



# PROGRAM TJUVKIL - RIKTLINJER FÖR KOMMANDE DETALJPLANLÄGGNING - UNDERLAG



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
KUNGÄLVS KOMMUN



Godkänd av kommunstyrelsen 2004-06-09

**Programhandlingen består av två delar: en förslagsdel, del 1, och en underlagsdel, del 2 (denna handling), 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.**

# INNEHÅLL DEL 1

## 1. INLEDNING

- Bakgrund
- Syfte
- Planprocessen
- Tidplan
- Avgränsning

## 2. PROGRAMFÖRSLAG - SAMMANFATTNING

- Sammanfattande målbild

## 3. SEKTORSVISA RIKTLINJER

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

## 4. OMRÅDESVISA RIKTLINJER

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

## 5. KONSEKVENSER

- Bedömning av miljökonsekvenser

## 4. 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



## OMVANDLINGEN AV FRITIDSHUS

Kungälv's kommunfullmäktige beslöt 1999-04-26 att samma allmänna prövningsgrunder skall gälla för all bostadsbebyggelse i kustområdet. Ytbegränsande regler skall inte tillämpas som medel för att motverka helårsboende. Därmed har det tidigare målet att bevara fritidsbebyggelsen utgått. Målsättningen är nu istället att redovisa framtida villkor för kustområdets bebyggelse. Alla skall utifrån platsens förutsättningar ges möjlighet att bebygga sin fastighet.

Det är viktigt att vatten- och avloppsfrågor och andra tekniska förhållanden går att lösa på fullgott sätt samt att landskapsbilden, friluftslivet och områden med höga kultur- och naturvärden inte påverkas negativt.

### Utvecklingen

Utvecklingen av fritidshusbebyggelsen i Kungälv's kommun började i samband med privatbilismens genombrott under 1940- och 1950-talen. Husen som då byggdes var i regel små med låg standard och överkomliga priser. Husen köptes framförallt av människor bosatta i Göteborg som ville "komma bort från staden" och ut på landet för lugn och ro.

Idag har både inställningen, attityden och möjligheten att ha ett fritidshus ändrats i samband med nya levnadsförhållanden och ett ökat välstånd. De höga kostnaderna för ett fritidshus i kustzonen, möjligheten att resa långväga till rimliga kostnader, utbudet av olika aktiviteter och andra intressen vad gäller rekreation och fritid gör att det ser annorlunda ut idag än för 50 år sedan. Den typiska köparen av ett fritidshus är idag ett medelålders par med god ekonomi eller ett ungt par som ser köpet som ett billigare alternativ till villa.



Tjuvkil

Efterfrågan på åretruntbostäder har ökat i kustzonen, mycket beroende på förbättrade kommunikationer. Under de senaste åren har andelen fritidshus som utnyttjas till helårsbostäder ökat och bedömningen är att omvandlingen kommer att fortsätta.

### Effekter av ökat boende i kustzonen

Omvandlingen av fritidshus till åretruntbostäder för med sig både för- och nackdelar.

Ett varierat utbud av bostäder, att mark som redan är tagen i anspråk utnyttjas för helårsboende samt låga boendekostnader kan räknas till fördelarna.

Bland nackdelarna kan vara att antalet fritidshus minskar. En låg boendestandard innebär att fritidshusen inte alltid lämpar sig för en omvandling för helårsboende utan omfattande om- och tillbyggnader. Detta medför ibland stora ingrepp i en ofta skyddsvärd naturmiljö. En annan negativ konsekvens är den konflikt som kan uppstå mellan fritidsboende och helårsboende som en följd av större krav på och därmed ökade kostnader för gemensamma anläggningar (främst vatten- och avloppsanläggningar och vägar). Det är därför viktigt att en medveten ansträngning görs för att anpassa bebyggelsen till platsens förutsättningar. Höga krav bör ställas på byggnadsteknik, avloppsteknik och gestaltning.

## Miljö

Ökat boende och ett bebyggelsestillskott i kustzonen ställer framförallt krav på ett utvecklat miljötänkande i det fortsatta planeringsarbetet. Den känsliga kustmiljön är redan utsatt för en stor miljöbelastning, framförallt vad avser vatten- och avloppsförsörjning. Transportarbetet kommer att öka vilket inte är önskvärt vid en strävan mot ett hållbart samhälle.

Sett från ett strikt hållbarhetsperspektiv innebär ett ökat utnyttjande av kustzonen en del negativa effekter som inte uppstår genom boende i områden i anslutning till tätorterna utnyttjades. Det finns därför skäl att ställa höga krav på första hand avloppshantering och vattenförsörjning. Men även andra aspekter, såsom energiförsörjningen, bör uppmärksammas.



Ödsmåls mosse

Med tanke på de värden som många upplever med att bo på just dessa platser är det också rimligt att man vill bidra till ”noll-lösningar” och kompensationsåtgärder så att det inte uppstår en sammantaget större miljöbelastning.

Närhet till rekreation- och naturområden är ytterligare en faktor som bör uppmärksammas. De boende ser positivt på att ha närhet till kusten och naturen, vilket ibland resultera att tillgängligheten för besökare begränsas. Det är därför viktigt att i planeringen även gör kustzonen tillgänglig för allmänheten så att denna grups behov långsiktigt tillgodoses.

Kommande detaljplanering förutsätts fordra miljökonsekvensbeskrivningar. Även i samband med bygglovgivning bör i vissa fall krav ställas på att miljöaspekter redovisas utförligt.



Rörtången

## Särskilda hushållningsbestämmelser

Hela Kungälvskustzonen omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser, enligt kap 4 Miljöbalken.

Bestämmelserna anger olika geografiska områden i landet som på grund av sina samlade natur- och kulturvärden i sin helhet har bedömts vara av riksintresse. Inom områdena får exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön komma tillstånd endast om ingreppen kan ske utan att natur- och kulturvärden påtagligt skadas.

Bestämmelserna kan frångås endast om särskilt starka skäl föreligger. Större miljöförändringar som skadar skyddsvärdena får inte komma till stånd inom områdena.

*Planeringen av det framtida Tjuvkil utgår från nuvarande förhållanden. I detta avsnitt beskrivs kortfattat de befintliga förutsättningar som ligger till grund för arbetet.*

## LANDSKAP OCH BEBYGGELSE

Området uppvisar en omväxlande natur. När man kommer fram till Tjuvkil från inlandet vidgar sig den trånga Gullbringadalen och övergår i ett öppet jordbrukslandskap omgivet av mäktiga skogsklädda höjdparter. Den norra höjdryggen har toppar på upp till 60

meter över havet. Mellan topparna finns jämnare områden, mindre dalar och platåer och här återfinns det mesta av bebyggelsen. Här och var ges tillfälle till utblickar över skärgården i norr och väster. Bebyggelsen längs Marstrandsvägen skiljs åt i mindre grupper av antingen öppna ängsmarker eller av skogsdungar.

Landskapet ändrar tydligt karaktär när man passerat Tjuvkils vägskäl och fortsätter väg 168 mot Marstrand. Den låga och karga vegetationen i den öppna och småkuperade

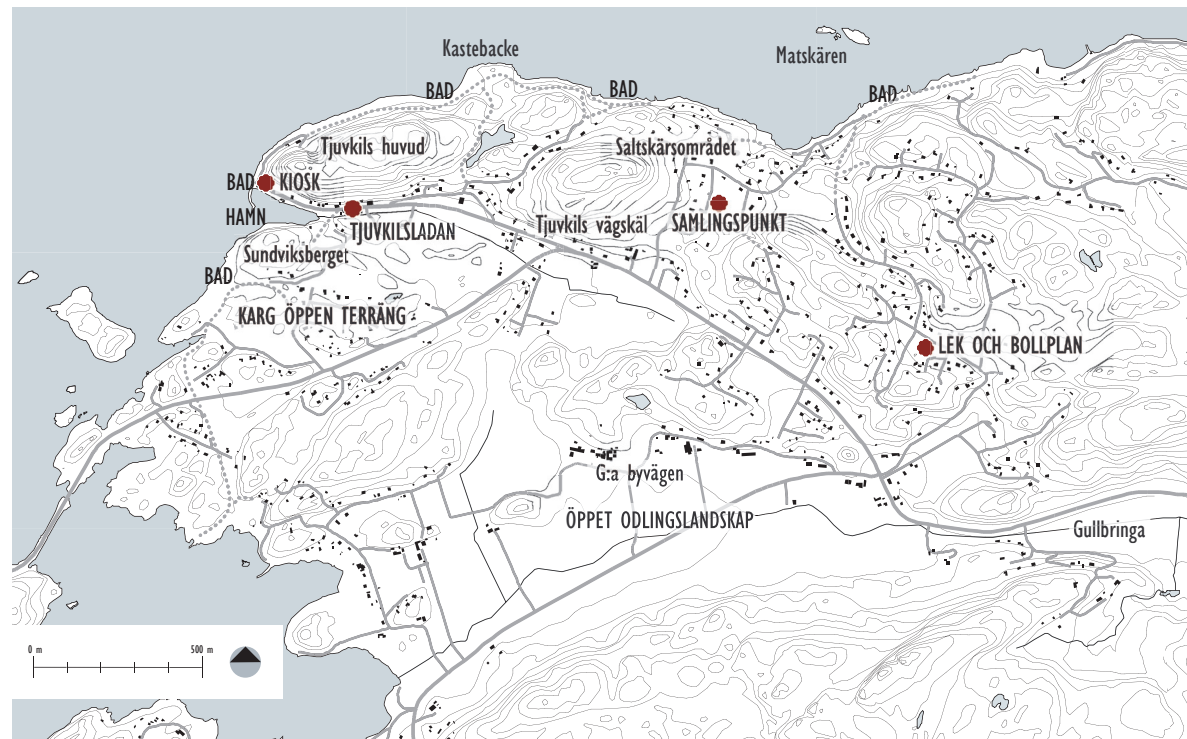
terrängen väster om vägen visar tydligt hur utsatt läget är så här nära havet. I skydd av fritidshusbebyggelsen har dock mindre grupper av träd kunnat etablera och växa till sig.

Tjuvkil har byggts ut stegvis med ett hus här och ett hus där under lång tid vilket avspeglas tydligt i bebyggelsen som har ett mycket varierande utseende. Den traditionella bohuslänska bebyggelsen återfinns främst kring hamnen och i gårdsmiljöerna längs den gamla byvägen som är de äldsta delarna av Tjuvkil. Fritidshusbebyggelsen har tillkommit från trettioalet och framåt. De olika decenniernas arkitektoniska ideal gör att husen skiljer sig åt på ett sätt som både kan uppfattas positivt och negativt. Gemensamt för fritidshusen är dock att de är relativt små.

Sammantaget kan man också säga att det mest karaktäristiska med bebyggelsen är att den är underordnad den omgivande naturen. Det är grönskan i trädgårdar och grönområden dominerar bilden.

## GRÖNSTRUKTUR OCH REKREATION

De mindre bergsryggar som skiljer bebyggelseområdena åt utgör viktiga grönområden för promenader och annan rekreation. Stränderna är de mest betydelsefulla rekreationsområdena.



Hela kuststräckan från badplatsen vid Sundviksberget över Kastebacke till Matskären ger fina möjligheter till bad, solbadande eller vandring i terrängen närmast havet. Tillgängligheten till stranden hindras endast en kort sträcka vid Saltskärsområdet. Detta område är mycket värdefullt för Tjuvkilborna och troligtvis också för besökande från andra delar av kommunen och regionen.

## SAMLINGSPLATSER

Hamnen vid Tjuvkilshuvud är områdets naturliga centrala mötesplats; här finns en sommaröppen kiosk, härifrån utgår "Gunnars båtturer" med trafik till öarna utanför (privat turtrafik), här finns badmöjligheter med stege på utsidan piren och Kappseglingssklubbens verksamheter utgår härifrån. I de inre delarna av hamnen i det gamla skjuthållet håller föreningen Tjuvkilsladan på att bygga upp en verksamhet som ytterligare kommer att stärka hamnen som Tjuvkils viktigaste träffpunkt. Med ladan vill föreningen skapa ett aktivitetshus som kan göra hamnen till en mötesplats året om. Tanken är att även andra föreningar skall ges möjlighet att samlas i ladans lokaler.

Badplatser och bryggor är andra viktiga mötesplatser sommartid. Mindre ängar och lekplatser ute i de olika bostadsområdena används vid exempelvis midsommar för fest

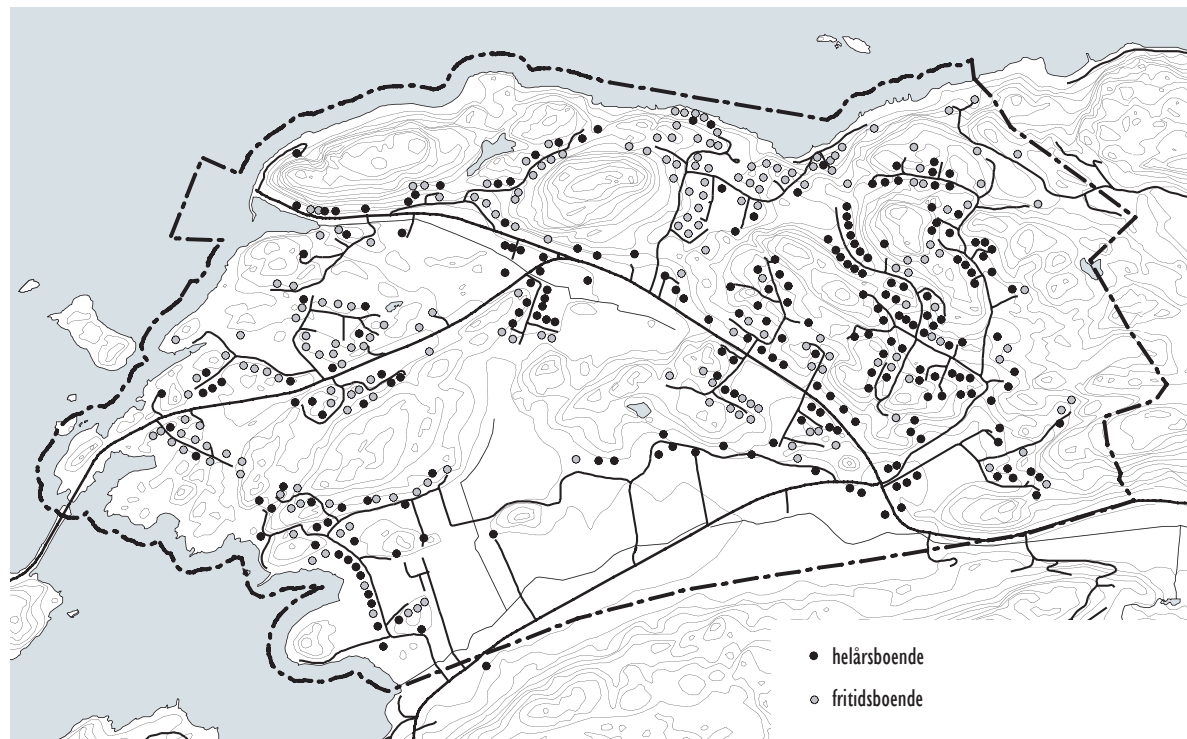
och lek.

## BEFOLKNING

Idag bor knappt 600 personer (579 år 2000 enligt befolkningsstatistiken) permanent i Tjuvkil. Av dessa är en femtedel barn upp till femton år och en sjundedel är pensionärer över 65 år. Resten utgör alltså 65% av befolkningen. Detta motsvarar på ett ungefär åldersfördelningen i kommunen i övrigt. Enligt fastighetsregistret finns cirka 450

bebyggda fastigheter och av dessa är knappt 250 bebodda året runt, dvs 55%. Permanentboendet har kommit längst i de östra delarna av Tjuvkil. I ett par delområden dominerar fortfarande fritidsboendet.

1990 var antalet helårsboende 421 personer. Befolkningen har alltså ökat med drygt 25% på tio år. En stark förändringsfaktor är närheten till Nordöhamnen med 1200 båtplatser och till Marstrand, som är kommunens största turistmål.



## TRAFIK

Alla vägar utom Marstrandsvägen (väg 168), Tjuvkilsvägen (väg 612) och väg 570 mot Kärna är enskilda och förvaltas av olika vägföreningar i området.

### Marstrandsvägen

I Tjuvkil fungerar väg 168 både som lokal länk mellan bebyggelsen i området och som genomfartsväg för trafik mot Marstrand. Under sommaren och framförallt vid större

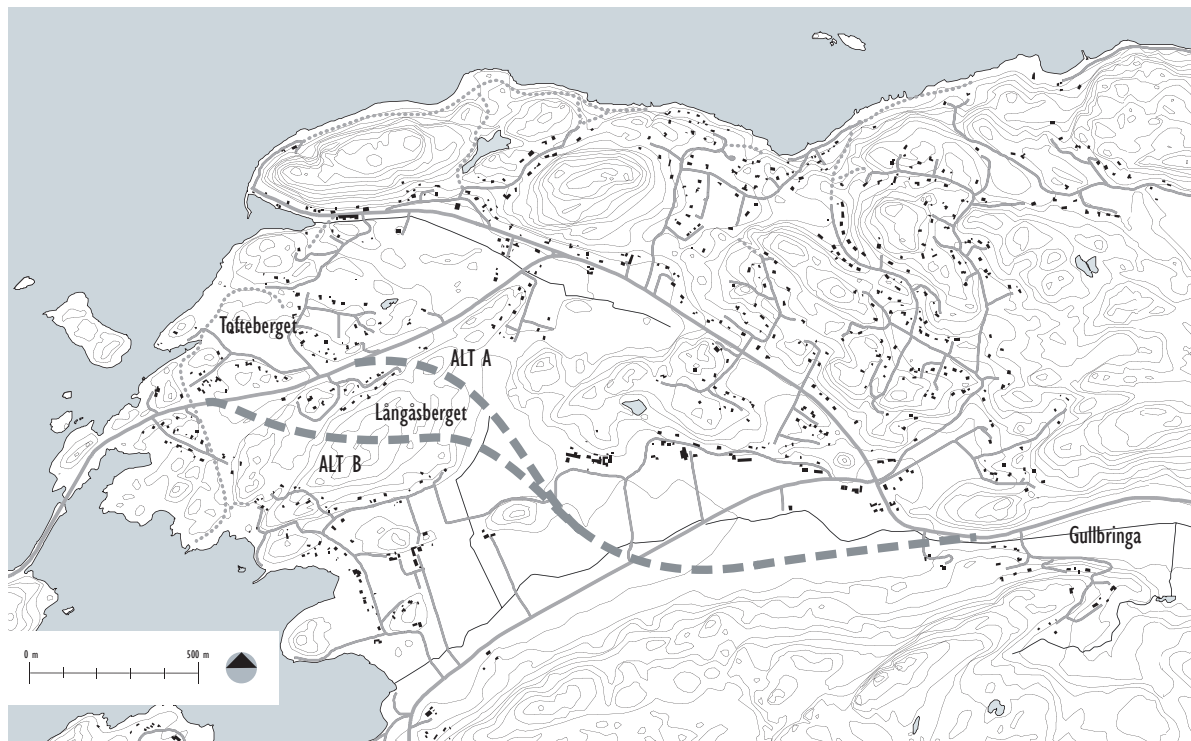
evenemang i Marstrand ökar trafiken markant på vägen.

Vägen har låg standard både med avseende på trafiksäkerhet och framkomlighet. Bl a är vägbredden inte större än sex meter. All gång- och cykeltrafik är hänvisad till körbanan, då vägrenar och separering saknas längs hela sträckan. Något sammanhängande nät av mindre vägar som skulle kunna fungera som alternativt vägnät för oskyddade trafikanter finns inte heller.

Vägverket som ansvarar för väg 168, har studerat möjligheterna för framkomlighets- och trafiksäkerhetshöjande åtgärder i en vägutredning. Tre alternativa vägförslag har behandlats i utredningen.

- Förbättringar av befintlig väg och utbyggnad av gång- och cykelbana (alternativ nollplus).
- Omläggning av vägen i ny sträckning (alt A) från Gullbringa via jordbruksmarken och vidare över Långåsberget med anslutning till befintlig väg nordost om bebyggelsen vid Tofteberget.
- Omläggning av vägen som ovan men med anslutning till befintlig väg söder om bebyggelsen vid Tofteberget (alt B).

I beslut, 2002-07-02, angående vägutredningen för väg 168 anser vägverket att nysträckningsalternativen (alt A och B) sammantaget bättre möter en framtida samhällsutveckling, med beaktande av vägens nuvarande och framtida funktion. Nysträckningsalternativen har längre livslängd då de har bättre förutsättningar att under överskådlig tid omhänderta den befintliga trafiken med prognostiserad trafikökning. Barriär effekterna och bullerstörningarna mildras för det stora flertalet boende i Tjuvkil. De ger också förbättrad framkomlighet för den stora delen av trafiken och framförallt för tyngre





transporter, kollektivtrafik och oskyddade trafikanter. Trafiksäkerheten förbättras i alla alternativen men mest i alternativ nollplus. Nysträckningsalternativen visar bäst samhällsekonomisk nytta.

Mot nysträckningsalternativen talar intrån- gen i landskapsbilden samt nya barriär- och bullereffekter som skall minimeras genom anpassade åtgärder, menar vägverket.

### Parkering

Parkeringsituationen i Tjuvkils hamn är problematisk. Några få parkeringsplatser finns ute vid piren. Krokholmens sjövärns- förening arenderar mark för biluppställning söder om Tjuvkilsvägen. Någon allmän par- kering i egentlig mening finns inte.

### Kollektivtrafik

Vardagar trafikeras sträckan Ytterby - Mar- strand med 16 dubbelturer under vintertid och 17 under sommartid. Under skoltermi- nerna tillkommer ca 25 enkelturer per dag. Lördagar och söndagar trafikeras sträckan av 7 respektive 13 dubbelturer vinter respektive sommar. Tjuvkil är väl försörjt med hållplat- ser. Majoriteten av de boende har mindre än 500 m till hållplats.

Från hamnen utgår också skolskjutstrafik med båt till Älgön, Lövön och Brattön.

Under skoltid körs cirka fem turer per dag. Viss privat turtrafik sker sommartid till Krokholmen, Hättan, Dyrön och Risön.

## VATTEN OCH AVLOPP

### Dricksvatten

Dricksvattenförsörjningen sker idag genom grundvattenuttag i egna eller gemensamma brunnar. Vattenkvaliteten varierar stort inom området. Vissa har mycket god kvalité i sina brunnar i andra är vattnet otjänligt som dricksvatten. Detta bekräftas av de grund- vattenundersökningar som gjort i området.

Under sommaren och tidig höst 2003 har Aqualog på uppdrag av kommunen utfört grundvattenundersökningar för Tjuvkil (Vattenutredning för Tjuvkil, bilaga 1). Av undersökningen framgår att risken för salt- vatteninträngning är stor inom betydande delar av Tjuvkil, medan tillgången på vatten av god kvalitet med liten risk för saltvatten inträngning är stor inom andra delar. Se vidare i bilaga 1.

Grundvattenuttag innebär alltid en risk för alltför stor grundvattensänkning med där på följande risk för saltvatteninträngning. Vat- tenförsörjningsfrågan är därför avgörande för den fortsatta omvandlingen och utbygg- naden av Tjuvkil.

### Avlopp

Allt avloppsvatten tas omhand i egna eller gemensamma system. Tjuvkil kan delas in i sju områden var och ett med sitt eller sina system.

Bebyggelsen vid Äslingsvägen (område 1, se karta följande sida) har idag enskilda anlägg- ningar med resorption i markbäddar. Områ- det skall anslutas till Toftebergets gemen- samma reningsverk (område 2 och 3).

Toftebergets va-samfällighet (område 2 och 3) har ett nytt gemensamt reningsverk för båda områdena.

Lycke-Krokens va-samfällighet (område 4) är kopplad till Matskärens reningsverk via tryckledning.

Samfällighetsföreningen för va-område 5 har ett gemensamt reningsverk strax innanför Tjuvkils hamn. Reningsverkets kapacitet är i dagsläget nära maximalt utnyttjat. Det finns endast kapacitet att ansluta enstaka fastigheter.

I Saltskärsområdet (område 6) finns endast enskilda va-lösningar med torrklosetter eller BDT- och wc-tankar. Enstaka markbäddar finns också.

Matskärens avloppsförening (område 7) är den största och har varit i bruk sedan sjuttio-talet. Reningsverket som ligger i dalgången vid väg 570 är idag enligt föreningen fullt utnyttjat och kan inte ansluta fler hushåll. Anläggningen är dimensionerad för att klara ett helårsutnyttjande av samtliga brukare och bör därför kunna klara en total permanentning av området.

Dalens va-förening (område 8) omfattar ett tiotal fastigheter inom Matskärsområdet och

har ett eget reningsverk som täcker deras gemensamma behov.

## SERVICE

Idag finns i princip ingen kommunal eller kommersiell service lokaliserad till Tjuvkil. Kiosken i hamnen har endast öppet sommartid.

Barnen går i skola antingen i Kärna eller Håлта upp till 12 års ålder, därefter i Ytterby.

Skolskjutsarna hämtar vid hållplatserna längs väg 168. För noll till sexåringarna finns förskola i Kärna och familjedaghem i Håлта.

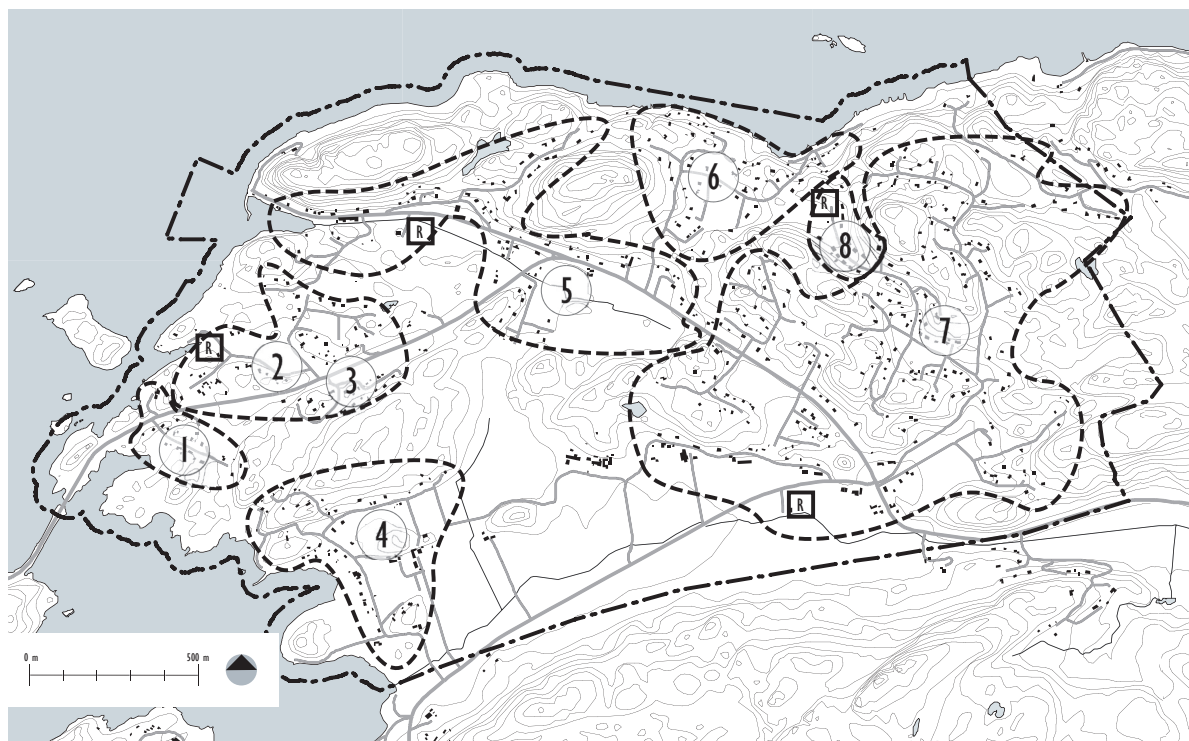
Äldreomsorgen har servicehus i Marstrand och härifrån utgår hemtjänsten som serverar Tjuvkil. I Kärna finns servicehus och äldreomsorgshem.

Sina dagligvaror handlar Tjuvkilsborna i främst Ytterby, Marstrand, Kärna och Kungälv.

## GÄLLANDE DETALJPLANER

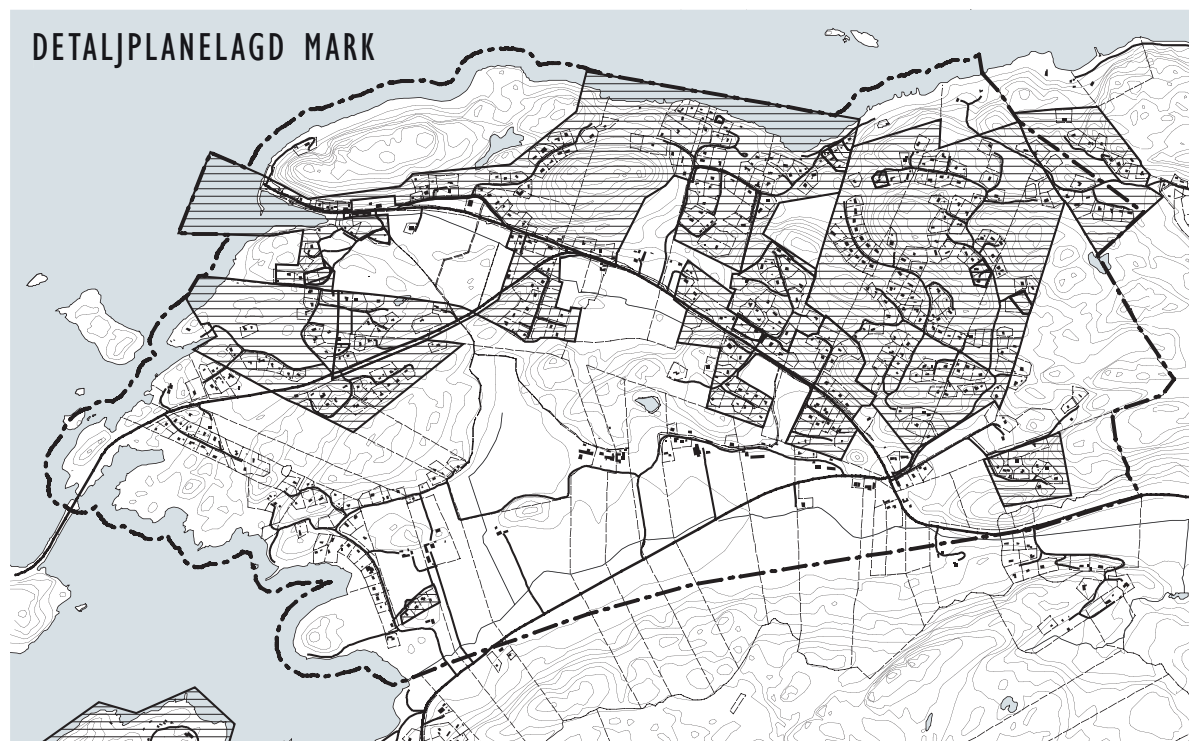
Det finns tolv gällande detaljplaner i Tjuvkil, varav fem är äldre byggnadsplaner för fritidsbebyggelse. Under senare år har kommunen på begäran av enskilda eller mindre grupper av fastighetsägare gjort nya detaljplaner antingen för att utöka byggrätterna eller bara för att rätta till planförhållandena så att de stämmer överrens med rådande situation.

I de äldre planerna varierar den minsta tillåtna tomstorleken mellan 800 och 1200 m<sup>2</sup>. Största tillåtna byggnadsarea, dvs den yta som byggnaden upptar på marken, för huvudbyggnad är 60 m<sup>2</sup>. Uthus får vara maximalt 15 m<sup>2</sup>. Bestämmelserna för högsta byggnadshöjd varierar mellan 3 och 4,5 meter för huvudbyggnad och är 2,5 meter för uthus. Största takvinkel är satt till 30 grader



i samtliga äldre planer, för en och enhalv-plans hus är dock största tillåtna takvinkel 45 grader.

I de nyare detaljplanerna är minsta tillåtna tomtstorlek 1000 m<sup>2</sup> om det överhuvudtaget är reglerat i planerna. Största byggnadsarea för huvudbyggnad varierar mellan 75 och 140 m<sup>2</sup> och för uthus, där det är reglerat, mellan 15 och 40 m<sup>2</sup>. Högsta tillåtna byggnadshöjd varierar mellan 3,4 och 4,5 meter och mellan 2,5 och 3 meter för uthus. Bestämmelserna för takvinkel varierar runt 30 grader. De nyare detaljplanerna innehåller ofta även vissa mer preciserade utformningsbestämmelser.



För att kunna göra riktiga avvägningar i kommande detaljplaneskede är det av avgörande betydelse att alla viktiga allmänna och enskilda anspråk och intressen identifieras. Såväl boende som större fastighetsägare med exploateringsintresse har enskilda anspråk som måste vägas in. I detta avsnitt redovisas de viktigaste anspråken utifrån fem olika grupper intressen:

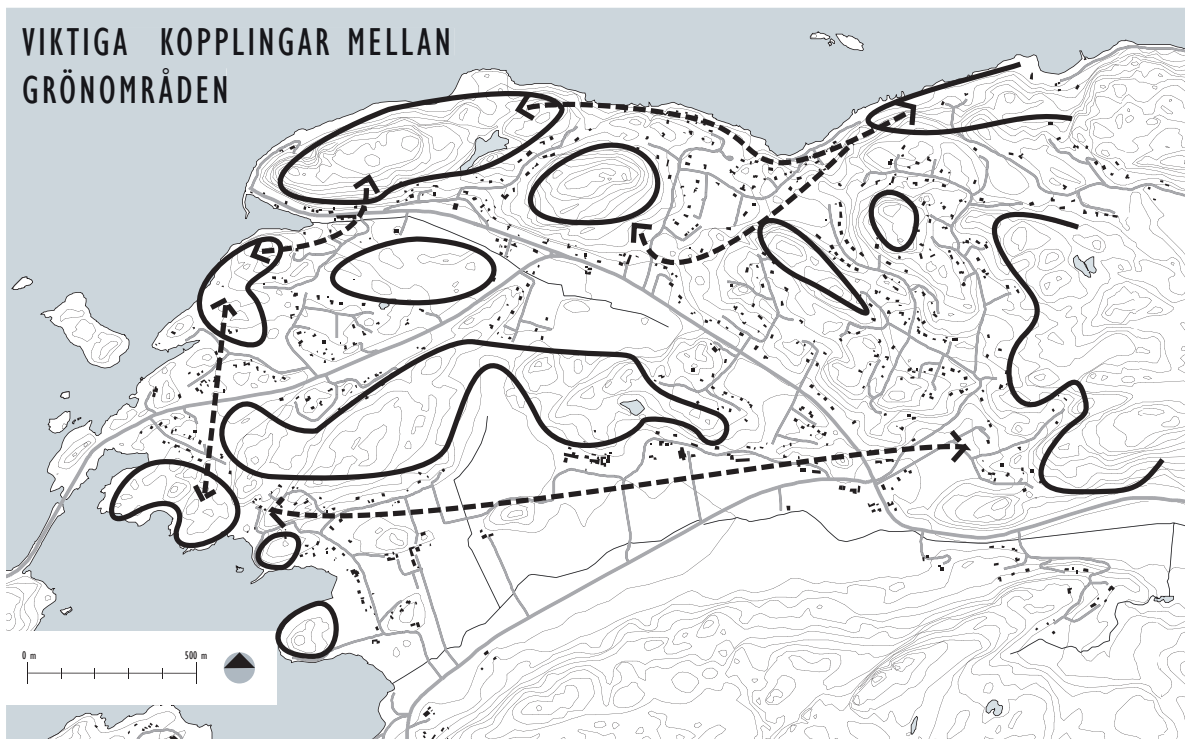
- helårsboende
- staten
- fritidsboende
- kommunen
- exploatörer

Denna redogörelse av olika gruppers intressen lyfts fram för att tydliggöra svårigheten att tillmötesgå alla vitt skilda anspråk i ett samlat förslag till utveckling för Tjuvkil.

## DE HELÅRSBOENDES ANSPRÅK

### Hög boendestandard

Som bosatt året runt ställer man andra krav på sitt boende än som fritidsboende, dvs krav på utrymmes- och teknisk standard.



## Utökade byggrätter

Möjligheten att bygga till och utöka ytorna i sin bostad är förmodligen en av de viktigaste frågorna vid en omvandling från fritids- till helårsboende. Hos kommunen finns idag en mängd ansökningar från enskilda fastighetsägare om planändring för utökade byggrätter. Efter det pågående programarbetet kan arbetet med eskilda detaljplaner ta vid.

## Tillgång till service

Kraven på kommunal service i form av förskola, skola och omsorg kanske inte är så höga inledningsvis men kommer succesivt att öka. De som bor i Tjuvkil idag vet under vilka premisser man bosatt sig här och är därför införstådda med den låga servicenivån. Om inte förr så kommer dock kraven när nya familjer som inte har någon relation till fritidsboendet flyttar till Tjuvkil.

## Nära och turtät kollektivtrafik

Bilnehavet i en ort som Tjuvkil är av nödvändighet stort. Men bland de grupper inom orten som inte har tillgång till bil är kollektivtrafiken mycket betydelsefull, inte minst på grund av den låga servicenivån.

## Ökad trafiksäkerhet

Trafiksäkerheten längs väg 168 är låg, vilket gör det svårt för de boende att till fots eller med cykel ta sig mellan olika delar inom

Tjuvkil. Krav på gång- och cykelväg till både Marstrand och Kungälv finns. Anspråk på ökad trafiksäkerhet inom det lokala vägsystemet kan också komma att ställas allt eftersom permanentboendet tilltar.

### Tillgång till stränder och grönområden

En av anledningarna till att man bosätter sig här är närheten till en fantastisk natur. Det bohusländska kustlandskapet finns direkt inpå husknuten. Anspråket att bevara promenadstråk och viktiga kopplingar mellan grönområden är starkt. Se karta.

### Lekplatser och andra fritidsanläggningar

Önskemålen om lekplatser och exempelvis mindre fotbollsplaner ute i bostadsområdena kommer att öka efterhand, vilket innebär kostnader för de boende.

### Bättre tillgång och kvalitet på dricksvatten

Fritidsboende har inte samma krav när det gäller tillgång och bekvämlighet i fråga om vatten och avlopp. Som åretruntboende förväntar man sig en helt annan standard. Krav på kommunalt huvudmannaskap kan komma.

### Ingen förändring av områdets karaktär

En kärnfråga för både fritids- och helårsboende i Tjuvkil är att områdets karaktär värnas. Det finns tydligt uttalade krav på att

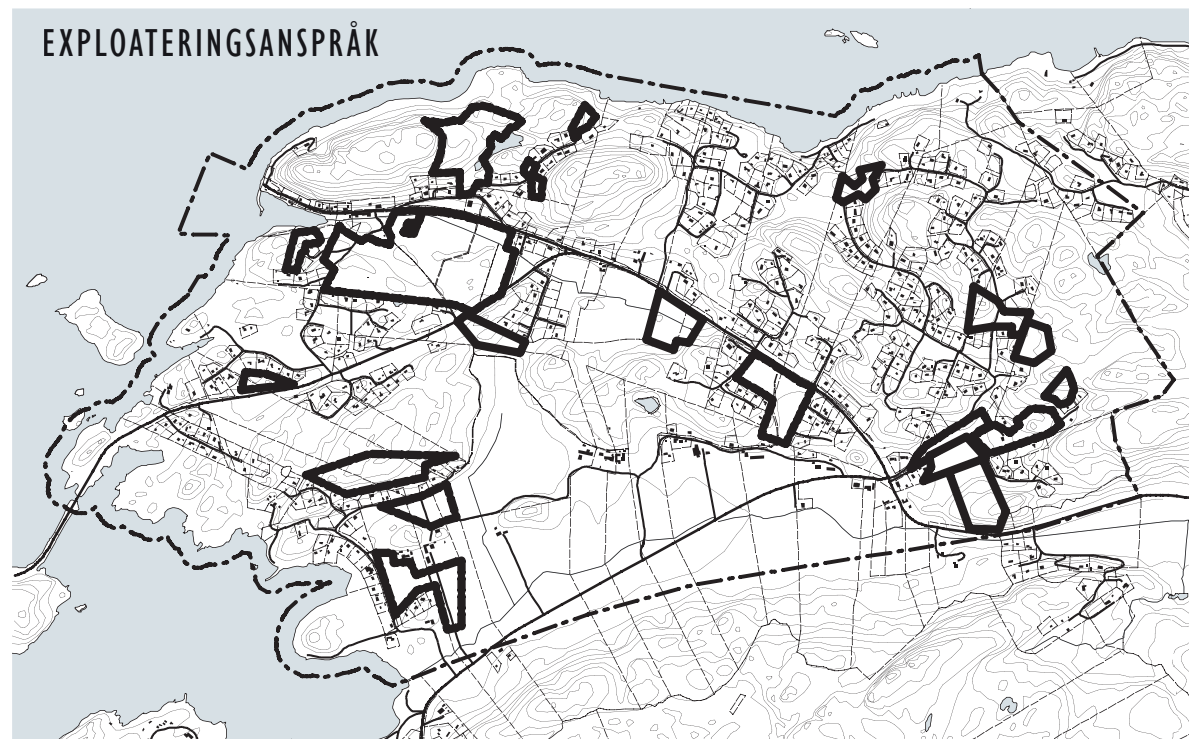
om Tjuvkil skall byggas ut skall de ske på ett traditionsenligt sätt i kanten av öppna områden på berg och i bergsskrevor insmuget i landskapet ett hus i taget.

### DE FRITIDSBOENDES ANSPRÅK

De fritidsboende har delvis samma intressen och anspråk som de helårsboende. Något skiljer dock.

### Bevarande av fritidsområdeskaraktären

Att bevara karaktären av Tjuvkil som fritidhusområde handlar inte bara om husens utseende och storlek. Det handlar om mer subtila saker. ”Det är inte samma sak att komma ut till fritidshuset första gången på våren när det omges av vanliga villor med välklippta gräsmattor” (GR.Fritidshusen blir åretruntbostäder? april 2001).



## Fortsatt låga kostnader

Många av de krav och önskemål som de helårsboende ställer innebär högre kostnader för de olika samfällighetsföreningarna. Det gäller särskilt behov av förbättring av va-anläggningar.

## EXPLOATÖRERS ANSPRÅK

### Att bygga och sälja attraktiva bostäder

I Tjuvkil finns för närvarande flera större fastighetsägare med intresse att bygga nya bostäder på sina marker.

NCC, den största av dessa aktörer, äger ett stort markområde runt Tjuvkilshuvud söder och norr om Tjuvkilsvägen. Den skiss till utbyggnad av området som lämnats in till kommunen omfattar totalt 104 tomter med gruppbyggda enbostadshus med tonvikt på ängsmarken söder om vägen.

Övriga aktörers anspråk om utbyggnad varierar i storlek från några enstaka nya tomter till sammanhängande grupphusområden. Se karta på föregående sida. Utöver dessa områden finns säkert ytterligare önskemål i Tjuvkil som helhet om styckning av den egna fastigheten för försäljning av en eller ett par tomter.

## STATENS ANSPRÅK

Staten bevakar genom länsstyrelsen att frågor av nationellt intresse tas tillvara i den kommunala planeringen. För Tjuvkils del kan dessa sammanfattas under fem rubriker.

### Allmänhetens tillgänglighet till kustzonen

Bevakningen av friluftslivets intressen uttrycks på flera sätt. Dels genom särskilda hushållningsbestämmelser för hela kustzonen och innefattar därmed hela Tjuvkil. Dels i ett riksintresse för ”Södra Bohusläns kust” som gäller för ett mer avgränsat område närmast kustlinjen. Större delen av det senare området ligger dessutom inom strandskyddsområde. Strandskyddsförordnandet är det starkaste skyddet av tillgängligheten längs stränderna vid kusten. All exploatering inom strandskyddsområdet är i princip förbjuden.

### Bevarande av naturområden

Naturvårdsintresset uttrycks i: Fågel och säl-skyddsområde (naturreservat), strandskyddsförordnandet (som förutom att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till strandområden även skall skydda den biologiska mångfalden) och riksintresse för naturvården både på land och till havs. Grundområdena, 0 - 6 meter djup, utanför Tjuvkils kust är av riksintresse för yrkesfisket eftersom de är högproduktiva uppväxtområden för kommersi-

ellt viktiga fiskarter. På landsidan omringas Tjuvkil av värdefulla lövskogar med stor artrikedom. Naturvårdsintresset uttrycks också i en ängs- och hagmarksinventering.

### Öppet odlingslandskap

Kulturmiljöintresset redovisas i ett utpekande av särskilt värdefulla odlingslandskap. För Tjuvkils del omfattas hela området söder om väg 168, grovt avgränsat.

### Framkomlighet och trafiksäkerhet på väg 168

Staten har genom vägverket intresse av god framkomlighet och trafiksäkerhet på väg 168 till Marstrand. Passagen genom Tjuvkil är en flaskhals som behöver åtgärdas. Därför utreder nu Vägverket möjligheterna till förbättringar av framkomligheten och trafiksäkerheten på sträckan.

### Sanitära va-lösningar

Länsstyrelsen bevakar risken för sanitära hälsorisker med dricksvatten och avlopp.

### Miljö kvalitetsmål

Regering och riksdag har beslutat om 15 miljö kvalitetsmål. Till dessa är ca 70 delmål knutna, varav flertalet är tidsatta. Målen har ett generationsperspektiv. Med det menas att de stora frågorna skall vara lösta inom en generation, dvs 30-35 år från idag.



Kustzonen utgör ett område som är känsligt på flera sätt, inte minst ekologiskt. Övergödningssituationen i havet är ett av de största problemen. Tillförseln av näringsämnen måste minskas, det räcker inte med att hejda ökningen. Vattenresurser finns men är i ordets mening begränsade. Det innebär att dessa måste nyttjas varsamt. De grunda havsvikarna och kustlandskapet i övrigt ställer särskilda krav för att såväl biologisk mångfald som landskapsvärden skall bevaras.

För delöversiktsplanen är vissa av miljökvalitetsmålen av särskild betydelse varför lokala och preciserade delmål till dessa bör tas fram. De mål som i första hand är aktuella i detta område är:

- ingen övergödning
- levande sjöar och vattendrag
- grundvatten av god kvalitet
- hav i balans
- levande kust och skärgård
- myllrande våtmarker
- god bebyggd miljö

## KOMMUNALA INTRESSEN

De kommunala anspråk som sammanfaller med statens redovisas inte här.

I KP 2000 visar kommunen sin övergripande syn på hur Tjuvkil skall kunna se ut framöver. Som anspråk kan detta uttryckas i följande rubriker.

### Utveckla Tjuvkil som attraktiv bostadsort

Kommunen vill skapa förutsättningar för Tjuvkil att utvecklas till ett fullvärdigt helårssamhälle. Detta innebär bl a att man har en positiv grundinställning till permanentboende och kompletteringar. Möjligheter för den enskilde att öka standarden på den egna bostaden genom exempelvis utökad byggrätt är emellertid bara en del i utvecklingen till ett komplett bostadsort.

### Utöka antalet bostäder

Med ett utökat antal bostäder kan kommunen möta den efterfrågan på bostäder som finns i kommunen som helhet och i kustzonen i synnerhet. Därför vill kommunen utöver kompletteringar inom befintliga bostadsområden utreda möjligheten att även bebygga två större oexploaterade områden i Tjuvkil.

### Varierat utbud av bostäder

Det är också viktigt att en ort kan erbjuda ett varierat utbud av bostäder vad gäller storlek och upplåtelseformer för att kunna möta olika behov exempelvis vid ändrade familjeförhållanden.

### Skapa möjlighet för service

I KP 2000 redovisas Tjuvkil som en tänkbar framtida servicepunkt i kustzonen med viss kommunal service i form av förskola, skola och omsorg. Detta kräver ett större befolkningsunderlag än idag.

### Utrymme för mindre verksamheter

Tjuvkil är och kommer att förbli en bostadsort, men att reservera ett visst utrymme för verksamheter för att kunna möta en eventuell framtida efterfrågan är viktigt.

### Hållbara lokala va-lösningar

Kommunen kommer att kräva att vatten och avloppssystemen är hållbara på sikt och har en minimal påverkan på omgivningen.

### Inget kommunalt huvudmannaskap

Inriktningen i kommunen är att inte åta sig kommunalt huvudmannaskap för va-anläggningar och vägar. Kommunen förutsätter att va- respektive vägfrågorna kan lösas i antingen enskilda eller gemensamma lösningar.



### **Vård av kulturmiljö**

Kulturvärdena kring bebyggelsemiljöerna längs Gamla Byvägen bör skyddas. Det samma gäller för bebyggelsen närmast Tjuvkils hamn.

### **Tillvaratagnade av områdets karaktär**

Tillkommande och förändringar av befintlig bebyggelse skall anpassas efter de specifika förutsättningar som finns på den plats där förändringen skall ske. Utformningskraven är högre inom exponerade områden där allmänintresset kan anses var stort.

### **Fortsatt jordbruk**

Det öppna ladskapsrummet söder om Tjuvkil är i KP 2000 utpekat som bestående jordbruksområde.

### **Allmän parkering**

Det bör finnas möjligheter att parkera i nära anslutning till hamnen, dels för att det skall finnas parkeringsmöjlighet för det rörliga friluftslivet, bad m m, dels för att tillgodose det behov till biluppställning som är kopplat till båttrafiken ut till öarna utanför Tjuvkil.