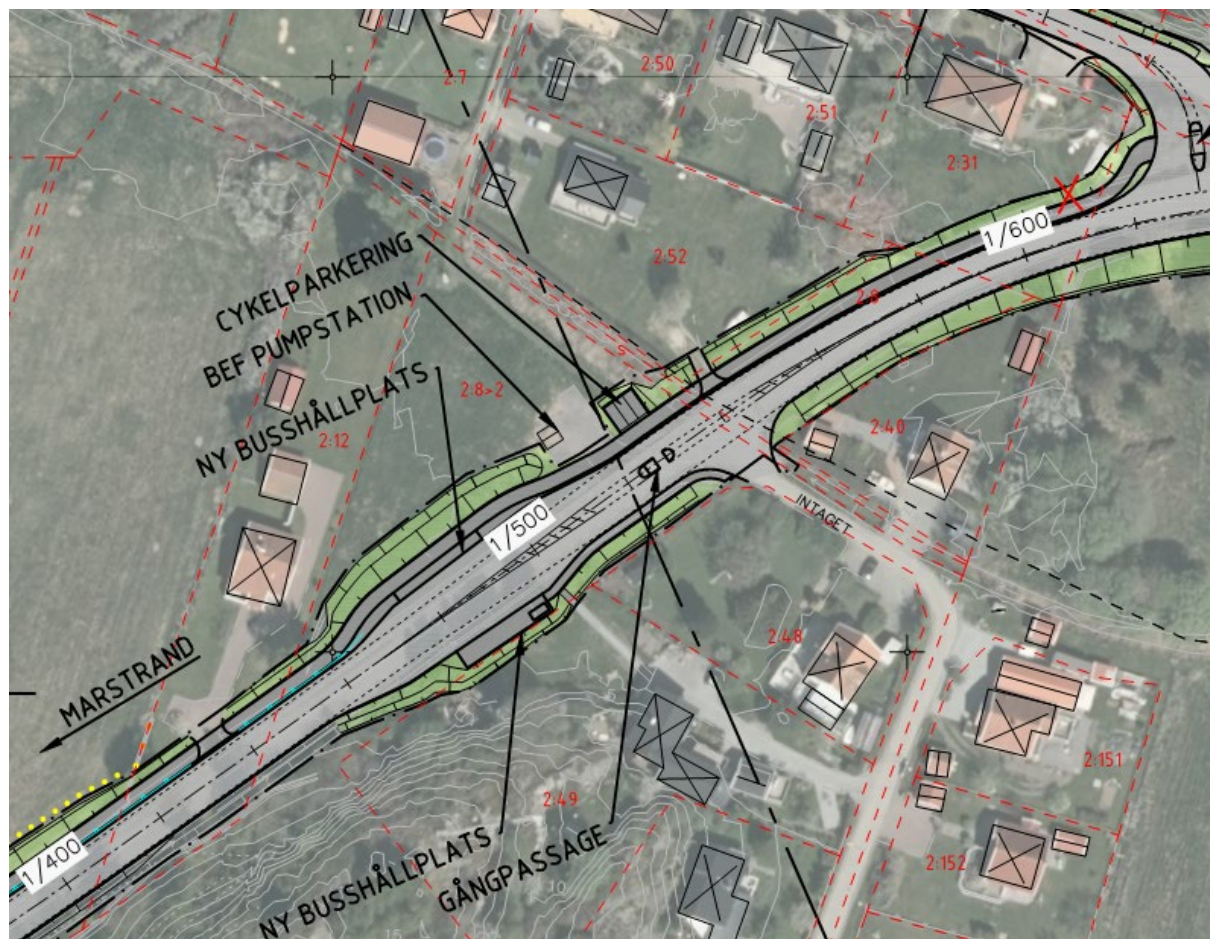


Figur 43. Förslag på sektioner för utformning av gata (sektion A-A). I den övre bilden är belysningsstolparna placerade i ytterkanten av GC-banan. I den undre bilden är belysningsstolparna placerade mellan GC-banan och körbanan.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Idag går ett antal busslinjer längs väg 612 och vänder vid hamnen där en vändslinga finns. Längs väg 168 går expressbussar mot Kungälv/Ytterby och Göteborg. I vägplanen för utbyggnad av väg 168 genom Tjuvkiel föreslås en ny busshållplats att anläggas strax utanför detaljplaneområdet.



Figur 44. Illustration från granskningshandlingarna tillhörande vägplanen för väg 168 genom Tjuvkiel.

Planförslag

Föreslagen detaljplan kommer att möjliggöra en utbyggnad av gång- och cykelbana längs väg 612, vilket tillsammans med utbyggnadsplanerna för väg 168 innebär att det blir säkrare för oskyddade trafikanter att nå hållplatsläget vid väg 168. Inom ramen för en detaljplaneläggning tas ingen ställning till hur framtida linjedragningar inom planområdet ska se ut i detalj.

Parkering och utfarter

Förutsättningar

Huvudprincipen är att parkeringsplatser i huvudsak anordnas på den egna fastigheten. För fastigheten Tjuvkiel 2:15, som ligger längs väg 612 finns idag ingen möjlighet att anordna en parkeringsplats på den egna fastigheten, vilket inte är optimalt utifrån trafiksäkerhetsperspektiv.

Utfarter sker till största delen direkt från fastigheterna ut på Stenstavägen, väg 612 och i ett fall, ut mot väg 168. Möjligheter för att från den fastighet som har utfart direkt mot väg 168 att anlägga en utfart som ansluter till en annan mindre väg, bedöms inte finnas.

Planförslag

Parkering ska i huvudsak anordnas på den egna fastigheten eller på gemensamma anläggningar på kvartersmark. Kvartersmark för bostadsändamål läggs till i anslutning till fastigheten Tjuvkil 2:15, för att möjliggöra en framtida fastighetsreglering så att parkering kan ske på den egna fastigheten.

I detaljplanen för "Tjuvkils ängar" finns ett utfartsförbud mellan en mindre yta kvartersmark för bostad och väg 612. Detta innebär att enligt gällande detaljplan får ingen utfart ske från bostaden på fastigheten Tjuvkil 2:172. Utfartsförbudet föreslås tas bort i förslaget till ny detaljplan. En del av samfälligheten Tjuvkil s:17, belägen mellan fastigheten Tjuvkil 2:172 och väg 612 ingår därför i detaljplanen. Denna yta får markanvändning bostad, med egenskapsbestämmelsen "marken får inte förses med byggnad". Även en två meter bred yta utanför s:17 ingår, vilken får markanvändning gata, med kommunalt huvudmannaskap.



Ovan till vänster urklipp från plankartan för "Tjuvkils ängar", där ett utfartsförbud är inlagt mellan kvartersmarken (gult) och vägen. Ovan till höger urklipp från föreslagna ny plankarta, där utfartsförbudet är borttaget.

Störningar och risker

Förutsättningar

Den största källan till störningar i området är trafikbuller från framförallt väg 168. Vid detaljplaneläggning ska bestämmelserna i *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* följas. Förordningen anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

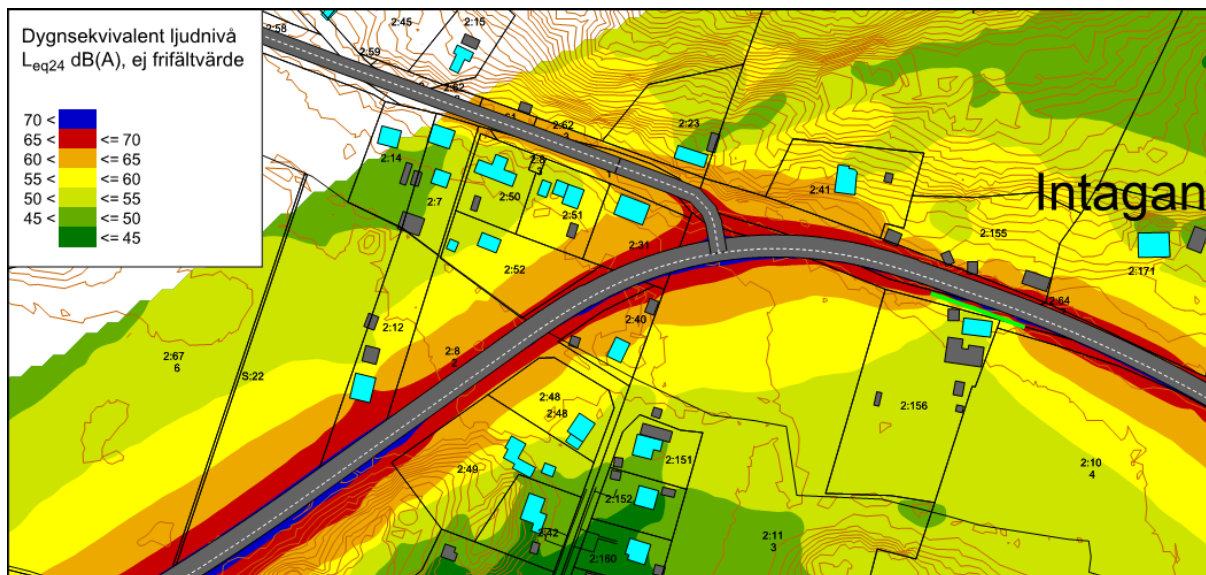
Om ljudnivån vid bostadsbyggnads fasad ändå överskrider 60 dBA bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

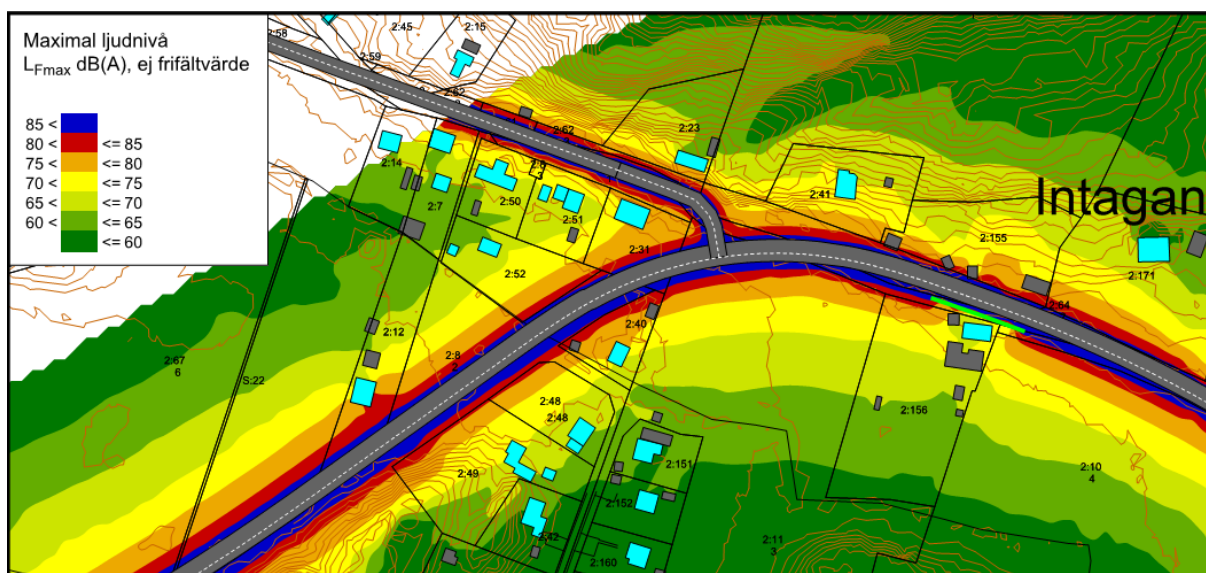
Om ljudnivån vid en uteplats överskrider 70 dBA, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00

I samband med planeringen av utbyggnad av väg 168 har trafikverket tagit fram en beräkning av framtida bullervärden längs med vägen. Ett antal fastigheter har problem med att uppnå de krav

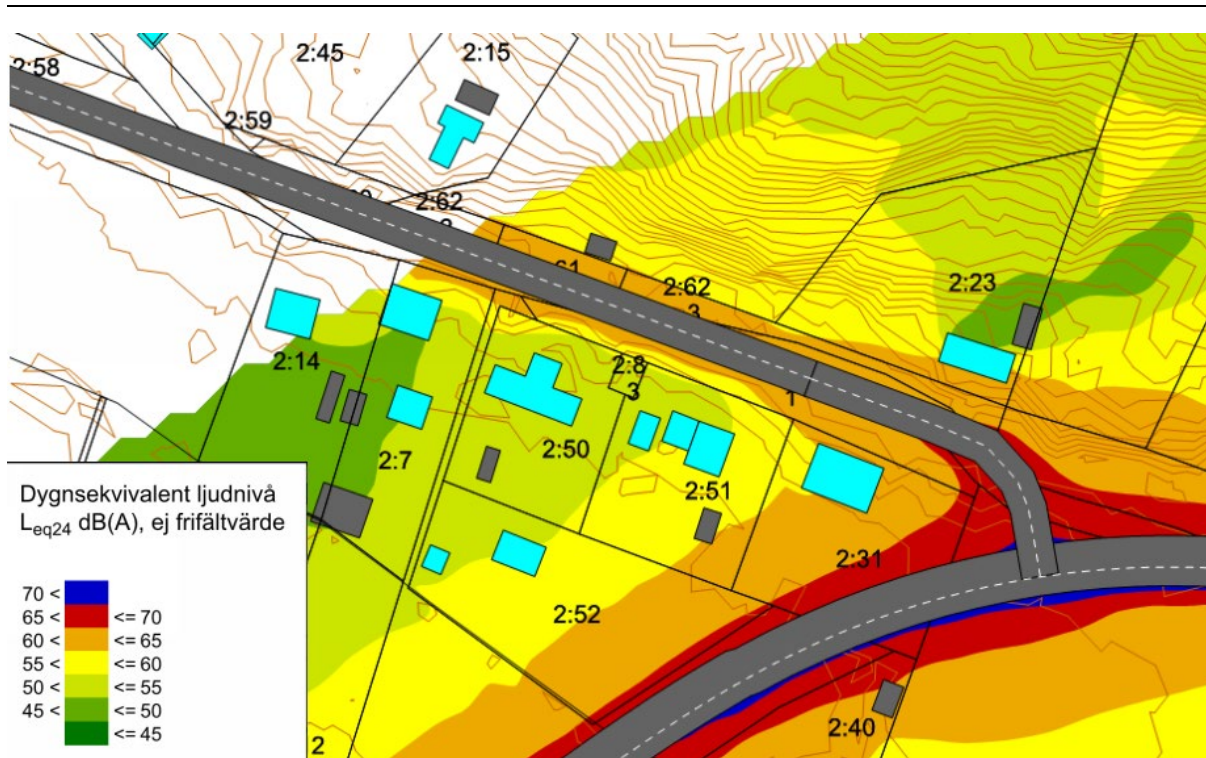
som *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* ställer på bostadsbyggnader. Dock bedöms det finnas möjligheter att uppföra bostadshus på ett sådant sätt att minst hälften av bostadsrummen är vänta mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.



Figur 45. Urklipp från bullerberäkning som togs fram i samband med planeringen av utbyggnad av väg 168. Beräkningen bygger på en uppskattning av trafikmängderna år 2040 och visar dygnskvivalent ljudnivå enligt utbyggnadsalternativet inkl. föreslagna bullerskyddsåtgärder.



Figur 46. Urklipp från bullerberäkning som togs fram i samband med planeringen av utbyggnad av väg 168. Beräkningen bygger på en uppskattning av trafikmängderna år 2040 och visar maximal ljudnivå enligt utbyggnadsalternativet, inkl. föreslagna bullerskyddsåtgärder.



Figur 47. Urklipp från bullerberäkning som togs fram i samband med planeringen av utbyggnad av väg 168, med fokus på sträckan längs östra delen av väg 612. Beräkningen bygger på en uppskattning av trafikmängderna år 2040 och visar dygnsekvivalent ljudnivå enligt utbyggnadsalternativet inkl. föreslagna bullerskyddsåtgärder.

Bullerberäkningen täcker inte all bebyggelse i den östra delen av planområdet, exempelvis fastigheterna Tjuvkil 2:14 och 2:15. Då trafikmängder och terrängmässiga förutsättningar bedöms vara likvärdiga bör dock bullerberäkningens resultat kunna extrapoleras för fastigheterna i direkt anslutning till beräkningsområdet. Gränsvärdet för trafikbuller på 60 dB(A) bedöms därför inte överskridas för fastigheterna Tjuvkil 2:14 och 2:15. Övrig bebyggelse inom planområdet bedöms ligga på ett så pass långt avstånd från vägen, att gränsvärdena för trafikbuller inte överskrids.

Vad gäller risker från farligt gods är ingen väg inom, eller i närheten av planområdet är utpekad som farligt gods-led, varken primär eller sekundär. Detta faktum bedöms inte innebära att särskilda riskreducerande åtgärder behöver vidtas.

Planförslag

Inga nya byggrätter föreslås i direkt närhet till väg 168. Ett antal befintliga bostadsfastigheter ligger dock inom områden där bullernivåerna delvis ligger över riktlinjerna i trafikbullerförordningen. Detta rör framförallt en fastighet som ligger vid korsningen mellan väg 168/612. Det bedöms dock möjligt att vid nybyggnation kunna klara av kraven om byggnaderna utformas med bullersituationen i åtanke, exempelvis genom byggnadens placering på fastigheten och att minst hälften av bostadsrummen placeras mot en ”tyst sida”. För de fastigheter som ligger i bullerutsatta lägen införs en planbestämmelse om att bebyggelsen ska utformas så att innehållet i bullerskydds-förordningens 3-5 §§ uppfylls.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

I dagsläget finns i området enskilda lösningar för vatten och avlopp (VA). Kommunalt VA kommer att byggas ut inom planområdet. Detta är en följd av en vilja från kommunens sida att

öka möjligheten till permanentboende i området, vilket ställer högre krav på ett miljömässigt bra vatten- och avloppssystem.

Planförslag

Fastigheterna inom planområdet ansluts till det kommunala VA-nätet. I plankartan har ett område för tekniska anläggningar placerats i norra änden av Stenstavägen, med syfte att möjliggöra uppförandet av en pumpstation. Ett antal markreservat för allmänna underjordiska ledningar har lagts in på kvartersmark. Syftet med dessa områden är att reservera mark för dragning av VA-ledningar på ett så bra sätt som möjligt. Omfattningen av dessa kan komma att justeras efter att projekteringen har kommit fram till slutgiltig ledningsdragning.

El

Förutsättningar

Infrastrukturen för el är dimensionerad för helårsboende och är tillräcklig för den befintliga bebyggelsen i området. Sker ett större tillskott behöver ytterligare kapacitet byggas ut vilket bl.a. innebär fler transformatorstationer. I den norra delen av planområdet önskar Kungälv Energi ha möjlighet att placera en transformatorstation, för att kunna anlägga ledningar till bebyggelseområdet öster om nu aktuellt område.

Planförslag

Ett område för tekniska anläggningar föreslås i den norra änden av Stenstavägen.

Avfall

Förutsättningar

Avfall hämtas idag vid eller i närheten av varje fastighet. Vid ökat permanentboende kommer avfall behöva hämtas under hela året i större utsträckning. Därför är det viktigt att gatorna i området vinterväghålles ordentligt. Om avfallskärl inte kan placeras på den egna tomten ska lämplig plats för uppställning av kärl finnas i närheten av bostaden. Avståndet från bostad till avfallskärl bör inte överstiga 50 meter.

Planförslag

Möjlighet ska finnas för sopbilar att kunna komma inom rimligt avstånd till respektive bostadsfastighet för sophämtning. Möjlighet ska också finnas för sopbilarna att vända, i de fall de måste köra in på återvändsgator. I plankartan har ytor för att möjliggöra anläggande av vändplatser ritats in i norra änden av Stenstavägen. För den föreslagna nya bebyggelsen upp längs berget i östra delen av planområdet finns möjlighet att placera avfallskärl där den nya lokalgatan ansluter till Stenstavägen. De föreslagna tomter som ligger längst bort från Stenstavägen kommer då att ha något längre än 50 meter till avfallskärnen. I slutet av den nya lokalgatan finns även möjlighet att anlägga en vändplats som har tillräckliga mått för att en sopbil ska kunna vända. Om en vändplats ska anläggas av denna storlek innebär detta dock ett relativt stort ingrepp i naturen.



Figur 48. De röda ovalerna markerar platser där anfallskärl kan placeras. I slutet av den nya lokalgatan finns möjlighet att anlägga en vändplats.

PLANBESTÄMMELSER

Markanvändning

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Den gatumark inom planområdet där kommunen eller staten är väghållare får bestämmelsen Gata, allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Denna bestämmelse är inlagd på den del av planområdet som väg 612 passerar genom.

I södra delen av planområdet läggs en mindre yta in med markanvändning Natur, allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Detta görs för att underlätta genomförandet av en utvidgning av det befintliga diket på platsen.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

Den gatumark inom planområdet där inte kommunen eller staten är väghållare får bestämmelsen Gata, allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Detta rör gatumark där tex en vägförening står för driften.

Naturmark som inte är kommunalt ägd, får markanvändning Natur, allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Kvartersmark

Den allra största delen av kvartersmarken inom planområdet är för bostadsändamål. Vissa mindre ytor avsätts för tekniska anläggningar, såsom transformator- och pumpstationer.

Vattenområden

I norra delen av planområdet finns ett vattenområde. Bestämmelsen används för att området i huvudsak ska ha karaktären av öppet vatten med mindre anläggningar, såsom den befintliga bryggan inom användningsområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Byggnadsarea

Bestämmelserna för byggnadsarea är i huvudsak grundade i fastigheternas storlek, tillgänglighet och placering i landskapet.

Den vanligast förekommande bestämmelsen är en största tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad på 130 kvadratmeter (e_2). Detta gör det möjligt att bygga en normalstor villa, utan att allt för stor del av fastigheterna bebyggs. Därigenom kan en del av områdets befintliga karaktär med mindre fritidshus i någon mån bevaras.

De fastigheter som inte bedöms uppnå kraven på tillgänglighet får en största tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad på 75 kvadratmeter (e_1). Genom att sätta bestämmelsen till 75 kvadratmeter kommer karaktären av små fritidshus bevaras och sannolikheten minskar att det blir permanentboende.

Varje fastighet föreslås totalt kunna bebyggas med komplementbyggnader på upp till totalt 40 kvadratmeter för tomter som uppnår tillgänglighetskraven (e_4). För fastigheter som inte uppnår tillgänglighetskraven föreslås komplementbyggnader kunna uppföras till totalt 20 kvadratmeter (e_3).

Höjd och takvinkel

Höjden på byggnader föreslås regleras med nockhöjd. Nockhöjden varierar beroende på var i området en fastighet är placerad. I de mer låglänta områdena längst med Stenstavägen och den östra delen av väg 612 föreslås den hösta tillåtna nockhöjden vara 8 meter. För en fastighet vid korsningen väg 612/väg 168 föreslås högsta tillåtna nockhöjd vara 10 meter, för att överensstämja med den befintliga byggnadens höjd. För den mer låglänta bebyggelsen sätts en bestämmelse rörande minsta tillåtna takvinkel till 14 grader (f_1) för att bebyggelsen i viss mån ska bibehålla sin karaktär med ”lutande tak”. Då flera befintliga byggnader har mansardtak är det olämpligt att sätta brantare taklutning för att inte orsaka planstridigt utgångsläge, vilket kan leda till att exempelvis bygglov för tillbyggnader på befintliga hus inte går att få.

För de fastigheter som ligger högre i landskapet, i huvudsak fastigheter längs norra delen av Stenstavägen, föreslås en nockhöjd på 6,5 meter. En stor del av den befintliga bebyggelsen är uppförd efter 60-talet och har en karaktär som skiljer sig från stora delar av den äldre bebyggelsen i övriga delar av planområdet. Byggnaderna är låga och har ofta en relativt flack takvinkel, vissa byggnader har platt tak. För att möjliggöra att karaktären i detta område kan bibehållas sätts ingen bestämmelse om minsta takvinkel.

För de fastigheter som inte uppfyller tillgänglighetskraven föreslås en nockhöjd på 5,5 meter samt en minsta takvinkel på 14 grader (f_1).

För komplementbyggnader föreslås den största tillåtna nockhöjden vara 4,5 meter (e_5).

Bestämmelserna rörande nockhöjd är formulerad så att höjden ska beräknas från medelmarknivån invid byggnad. Detta för att beräkningen av medelmarknivå inte ska utgå från den nivå som allmän plats har invid tomten i de fall allmän plats ligger mindre än 6 meter från byggnaden, vilket Plan- och byggförordningens 1 kap 3 § föreskriver¹. Att mäta invid byggnaden

¹ Plan- och byggförordningens 1 kap 3 § behandlar byggnadshöjd, men Mark- och miljööverdomstolen har i dom MÖD P 8142–17 uttalat att nockhöjd ska mätas på samma sätt som byggnadshöjd i denna typ av situation.

istället för vid allmän plats bedöms vara lämpligt, då höjdskillnader annars kan få stor påverkan på hur hög en byggnad i slutändan kan bli.

Nockhöjd för huvudbyggnad markeras med en symbol, där siffran i romben anger höjden.



Mark som inte får förses med byggnad

Ytor med mark som inte får förses med byggnad ("prickmark") har placerats med utgångspunkt i en princip om att bebyggelse ska placeras 6 meter från fastighetsgräns som angränsar till större gator och 4,5 meter från fastighetsgräns som angränsar till mindre gator. Undantag har gjorts för befintliga huvudbyggnader som är placerade på ett kortare avstånd, samt för komplementbyggnader som är placerade på ett sådant sätt att trafiksäkerheten inte riskeras. Mot naturmark har prickmark placerats i huvudsak utifrån terrängförhållanden, men även för att bibehålla ett visst avstånd mellan bebyggelse på kvartersmark och allmänt tillgänglig naturmark.

Mark på vilken endast komplementbyggnader får placeras

På vissa platser har mark, som med undantag av komplementbyggnader inte får förses med byggnader (korsmark) lagts in mellan fastigheter. Detta rör ytor där det är olämpligt med generella bestämmelser rörande bebyggelsens placering, i huvudsak pga. att befintliga byggnaders placering skulle skapa ett planstridigt utgångsläge.

Placering av byggnader

I fall då bostadsfastigheter angränsar till varandra och inte skiljs av prickmark eller plusmark, sätts en bestämmelse om att huvudbyggnader ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns mot angränsande bostadsfastighet (p_1). Minsta tillåtna avstånd mot gatemark och naturmark regleras med "prickmark".

För komplementbyggnader införs en bestämmelse om att komplementbyggnad ska placeras minst en meter från fastighetsgräns (p_2). Denna bestämmelse införs i de fall då bostadsfastigheter angränsar till varandra. På vissa platser har istället för denna placeringsbestämmelse korsmark lagts in som skiljer bostadsfastigheter åt. Detta för att generella placeringsbestämmelser skulle skapa planstridigt utgångsläge.

Fastighetsstorlek

Bestämmelserna rörande minsta tillåtna fastighetsstorlek har satts så att inga fastigheter som bedöms olämpliga att stycka, kan styckas. Storlekarna varierar mellan 500 (d_1), 800 (d_2) och 1500 (d_3) kvadratmeter.

Antal lägenheter

En bestämmelse om att max två lägenheter per fastighet tillåts har införts för att flerbostadshus inte ska möjliggöras (v_1). Detta för att bevara karaktären av småhusområde. En fastighet belägen vid korsningen väg 612/väg 168, undantas, då den befintliga byggnaden redan idag har karaktären av ett mindre flerbostadshus.

Bestämmelse om högsta markbelastning

I den västra delen av planområdet införs för en föreslagen ny bostadsfastighet en bestämmelse om att högsta tillåten markbelastning är 20 kPa (b_1).

Bestämmelse om buller

För ett antal fastigheter, placerade i närheten av väg 168 läggs en bestämmelse in om att bebyggelsen ska utformas så att kraven i 3 – 5 §§ i *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* uppfylls (m₁).

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 5 år från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetid innebär bl.a. att om en detaljplan ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter en detaljplan att gälla. Den kan dock ersättas med en ny, ändras eller upphävas utan att rättigheter, såsom outnyttjade större byggrätter som uppkommit genom planen, behöver beaktas och kompenseras.

Bestämmelse om att lösa block ska säkras

I vissa delar av planområdet föreligger förhöjd risk för blockutfall (se kapitlet om bergteknik och PM Bergteknik). För de fastigheter som ligger vid dessa områden läggs en bestämmelse in om att bygglov inte får ges för nybyggnad eller tillbyggnad av bostadsbyggnad förrän åtgärder vidtagits för att undanröja rasrisk (a₁).

Markreservat för underjordiska ledningar

För framtida vatten, spillvatten och dagvattenledningar samt el och opto finns ett antal u-områden, cirka 6 meter breda redovisade på plankartan (u₁). Inom dessa områden får inte byggnader eller andra anläggningar uppföras. Staket, buskar och andra mindre anläggningar som lätt går att demontera och återställa får förekomma.

Strandskydd

Då den befintliga detaljplanen ersätts av denna nya detaljplan, kommer strandskydd att inträda 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet föreslås upphävas på kvartersmark och gatumark inom planområdet. Motiveringar till att upphäva strandskyddet läses under rubriken *Strandskydd* i kapitlet *Avvägningar enligt Miljöbalken*.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

När en myndighet eller kommun upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag eller annan författning, skall myndigheten eller kommunen göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt om undantag från kravet på miljöbedömning.

Regeringen får också meddela föreskrifter om samråd i samband med bedömningen av om en plan, ett program eller en ändring kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Lag (2004:606).

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i överensstämmelse med såväl

nationella som lokala miljömål. Att öka byggrätterna för befintlig bebyggelse bedöms ha ringa miljökonsekvenser.

Sociala konsekvenser

Planens syfte, att utöka byggrätterna, kommer att leda till att det med tiden kommer att bo fler människor permanent i området. Detta innebär att fler kommer att röra sig i området under alla årets månader och att fler barnfamiljer kan antas flytta till området. Ökade byggrätter i kombination till det havsnära läget kan antas leda till att priserna på bostäder kommer att öka, vilket i sin tur leder till att människor med högre inkomster successivt flyttar till området. Inom planområdet finns idag endast småhus med äganderättsform. I närområdet uppförs och planeras bostäder i andra bostadstyper och upplåtelseformer.

I dagsläget kan hamnen och kiosken vid hamnen längs västerut anses vara den stora mötesplatsen i närheten av området. Kopplingar till denna planeras att förstärkas med utbyggnad av gång- och cykelväg längs väg 612. I planområdets norra del finns även en badplats, vilken tas om hand gemensamt av en förening. Mellan hamnen och badplatsen i norr går även fina promenadstigar längst stranden. I den kommande byggnationen på ”Tjuvkils ängar”, söder om planområdet finns byggrätt för handel och kontor, vilket skulle kunna inrymma verksamheter som i framtiden skulle kunna bli till en ny mötesplats i närområdet.

Jämställdhet

Kvinnor och män har statistiskt sett olika levnadsmönster och olika livsförhållanden och villkoren som styr vardagen grundläggs i hur den fysiska miljön används och utformas. Kvinnors inkomstnivå och ekonomiska resurser är lägre än mäns. Resmönstren ser olika ut, män reser mer med bil och kvinnor mer med kollektiva trafikmedel. Kvinnor tar ett större ansvar för hem och familj.

Positiva aspekter av planen är att relativt god kollektivtrafik, sett till läget i kommunen, finns i närheten, vilket underlättar vardagsresor till arbete och till kommunal och kommersiell service. Negativa aspekter av planen är att den ger en miljö utan blandade funktioner och därför förutsätter resor samt också att den inte är anpassad till olika befolkningsgruppers möjligheter och önskemål om boende.

Barnperspektiv

Barnens vardagsmiljö präglas av bostadens närområde. Planen ger kvaliteter i form av goda förutsättningar för utomhuslek i varierad natur utanför den egna bostaden, men en renodlad bostadsmiljö och en relativt homogen social miljö är begränsande för barn och ungdomars identitet och förståelse för samhället.

Gång- och cykelvägar planeras att byggas ut i framtiden, dels längs väg 612 och dels längs väg 168. Detta kommer att skapa en mer trafiksäker miljö och ökad rörlighet för barn och andra oskyddade trafikanter. I anslutning till planområdet planeras en förskola att byggas. Inga allmänt tillgängliga lekplatser eller idrottsplatser finns i dagsläget inom området. Dock finns stora omväxlande naturområden inom och i direkt anslutning till planområdet, vilket erbjuder stora möjligheter för utelek för äldre barn.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Samråd 4 kv 2020

Granskning 1 kv 2021
Antagande 2 kv 2021

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller delat huvudmannaskap. All allmän plats natur har enskilt huvudmannaskap. All gatumark, förutom den del där väg 612 går har enskilt huvudmannaskap. Den gatumark där väg 612 går har kommunalt huvudmannaskap.

Avtal och överenskommelser

Ett plankostnadsavtal finns med den exploatör som önskar pröva nya bostadstomter inom planområdet.

Markförvärv/rådighet

Kommunen behöver säkerställa en rättighet för den blivande pumpstationen inom planområdets norra del. Kungälv Energi behöver säkerställa rättighet där den kommande transformatorstation ska placeras.

Ägare till befintliga fastigheter som får möjlighet att utöka sin fastighet behöver avtala med berörd fastighetsägare för att genomföra utökningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Större delen av all mark är privatägd. Ett antal mindre fastigheter längs väg 612 ägs av Kungälvs kommun.

Erforderlig fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör för vissa befintliga fastigheter att köpa till mark. För att införliva markområdena behöver ansöka om förrättning hos Lantmäteriet.

Detaljplanen innebär tillskott av byggrätter för bostäder. Avstyckning av dessa behöver sökas hos Lantmäteriet.

Kommunen kommer överta befintlig gemensamhetsanläggning för va-ledningar inom planområdet, Tjuvkil ga:15. Gemensamhetsanläggningen behöver avregistreras hos Lantmäteriet efter övertagandet.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns två gemensamhetsanläggningar:

Tjuvkil ga:6 avser vägar. Blivande bostadsfastigheter behöver anslutas till gemensamhetsanläggningen. Planförslaget innehåller en utökning av lokalgata. En omprövning av gemensamhetsanläggning bör sökas hos Lantmäteriet.

Tjuvkil ga:15 avser avloppsledningar med tillhörande anläggningar. Kommunen kommer överta gemensamhetsanläggningen när nya avloppsledningar byggs ut och blir en kommunal va-anläggning.

Ekonomiska frågor

Detaljplaneekonomi

Planavgifter tas ut i bygglovskedet för de fastigheter som har fått en största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad om minst 130 kvm. Detta omfattar alla bostadsfastigheter inom planområdet förutom tre stycken. Dessa tre är Tjuvkil 2:15, 2:28 och 2:161.

Ekonomiska konsekvenser

Planområdet hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt Va vilket innebär att samtliga fastigheter ska betala en anslutningsavgift till kommunen när Va-anläggningarna är utbyggda.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Idag har tomterna inom området egna dricksvattenbrunnar. Avlopp leds till ett gemensamt reningsverk. För närvarande pågår projektering för utbyggnad av kommunalt VA i området som omfattas av detaljplanen.

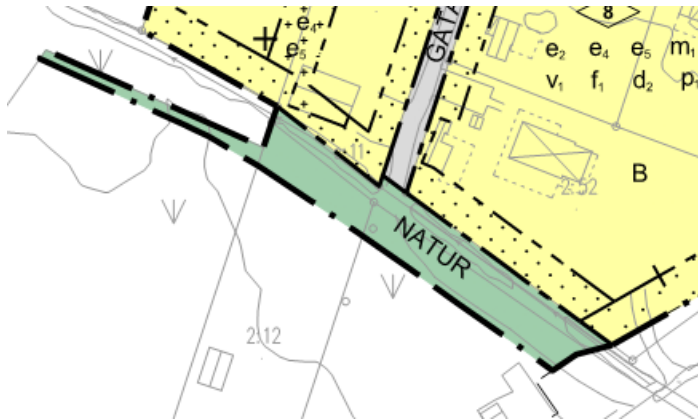
Dagvatten

2013 genomfördes en dagvattenutredning för Tjuvkilsområdet som omfattade en inventering av befintlig dagvattenavledning samt föreslagna åtgärder för dagvattenavledning. Större delen av avrinningen från planområdet sker söderut, framförallt genom ytavrinning och diken, för att sedan rinna ut i havet vid Tjuvkils hamn. Utredningen rekommenderar att vissa ledningar och dikens kapacitet kontrolleras och dimensioner ökas för att klara av en förväntad ökad vattenavrinning.

I den norra delen av planområdet (norra delen av Stenstavägen) sker avrinningen mot nordost genom markavrinning och grunda vägdiken. Avrinningen över de två nordligaste fastigheterna kan förväntas öka när fastigheterna inom området får större byggrätter och därmed med hårdgjord yta.

Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvatten i första hand fördröjas inom respektive fastighet. Då det finns små möjligheter att fördröja dagvatten inom respektive fastigheter kommer dagvattenledningar att byggas ut i området. Samtliga fastigheter inom området ska få en förbindelsepunkt för dagvatten.

I södra delen av planområdet rinner det ett dike som mynnar ut i havet vid småbåtshamnen, väster om planområdet. Diket har nu projekterats om, till följd av den ökade tillrinningen som nyexploateringen i närområdet innebär. För att kunna genomföra åtgärderna i diket har det beslutats att upphäva det markavvattningsföretag som idag ombesörjer befintligt dike. Kungälv kommun tar istället ansvar för dagvattenhanteringen genom att upprätta ett verksamhetsområde för dagvatten inom båtnadsområdet. För att säkerställa rådigheten av den mark som behövs för hanteringen av dagvatten i området innefattar aktuell detaljplan den yta som krävs för ny dikesplacering. Dikets innefattandes i planen påverkar ej byggbarheten på berörda fastigheter då det ligger överföringsledningar för vatten och avlopp söder om diket, där uppförande av bebyggelse ej kan ske.



Figur 49. Inom det grönmärkerade området med beteckningen NATUR kommer ett nytt dike att anläggas.

Gator och allmän plats

Kommunen har för avsikt att ta över väg 612 från trafikverket. Övertagandet avvaktar dock mer underlag rörande den geotekniska situationen vid hamnområdet, väster om planområdet. Övriga gator är enskilda och sköts av en lokal vägförening.

Parkering

Parkering ska i huvudsak lösas på de enskilda tomterna.

Avfall

Avfall ska hanteras i enlighet med kommunens renhållningsordning (KS2015/513).

Marksanering

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Värme

Enskilda lösningar.

El-, bredband och teleförsörjning

Kungälv energi äger elnätet och kommer att bygga en ny transformatorstation i norra delen av planområdet, i slutet av Stenstavägen. Kungälv energi planerar att lägga nya kablar i samband med att VA- byggs ut och önskar även att lägga fiberkablar i området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER

Planarbetet har handlagts av planarkitekt Viktor Heineson, planenheten och Planarkitekt Job van Eldijk, konsult. Genomförandefrågor har handlagts av exploateringsingenjör Erik Hallgren, enhet Kart och mark. Avstämningar har skett med tjänstepersoner från enheter trafik gata park, renhållning, va-enheten, miljö och bygglov.

Upprättad 2020-10-06

För Kungälvs kommun, Samhälle och utveckling

Henrik Johansson
enhetschef Plan