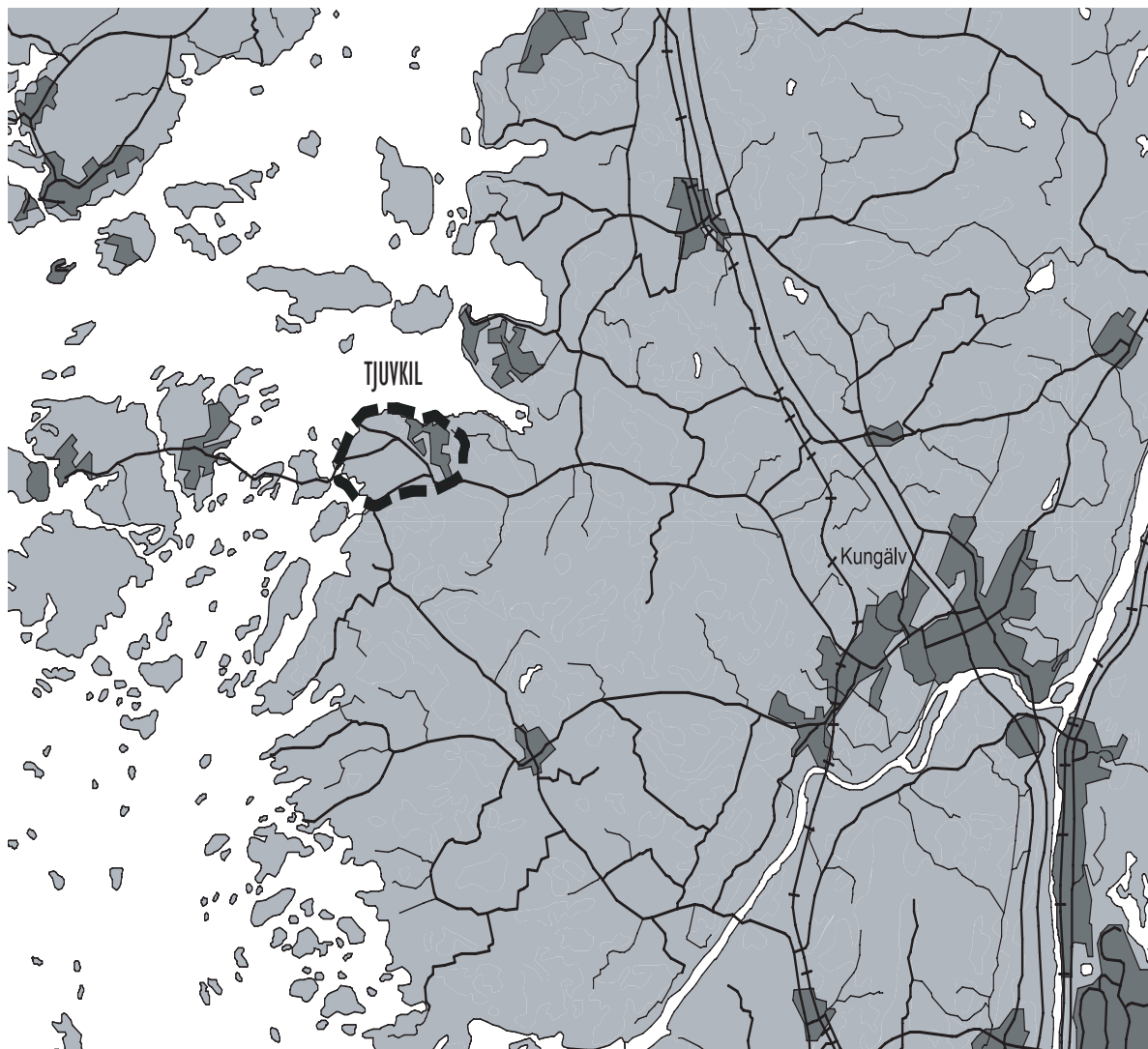




# PROGRAM TJUVKIL - RIKTLINJER FÖR KOMMANDE DETALJPLANLÄGGNING - FÖRSLAG





**Programhandlingen består av två delar: En förslagsdel, del 1 (denna handling) och en underlagsdel, del 2, som redovisar förutsättningarna för planläggningen av Tjuvkil. Del 2 motsvarar i stor utsträckning de inledande avsnitten i Delöversiktsplan Tjuvkil, samrådshandling 2002-05-22.**

**Samhällsbyggnadskontoret i Kungälv kommun har anlitat GF Konsult AB för upprättande av detta detaljplaneprogram.**

**Programmet har tagits fram av Martin Nord på GF Konsult AB och av Carina Johansson, Eva Johansson och Martin Upmanis på Samhällsbyggnadskontoret, Kungälv kommun.**

**Avsnitt 5, Konsekvenser, är författat av Calle Bergil på GF Konsult AB.**

# INNEHÅLL DEL 1

## 1. INLEDNING

- Bakgrund
- Syfte
- Planprocessen
- Tidplan
- Avgränsning

## 2. PROGRAMFÖRSLAG - SAMMANFATTNING

- Sammanfattande målbild

## 3. SEKTORSVISA RIKTLINJER

- Gestaltungsprinciper
- Miljöhänsyn
- Kulturmiljöhänsyn
- Vattenförsörjning
- Avloppsrening
- Trafik
- Samlingsplatser
- Sophantering
- Uppvärmning och elförsörjning
- Hälsa och säkerhet

## 4. OMRÅDESVISA RIKTLINJER

- Bevarandeområden
- Omvandling i befintliga områden
- Utredningsområden för bostäder
- Servicepunkt Tjuvkil

## 5. KONSEKVENSER

- Bedömning av miljökonsekvenser

## 6. GENOMFÖRANDE

- Huvudmannaskap
- Exploateringsavtal
- Gemensamma anläggningar
- Ekonomiska frågor

KARTA: PROGRAMFÖRSLAG

BILAGA 1: Vattenutredning för Tjuvkil

# INNEHÅLL DEL 2

## OMVANDLING AV FRITIDSHUS

### 1. TJUVKIL IDAG

- Landskap och Bebyggelse
- Grönstruktur och rekreation
- Samlingsplatser
- Befolkning
- Trafik
- Vatten och avlopp
- Service
- Gällande detaljplaner

### 2. ANSPRÅK OCH INTRESSEN

- De helårsboendes anspråk
- De fritidsboendes anspråk
- Exploaterers anspråk
- Statliga Anspråk
- Kommunala intressen

*Detta program för Tjuvkil utgörs främst av riktlinjer för kommande detaljplaneläggning inom orten. Programmet är således inte ett färdigt förslag till framtida markanvändning. Programmet i sig medför ingen garanti för att en utveckling kommer till stånd, utan redovisar enbart förutsättningar och möjligheter. Den slutgiltiga prövningen av lämplig bebyggelseutveckling sker vid detaljplaneläggningen.*

## BAKGRUND

Förändringar i Tjuvkil har på senare tid skett i små steg med detaljplaner för en eller några få fastigheter i taget. Kommunen behöver skaffa sig ett helhetsgrepp över orten innan man kan gå vidare och göra detaljplaner mer rationellt för större delområden samtidigt.

Våren 2002 upprättade Kungälv kommun förslag till delöversiktsplan för Tjuvkil. Samråd kring förslaget skedde under sommaren 2002. Efter sammanställandet av inkomna synpunkter, från berörda myndigheter och privatpersoner i en samrådsredogörelse, fattade kommunstyrelsen den 12 februari 2003 beslut om att fortsätta planarbetet i Tjuvkil. Beslut fattades också om inriktningen för arbetet:

*”Innan arbetet med nya detaljplaner för nyexploatering påbörjas skall särskilt beslut*

*fattas av kommunstyrelsen.*

*Nyexploatering i Tjuvkil skall ske i långsam takt och med måttfullhet. Kultur- och miljöhänsyn skall ha stor betydelse i den fortsatta planläggningen för nybyggnation.*

*Nyexploateringar i Tjuvkil kopplas till genomförandet av ny vägdragning vid Tjuvkil och ökad kapacitet genom Ytterby.”*

Utifrån de synpunkter som framförts till kommunen, har delöversiktsplanen omarbetats. Materialet återkommer nu i form av ett program för detaljplan.

## SYFTE

Syftet med programmet för Tjuvkil är framförallt att klargöra förutsättningarna för en fortsatt omvandling från fritids- till helårsboende genom att ange riktlinjer för hur markområden skall disponeras och genom tydliga anvisningar om hur allmänna och enskilda intressen skall sammanvägas. Detta skall sedan utgöra underlag för fortsatt detaljplanering samt vid bygg- och marklovsprövningar.

Programmet skall också ange vilka krav som måste uppfyllas för att exploatering av nya områden i Tjuvkil skall kunna komma till stånd. Slutlig prövning av dessa områdens

lämplighet för bebyggelse sker i detaljplan.

Samrådet kring delöversiktplan för Tjuvkil sommaren 2002 visade att engagemanget för Tjuvkils utveckling är stort hos de boende och andra. Kommunen hoppas på stort engagemang även i det fortsatta planarbetet.

## PLANPROCESSEN

Efter programsamråd revideras programmet utifrån inkomna synpunkter och antas därefter av Kommunfullmäktige. Detta övergripande program skall sedan ligga till grund för samtliga nya detaljplaner i Tjuvkil. Hur indelningen i enskilda detaljplaner för delar av orten kommer att göras och i vilken ordning de kommer att upprättas är inte bestämt ännu.

Detaljplaner för större områden med nyexploatering kan inte komma till stånd förrän väg 168 är åtgärdad.

Synpunkter på planarbetet kan lämnas flera gånger under planeringsprocessen: Först nu under programsamrådet, sedan vid detaljplanesamrådet och sist under den avslutande utställningen av planförslaget. Efter varje skede redovisas framförda synpunkter och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet skall bedrivas.

Finansieringen av nya detaljplaner kommer att ske med planavtal för nyexploateringsområden och via planavgift för befintligt bebyggelse. Planavgiften tas ut i samband med bygglov, det vill säga när fastigheten tar del av nyttan de nya bestämmelserna medger.

## TIDPLAN

Programsamråd pågår i december - januari.

Antagande i Kommunfullmäktige kan då ske under första kvartalet 2004.

Därefter kan detaljplanearbete påbörjas.

## AVGRÄNSNING

Programmet har samma avgränsning som delöversiktsplanen, dvs omfattar hela Tjuv-kil.



*Med utgångspunkt från de grundläggande förutsättningar och alla olika intressen, såväl enskilda som allmänna, som redovisas i förutsättningsdelen redovisas här kommunens sammanfattande målbild för den fortsatta utvecklingen av orten.*

## SAMMANFATTANDE MÅLBILD

Utvecklingen av Tjuvkil kan särskiljas i två steg. Omvandling från fritidsboende till helårsboende och nyexploatering. Närmast i tid ligger den fortsatta omvandlingen av fritidshusen. Därefter kan det bli aktuellt med nyexploatering. Dock inte nödvändigtvis så att omvandlingen är fullbordad innan nyexploatering kan påbörjas.

Avgörande för omvandlingen och en eventuell nyexploaterings omfattning i Tjuvkil är möjligheten att:

- ordna miljömässigt hållbara va-lösningar
- bevara områdets karaktär
- värna naturvärden och friluftslivets intressen

### Omvandling

Den övergripande målsättningen är att skapa goda förutsättningar för helårsboende i Tjuvkil. I första hand skall befintliga

bebyggelseområden ges utökade byggrätter.

Omvandlingen kan emellertid bara ske under förutsättning att ovan nämnda krav tillgodoses. I de områden där det finns ett väl fungerande gemensamt reningsverk är dock förutsättningar goda för utökade byggrätter för befintlig bebyggelse.

I samband med detaljplaneläggning i omvandlingsområdena kan enstaka avstyckningar komma att medges.

### Nyexploatering

Utöver möjligheterna för omvandling redovisar programmet utredningsområden som kan komma att prövas för nyexploatering. När nyexploatering kan ske beror till stor del på hur stark kopplingen är till genomförandet av ny vägdragnings av väg 168 och ökad kapacitet i Ytterbykrysset.

Samtliga exploateringsanspråk i Tjuvkil står mer eller mindre i konflikt med andra intressen. En utbyggnad av bostäder norr om Stenstavägen runt dammen ovanför Kastebacke och på berget ovanför badföreningens badplats söder om hamnen är bl a i strid med strandskyddsförordnandet. Denna exploatering kan därför avfärdas direkt.

En utbyggnad av bostäder i Kroken och i anslutning uppe på Långåsberget är inte

heller aktuell. En vidare utbyggnad kring Krokens väg strider mot intensionerna i KP 2000, där utredningsområden för eventuell nyexploatering pekats ut centralt i Tjuvkil. Detta innebär att bebyggelsen i Tjuvkil kommer att koncentreras norr om den nya vägdragnings av väg 168 och en utbyggnad av Kroken hamnar då på fel sida om vägen i förhållande till samhället i övrigt. En exploatering skulle dessutom påverka det öppna jordbrukslandskapet i dalgången negativt.

För övriga exploateringsintressen är avvägningarna svårare. Exploaterers och andra enskildas intresse samt kommunens önskan att tillgodose behovet av tomter och service i kustzonen ställs mot friluftsliv-, landskapsbilds- och naturvårdsintressen.

Större exploateringar kan också, genom att bära en större del av kostnaderna, bidra till utbyggnad av anläggningar för gemensam vattenförsörjning och avloppsrening.

Eftersom nyexploatering pga vägfrågan inte ligger i första fasen av det fortsatta planarbetet finner kommunen det varken nödvändigt eller särskilt klokt att redan nu utföra de utredningar som krävs för att slutgiltigt ta ställning till dessa exploateringsintressen. Lämplighetsprövningen får ske i samband med en eventuell framtida detaljplaneläggning.

De exploateringsintressen som inte redan avfärdats redovisas i programförslaget som utredningsområden för bostäder.

intressenter.

### **Bevarande**

Tjuvkils strandområden, som till stor del är av riksintresse för friluftsliv och naturvård, skall säkerställas som naturmark i detaljplan. Dock ej inom naturreservatet som redan är säkerställt genom lagstiftning. Skötselplan/planer skall upprättas för naturmark inom detaljplan.

Övriga områden för närrecreation skall preciserats i detaljplan.

Det öppna odlingslandskapet och ängs- och hagmarken anses vara säkeställda i och med kommunens tolkning av dem i Kommunplan 2000.

### **Huvudmannaskap**

Kommunens målsättning är att huvudmannaskapet för VA och vägar skall vara fortsatt enskilt, dvs ligga hos va- och vägföreningar i området. Gemensam förvaltning av naturmark och grönområden genomförs också inom programområdet. Syftet med det senare är att öka miljökvaliteterna för de boende och säkerställa allmänhetens tillträde.

Initiativet för förändringar i Tjuvkil ligger därmed hos de boende och andra privata

*I detta avsnitt redovisas olika krav och riktlinjer för den fortsatta planeringen med utgångspunkt från olika sektorsintressen.*

## GESTALTNINGSPRINCIPER

Såväl kommunen som de boende vill att Tjuvkils karaktär bevaras. Eftersom bebyggelsen är varierad handlar gestaltungsprinciperna mer om byggnadernas förhållande och anpassning till omgivningen än om detaljutformning. Områdets karaktär handlar även om strandområden och grönsstruktur.

Gestaltungsprinciperna nedan är viktiga för att undvika att Tjuvkil får karaktären av ett stadsnära villaområde. Det är ett gemensamt ansvar att förhindra en sådan utveckling.

Gestaltungsprinciperna skall ligga till grund för planbestämmelser i detaljplan och utgöra stöd vid bedömningar i bygglovvärenden.

### Bebyggelsen underordnad platsen

Områdets karaktär beror till stor del på bebyggelsens underordnade roll i förhållande till landskapets och naturens särskilda karaktärsdrag. Därför är det viktigt att bebyggelsen även i framtiden intar en underordnad roll. Befintlig vegetation bör

bevaras.

### Förhållandet byggnad - tomtstorlek

Förhållandet mellan tomtstorlek och husstorlek är viktig för upplevelsen av ett områdes karaktär. För sommarstugeområden gäller generellt att tomterna är stora och byggnaderna små. För att bevara karaktären är det viktigt att byggnadsareans förhållande till tomtstorleken inte avviker allt för mycket från befintliga förhållanden. I framtida detaljplanarbete är det viktigt att framhålla bestämmelser om minsta tomtstorlek och största byggnadsarea.

### Anpassning till terrängen

Den befintliga bebyggelsen är väl placerad i och anpassad till terrängen. Det är en kvalitet som bör eftersträvas även i framtida bebyggelse samt vid om- och tillbyggnader. Stora volymer bör brytas ned i mindre enheter för att lättare anpassas till platsens förutsättningar. Huvudbyggnad och uthus bör vara separata enheter. Sprängning, utfyllnad med slänter och stödmurar skall undvikas i största möjliga utsträckning. Anpassningen till topografin bör regleras genom bestämmelser i detaljplan.

### Placering och utformning

Hus bör placeras så att de inte är synliga på långt håll. Det är viktigt att sammanhäng-

ande horisontlinjer i landskapet inte bryts och att byggnader (huvudbyggnader, garage, förråd m m) hellre placeras i ett skyddat läge längre in på tomten än i gatuliv.

Det befintliga husets karaktär bör vara utgångspunkten för om- och tillbyggnader. Fönster, verandor, takutsprång och detaljer bör anpassas till byggnadens volym liksom färger till omgivningen - natur och bebyggelse.

Ett bra motto vid om- eller tillbyggnad är:

*- "Mitt hus är grannens utsikt".*

### Trädgårdar

Den omgivande naturen sträcker sig ofta in på tomtmark och naturträdgårdarna är i många delar av Tjuvkil ett kännetecknande drag. Vid en utökad permanentning av området är det därför önskvärt att detta karaktärsdrag kan bevaras och att traditionella villaträdgårdar undviks.

### MILJÖHÄNSYN

På grund av olika miljöintressen som finns i kustzonen kommer höga krav att ställas vid exploateringar av olika slag. Dessa kan sammanfattas i några få punkter.



## Nödvändiga delmål/åtgärder

- Tillförsel av näringsämnen via avlopp till vattendrag och hav måste minska.
- Vattendrag och våtmarker skall bevaras och skyddas.
- Försiktiga uttag av grundvatten för att undvika saltvatteninträngning. Skydd av infiltrations- och uttagsområden.
- Skydd av grundområden (0-6m), värdefulla natur- och rekreationsområden.
- Långsiktigt hållbara energisystem
- Tillgång till natur- och rekreationsområden för såväl boende som besökare.

## KULTURMILJÖHÄNSYN

Tjuvkils karaktär är troligtvis till stor del en produkt av den mänsklig aktivitet som pågått här under lång tid. Husgrunder, odlingsystem och hägnadssystem kan utgöra viktiga kunskapsbärare om vår kulturhistoria. Vid detaljplaneläggning skall därför fördjupad dokumentation av landskapet kulturvärden utföras, om det inte bedöms som uppenbart onödigt.

Inom planområdet finns 12 registrerade fornlämningar. Dessa fornlämningar skall beaktas i den fortsatta planläggningen och får inte påverkas negativt.

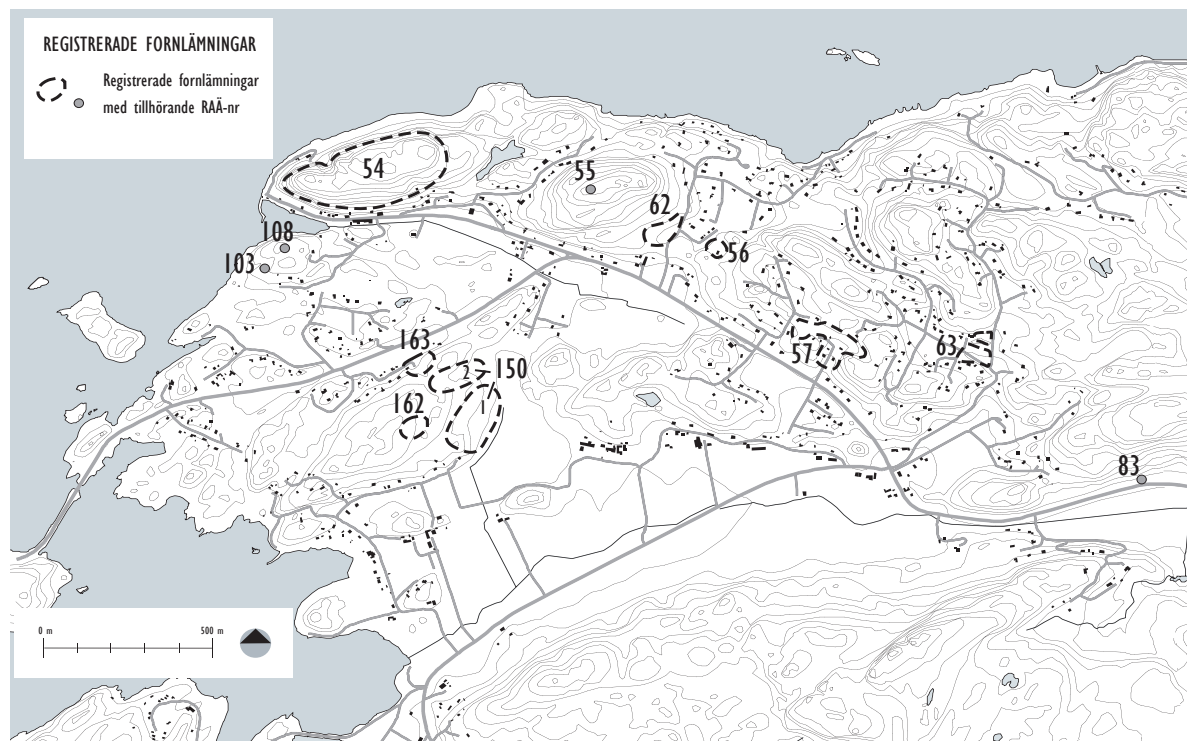
## VATTENFÖRSÖRJNING

Möjligheten att ansluta Tjuvkil till vattenledningen som dragits mellan Kärna och Marstrand har tidigare diskuterats.

Den översiktliga vattenutredning för kustzonen som gjordes våren 2002 visade att det finns tillräckligt med vatten i och i närheten av Tjuvkil i bergen söderut för att klara dricksvattenförsörjningen på lång sikt. Utredningen visade emellertid också att tillgången på vatten lokalt i stora delar av Tjuv-

kil är dålig. Detta innebär att även de som har god vattenkvalitet i dag kan drabbas av saltvatteninträngning när vattenuttagen i omgivningen ökar pga större andel helhårboende. För att undvika en sådan situation har ytterligare en vattenutredning utförts för att ge en klarare bild av den faktiska vattentillgången i Tjuvkil.

I Vattenutredning för Tjuvkil, bilaga 1, är Tjuvkil indelat i tre klasser med avseende på tillgång på vatten av god kvalitet. (se vidare bilaga 1)



Inom *tillgångsklass 1* råder det brist på tillgång till vatten av god kvalitet. För långsiktigt hållbart uttag av större mängder vatten utan risk för saltvatteninträngning, måste vattnet hämtas från angränsande lämpligt område. Vid detaljplaneläggning inom tillgångsklass 1 kommer därför krav att ställas på att gemensamhetsanläggningar för dricksvattenuttag etableras. Grundvatten bör sökas inom områden utanför planområdet eller i områden med tillgångsklass 3.

Ett fåtal fastigheter kan ges möjlighet att med hydrogeologisk undersökning visa att ett uthålligt vatten kan utvinnas i egen brunn.

Inom *tillgångsklass 2* är tillgången till vatten begränsad. Vid detaljplaneläggning ställs krav på hydrogeologisk undersökning där grundvattenmagasinets kort- och långsiktiga uthållighet fastställs med direkta mätningar/tester för att klargöra i vilken omfattning enskilda brunnar kan tillåtas. Uttagen bör

spridas ut och enskilda brunnar med stora uttag bör inte tillåtas. Vid svårigheter att placera enskilda vattentäkter skall mindre gemensamhetsanläggningar (färre än 10 anslutna) etableras och gemensamma vattentäkter ordnas på betryggande avstånd från områden där förhöjda salthalter förväntas uppkomma.

Inom *tillgångsklass 3* finns god tillgång på vatten av god kvalitet. Risken för saltvatteninträngning är låg. I detaljplaneskedet skall dock begränsad hydrogeologisk undersökning genomföras där befintliga brunnar inventeras och vattnets kloridhalt fastställs. Om kloridhalten överensstämmer med riskzonsindelningen i vattenutredningen, bilaga 1, ges tillstånd för fortsatt vattenuttag, annars skall utökad undersökning utföras. Enskilda brunnar med stora uttag bör dock undvikas, speciellt i anslutning till befintliga brunnar och i områden som ligger nära tillgångsklass 2.

Vid anläggande av nya brunnar skall hänsyn tas till befintliga brunnar samt inom vilken tillgångsklass som gäller för området. Detta är speciellt viktigt vid anläggande av större gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningar för fler än 10 fastigheter bör tillåtas endast i undantagsfall.

För att undvika uppkomst av bakteriologiskt



förorenade grundvatten rekommenderas fortsatt hög ambition när det gäller omhändertagande av avloppsvatten.

För att underlätta grundvattenbildning inom området skall hårdgjorda ytor undvikas. Dagvatten skall omhändertas lokalt.

## AVLOPPSRENING

De nya detaljplaner som skall upprättas kommer att ställa krav på driftsäkra och gemensamma avloppsanläggningar. Förutom lagstyrda miljö- och hälsoskydds krav skall reningsanläggningarna klara den kommunala målsättningen att det totala utsläppet av närsalter skall minska.

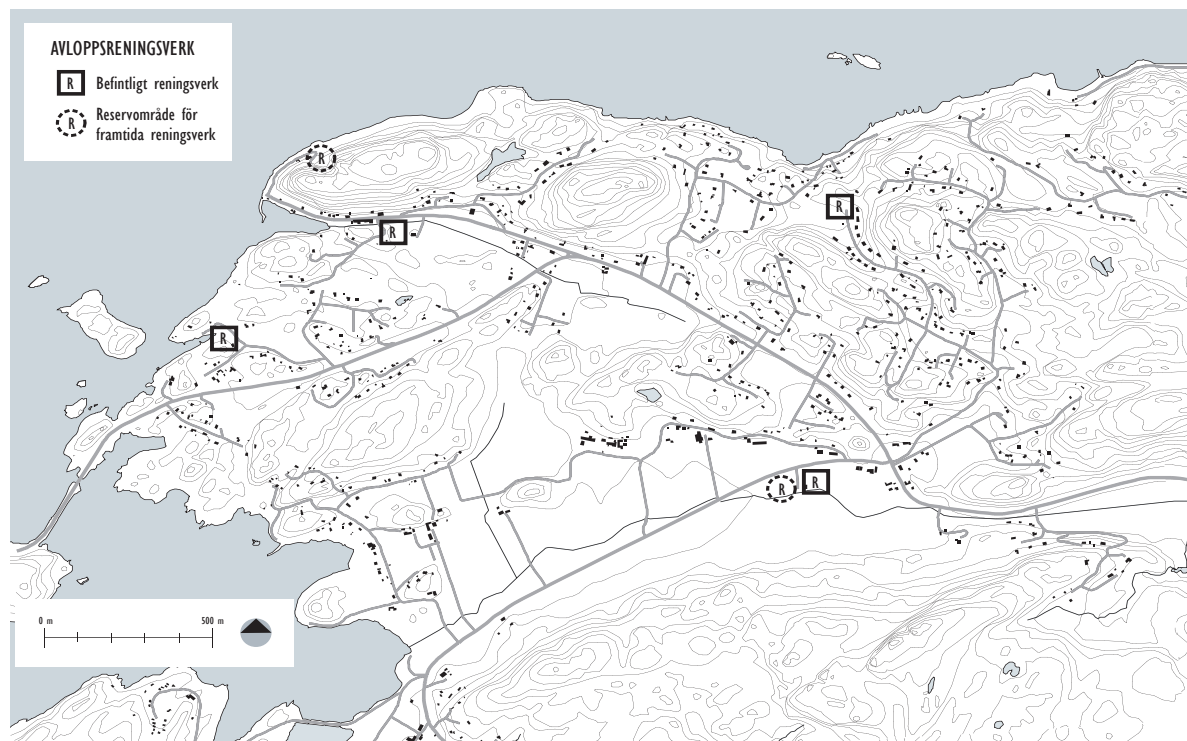
Många av Tjuvkils avloppsreningsystem fungerar idag alldeles utmärkt. Flera är emellertid nästan fullt utnyttjade. De klarar kanske en utökning av antalet brukare genom en fortsatt permanentning av bebyggelsen, men det är osäkert om avstyckningar för nya tomter inom befintliga bebyggelseområden är möjliga att ansluta. Avloppsutredning i samband med varje detaljplan får utvisa om eller i vilken omfattning befintliga gemensamma reningsverk har kapacitet att ta emot fler brukare och samtidigt klara uppställda krav.

All ny bebyggelse som inte kan lösa sitt avlopp

i befintliga reningsverk kräver anläggande av nytt reningsverk. Nytt reningsverk skall lokaliseras till plats anvisad av kommunen. Programförslaget redovisar två möjliga lägen (se förslagskartan sista sidan). Kritik från boende och andra riktades mot ett avloppsreningsverk vid Tjuvkils huvud i samband med samrådet för delöversiktsplanen sommaren 2002. Kommunen har sökt andra lägen, men med nu kända förhållanden och med utgångspunkt från den reningsteknik som finns att tillgå idag har kommunen inte funnit några fullgoda alternativ.

För att skydda de riksintressanta grundområdena från övergödning krävs utloppsledning med utsläpp på djupt vatten oavsätt var ett nytt reningsverk lokaliseras. En lokalisering av nytt reningsverk i anslutning till Matskärens befintliga kommer därför innebära höga kostnader för ledningsdragning.

När nyexploatering i Tjuvkil aktualiseras skall fördjupad utredning om avloppsrening och utloppsledning i havet utföras. Utredningen får då utvisa om ett reningsverk



placerat i skifferbrottet vid Tjuvkilshuvud kan utformas så att badlivet på angränsande klippor kan fortgå ostört.

På lång sikt skall den anvisade platsen för nytt reningsverk kunna nyttjas för utbyggnad av ett stort gemensamt reningsverk för hela Tjuvkil. Detta kommer dock att ske först när de olika avloppsföreningarnas anläggningar är utjänta och avskrivna. Fördelen med ett stort gemensamt reningsverk är att risken för oönskad miljöpåverkan minskar på grund av bättre reningseffekt, och färre driftsstörningar. Höga kostnader för utloppsledning till djupt vatten kan dessutom fördelas på många brukare.

## TRAFIK

### Väg 168

Vägverket beslutade 2002-07-02 att fortsatt arbete skall inriktas på utbyggnad av väg 168 i ny sträckning. Slutlig ställning tas inte till de redovisade alternativen A och B. Åsikterna kring de utredda alternativen för att komma till rätta med trafikproblemen kring Marstrandsvägen genom Tjuvkil går vitt i sär bl a beroende på var man bor i samhället. Programmet tar inte ställning i frågan utan båda kvarvarande alternativ redovisas som vägreservat för bibehållen handlingsfrihet. (Se separat programförslagskarta).

Frågan utreds vidare av vägverket som också fattar det slutgiltiga beslutet.

### Lokala vägnätet

Vid detaljplaneläggning kommer krav på trafiksäkerhetshöjande åtgärder inom det lokala vägnätet att ställas för att åstadkomma säkra skolvägar. Behov på ökad framkomlighet för sophämtningsfordon och räddningstjänsten kan också innebära krav på åtgärder. Dessa fordon kräver en körbredd på minst 3 m och att vägen klarar ett 10 tons axeltryck. Utöver detta behövs ca en meter gångyta. Vägen bör vara bredare i kurvor och ordentliga vändmöjligheter bör finnas på återvändsgator så att backning kan undvikas.

För att rationella transportlösningar skall kunna utnyttjas i området bör bärighet på vägar uppfylla kraven för BK1, eftersom huvudvägnätet och fordon byggs efter BK1. BK1 innebär kortfattat 11,5 tons axeltryck och 19 tons boggietryck. Vägbredden bör vara så att möte kan ske utan att fordon behöver backa längre sträckor, och att fordonen kan stanna utan att blockera för övrig trafik vid exempelvis hämtning av sopor. Vändplatser bör anordnas så att vändning av renhållningsfordon kan ske utan backning, för att minimera olycksfallsrisker.

### Gc-väg och viktiga stigar

Utbyggnad av gc-väg längs väg 168 är inte bara en avgörande trafiksäkerhetsfråga för Tjuvkil, en gc-väg är också en mycket viktig länk i det kommunövergripande gc-nätet. Mark för gc-väg reserveras längs Marstrandsvägen i enlighet med KP 2000. (Se separat programförslagskarta)

Viktiga kopplingar i stigsystemet inom och mellan områden skall säkerställas i detaljplan eller genom skötselplan (se avsnitt genomförande).

Programförslagskartan redovisar ingen stig mellan Kroken och Ässlingsvägen. En koppling från Kroken mot Tofteberget och strandområdena är emellertid mycket betydelsefull. Läge för ny gångstig skall läggas fast i samband med detaljplaneläggning av området.

### Allmän parkering

Parkeringen söder om Tjuvkilsvägen föreslås permanentas. Dels för att kunna erbjuda parkeringsmöjligheter för det rörliga friluftslivet, dels för att kunna bevara båttrafiken till och från hamnen (se separat programförslagskarta). Diskussioner pågår om flyttning av parkering för Krokholmens Sjövarnsförening.

Läge för pendelparkering i anslutning till ny sträckning av väg 168 kommer att läggas fast i samband med fortsatt planläggning i det östra delarna av Tjuvkil.

## BÅTPLATSER

Ytterligare båtplatser för boende i området kommer endast att tillåtas om miljökonsekvensbeskrivning i samband med detaljplan visar att båtplatser kan anläggas utan negativ påverkan på grundbottnarna.

## SAMLINGSPLATSER

Utpekade samlingsplatser (se separat programförslagskarta), skall säkerställas vid detaljplaneläggning. Behov av ytterligare platser studeras i samband med fortsatt planläggning.

## SOPHANTERING

Sophämtning sker vid varje fastighet. De hushåll som inte kan ordna framkomlig väg för sophämningsfordon kan lösa det genom t ex en gemensam bod för upphämningskärl för hushållsavfall. Lämplig placering för sådana bodar får prövas i detaljplan. Kretsloppsstationer finns idag i Kode, Ytterby och Kungälv. Efterhand som Tjuvkil byggs ut och helårsbefolkningen ökar bör kretsloppsstation och/eller Återvinningsstation

anordnas i Tjuvkil. Programförslaget anvisar en plats vid Matskärsvägens reningsverk. De boende har själva möjlighet att ordna en kretsloppsstation i samarbete med Kungälv's Transporttjänst AB.

## UPPVÄRMNING OCH ELFÖRSÖRJNING

Det är inte realistiskt att tro att det kan vara möjligt att skapa gemensam uppvärmning i Tjuvkil. Möjlighet för gemensam uppvärmning skall dock studeras i detaljplaneskedet. Om förutsättningar finns kan då plats reserveras för eventuell gemensam fjärrvärmeanläggning inom respektive delområde.

Kungälv Energi AB ansvarar för elförsörjningen i området. Behov av nya transformatorstationer studeras i samband med detaljplan.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Räddningstjänst

#### *Insatstid*

Enligt den klassning som är gjord av Tjuvkil skall den högsta insatstiden vara 20 minuter. Detta klarar Räddningstjänsten med nuvarande organisation.

#### *Brandvattenförsörjning*

Brandvattenförsörjningen ordnas genom att vatten transporteras till brandplats med

tankbilar som sedan hämtar vatten vid brandposter max 100 meter från berörda byggnader. Brandposterna bör vara strategiskt placerade och ge minst 15 l/s.

I detaljplaneskedet skall alternativ lösning diskuteras med räddningstjänsten och styrkas genom beräkningar.

#### *Framkomlighet*

För att klara framkomligheten för brandfordon krävs en körbredd på 3 meter och att vägen skall klara ett axeltryck på 10 ton. Maximalt avstånd från brandbil till byggnad är 50 meter.

### Radon

Översiktlig kartering av radonhalten i mark saknas inom planområdet. De punktmätningar som gjorts i Tjuvkil pendlar dock mellan låg och normalrisknivå. Mätningar i samband med bygglov slår fast de exakta risknivåerna. Byggnader skall vara radon-skyddade inom områden där marken klassas som normalrisk.

### Stabilitet

Översiktskarta över Kungälv's kommun, framställd av Statens geotekniska undersökningar i samarbete med Statens geotekniska institut, visar att Tjuvkil till största delen har tillfredställande stabilitetsförhål-

landen. Inom vissa mindre områden finns dock förutsättningar för spontans skred. För att klarlägga om det föreligger behov av förstärkningsåtgärder eller motsvarande insatser skall geotekniska undersökningar genomföras vid detaljplaneläggning.

### **Risker**

Risker för bergras och blocknedfall skall utredas i samband med detaljplan.

Fram till dess väg 168 ges ny sträckning gäller förordnande enligt § 47 Väglagen, vilket innebär att det bör finnas en ”frizon” på 30 meter längs vägen. Vägen är inte utpekad som primär eller sekundär transportled för farligt gods. Trots detta sker en del transporter, vilket innebär att risker bör analyseras vid nyexploatering nära vägen.

### **Buller**

Väg 168 i sitt nuvarande läge genom Tjuvkil skapar bullerproblem för de boende i anslutning till vägen. Detta är en av anledningarna till att vägverket planerar en ny sträckning av vägen. bullersituationen är därför en viktig fråga vid detaljplaneläggning i anslutning till den befintliga vägen, innan ny förbifart är genomförd.

Rikvärdet för god miljö kvalitet avseende ekvivalent ljudnivå för ny bostadsbebyggelse

är 55dBA vid fasad (enligt riksdagsbeslut Prop 1996/97:53).

# OMRÅDESVISA RIKTLINJER

Här redovisas riktlinjer utifrån programförslagskartan på sista sidan med inriktning på bevarande, omvandling, nyexploatering och service.

## BEVARANDEOMRÅDEN

### Natur- och rekreationsområden

Säkerställande av Tjuvkils höga natur- och friluftsvärden hanteras i programmet i två nivåer:

Naturreseptatet, strandskyddsområden och övriga tillgängliga strandområden bedöms vara särskilt värdefulla. Naturreseptatet är redan säkerställt genom lagstiftning. Övriga särskilt värdefulla områden som redovisas på förslagskartan skall säkerställas som naturmark i detaljplan. Skötselplaner skall upprättas (se avsnitt genomförande).

Befintliga sjöbodar och andra komplementbyggnader som ligger inom särskilt värdefullt natur- och rekreationsområde på programförslagskartan får finnas kvar, vilket skall regleras i detaljplan.

Övriga grönområden som här kategoriseras vara av stor betydelse för friluftsliv och närrecreation bedöms inte behöva säkerställas i sin helhet. Vid kommande detaljpaneläggning skall skyddsvärda natur- och rekreationsområden i anslutning till bebyggelsen

identifieras och säkerställas som naturmark.

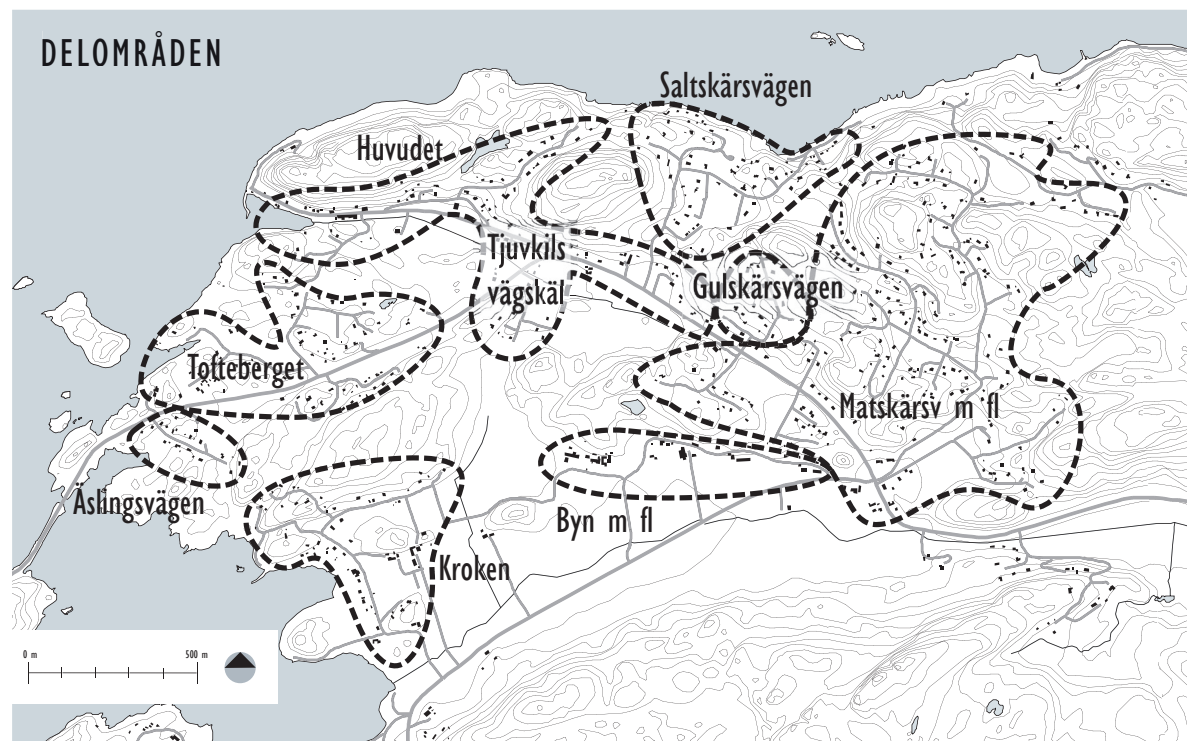
### Bestående jordbruksmark

I KP 2000 slår kommunen fast att det öppna jordbrukslandskapet i dalgången skall bestå. Detta ställningstagande utgör underlag för kommande bedömningar av markanvändningen här. En framtida omläggning väg 168 genom dalgången hanteras inte av kommunen. Vägverket ansvarar för att ingreppet

i jordbrukslandskapet minimeras.

### Värdefull kulturmiljö

Jordbruksbebyggelsen och gårdsmiljöerna kring den gamla byvägen har höga kulturvärden som bör beaktas vid bygg- och marklovsprövning. (Se separat programförslagskarta)



## Bestående hamnverksamhet

Hamnverksamheten i Tjuvkils hamn har förutom den allmänna funktionen ett viktigt kulturhistoriskt värde för orten. Hamnen är också en betydelsefull mötesplats. Hamnverksamheten skall bestå.

## OMVANDLING I BEFINTLIGA OMRÅDEN

Förutsättningarna för fortsatt omvandling genom nya detaljplaner med utökade byggrätter är generellt sätt goda i Tjuvkil som helhet. Utbyggnadsmöjligheterna varierar dock mellan olika delområden i Tjuvkil (se separat programförslagskarta). De mest avgörande faktorerna är följande:

- Möjligheterna för långsiktigt hållbara vassystem
- Tomt-, byggnadsstorlek och husplacering
- Kulturmiljövärden
- Byggnaders exponering mot omgivningen
- Tillgänglighet

Dessa faktorer tillsammans med de tidigare redovisade gestaltningsprinciperna skall vara vägledande vid bedömning i kommande detaljpaneläggning om inget annat anges.

Avgränsningen av omvandlingsområdena på programförslagskartan är schablonmäs-

sigt gjord och skall läsas därefter. Slutgiltig gränsdragning görs i detaljplaneskedet.

Redovisad avgränsning ger utrymme för nybyggnation genom avstyckningar eller utbyggnad av lucktomter. Möjligheten för enstaka nybyggnation skall dock, förutom mot de tidigare nämnda avgörande faktorerna, vägas mot den ökade trafikbelastningen på väg 168 i befintligt läge. Prövning sker i detaljplan.

## Goda utbyggnadsmöjligheter

I Stora delar av Tjuvkil bedöms utbyggnadsmöjligheterna vara goda och kommunen kommer att ha en generös syn på utökade byggrätter för anpassning till helårsboende. Platsens och den enskilda tomtens specifika förutsättningar är dock den avgörande faktorn för de framtida byggrätternas storlek och utformning. Högsta tillåtna byggnadsarea kan således komma att variera stort mellan olika delar av Tjuvkil.

En byggnadsarea i spannet från 100 m<sup>2</sup> upp till 150 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad bedöms vara en acceptabel storlek om området karaktär skall bibehållas. På vissa platser passar det t ex bäst med byggnader med relativt liten byggnadsarea, vilket i vissa fall kan kompenseras med en större byggnadshöjd i form av förhöjt väggliv e dyl. Andra platser kräver

byggnader, med begränsad byggnadshöjd, som hukar längs marken, men där byggnadsarean i vissa fall kan tillåtas växa.

## Begränsade utbyggnadsmöjligheter

Även om den slutgiltiga bedömningen av byggrätternas omfattning kommer att göras i detaljplaneskedet kan emellertid redan nu vissa områden urskiljas där utbyggnadsmöjligheterna bör begränsas av olika skäl. Se delområdesbeskrivningarna nedan.

## Delområdesbeskrivning

Nedan följer en beskrivning av förutsättningarna för omvandling och utbyggnader i respektive delområde.

### Matskärsvägen m fl

- Förutsättningar för fortsatt omvandling är goda om den gemensamma avloppsanläggningen uppfyller kraven på driftsäkerhet etc.
- Vattentillgången är i stort sett god. För delar av området närmast Marstrandsvägen är tillgången dock begränsad. Riktlinjer vid detaljpaneläggning framgår under rubriken vattenförsörjning s 7.
- Inget behov av specifika utformningskrav utöver de allmänna gestaltningsprinciperna.



## Gulskärsvägen

- Området har redan detaljplan som medger bygggrätter med upp till 140 + 40 m<sup>2</sup> byggnadsarea för huvudbyggnad respektive uthus och garage. Nya detaljplaner är ej aktuella.

## Saltskärsvägen

- Eftersom området nästan uteslutande utnyttjas som fritidsområde, saknas till största delen avloppslösningar som är godtagbara på sikt. För utökade bygggrätter krävs att fastighetsägarna löser avloppsfrågorna gemensamt på ett långsiktigt hållbart sätt. Enskilda avloppslösningar accepteras således ej. Kommunen ser i dagsläget ingen självklar lösning på hur en gemensam avloppsanläggning kan ordnas. De boende får presentera ett gemensamt förslag till lösning.
- Det råder till största delen brist på vatten av god kvalitet inom området. Riktlinjer vid detaljpaneläggning framgår under rubriken vattenförsörjning s 7.
- Bebyggelsen som ligger närmast strandlinjen är exponerad mot strandområdena och havet. Vissa av fastigheterna är idag svårtillgängliga och går inte att nå med bil. Vid detaljpaneläggning bör det därför införas specifika utformningskrav och restriktioner som begränsar utbygg-

nadsmöjligheterna. Endast mindre tillbyggnader och kompletteringar föreslås tillåtas. I övrigt gäller de generella gestaltungsprinciperna. (Se separat programförslagskarta)

## Tjuvkils vägskäl och huvud

- Det nya avloppsreningsverket gör situationen gynsam för detaljpaneläggning för helärbostäder i området.
- Tillgången till vatten på enskilda tomter varierar stort inom området, från stor brist till god. Möjligheten för dricksvattenuttag ur berget är dock goda. Riktlinjer vid detaljpaneläggning framgår under rubriken vattenförsörjning s 7.
- Bebyggelsen kring Tjuvkilsvägen i anslutning till hamnen bedöms vara kulturhistoriskt värdefull och bör bevaras genom skyddsbestämmelse i detaljplan. Detaljplanearbetet får utvisa vilka byggnader som skall omfattas och på vilket sätt dessa skall skyddas. (Se separat programförslagskarta)

## Tofteberget

- Toftebergets va-samfällighet har ett nytt reningsverk som gör situationen gynsam för detaljpaneläggning för helärbostäder i området.
- Inom hela området råder brist på vatten av god kvalitet. Det finns emellertid goda

möjligheter till uttag av vatten i Långsberget söder om Marstrandsvägen. Riktlinjer vid detaljpaneläggning framgår under rubriken vattenförsörjning s 7.

- Det är viktigt att bebyggelse norr om väg 168, som är exponerad mot strandområdena, i sin utformning underordnar sig det strandnära kustlandskapet. Restriktioner i form av utformningsbestämmelser bör införas vid detaljpaneläggning. (Se separat programförslagskarta)

## Äslingsvägen

- Eftersom överrenskommelse om anslutning till Toftebergets va-samfällighet finns, är förutsättningarna för detaljpaneläggning med utökade bygggrätter goda.
- Vattentillgången motsvarar den som råder vid Tofteberget. Krav kommer att ställas därefter.
- Inget behov av specifika utformningskrav utöver de allmänna gestaltungsprinciperna.

## Kroken

- Området är anslutet till Matskärens reningsverk och bör ur detaljplanesynpunkt behandlas på motsvarande sätt som Matskärsområdet.
- Även här är bristen på vatten stor. Det

eventuella problem som kan uppstå med saltvatteninträngning i området gemensamma brunn söder om planområdet kan avhjälpas genom nytt brunnsläge närmre bergskanten där grundvattenförhållandena är mer gynsamma. Riktlinjer vid detaljplaneläggning framgår under rubriken vattenförsörjning s 7.

- Inget behov av specifika utformningskrav utöver de allmänna gestaltungsprinciperna.

## UTREDNINGSSOMRÅDEN FÖR BOSTÄDER

När nyexploatering kan komma till stånd är beroende av hur stark koppling tilltänkt område har till ny sträckning av väg 168 och åtgärder i Ytterbykrysset. Eftersom Vägverkets förslag till åtgärder för Väg 168 inte är finansierade kan det dröja innan nya utbyggnadsområden kan exploateras. (I kommunens bostadsförsörjningsprognos är utbyggnaden framskjuten till perioden 2007-2010).

När vägen är utbyggd eller när trafikfrågorna på annat sett är lösta får vidare prövning vid detaljplaneläggning utvisa om eller i vilken omfattning de utredningsområden för bostäder som redovisas på förslagskartan är lämpliga för utbyggnad. Avgörande för prövningen blir de miljökonsekvensbeskriv-

ningar som skall upprättas i samband med detaljplaneläggningen. Konsekvenserna för friluftslivet, landskapsbilden och naturvärden skall tydligt framgå. En inventering av flora och fauna inom områdena skall utföras om det inte är uppenbart onödigt.

De generella gestaltungsprinciperna gäller naturligtvis även i utredningsområdena, men gestaltungsfrågorna är extra viktiga här eftersom större sammanhängande utbyggnadsområden så tydligt avviker från det gängse utbyggnadsmönstret med ett hus i taget. Extra stora krav kommer att ställas vid utbyggnaden av området söder om Tjuvkilsvägen där allmänintresset är stort pga närheten till havet.

Reningsverk skall uppföras på plats som anvisas på förslagskartan eller där vidare utredningar finner lämpligt. Detsamma gäller för grundvattenuttag.

### Utredningsområden enligt KP 2000

Kommunen har i Kommunplan 2000 pekat ut ängsmarken vid Tjuvkilsvägen och åkermarken öster om Tjuvkils vägskäl som utredningsområden där förutsättningarna för främst bostadsbebyggelse med tillhörande närservice skall prövas.

De öppna markerna bidrar starkt till Tjuvkils lantliga karaktär. Markerna kan dock endast

förväntas vara öppna så länge de brukas som jordbruksmark.

Området vid Tjuvkilsvägen brukas inte längre som jordbruksmark sedan NCC köpt fastigheten. Idag används marken till spel och lek. Viktiga promenadstråk passerar genom området och en och annan husvagn står uppställd i anslutning till grusvägen som avgränsar ängsmarken i väster. I området finns också ett reningsverk. Avloppsledningar till verket leds genom området.

Marken inom det andra utredningsområdet brukas fortfarande som åkermark och fyller därmed en viktig funktion ur landskapsbildssynpunkt. Området utgör en viktig markreserv för framtiden. Se rubrik Servicepunkt Tjuvkil.

### Övriga utredningsområden

Utöver de två utredningsområdena redovisas ytterligare två större områden med exploateringsintresse. Övriga önskemål om mindre avstyckningar etc som kommunen fått kännedom om, redovisas som omvandlingsområde om de inte avfärdats som olämpliga.

Det första området som ligger längs Marstrandsvägen används idag som hästhage och bidrar till den lantliga karaktären där den ligger inkilad mellan Dammkärrsvägen och Stenkärsvägen. (Se separat programför-

slagskarta)

Det andra området ligger vid Matskärsvägen och Truskärsvägen strax norr om Marstrandsvägen. Tre fastigheter berörs. En exploatering av fastigheten mellan Matskärsvägen och Truskärsvägen är tveksamt eftersom området ligger inträngt mellan två vägar vid infarten till Matskärsområdet. Området ligger dessutom i en lågpunkt i terrängen. (Se separat programförslagskarta)

### Mark för mindre verksamheter

Vid det ”gamla busskjulet” vid Tjuvkilsvägen reserveras mark för mindre verksamheter. Kommunen har på så vis fortsatt handlingsfrihet och möjlighet att längre fram erbjuda mark när efterfrågan uppkommer. (Se separat programförslagskarta)

## SERVICEPUNKT TJUVKIL

Området öster om Tjuvkilsvägskalet som pekats ut som utredningsområde i KP 2000 bör delvis reserveras för allmänt ändamål och service. Minst 2 hektar inom området skall avsättas för att säkerställa möjligheten för framtida utbyggnad av kommunal och kommersiell service. Övriga delar får prövas för bostadsutbyggnad.

När och i vilken omfattning service byggs ut i Tjuvkil hänger till stor del ihop med

utbyggnaden av de större exploateringsområdena och är därför svårt avgöra idag. Nuvarande markanvändning fortgår till dess det allmänna behovet konkretiseras.

Att bygga upp en servicepunkt med ett brett utbud av kommunal service och kanske till och med en mindre servicebutik kan anses realistiskt. Det finns emellertid exempel på bycentrum där man genom samlokalisering och samutnyttjande av lokaler erbjuder skola, dagis, dagcentral och enklare livsmedelsförsäljning i en och samma byggnad. Detta är en modell som kan prövas i Tjuvkil.

*Eftersom detta program till stora delar endast anvisar möjliga framtidslösningar för permanentning och eventuell utbyggnad i Tjuvkil och därmed överlämnar viktiga avgöranden i fråga om såväl grad av nybyggnation som vatten- och avloppslosningar etc till detaljplaneskedet, kan ingen fullständig miljökonsekvensbedömning göras i detta skede. Det följande är således endast en grov bedömning av möjliga miljökonsekvenser av en förtätning enligt programmet.*

## BEDÖMNING AV MILJÖKONSEKVENSER

### Grundvattenresurser

Den genomförda vattenutredningen (bilaga 1) visar att det inom planområdet generellt finns grundvattenresurser för att möta behovet vid ett helårsboende för befintliga fastigheter. Eftersom stora delar av planområdets bebyggelse ligger inom områden med hög risk för saltvatteninträngning i brunnar, är det dock av största betydelse att grundvattenuttaget inom dessa områden inte ökar utan noggranna lokala förstudier. Planen anvisar därför vilka krav på geohydrologiska undersökningar som måste ställas vid detaljplanläggning i olika områden. Det är av största betydelse för de boende i området att dessa krav tillämpas noggrant både vid en gradvis permanentning och vid nyexploatering.

### Avlopp

Utsläpp av avloppsvatten står för en stor andel (20-40%) av det närsalttillskott som övergöder våra kustvatten idag. När det gäller kustnära grundområden, som de riksintressanta grundbottnarna kring Tjuvkil, kan lokala avloppsutsläpp stå för en än större del av problemet. Länsstyrelsen har därför nyligen, inom ramen för arbetet mot miljömålet ”Ingen övergödning”, aviserat att ett flertal åtgärder bör vidtas för att minska utsläppen från avloppsanläggningar i allmänhet och i känsliga områden i synnerhet. Också kommunen har som mål att närsaltutsläppen till havet skall minska, men det finns ännu ingen plan för hur de kustnära avloppsanläggningarna skall hanteras i förhållande till detta. Huruvida en tillräcklig minskning av avloppsutsläppen inom kommunens kustregion kan klaras, parallellt med en ökning av befolkningen i utredningsområdet enligt programmet, kan inte bedömas utan en samlad utredning av avloppsanläggningarna i kustområdet. Den föreslagna framtida lösningen med ett nytt gemensamt avloppsreningsverk med utloppsledning till djupt vatten, torde dock kunna klara också långtgående målsättningar och innebära en förbättring för de kustnära grundbottnarna.

### Landskapsbild

För såväl kommunen som de boende i Tjuvkil är det viktigt att Tjuvkils karaktär bevaras, med en bebyggelse som är underordnad natur- och kulturlandskapets karaktärer. En förtätning innebär dock ofrånkomligen att intrycken av bebyggelse ökar. Så länge husen kan förläggas på traditionellt sätt invid bergen, kan effekterna på Tjuvkils karaktär hållas begränsade, förutsatt att de föreslagna gestaltungsprinciperna tillämpas. Bebyggelse på öppna marker innebär dock med nödvändighet en betydligt större förändring av landskapsbilden. Åker- och betesmarkerna utmed Tjuvkilsvägen och väg 168 har sålunda stor betydelse för Tjuvkils karaktär och identitet.

Markerna söder om väg 168 ingår också i området ”Tjuvkils by, Tjuvkilsboden, Kristiansborg” i länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingslandskapet. De ur landskapsbildsynpunkt viktigaste delarna i detta område är otvivelaktigt området kring Tjuvkils gamla by, men såväl hällmarkerna som åker- och ängsmarkerna utmed väg 168 och åkermarkerna kring Krokens gård, hör till den helhet som pekats ut.

Det bör påpekas att igenväxning i vissa delar är ett lika starkt hot som bebyggelse mot detta landskaps karaktär. Bebyggelseexploatering

innebär dock en mer irreversibel effekt. Möjligen kan exploatering dock i vissa fall skapa förutsättningar för gemensamma åtaganden för landskapsvård, där den tidigare hävden har upphört.

### Friluftsliv

Den direkta tillgången till kustnaturen är sannolikt en av de viktigaste anledningarna att bo i Tjuvkil. En planering som syftar till att bevara denna tillgång är därför av största betydelse. Därutöver måste planeringen ta hänsyn till att kusten utgör ett riksintresse för friluftslivet. De omvandlings- och utredningsområden som skisseras i programmet innebär – med ett undantag - inte några påtagliga intrång i viktiga ytor för friluftsliv. Undantaget är området söder om Tjuvkilsvägen, som utnyttjas relativt flitigt av närboende för olika friluftaktiviteter.

Via påverkan på landskapsbilden, som beskrivits ovan, kan dock byggnation även i de andra utredningsområdena påverka t.ex. attraktiviteten för intilliggande promenadstråk. Helhetsupplevelsen för ett längre promenadstråk är då det viktiga, liksom att inte stråken passerar alltför nära tomtgränser.

Inte heller tillgängligheten till viktiga grönområden behöver begränsas av de skisserade bebyggelseområdena. Dock måste poängte-

ras att detaljplanläggningen av tomter etc. kan vara avgörande för att t.ex. tillgänglighet från väg till natur bevaras eller utvecklas. Särskilt viktigt är att säkerställa tillgången till kusten, både för lokalbefolkningen och för besökare utifrån. Exempelvis bör detaljplaneringen av norra Saltskärsvägen användas för att säkra ett kustnära lokalt gångstråk från Matskärsområdet till Tjuvkils huvud, medan den föreslagna utbyggnaden av P-platser vid Tjuvkilsvägen ger också långväga gäster bättre tillgång till kuststråket.

### Naturmiljö

Någon naturinventering av området har inte gjorts för denna bedömning, som därför grundas helt på tidigare dokumenterade naturvärden.

Programmet berör i flera delar områden med dokumenterade naturvärden eller riktlinjer till skydd för känslig natur.

De höga naturvärdena i det grunda kusthavet utanför Tjuvkil kan påverkas negativt framförallt av en eventuell ökning av avloppsutsläpp (se ovan), men också av ökad småbåtstrafik. Påverkan från småbåtarna sker framförallt genom bojförstörelse på grundbotten, men också genom utsläpp av bränsle, kemikalier, avlopp etc.

Både omvandlingsområdena och utrednings-

områdena vid Kroken ligger delvis inom riksintresset för naturvården ”Hakefjorden – Marstrandsfjorden – Sälöfjorden”. Det är dock i denna del de kustnära lövskogarna inklusive brynzoner som är det huvudsakliga intresset för naturvården och dessa värden bedöms vara möjliga att klara inom ramen för en hänsynfull detaljplanering. De viktigaste lövskogsobjekten inom riksintresset är utpekade i länsstyrelsens lövskogsinventering och berörs ej av programmet.

Som beskrivits ovan under Landskapsbild, är hela området mellan väg 168 och programområdets gräns i söder utpekade som ”värdefullt odlingslandskap”. Naturvärdena inom området betecknas som mycket höga och består delvis i några särskilt utpekade ängs- och hagmarker och lövskogsbryn, men också i att området som helhet har rikliga och biologiskt mångformiga naturbetesmarker. De exploateringar som berör betesmarker innebär således klart negativa effekter ur naturvårdssynpunkt, medan positiva effekter kan åstadkommas om åtgärder mot igenväxning kan komma till stånd som en följd av planeringen. Även exploatering av åkermark är negativt ur naturvårdssynpunkt i ett mosaiklandskap som detta, men hur stora effekterna blir kan inte sägas utan detaljstudier.

## Trafik

En ökad bosättning i Tjuvkil enligt programmet, medför med nödvändighet ett ökat transportbehov. Även om en något ökad andel av detta skulle kunna tillgodoses genom tätare bussturer vid ett ökat befolkningsunderlag, torde biltrafiken komma att öka. Effekterna kan uppdelas på lokala och regionala/globala.

Lokalt kan förbättrad trafiksäkerhet trots en viss trafikökning åstadkommas med föreslagna åtgärder på väg 168. Vad gäller luftföroreningar torde halterna även fortsättningsvis ligga långt under aktuella riktvärden. Någon bullerutredning har ej gjorts, men även här är effekterna till stor del avhängiga åtgärder på väg 168, framförallt åtgärder som reducerar hastigheterna.

Regionalt kommer en utbyggnad att ge ett visst bidrag till ökade utsläpp, liksom till ökade behov av väginvesteringar med negativa effekter ur bl.a naturvårds- och landskapsbildssynpunkt. Intressekonflikterna kring alternativa trafiklösningar för väg 168 genom programområdet kan exemplifiera sådana effekter, men dessa har ej närmare studerats inom ramen för detta program.

## HUVUDMANNASKAP

I detaljplan läggs det fast vem som skall vara huvudman för allmän platsmark. Huvudmannen skall genomföra och förvalta det som i detaljplanen är betecknat som allmän platsmark. Det kan vara vägar, parker, natur, badplatser etc.

I dag är huvudmannaskapet för allmän platsmark samt vatten och avlopp enskilt i Tjuvkil. VA och vägar etc sköts gemensamt av VA- och vägföreningar i området. Kungälv kommun har inte för avsikt att ta över något huvudmannaskap efter kommande detaljpaneläggning. Målsättning är att huvudmannaskapet för VA-anläggningar och allmän plats skall vara fortsatt enskilt.

### Principen för detaljplanens genomförande då kommunen inte är huvudman.

Ett genomförande av detaljplanens samlade bild av markanvändningen innebär att beslut skall träffas om hur gemensamma anordningar som vägar, vatten, avloppsrenning, parkering, båtplatser, bad etc. organisatoriskt, ekonomiskt och tekniskt skall förvaltas och skötas. Detta sker genom att fastighetsägare, rättighetsinnehavare eller Kungälv kommun ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten. Vid en anläggningsförrättning bildas en eller flera

gemensamhetsanläggningar där ingående fastigheter samverkar för att bygga, förvalta och sköta gemensamma anläggningar. Den gemensamma skötseln av en anläggning ordnas på ett rättsligt bindande sätt mellan delägarna med klarlagt ansvar för kostnader m.m. Varje fastighet får andelstal i anläggningen.

### Samfällighetsförening

Samfällighetsföreningarna tar ett stort ansvar för sina områden eftersom kommunen inte kommer vara huvudman varken för allmän platsmarken eller vatten/avlopps anläggningarna. Det innebär att de boende själva skall ansvara för anläggandet och förvaltandet av dessa gemensamma anläggningar.

## EXPLOATERINGSAVTAL

I ett exploateringsavtal kan civilrättsliga frågor regleras. Frågor som berör planens genomförande, finansiering och frivilliga markförändringar hanteras. I avtalet kan också finnas överenskommelse om delning av markvärdesökningen på grund av planläggningen. En mall för exploateringsavtal bör tas fram inför kommande detaljpaneläggning. Ersättningarna i avtalet skall utgöra bidrag till berörd samfällighetsförening för investeringar i infrastruktur och miljö.

## GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

### Vatten och avlopp

Fastighetsägarna får tillsammans ansvara för att vatten och avlopp klarar av den förändring som sker då antalet åretruntboende ökar. Kommunens miljö- och hälsoskyddskontor ansvarar för tillsynen och prövning av nya avlopp.

### Enskilda vägar

Samfällighetsföreningen ansvarar för de enskilda vägarna och ev gångbanor. Viss lägsta standard för att kunna fungera som åretruntväg redovisas av kommunen. Behövs utökad utrymme för vägen kan ny förättning krävas.

### Allmän platsmark

Kommunen kommer inte vara huvudman för allmän platsmark. Det innebär att befintliga samfällighetsföreningar (vägföreningar) föreslås ta ansvar och skaffa sig förfoganderätt över all allmän platsmark i kommande detaljplaner.

### Grönområden

Genom detaljplan ges de boende en rätt att ansöka om förrättning för inrättandet av gemensamhetsanläggning/ar för grönområden, lekplatser mm som lagts ut som allmänplats. Markägaren är skyldig att avstå

utrymme till gemensamhetsanläggningen, oftast genom en rättighetsupplåtelse.

En samfällighetsförening bildas för förvaltningen, alternativt utökas ansvaret för befintlig samfällighetsförening. Detta innebär att föreningen övertar skötseln av området från markägaren. Markägaren får i fortsättningen tillgodogöra sig det ekonomiska värdet av fälld skog o dyl. men har inte befogenhet att bestämma hur och när eventuell avverkning ska ske. Ersättning för upplåtet utrymme skall utgå till markägaren. Denna ersättning betalas av de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Vid värderingen av ersättningen bedöms fastighetens värde efter vad användningen var innan marken lades ut som allmän platsmark. Samtliga fastigheter inom planområdet bör delta i gemensamhetsanläggningen.

Kostnaden för drift och underhåll av grönområdena fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstal. Andelstalen ska spegla fastighetens nytta och användning av anläggningen vilket innebär mindre andelstal för fritidsboende i förhållande till permanentboende. Bildande av gemensamhetsanläggning, andelstal, ersättning till markägare mm beslutas vid en anläggningsförrättning som genomförs av lantmäterimyndigheten. Förrättningskostnader betalas av de deltagande fastigheternas ägare. De som kan

söka förrättning är ägare till fastighet som kommer att delta i gemensamhetsanläggning, markägare som enligt detaljplan får sin fastighet utlagd som allmänplats och kommunen.

I grönområdena ingår också de stigar som utgör viktiga kopplinar mellan Tjuvkils olika delområden. Grönområdena inklusive stigar är mycket värdefulla ur allmän synpunkt och för de boende. För att miljön skall kunna bevaras och allmänhetens tillträde till områdena ska kunna säkras, kommer en skötselplan att tas fram vid förrättningen.

Om det i någon av de befintliga byggnadsplanerna finns förordnande enligt 113§ byggnadslagen, innebär detta att markägaren är skyldig att upplåta allmän platsmark till gemensamhetsanläggning utan ersättning. Detta förordnande bör föras vidare i nya detaljplaner.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Exploateringskostnader

Ansvaret ligger hos de enskilda fastighetsägarna att i föreningsform initiera, genomföra och förvalta gemensamma anläggningar. Kostnaderna för detta kan fördelas efter olika modeller. En modell är att alla som får rätt till utökad byggrätt eller helt ny byggrätt

genom ny detaljplan står för alla kostnader, en annan modell är att alla fastighetsägare solidariskt delar på kostnader. Ytterligare former för finansiering kan diskuteras vid förrättningen.



